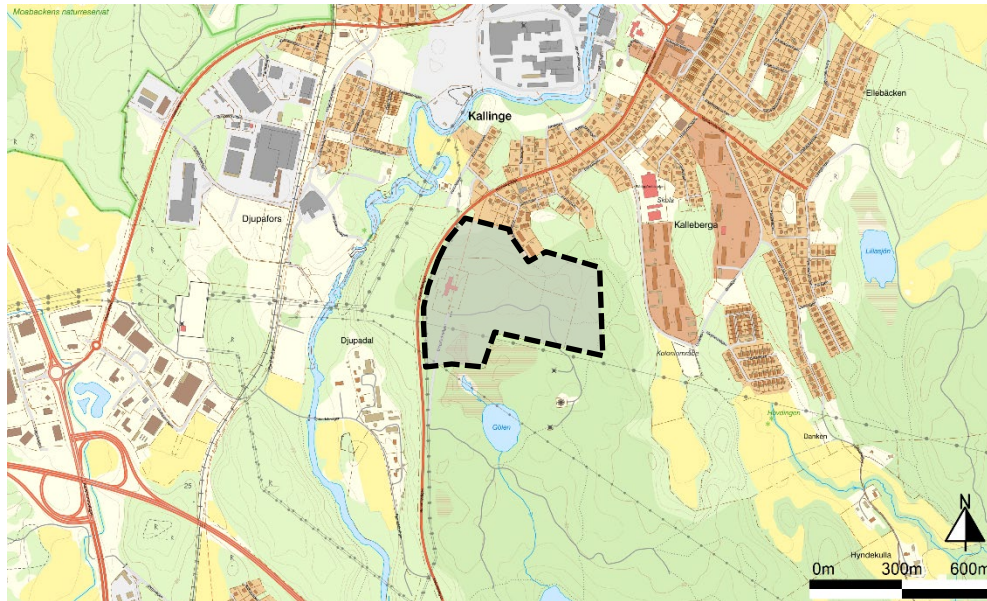




Planbeskrivning Detaljplan för Kalleberga 8:267 m.fl. Södermark



Översiktskartan visar planområdets läge i södra delen av Kallinge.

Tillhör Kommunstyrelsens beslut 2023-09-05 § 228, laga kraft 2023-10-06.

Innehållsförteckning

Förord om detaljplaner	5
Processen att ta fram en detaljplan	5
Olika typer av planförfaranden	5
Planinformation	6
Handlingar	6
Utredningar	6
Inledning	7
Syfte och huvuddrag	7
Bakgrund	7
Plandata	7
Lägesbestämning och areal	7
Markägoförhållanden	7
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktsplan	8
Grönstrukturplan	8
Ronnebyåns dalgång	9
Detaljplanens hänsyn till grönstrukturplanen	9
Detaljplan	10
Upphävande för delar av gällande stadsplaner	10
Miljöbedömning	11
Nationella och regionala miljömål	12
Bedömning av förslagets påverkan	12
Hållbarhetsstrategi 2022-2025	12
Planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer	13
Förutsättningar och förändringar	14
Övergripande förutsättningar	14
Naturvärden	15
Geotekniska förhållanden	16
Risk för skred och höga vattenstånd	17
Radonsäkert byggande	17
Fornlämningar	18
Bebyggelseområden	18

Offentlig och kommersiell service	19
Posthantering	19
Tillgänglighet	19
Barnperspektiv	20
Lek och rekreation.....	20
Gator och trafik	22
Färdigställda delsträckor	22
Kollektivtrafik	22
Parkering	23
Utfartsförbud	23
Omgivningsbuller.....	23
Buller från vägtrafik vid skola och förskola.....	23
Buller från vägtrafik vid nya bostäder.....	24
Risker och störningar	24
Riksintresse och flygtrafik	24
Vatten och avlopp.....	25
Elanslutning.....	26
Anpassning till luftburna ledningar i området.....	27
Fiberanslutning.....	27
Värme	27
Avfall.....	28
Planförslag.....	28
Kvartersmark.....	28
Område A	28
Område B	31
Område C och D.....	34
Område E.....	36
Allmänna platser	39
Gatumark.....	39
Hantering av dagvatten.....	40
Lokalgator	42
Gång- och cykelvägar.....	42
Naturmark.....	43
Organisatoriska frågor.....	44

Tidplan	44
Genomförandetid.....	44
Huvudmannaskap	44
Markanvisningsavtal	44
Utbyggnadskostnader för kvartersmark	45
Kommunala utbyggnadskostnader	45
Kostnader för planläggning	45
Fastighetsrättsliga frågor	45
Fastighetsbildning	45
Bildande av nya kvarter.....	45
Anpassning av befintliga fastighetsgränser.....	46
Gemensamhetsanläggning.....	46
Servitut och ledningsrätter	46
Medverkande tjänstemän.....	47

Förord om detaljplaner

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Processen att ta fram en detaljplan

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras. När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerade program.

Olika typer av planförfaranden

Förslaget till detaljplan kan handläggas med ett standardförfarande eller med ett utökat förfarande. Under vissa förutsättningar är det möjligt att tillämpa ett begränsat förfarande som endast innehåller ett kommunikationssteg. I vissa fall kan även ett samordnat förfarande tillämpas vilket innebär att detaljplaneprocessen enligt plan- och bygglagen samordnas med andra lagar.

Planinformation

Kommunstyrelsen beslutade 2021-05-04 § 161 att ge planenheten i uppdrag att påbörja en ny detaljplan för Kalleberga 8:267. Detaljplanen hanteras enligt standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) eftersom detaljplanen i första hand inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, i andra hand att planförslaget är förenligt med översiktsplanen samt i tredje hand att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planhandlingarna har upprättats enligt planbestämmelsekatalogen BFS 2020:5 enligt Boverkets allmänna råd.

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Figuren ovan illustrerar vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Handlingar

- Plankarta, 2023-05-22
- Planbeskrivning, 2023-05-22
- Samrådsredogörelse nr. 1, 2022-11-25
- Samrådsredogörelse nr. 2, 2023-03-22
- Granskningsutlåtande, 2023-05-22
- Undersökning om behovet av strategisk miljöbedömning, 2021-09-17
- Fastighetsförteckning, 2023-04-23

Utredningar

- Geoteknisk undersökning inkl. kartbilaga, 1980-11-13
- Naturvärdesinventering, 2020-05-05
- Vatten- och avloppsutredning, 2022-03-22
- Funktionsprogram för förskolans utemiljö, 2018-08-23

Samtliga handlingar finns under pågående detaljplaner på www.ronneby.se/sodermark.

Inledning

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av förskole- och grundskoleverksamhet samt varierade bostadsformer som ett första steg i en strategisk utveckling av översiktsplanens utvecklingsområden Ka-01. Vidare syftar detaljplanen till en ny bebyggelse vars utformning och placering anpassas till platsens naturförhållanden.

Detaljplanen innebär i huvuddrag nybyggnation av bostäder med byggrätter för flerbostadshus i områdets västra del i anslutning till mark för förskola och ett bredare skoländamål. I öster innebär detaljplanen en lägre bostadsbebyggelse avsedd för enbostadshus eller sammanbyggda lägre bostäder. Detaljplanen innebär en bredare huvudväg som förbereder ytterligare etapputbyggnader samt tekniska anläggningar för hela planområdets behov. Planen innebär att naturmark avsätts för områden med höga naturvärden samt att byggrätten begränsas där höga naturvärden ligger i kvartersmark.

Bakgrund

Området mellan Kallinge och Ronneby har under lång tid varit intressant för utbyggnadsområden. Bland annat studerades området genom arbetet med generalplanen för Ronneby och Kallinge mellan 1966 och 1971. Senast har området pekats ut som ett utvecklingsområde i gällande översiktsplan Ronneby 2035 med beteckningarna Ka-01 och Ka-02. Området är sedan tidigare detaljplanelagt för bostäder men delar av gällande detaljplan har upphävts för att möjliggöra nybyggnation av en förskola. Förskolan och dess tillfartsväg är vid upprättandet av detta planförslag färdigställd. Gällande detaljplan bedöms inte motsvara den byggrätt som kommunen ser behov av i området. Det har även uppkommit intresse för grundskola och någon sådan byggrätt finns inte i gällande detaljplan. Förslaget till ny detaljplan har varit utsänt på ett första samråd men efter nya erfarenheter av platsens förutsättningar väljer kommunen att rita om förslaget. Därför skicks förslaget ut på ett nytt samråd istället för att gå vidare till granskningskedet i planläggningsprocessen.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger utmed Ronnebyvägens östra sida i direkt anslutning till den södra utkanten av Kallinge tätort. Planområdet omfattar 16,5 hektar.

Markägoförhållanden

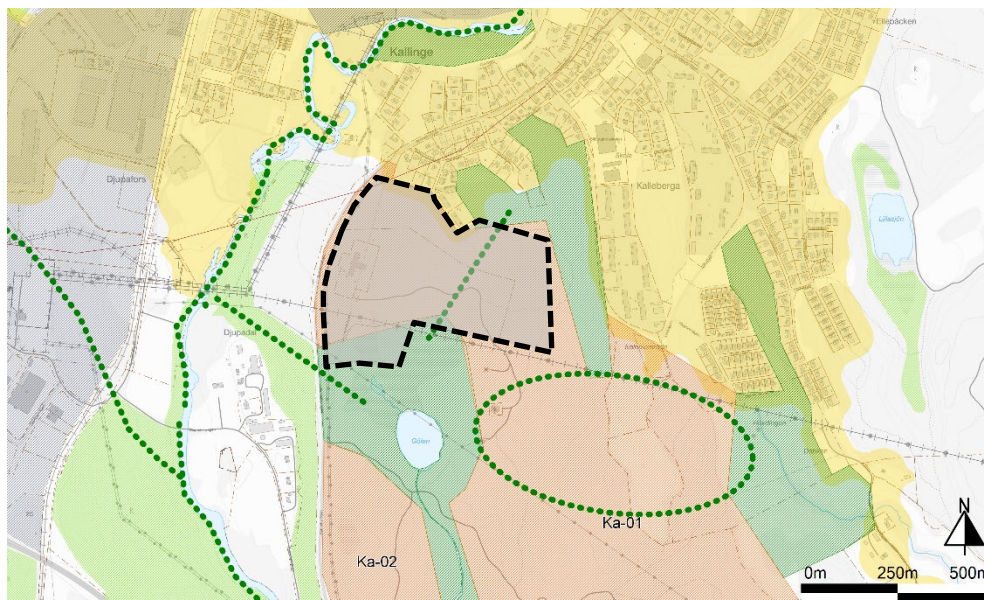
Fastigheterna Kalleberga 8:267 och Kalleberga 8:198 är i kommunal ägo medan fastigheten Kalleberga 8:269 är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen Ronneby 2035 som antogs av Kommunfullmäktige 2018-06-20 pekas planområdet ut för framtida tätortsutveckling som utvecklingsområde Ka-01. Utvecklingsområdet beskrivs som lämpligt för utbyggnad av bostäder, förskola, skola, verksamheter och idrottsanläggning. Översiktsplanen pekar också på viktiga gröna koppningar mellan Skärsjöområdet och Kallinge tätort.

Då detta förslag till detaljplan innebär en utbyggnad av bostäder och skoländamål som anpassas till platsens naturförutsättningar, samt att värdefulla naturområden skyddas i både kvartersmark och på allmänna platser bedöms förslaget följa översiktsplanens intention. Vidare stärks också de utpekade gröna kopplingarna i översiktsplanen genom att förbindelser sparas i både gatumark och naturmark genom det nya detaljplaneområdet.



Kartan visar ett utsnitt från gällande översiktsplan Ronneby 2035 med utvecklingsområdena Ka-01 och Ka-02 samt planområdets läge i förhållande till översiktsplanen.

Grönstrukturplan

Ronneby kommuns gällande grönstrukturplan som antogs 2018 pekar ut området som ett prioriterat friluftsområde längs Ronnebyåns dalgång. Grönstrukturplanens ambition för området är att stödja de artrika ädellövskogssystemen och att låta skogen domineras av löv och tall på sand- och grusiga marker samt på krön i landskapet. Samtidigt bör plantering på fuktig och frisk mark undvikas samtidigt som spontant uppkommen lövvegetation ska tas tillvara och identitetsskapande platser tas tillvara.¹

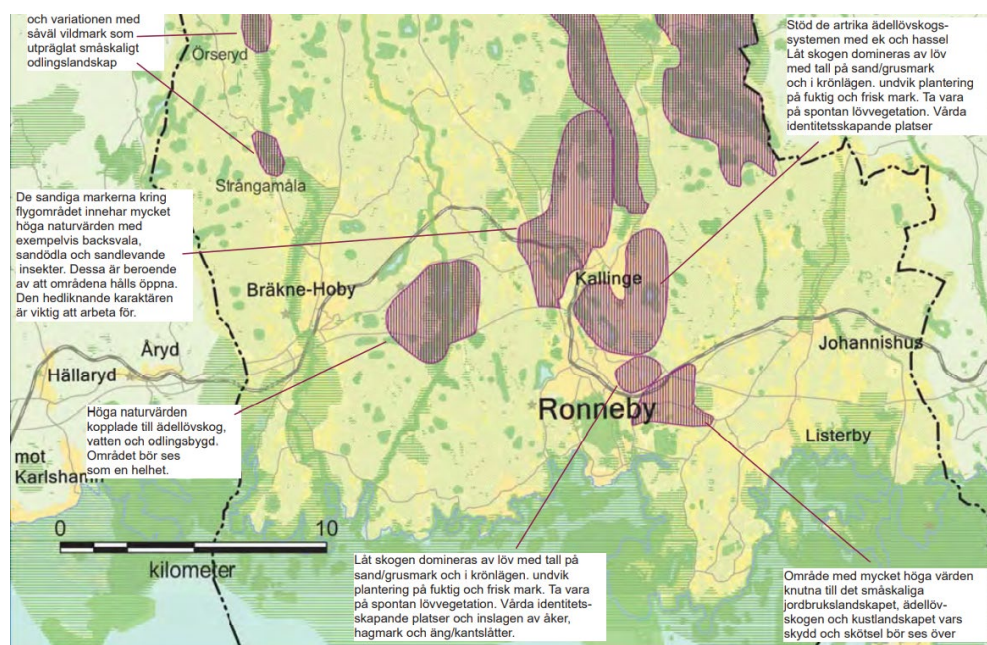
Det prioriterade friluftsområdet innebär också att planområdet ingår i ett större sammanhang som identifierats som en del av ett rekreationsområde

¹ Grönstrukturplan för Ronneby kommun, antagandehandling 2018-02-22, sid. 35.

både för Ronneby tätort och Kallinge. I detta sammanhang pekar grönstrukturplanen också ut ett prioriterat stråk längs Ronnebyvägen och passager under E22, samt att tillgängligheten inom det större området och kontakten med Djupadal, Hulta, Edestad och Johannishus är viktiga.

Ronnebyåns dalgång

Längs Ronnebyån rymmer flera centrala områden och verksamheter för friluftsliv i kommunen. Ronneby stads kontakt med kusten och Ekenäs/Karön är viktig genom stråken längs ån och på höjdryggarna. Norrut går Karlsnäsleden via Djupadal, Djupafors och Kallinge till Karlsnäs. Kanotpaddling och vildmarksturism finns i Ronnebyån norr om Karlsnäs via Hjorthåls camping. Här finns potential även för förlängda och nya vandringsleder längs ån.²



Kartbilden visar ett utsnitt från grönstrukturplanen där prioriterade stråk och områden.

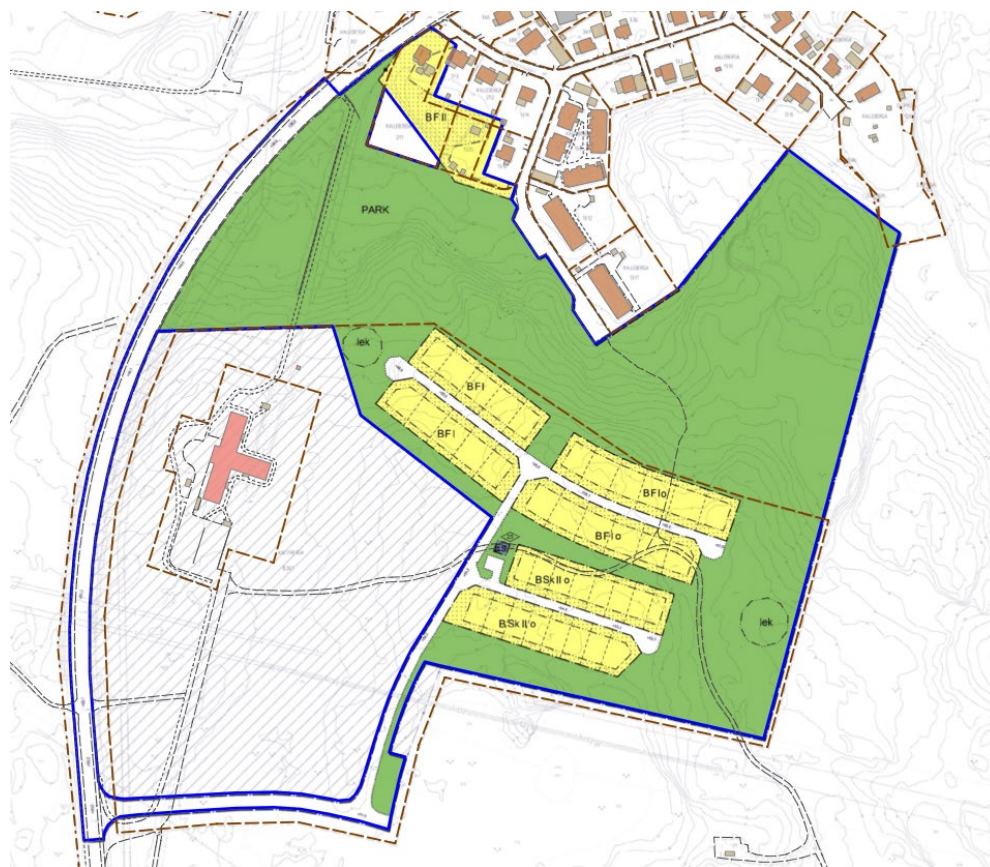
Detaljplanens hänsyn till grönstrukturplanen

Vid placering och utformning av kvarter och vägar har hänsyn tagits till topografi, naturtyp och särdrag i naturen som exempelvis framträdande berghällar och flyttblock. Förslaget till detaljplan innebär att skyddsvärd natur och framträdande flyttblock sparas inom allmän plats för natur och att berghällar i förekommande fall skyddas med planbestämmelse där de sammanfaller med kvartermark. Detta tjänar ett dubbelt syfte som skydd för känsliga livsmiljöer men också för att uppnå grönstrukturplanens målsättning att ta tillvara på identitetsskapande platser vilket dessa hållmarker och flyttblock utgör. Grönstrukturens utpekade stråk bevaras samtidigt som sammanhängande livsmiljöer sparas. Vidare sparas också utpekade naturtyper så som tallskog på höjdryggarnas krön i enlighet med grönstrukturplanens ambition.

² Grönstrukturplan för Ronneby kommun, antagandehandling 2018-02-22, sid. 32.

Detaljplan

För planområdet gäller idag en äldre stadsplan för Kalleberga 8:198 m.fl. (plan nr. 315 och akt.nr 1081-P82/17) som antogs 1982-10-01. Syftet med den äldre stadsplanen är att vara en första etapp i en ny stadsdel för Skafta- och Hydekullaområdet vars utbyggnad ansågs vara långsiktig. Den gällande stadsplanen har sedan ändrats genom upphävande för del av stadsplanens område. Ändring av stadsplan för Kalleberga 8:198 m.fl. (plan nr. 421 och akt.nr.1081-P82/17) antogs 2017-08-23. Syftet med ändringen av den äldre stadsplanen var att upphäva en viss geografisk del av denna för att kunna möta framtida behov i området genom prövning av förhandsbesked och bygglov som kan komplettera den bostadsbebyggelse som är planlagd i stadsplanen.



Kartbilden visar gällande ändring av stadsplan från 2017. Området av stadsplanen som upphävdes 2017 har markerats med randig skraffering. Dagens bebyggelse, vägkanter och fastighetsgränser har överlagrats på plankartan för att underlätta orienteringen.

Upphävande för delar av gällande stadsplaner

Detta detaljplaneförslag utarbetas i ett större sammanhang och innebär att alla de delar av den äldre stadsplanen och dess senare ändring som sammanfaller med den nya detaljplanen upphävs. Detta innebär att både den äldre stadsplanen och senare ändring inte längre kommer att gälla inom det planområde som denna detaljplan avser. Däremot innebär inte detta förslag till detaljplan att gällande stads- eller detaljplaner utanför detaljplaneområdet påverkas av ytterligare upphävande inom ramen för denna detaljplan.



Kartan visar denna detaljplans aktuella planområde ovanpå den gällande stadsplanen. De delar av den äldre stadsplanen som sammanfaller med den nya detaljplanen upphävs den dag då den nya detaljplanen får laga kraft.

Miljöbedömning

Gällande lagstiftning innebär att kommunen ska bedöma om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, i en så kallad *Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning*. Om kommunen i undersökningen kommer fram till att ett genomförande av planen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras. I en miljöbedömning ingår att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

För detta projekt har en *Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* genomförts och kommunens ställningstagande är att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed inte behöver upprättas.

Samråd med Länsstyrelsen gällande *Undersökningen av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* görs i samband med plansamrådet.

Nationella och regionala miljömål

Riksdagen har antagit 16 miljökvalitetsmål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Riksdagens ambition var att alla mål skulle vara uppfyllda till år 2020. Då 2020 har passerat utgår numera Riksdagen från de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 vilka tar sikte på året 2030. Nästa hållpunkt för miljömålen är därför 2030.

Miljömålet God bebyggd miljö som berör aktuellt planförslag definieras följande:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

För att nå miljökvalitetsmålen har 28 etappmål antagits av regeringen. Dessa syftar till att tydliggöra var insatser behöver göras och anger steg på vägen för att uppfylla miljömålen. Precis som miljömålen ska etappmålen vägleda miljöarbetet på nationell, regional och lokal nivå.

Bedömning av förslagets påverkan

Planförslaget bedöms kunna främja insatserna att nå miljömålen genom att ny bebyggelse lokaliseras och anpassas till områdets förutsättningar och värden. Planförslaget sparar naturmark för både hantering av dagvatten och bostadsnära rekreation. Området ligger strategiskt väl sett till kommunens framtida utveckling och ambition att på sikt bygga samman Kallinge och Ronneby tätort. Området rymmer inte höga naturvärden eller berör jordbruksmark.

Hållbarhetsstrategi 2022-2025

Kommunfullmäktige antog 2021-1221 § 334 en hållbarhetsstrategi för Ronneby kommun från 2022 till 2025. Hållbarhetsstrategin har tagits fram för att säkerställa att vi inom kommunkoncernen arbetar tillsammans för en hållbar framtid för alla som bor, lever och verkar i Ronneby kommun idag och i framtiden. Strategin utgår från en tydlig politisk vision och inriktning om att Ronneby kommun ska vara en hållbar kommun.

Hållbarhetsarbetet i Ronneby styrs av:

Ronneby kommuns vision

Visionen uttrycker kommunens långsiktiga ambitioner inom hållbarhet och utgör grunden för styrningen.

Strategiska målområden

Tydliggör kommunens viljeinriktning inom hållbar utveckling.

Fokusområden i hållbarhetsstrategin

Beskriver vad Ronneby kommun ska fokusera på.

Lagar, mål och riktlinjer

Lagar, mål och riktlinjer som finns på lokal, regional, nationell och global nivå för hållbarhet.

Detaljplanen för Kalleberga 8:267 m.fl. bidrar till att uppnå Ronneby kommuns vision genom att stärka följande av Kommunfullmäktiges strategiska målområden:

- Attraktiv och trygg livsmiljö för alla
- Tillväxt och näringslivssamverkan
- Barn och ungas behov

Dessa målområden kopplas till samtliga av fokusområdena i Ronneby kommuns hållbarhetsstrategi:

- Förhållningsätt för en hållbar utveckling
- En samhällsnyttig, cirkulär och biobaserad ekonom
- En livskraftig natur och hållbara livsmiljöer
- Jämlika och jämställda villkor
- Hälsa och välbefinnande

Sammantaget bedöms planförslaget i olika utsträckning bidra till alla fokusområden i Ronneby kommuns hållbarhetsstrategi genom blandning av bostadsändamål skola och förskola, samt förslagets naturhänsyn och koppling till sociala kvalitéer i fråga om rekreation och naturnära boendemiljöer.

Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer följas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljökvalitet och är juridiskt bindande.

Arbetet med miljökvalitetsnormer utgår från kunskapen om vad människan och naturen tål för miljöbelastning utifrån ekonomiska och tekniska förhållanden på platsen. Miljökvalitetsnormerna avser både utsläpp till luften och till vattnet från mer diffusa utsläppskällor som till exempel utsläpp från olika trafikslag.

Huvuddelen av det föreslagna planområdet ligger inom avrinningsområde som hör till Ronnebyån. Ronnebyån som helhet bedöms ha ”måttlig” ekologisk status och den kemiska statusen bedöms som ”uppnår ej god”. Den del av Ronnebyån som ligger närmast det aktuella planområdet benämns enligt VISS som *Ronnebyån: Sörbybäcken-Mällebäcken*. Denna del av Ronnebyån bedöms enligt VISS uppnå ”otillfredsställande ekologisk status” och den kemiska statusen bedöms som ”uppnår ej god”. Målet för denna del av Ronnebyån är att den ska uppnå god ekologisk status senast

2027. Den kemiska statusen uppnår inte god kemisk status p.g.a. kvicksilver och bromerad difenyleter.

Söder om planområdet finns ett våtmarksområde som angränsar till Gölen. För Gölen och den söder om liggande Skärsjön saknas miljö kvalitetsnormer i VISS. Parallellt med planprocessen kommer en dagvattenutredning att tas fram för att hitta en lämplig dagvattenhantering för området. Det övergripande förslaget för området är att leda dagvattnet söderut mot Gölen, vilket inte bör påverka Ronnebyån. Det finns inte något utpekade område för grundvattenförekomst inom planområdet.

Områdets rika vegetation erbjuder goda möjligheter att såväl hantera dagvatten, rening av luft och omgivningsbuller. Det bedöms därför inte förekomma någon risk för att miljö kvalitetsnormerna inte kommer kunna följas.

Förutsättningar och förändringar

Övergripande förutsättningar

Områdets sluttar generellt en aning västerut med undantag för områdets norra och södra utkanter som har en brantare karaktär. Söder om planområdet ligger Gölen som är en dagvattenrecipient. Norr om planområdet följer ett bostadsområde efter en sluttning med naturmark. Området är rikt på vegetation med övervägande del unga träd. Stigar förekommer i området. Nedan följer blandade bilder från området.

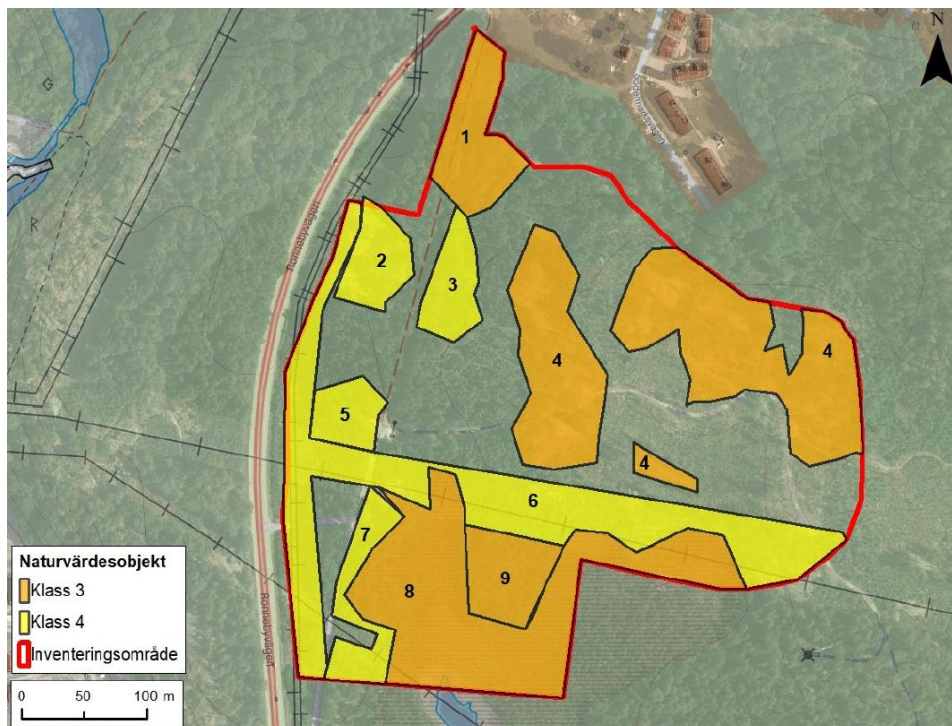




Fotografierna illustrerar de olika naturtyper som förekommer inom den nya detaljplanens planområde.

Naturvärden

En naturvärdesinventering är utförd av Calluna och rapporten *Naturvärdesinventering vid södra Kallinge (Ronneby kommun) inför detaljplaneläggning* är daterad 2020-05-05. Planområdet utgörs i söder av stenhällar som övergår i våtmark. Våtmarken sträcker sig vidare söderut och ansluter mot Gölen. Stenhällarna sträcker ut sig österut och rymmer äldre tallar samt en del död ved. I övrigt består området av produktionsskog av bland annat gran och lärk. I väster finns en relativt nybyggd privat förskola men vid undersökningstillfället då skolan uppfördes dominerades området av lövskog och lundartade miljöer med bland annat hassel, bok och ek.



Kartan är ett utsnitt från den naturvärdesinventering som har gjorts till denna detaljplan.

Inom inventeringsområdet finns ingen skyddad natur enligt 7 kap. miljöbalken. Vid undersökningstillfället identifierades 4 naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 3 påtagligt naturvärde (total utbredning var 6,0 ha) och 5 naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 4 visst naturvärde (total utbredning var 3,6 ha). Utav de naturvärdesobjekt med klass 3 påtagligt naturvärde bedöms nr 4 (fördelat på 3 platser) komma att påverkas mest av exploateringen. Övriga klass 3 naturvärdesobjekt bedöms inte komma att påverkas utan föreslås utgöra naturmark även framöver.

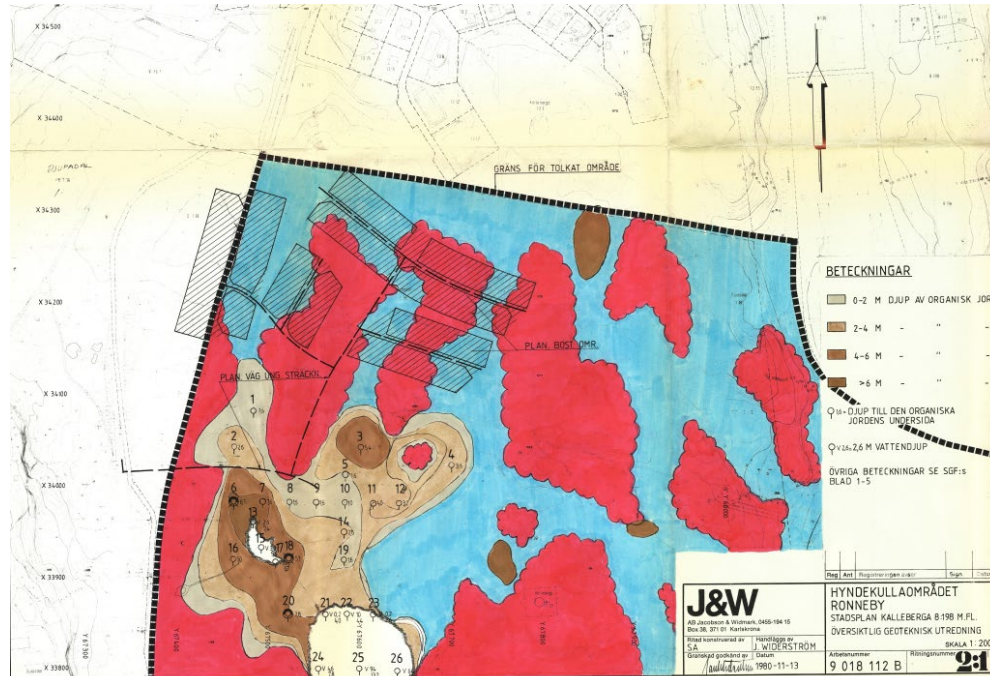
Områdets naturvärden bedöms inte vara av sådan betydelse eller karaktär att kompensatoriska eller särskilt anpassande åtgärder erfordras. Däremot lämnas gröna passager i området för bostadsnära rekreation och biologiska samband. Ytterligare ställningstaganden finns i planförslagets tillhörande undersökning om behov av strategisk miljöbedömning.

Geotekniska förhållanden

Inför framtagande av gällande stadsplan från 1982 undersöktes markens geotekniska egenskaper. Resultatet är fastställt i rapporten ”Hyndekullaområdet, Ronneby stadsplan, Kalleberga 8:198 m.fl.” av Jacobsson och Widmark daterad 1980-11-13.

Resultatet återges kortfattat i denna planbeskrivning och är som följer. Terrängen utgörs av en blandning av skogsmark, berg i dagen och morän. Norr om Kallingegölen förekommer ett omfattande torvmarksparti med en 60 x 20 m bred samt 5 m djup göl. Torvmarken består av ett mycket löst lager av organisk jord (torv och dytorv) som sträcker sig 0.0-7,5 m djupt. Den organiska jorden följs av silt och därefter morän. Vid

undersökningstillfället låg grundvattnet högt (nära markytan) inom torvmarken. Den planerade kvartersmarken ligger på fast mark (morän och berg) och några geotekniska problem (sättnings- eller stabilitetsproblem) bedöms därför inte föreligga.



Utsnittet från kartan till den geotekniska utredningen visar dominerande områden av berg i rött och morän i blått.

Risk för skred och höga vattenstånd

Den geotekniska utredningen har bedömt att marken utgör stabil byggnadsgrund på de delar som utgörs av morän och berg. De mer låglänta områdena har lösare egenskaper men dessa delar föreslås inte som kvartersmark.

Området ligger inte låglänt och det finns goda möjligheter för dagvattnet att rinna undan. Någon risk för översvämning bedöms därför inte föreligga. Någon kringliggande bebyggelse bedöms inte heller komma att påverkas till följd av en ökad andel hårdgjord yta. Planområdet gränsar inte till hav och stigande havsnivåer är därför inte relevanta att beakta.

Radonsäkert byggande

Allt byggande vid nybyggnad i Sverige ska utföras radonsäkert och vid detaljplaneläggning kan förekomsten av radon behöva beskrivas på ett översiktligt sätt. Det är byggherren som ansvarar för att de byggåtgärder som utförs uppfyller de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter och beslut som har meddelats med stöd av den lagen. Byggherren ansvarar även för arbetsmiljön på byggarbetsplatsen.

Fornlämningar

Det finns inga utpekade fornlämningar i planområdet. Någon särskild arkeologisk utredning har därför inte gjorts och bedöms inte som nödvändig för planförslaget. Skulle fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, KML.

Bebyggelseområden

I planområdet finns idag en nybyggd förskola som färdigställdes i en första etapp år 2021. Norr om planområdet finns befintlig bebyggelse i form av flerbostadshus från 1940-talet kompletterat med enbostadshus av varierande ålder under 1900-talet. Bebyggelsen har också kompletterats med ytterligare flerbostadshus under 1970-talet. Den befintliga bebyggelsens skala avser enbostadshus i en eller två våningar samt lägre flerbostadshus i två våningar. Flerbostadshusen från 1940-talet har i hög grad behållit sitt tidstypiska uttryck i ett oförvanskat skick. Särskilt dessa flerbostadshus har en koppling till detaljplaneområdet genom deras läge vid Södermarksvägens slut, en koppling som detta planförslag öppnar för att utveckla i enlighet med gällande översiktsplan Ronneby 2035.



Fotografi mot nordväst längs Södermarksvägen med 1940-talets flerbostadshus till höger i bild.



Fotografi av förskolans nybyggnation på Kalleberga 8:269 sett från Ronnebyvägen.

Offentlig och kommersiell service

Området ansluter till södra Kallinge tätort och det finns därmed god tillgång till offentlig och kommersiell service. Det finns även goda gång- och cykelförbindelser mellan Kallinge och Ronneby tätort.

Posthantering

Den samhällsomfattande posttjänsten innebär bland annat att placering och standarder finns för mottagande av post i samhället. Det är därför viktigt att posten ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. Vid nybyggnation placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området och nya områden kan också medge en rundkörsl för att undvika backande fordon. I flerbostadshus ska man ta emot posten i sin postbox på entréplan i byggnaden.

Tillgänglighet

En exploatering enligt aktuellt planförslag bedöms kunna öka tillgängligheten till närområdet genom en utbyggnad av både lokalgator och tillhörande gång- och cykelvägar. Planområdets strategiska läge mellan kommunens två största bostadsorter gör att en utbyggnad skulle tillgängliggöra ett bostads- och rekreationsområde för två olika orter samtidigt. Då planförslaget samtidigt avser att spara värdefull natur och bidra till en strategisk utveckling av området bedöms tillgängligheten för ett flertal befolkningsgrupper förbättras jämfört med dagens utgångsläge utan att hindra befintliga rekreationssamband som bekräftas i planförslaget.

Barnperspektiv

Barnperspektiv utgår från att bevaka barns intressen i syfte att se barnet, sträva efter att förstå barnet och vidta åtgärder som bedöms verka för barnets bästa. Barn omfattar människor under 18 års ålder. Barnperspektiv kan innefatta barnets direkta perspektiv men måste inte göra det. I planering och byggande samt förvaltning är det viktigt att ha generell kunskap om barns behov i samband med miljöns gestaltning.

Planförslaget bedöms inte medföra en påverkan på barns möjlighet att nyttja området. Planområdet bedöms ha goda förutsättningar att bli ett barnvänligt område. Planområdet är utformat med barnperspektivet i åtanke.

Möjlighet finns att välja mellan belysta vägar och spännande stigar. Kvarteren som tillåter skolverksamhet är placerade så nära Ronnebyvägen som möjligt för att inte dra in onödig trafik i området. Det föreslagna bostadskvarteren föreslås ha återvändsgränder för att inte möjliggöra för genomfartstrafik. Gatan som löper tvärs över planområdet är böjd på flera ställen för att inte uppmuntra till högre hastighet.

I samband med genomförandet av planförslaget är det viktigt att bevaka barnperspektivet och därmed hur platsens värden kan förbättras för barn. Planförslaget möjliggör för en sådan utveckling men stora delar av platsens gestaltning går inte att styra under detaljplanens skede eftersom stora delar avgörs i samband med byggnation och förvaltning.

Lek och rekreation

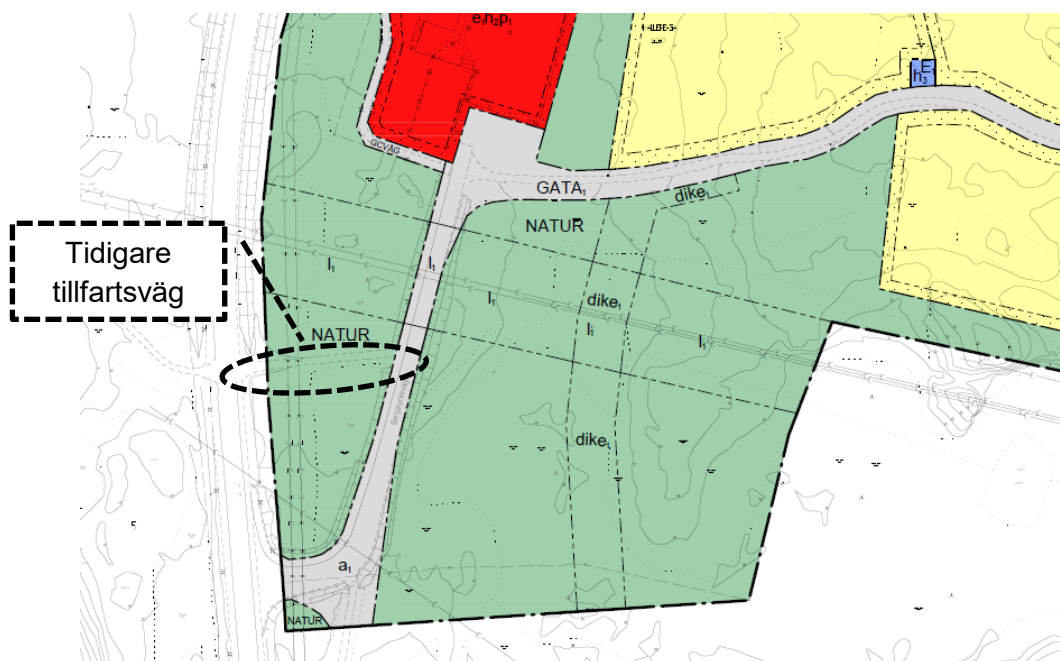
Det vidare området mellan Kallinge och Ronneby är rikt på grönska och ytor för rekreation med varierade naturtyper, topografi och sjöar. Planområdet som är en del av detta större tätortsnära rekreationsområde bjuder på rika möjligheter till naturliga lekmiljöer med både äldre och yngre skog, klippor, flyttblock och förkastningar i landskapet. Alla dessa delar bjuder in till fantasibaserad lek inom ett för yngre barn bostadsnära område. Äldre barn och vuxna kan redan idag nyttja områdets rekreationsvärden genom det befintliga nätverk av stigar som finns genom området och den grusväg som förbinder Kallinge med Skärsjön. Området är idag använt för både promenader, cyklisterna, djurägare och motionärer. Dessa kärnvärden tas tillvara i planförslaget och utmärkande delar sparas inom allmän plats för natur. Detaljplanen förstärker också den befintliga vägkopplingen i nord-sydlig riktning vilket förstärker tillgängligheten till de lek- och rekreationsytor som redan idag nyttjas av allmänheten. Förslaget till ny detaljplan bedöms mot denna bakgrund inte medföra en negativ påverkan för allmänheten att i närområdet ha tillgång till lek och rekreation.



Fotografi från en av planområdets flera stigar som förbinder Kallinge med Skårsjön i ett nätverk av större och mindre passager.

Gator och trafik

Till området finns en tidigare tillfartsväg mot Ronnebyvägen som inte längre är avsedd att användas. Därför föreslås denna tillfartsväg att utgå och istället ersättas med allmän plats för natur i den nya detaljplanen. Planområdets tillfart har redan idag istället ordnats något längre söderut och utformas med en större kapacitet i syfte att förbereda den strategiska kopplingen till översiktsplanens utvecklingsområde Ka-01 men också en anslutningsmöjlighet till utvecklingsområde KA-02. En placering av tillfartsvägen längre söderut kommer att innebära en förbättrad sikt och därmed också förbättrad trafiksäkerhet utmed Ronnebyvägen.



Utsnittet från detaljplanekartans omarbetade samrådsförslag visar den tidigare tillfartsvägens läge i grundkartan jämfört med planförslagets utformning.

Färdigställda delsträckor

Den nya tillfartsvägen har färdigställts i en delsträcka fram till förskolan på fastigheten Kalleberga 8:269 medan vägen österut inte har byggts ut då den fortfarande utgörs av en befintlig grusväg. Den nya vägen heter idag Bergalyckevägen efter den odlingslott (lycka) mellan bergiga och steniga områden som bönder i området använt sig av för mindre odling i äldre tider. Planförslaget innebär att Bergalyckevägen utformas med 10 meters bredd och att anslutande lokalgator får ungefär 7 meters bredd. Föreslagen åtgärd bedöms tillräcklig för planförslagets genomförande.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger cirka 400 meters gångväg från planområdet och har god turtäthet. Bussen avgår från Kallinge vid Lindvägen till Ronneby resecentrum tre gånger i timmen under vardagar och två gånger i timmen under helg. Planområdet förbereder flera möjliga anslutningsvägar norrut

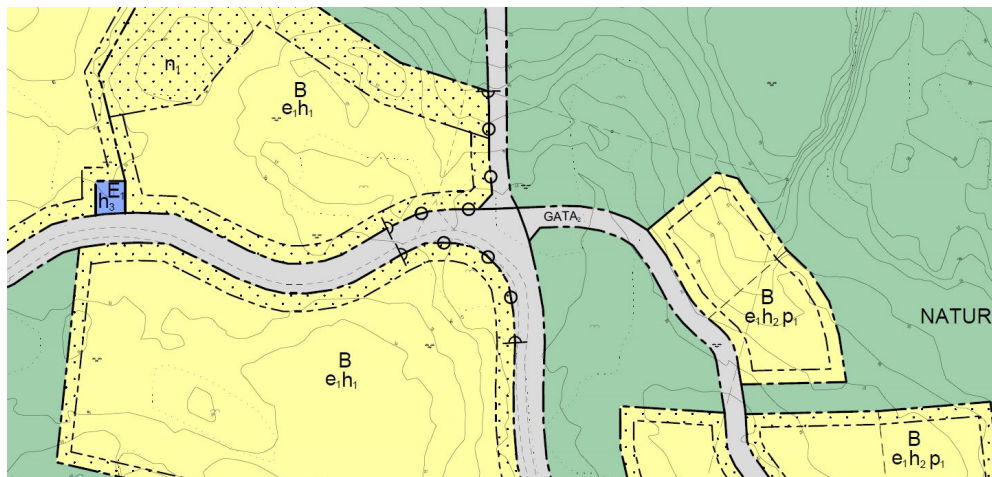
mot bland annat Södermarksvägen vilket underlättar för framtida resenärer att angöra till befintliga kollektivtrafikstråk.

Parkering

Bil- och cykelparkeringar ska lösas inom den egna fastigheten. Detaljplanen har inte reglerat någon särskild byggrätt för parkeringsändamål.

Utfartsförbud

På flera platser inom detaljplanens område har vissa kvarter försetts med utfartsförbud. Regleringen med utfartsförbud för motortrafik motiveras i första hand genom att det inte är önskvärt att anordna utfarter i en korsning och inte heller där terrängförhållandena medför en skymd sikt för trafikanter. Detta har till exempel medfört att utfartsförbud för motortrafik inte bara gäller mot lokalgata utan i förekommande fall även mellan kvartersmark och gång- och cykelväg.



Utsnitt från detaljplanekartan som visar föreslaget utfartsförbud längs Bergalyckevägens planerade förlängning och framtida anslutning till gång- och cykelväg.

Omgivningsbuller

Planområdet ligger inte i närheten av bullerkällor så som verksamhetsbuller från industriområden, tillverkning eller liknande verksamheter. Planområdet berörs inte heller av Forsvarsmaktens influensområde gällande buller eller annan risk. Platsen är utifrån dessa bullertyper relativt opåverkat.

Buller från vägtrafik vid skola och förskola

En av de större källorna till trafikbuller som påverkar planområdet är Ronnebyvägen på områdets västra sida. Vägen har en framskriven trafikmängd till år 2040 om 7500 fordon per årsmedeldygn och en andel tung trafik om 10%. I samband med nybyggnationen av Skogsbrynets förskola på fastigheten Kalleberga 8:269 gjordes en bullerutredning år 2020.

Utredningen visade att förskolan behövde placeras på ett något längre avstånd från Ronnebyvägen än vad som först antogs vara rimligt.

Efter att förskolans placering justerats uppnåddes ekvivalenta bullernivåer under 55 dBA och vid fasad maximala bullernivåer under 70 dBA vid

samma mätpunkt. Ronneby kommun har gjort en beräkning av vägtrafikbuller genom programvaran Buller väg II version 1.3.1 från Trivector. Beräkningen visar på en ekvivalent bullernivå vid fasad på 52 dBA respektive 61 dBA maximal nivå vid den befintliga förskolans fasad närmast bullerkällan.

Buller från vägtrafik vid nya bostäder

Detaljplanen innebär att nya bostäder planläggs på ett större avstånd från Ronnebyvägen än befintlig förskola på Kalleberga 8:269. Detta innebär att Ronnebyvägen som trafikbullerkälla kan borträknas vid beräkning av trafikbuller för nya bostäder i planområdet då gällande riktvärden för buller redan uppnås närmare bullerkällan vid befintlig förskola.

Återstående trafikbuller som alstras inom planområdet har likt tidigare beräknats genom programvaran Buller väg II version 1.3.1 från Trivector. Detaljplanen medger nybyggnation av ungefär 400 nya bostäder i form av flerbostadshus samt ungefär 10 nya enbostadshus eller motsvarande marklägenheter. En ny bostadsbebyggelse skulle generera ungefär 1500 nya trafikrörelser med bil per årsmedeldygn längs Bergalyckevägen när området är färdigställt. I en framtid skulle detta innebära en ökning till 1650 trafikrörelser med en beräkningshorisont till år 2040 enligt länets generella framskrivning om 10% trafikökning.

Den nya vägtrafiken från bostäderna skulle vid färdigställandet innebära bullernivåer om 54 dBA ekvivalent nivå och 74 dBA maximal nivå vid närmaste bostadsfasad om hastigheten begränsas till 30 km/h. Motsvarande bullernivåer kvarstår även vid en trafikökning fram till år 2040. De relativt låga bullernivåerna uppnås bland annat tack vare att detaljplanen reglerar en 6 meter bred förgårdsmark längs Bergalyckevägen och att hastigheten i Ronneby kommuns bostadsområden generellt regleras till 30 km/h. Vägens bredd och slingrande utformning bidrar också till en lugnare trafikmiljö i fråga om framförallt personbilstrafik.

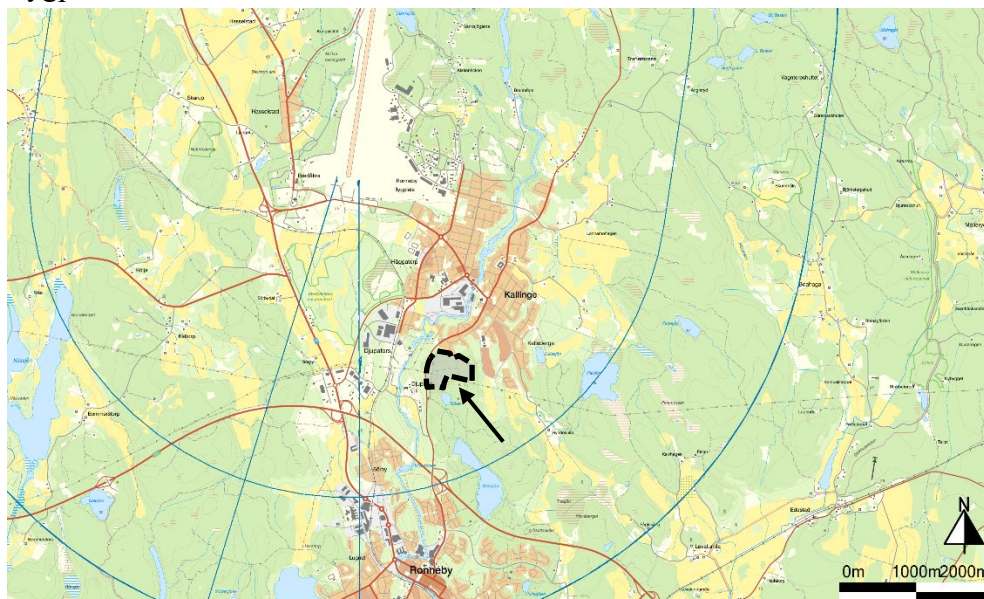
Risker och störningar

Planområdet berörs inte av riskområden för sprängning och explosioner, verksamhetsbuller, ljus eller vibrationer. Det föreligger inte heller risker kopplade till särskilda typer av trafik eller rekommenderade leder för farligt gods. Förslaget till ny detaljplan innebär inte heller byggrätt för någon ny verksamhet som kan innebära risk eller störning för kringliggande bebyggelse. Störningar och risker vid genomförandet av detaljplanen så som nybyggnad av bostäder eller skola inräknas inte i dessa typer av störningar eller risker av mer permanent karaktär.

Riksintresse och flygtrafik

Planområdet berör riksintresset för Kallinge flygplats i fråga om hinderfrihet för flygtrafiken. Detta sammanfaller med stoppområde för höga objekt, influensområde för vädderradar och ett så kallat MSA-område, det vill säga

Minimum Safe Altitude som syftar till att bevaka bebyggelsens påverkan på flygtrafiken i närheten av flygplatsen. Vad som är ett nära avstånd i fråga om flygning kan vara mycket vidsträckta områden i stadsbyggnadssammanhang. Detta beror på hur flygtrafik uppträder utifrån tekniska och juridiska förhållanden som styr hur luftfarkoster får framföras. Detta betyder att även om riksintresset för flygplatsens markområde ligger på avstånd från det nu aktuella planområdet, påverkas planområdet på ett indirekt sätt beroende på hur flygtrafiken måste uppträda runt den fysiska anläggningen som en flygplats innebär.



Kartbilden visar olika områden runt Kallinge flygplats med olika slags behov av hinderfrihet för flygtrafiken i relation till planrådets läge.

Förslaget till ny detaljplan ligger utanför befintlig sammanhållen bebyggelse och begränsar ny bebyggelse till en högsta höjs i nock till 10 meter. Detta innebär att förslaget till detaljplan inte tillåter så hög bebyggelse att frågan om hinderfrihet skulle innebära en negativ påverkan på riksintresset.

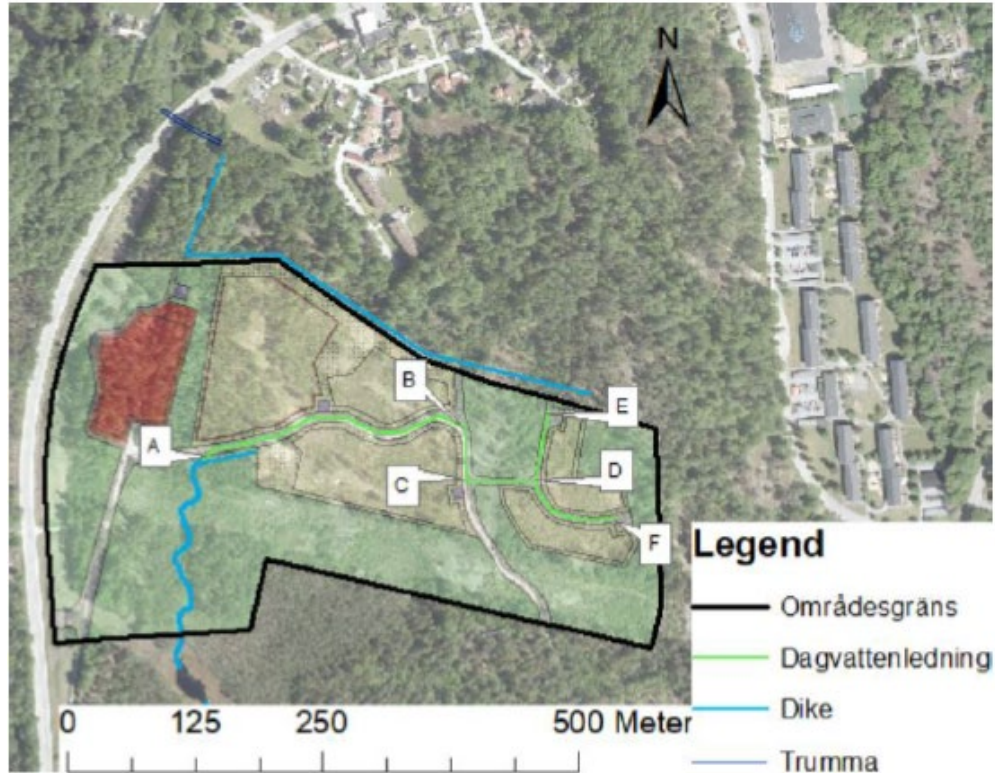
Vatten och avlopp

Fastigheterna Kalleberga 8:267 och Kalleberga 8:269 ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten. Till detaljplanen har en kombinerad vatten- och avloppsutredning genomförts som utgör bilaga till planhandlingarna. Utredningen visar på att det är möjligt att ansluta det nya planområdet till den kommunala dricksvattenförsörjningen. Vidare sammanfattar utredningen situationen kring hanteringen av spillvatten enligt följande:

”Spillvattenledningar kan anläggas med självfall men på grund av planrådets topografi innebär det djupa ledningsgravar. För att minska ledningsgravsdjupet kan spillvattennätet i planrådets östra delar utformas som LTA-system.”

Till de föreslagna ledningsdragningarna har även höjdprofiler utarbetats som stöd för framtida projektering. Planområdet avses att byggas ut i riktning

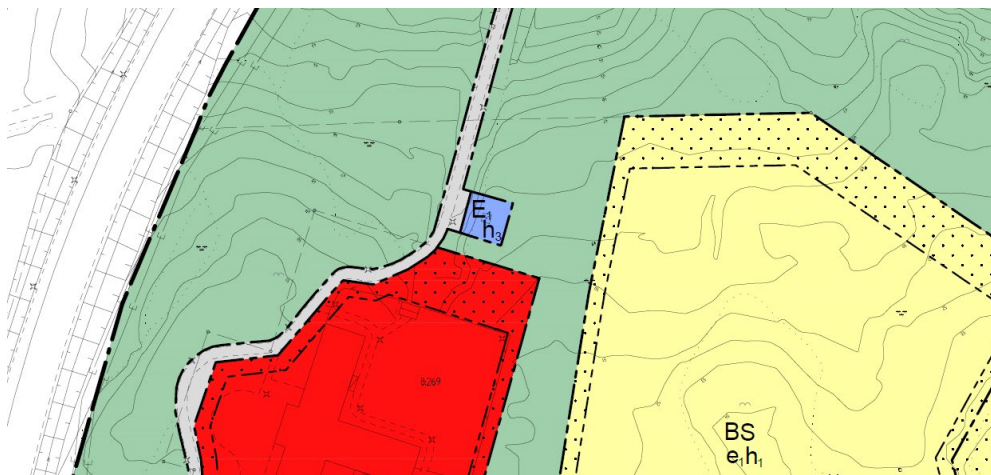
från väst till öst och i fråga om utbyggnadsetapper är det de mindre kvarteren för enbostadshus eller mindre flerbostadshus så som marklägenheter längst i öster som kan behöva förses med ett LTA-system. Detta innebär att LTA-systemet i så fall blir det sista att byggas ut inom det aktuella planområdet.



Ovanstående karta är hämtad ur den vatten- och avloppsutredning som gjorts till detaljplanen, vilken översiktligt visar planerade ledningsdragningar.

Elanslutning

Delar av planområdet är idag anslutet till elnätet genom en transformatorstation på fastigheten Kalleberga 8:267 som uppfördes 2021. Förslaget till ny detaljplan innebär att den befintliga transformatorstationen regleras med kvartersmark för teknisk anläggning för transformatorstation.



Kartbilden visar den befintliga transformatorstationen i planområdets nordvästra del.

Detaljplanen innebär förutom reglering av befintlig transformatorstation också byggrätt för två nya stationer i planområdet. Dessa är avsedda för hela planområdets behov och har placerats ut för att möjliggöra en etappvis utbyggnad av området som helhet. Kvartersmarken som avsätts för dessa stationer dimensioneras till 10 x 10 meter.

Anpassning till luftburna ledningar i området

Kommunen har varit i tidig dialog med E.ON gällande en 130 kV regionnätluftledning som sträcker sig söder om planområdet i ost-västlig riktning och en lokalnätluftledning i sydvästra hörnet av Kalleberga 8:267.

Marknivån får inte ändras under eller invid ledningarna. Vid behov av att ändra marknivån ska dialog tas med E.ON. E.ON framför att planområdet bör sluta minst 10 meter från närmsta strömförande lina från regionnätluftledningen. I aktuellt planförslag föreslås inte någon bebyggelse närmre än cirka 35 meter i horisontellt avstånd från ledningen varvid några åtgärder eller särskilda bestämmelser inte bedöms nödvändiga för detaljplanens genomförande.

Dagvattendammarna får inte utformas på sådant sätt att kraftledningsstolpar riskerar att hamna under vatten. Minsta horisontella avstånd från närmaste stolpdel eller stag till närmsta slänt ska vara 10 meter. Den vattenspegel som dammarna bildar gör att dammarna kan komma att dra till sig fåglar. Risken är då stor att fåglar flyger in i ledningarna, vilket orsakar korta strömbrott för ett stort geografiskt område. Om nya vatten- eller spillvattenledningar anläggs och dessa korsar kraftledningen, måste de vara i PVS eller i betong. De får inte förläggas närmare än 10 meter från luftledningsstolpe eller stag. Nya elledningar får ej understiga 50 meter från närmaste jordade stolpdel horisontellt sett. Om detta ej kan erhållas måste berörd kabel förläggas i PVS rör.

I det fall nya vägar eller gång-och cykelvägar ska anläggas som korsar eller kommer i omedelbar närhet av kraftledningarna skall detta meddelas E.ON för vidare bedömning. Om exempelvis en 12 meter hög belysningsstolpe monteras får denna inte placeras närmre strömförande lina än 14 meter, horisontellt mått.

Fiberanslutning

Fibernätet är utbyggt till planområdet men kommer att behöva utökas i takt med att resterade delar av bebyggelsen byggs ut.

Värme

Fjärrvärme är för närvarande inte aktuellt för området men kapacitet finns att förse området med sådan uppvärmning om tillräcklig täckningsgrad finns hos framtida fastighetsägare.

Avfall

Planområdet föreslås anslutas till kommunal avfallshantering och återvinning.

För att avfallshantering ska ske ändamålsenligt bör den utformas i tidig dialog med Ronneby Miljö & Teknik AB och kommunens bygglovshandläggare samt vara i enlighet med *Föreskrifter om avfallshantering för Ronneby kommun* och *Avfall Sverige HANDBOK FÖR AVFALLSUTRYMMEN Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation*. Till exempel tillämpas fyrpack vid villahushåll, mindre företag samt flerfamiljshus upp till 3 lägenheter.

Planförslag

Nedan följer en översiktlig beskrivning av planförslagets innehåll. Till varje detaljplan ska en beskrivning göras som motiverar planens olika bestämmelser. Beskrivningen görs områdesvis för att underlätta för läsaren att förstå detaljplanekartans innebörd. Observera att planförslaget inte redovisar möjliga avvikelser från detaljplan eller åtgärder som inte kräver lov enligt gällande lagstiftning då denna kan ändras under planens livslängd.

Kvartersmark

Förslaget till detaljplan innehåller flera nya kvarter för olika slags bebyggelse och därför redogörs för dessa områdesvis. Kvarteren har i flera delar utformats tillsammans med vägdragningar för att på ett mjukt sätt anpassas till det något kuperade landskapet. Detta har inneburit förhållandevis runda kvartersformer som följer dagens höjdskillnader. Detta förhindrar inte framtida ändringar av markens nivå eller anläggande av souterränglösningar. Någon reglering av en största tillåten markförändring har inte ansetts nödvändig för att uppnå detaljplanens syfte i förhållande till hänsynstagande till områdets terrängförhållanden. Kombinationen av förhållandevis fria byggrätter med inslag av skyddsbestämmelser för berg hållar som är av biologiskt värde samt stora delar anslutande naturmark i allmän plats, begränsar vilka markarbeten som blir praktiskt genomförbara. Beroende på vilken typ av bebyggelse som föreslås inom byggrätten behöver därför hanteringen av markarbetena kunna varieras samtidigt som en god helhetsverkan kan uppnås.

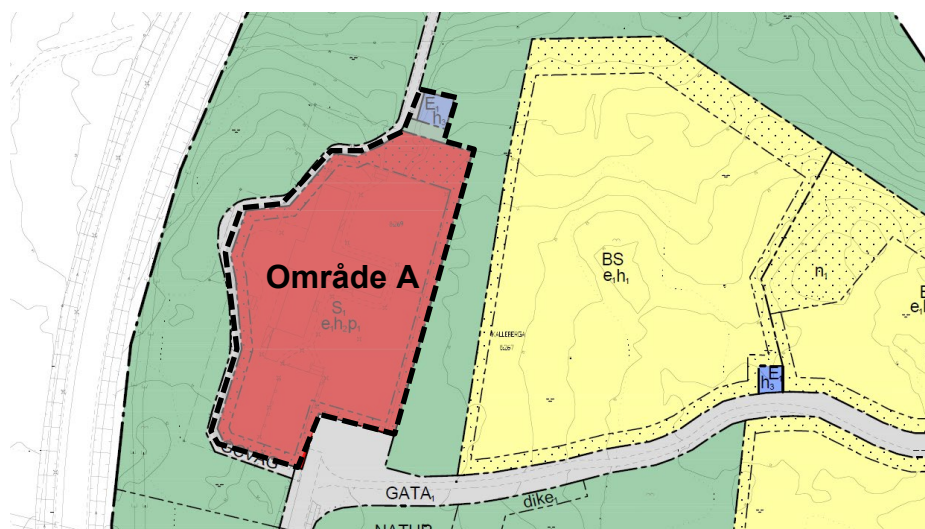
Område A

Område A utgörs av fastigheten Kalleberga 8:267 där Skogsbrynets förskola idag har färdigställts. Förslaget till ny detaljplan bekräftar den rådande markanvändningen och preciserar markens ändamål till förskola. Kvarteret dimensioneras för en förskola som rymmer 120 barn fördelat på sex avdelningar.

Byggrätten begränsas genom en största exploateringsgrad på 25% av fastighetsarian inom markanvändningens område samt en högsta nockhöjd på 8 meter. Byggnadernas placering styrs genom att delar av kvarteret förses med så kallad punktprickad mark. Detta betyder att nya byggnader inte får placeras där kvartersmarken har punktprickats. Mängden punktprickad mark har här anpassats i syfte att skapa en förgårdsmark samt styra bebyggelsens placering i förhållande till platsens naturligt topografiska förhållanden.

Formen på det nya kvarteret har också justerats i förhållande till en nyanlagd gång- och cykelväg där denna inte behöver ligga inom kvartersmark. Detta betyder att flera fastighetsgränser för Kalleberga 8:269 kan justeras enligt den nya kvartersformen när den nya detaljplanen fått laga kraft.

Skulle det i framtiden finnas behov av garage eller carport till förskolans befintliga parkeringsytor styrs placeringen av dessa genom en särskild bestämmelse. Syftet med regleringen är att garage och carportar i så fall ska placeras på ett tillräckligt avstånd från gatumark för att rymma den fulla längden av en personbil. Detta innebär en trafiksäkerhetshöjande åtgärd där backning vid in- och utfarter undviks samt skymd sikt till följd av uppställning av fordon.

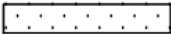


Detta utsnitt från detaljplanekartan visar förskolans kvarter med närmaste omgivningar.

Utöver förskolans kvartersmark ansluter också ett litet område för teknisk anläggning till denna del av planområdet. Detta avser då en befintlig transformatorstation som får sin markanvändning bekräftad i den nya detaljplanen. Utöver markanvändningen för transformatorstation begränsas byggrätten av kvarters ringa storlek på cirka 10 x 10 meter samt en högsta nockhöjd på 6 meter. Syftet med dessa regleringar är att hålla byggrätten till en rimlig nivå för en transformatorstation men samtidigt inte tillåta en sådan teknisk anläggning som skulle innebära master eller liknande installationer som inverkar negativt på intresseområden för Försvarmakten eller LFV.

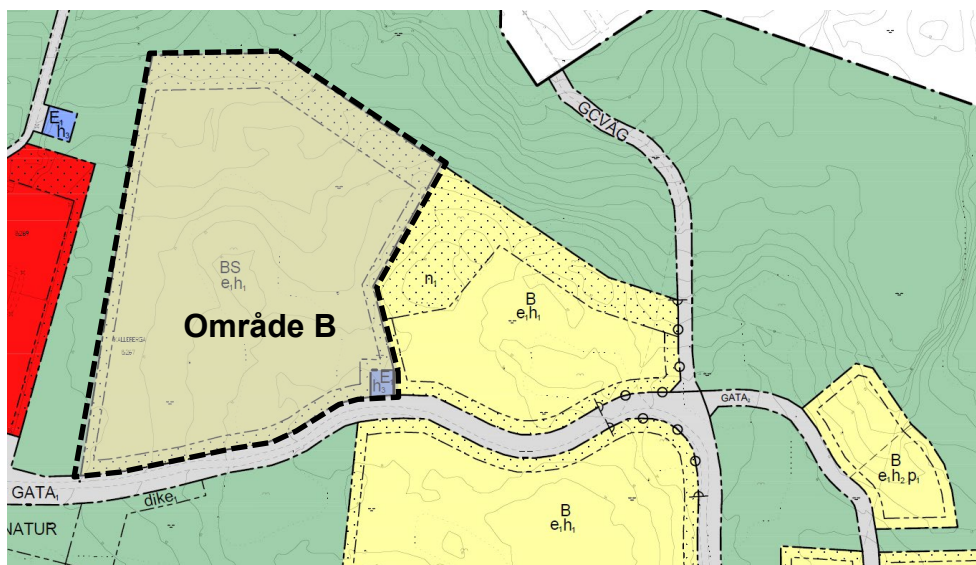
Planbestämmelser i område A

S ₁	Planbestämmelsen innebär att kvartersmarken regleras för skoländamål som preciserats till att enbart gälla förskola. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra förskola i det nya utbyggnadsområdet samt att en förskola redan finns på platsen så som pågående markanvändning.
E ₁	Planbestämmelsen innebär att marken regleras för teknisk anläggning och har preciserats till att enbart gälla transformatorstation. Bestämmelsen avser en transformatorstation för hela planområdets behov och motiveras av det allmänna intresset att förse ett nytt skol- och bostadsområde med elanslutning i en vidare omfattning än den enskilda fastigheten.
e ₁	Bestämmelsen för en största byggnadsarea om 25 % av fastighetsarean avser att reglera den nya bebyggelsens fotavtryck i terrängen. Detta motiveras genom att detta avtryck påverkar platsens möjlighet att naturligt ta omhand dagvatten, men också som en anpassning till landskapsbilden.
h ₂	Planbestämmelsen innebär att ny bebyggelse endast får uppföras med en högsta höjd i nock på 8 meter. Bestämmelsen möjliggöra byggnation i upp till två våningar beroende på byggnadens utformning. Bestämmelsen motiveras genom att bebyggelsen i delar av planområdet behöver hållas lägre utifrån landskapsbild och topografi men också distributionstryck i dricksvattennätet.
h ₃	Planbestämmelsen innebär att ny bebyggelse endast får uppföras med en högsta höjd i nock på 6 meter. Bestämmelsen reglerar främst mark som avsatts för transformatorstationer. Bestämmelsen motiveras av att områden för teknisk anläggning behöver en höjdbegränsning för att inte komma i konflikt med de intresseområden för flygtrafiken som finns i området.
p ₁	Bestämmelsen om placering av garage och carport innebär att nya garage och carports inte får placeras närmare gatumark i detaljplanen än 6,0 meter.

	<p>Bestämmelsen motiveras av att en personbil behöver ett visst utrymme framför ett garage eller carport för uppställning, till exempel vid öppning och stängning av dörrar. Detta uppställningsområde ska då inte komma i konflikt med trottoarer, in- och utfarter och andra situationer där sikt i trafiken och backande fordon kan vara en säkerhetsfråga.</p>
	<p>Punktprickad mark innebär att byggnader inte får placeras inom det område som försetts med prickar. Bakgrundsfärgen till bestämmelsen kan variera beroende på vad kvarteret är avsett för. Prickad mark har använts i detaljplanen i syfte att skapa förgårdsmark till kvarteren och för att anpassa bebyggelsens placering utifrån topografiska- och naturvärdesförhållanden i området.</p>

Område B

Förslaget till ny detaljplan innebär att område B föreslås kunna utvecklas med grundskola och bostäder. Detta innebär att kvartersmarken möjliggör för två olika markanvändningar som antiken kan bebyggas var för sig eller i en kombination av båda. Detta innebär också att användningen i kvarteret kan omvandlas mellan skola och bostäder över tid. Kvarteret möjliggör för en grundskola med kapacitet på ungefär 600 elever. Under planarbetets gång har även intresse funnits för att bygga LSS-boende i området.



Detta utsnitt från detaljplanekartan visar skolans och bostädernas kvarter med närmaste omgivning.

Byggrätten begränsas genom en största exploateringsgrad på 25% av fastighetsarian inom markanvändningens område samt en högsta nockhöjd på 10 meter. Byggnadernas placering styrs genom att delar av kvarteret

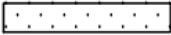
förses med så kallad punktprickad mark. Detta betyder att nya byggnader inte får placeras där kvartersmarken har punktprickats. Längs Bergalyckevägen regleras en 6 meter bred förgårdsmark i syfte att skjuta in den nya bebyggelsen från den det förhållandevis breda vägområdet. Mängden punktprickad mark har också som syfte styra bebyggelsens placering i förhållande till platsens naturligt topografiska förhållanden. Bland annat skyddas naturliga höjdryggar och sammanhängande hållmarken från att bebyggas även om de hamnar inom tomtmark.

För att placeringen av eventuella garage ska bli ändamålsenlig med tillräckligt avstånd till allmän plats för gata, sammanfaller den punktprickade markens bredd på 6 meter med det avstånd som behövs för uppställning av en personbil inom kvartersmarken.

Utöver skolans kvartersmark ansluter också ett litet område för teknisk anläggning till denna del av planområdet. Detta avser byggrätt för en transformatorstation för planområdets behov. Utöver markanvändningen för transformatorstation begränsas byggrätten av kvarters ringa storlek på cirka 10 x 10 meter samt en högsta nockhöjd på 6 meter. Syftet med dessa regleringar är att hålla byggrätten till en rimlig nivå för en transformatorstation men samtidigt inte tillåta en sådan teknisk anläggning som skulle innebära högre master eller liknande installationer som inverkar negativt på intresseområden för Försvarsmakten eller LFV. Dock syftar regleringen inte till att hindra lägre signalmaster kopplade till transformatorstationens drift.

Planbestämmelser i område B

B	Planbestämmelsen innebär att marken får bebyggas med bostadsändamål i en bredare betydelse. Detta kan innebära olika upplåtelseformer samt permanent- eller fritidsbebyggelse då sådana frågor inte får styras i detaljplan. Bestämmelsen reglerar inte om marken ska bebyggas med enbostadshus eller flerbostadshus då detta görs med andra bestämmelser. Bestämmelsen reglerar endast att marken får användas för bostadsändamål och motiveras genom kommunens behov av mark för nya bostäder i enlighet med gällande bostadsförsörjningsprogram och strategiska utveckling för nya bostadsområden.
S	Planbestämmelsen innebär att kvartersmarken regleras för en bredare användning inom skoländamål. Detta kan innebära exempelvis grundskola eller andra utbildningsnivåer. Bestämmelsen motiveras genom det

	allmänna intresset att förse området med nya ytor för skoländamål för kommunens långsiktiga utveckling.
E ₁	Planbestämmelsen innebär att marken regleras för teknisk anläggning och har preciserats till att enbart gälla transformatorstation. Bestämmelsen avser en transformatorstation för hela planområdets behov och motiveras av det allmänna intresset att förse ett nytt skol- och bostadsområde med elanslutning i en vidare omfattning än den enskilda fastigheten.
e ₁	Bestämmelsen för en största byggnadsarea om 25 % av fastighetsarean avser att reglera den nya bebyggelsens fotavtryck i terrängen. Detta motiveras genom att detta avtryck påverkar platsens möjlighet att naturligt ta omhand dagvatten, men också som en anpassning till landskapsbilden.
h ₁	Planbestämmelsen innebär att ny bebyggelse endast får uppföras med en högsta höjd i nock på 10 meter. Bestämmelsen möjliggöra byggnation i upp till tre våningar beroende på byggnadens utformning. Bestämmelsen motiveras genom att bebyggelsen i delar av planområdet behöver hållas lägre utifrån landskapsbild och topografi men också distributionstryck i dricksvattennätet.
h ₃	Planbestämmelsen innebär att ny bebyggelse endast får uppföras med en högsta höjd i nock på 6 meter. Bestämmelsen reglerar främst mark som avsatts för transformatorstationer. Bestämmelsen motiveras av att områden för teknisk anläggning behöver en höjdbegränsning för att inte komma i konflikt med de intresseområden för flygtrafiken som finns i området.
	Punktprickad mark innebär att byggnader inte får placeras inom det område som försetts med prickar. Bakgrundsfärgen till bestämmelsen kan variera beroende på vad kvarteret är avsett för. Prickad mark har använts i detaljplanen i syfte att skapa förgårdsmark till kvarteren och för att anpassa bebyggelsens placering utifrån topografiska- och naturvärdesförhållanden i området. I detta kvarter har även en 6 meter bred förgårdsmark avsatts mot

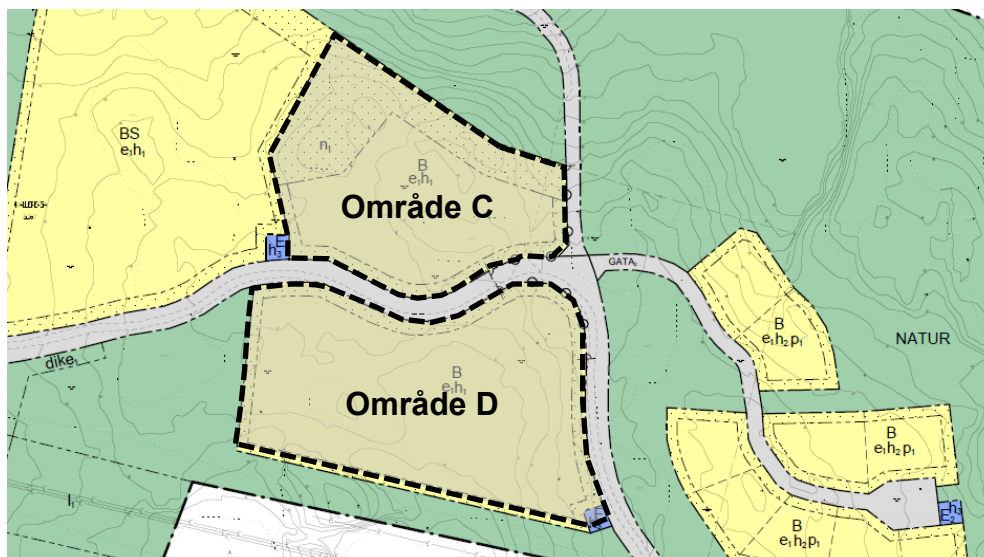
Bergalyckevägen i syfte att placera ny bebyggelse en bit ifrån vägområdet. Detta avhjälper visst trafikbuller men skapar också en mer naturvänlig placering av bebyggelsen i förhållande till vägen. Denna reglering fyller samtidigt samma syfte och funktion som en placeringsbestämmelse för garage och carport skulle göra.

Område C och D

Område C och D omfattar två olika kvarter på var sin sida av Bergalyckevägen med samma typ av planbestämmelser. Därför presenteras dessa två kvarter tillsammans i ett sammanhang.

De båda kvarteren avsätts för bostadsändamål med en byggrätt som möjliggör för flerbostadshus i 3 till 4 våningar beroende på utformning och terrängförhållanden. Byggrätten begränsas med en högsta nockhöjd på 10 meter och en största tillåtna byggnadsarea på 25% av fastighetsytan i kvarteret. Begränsningen av byggnadsytan gör i kombination med punktprickad mark att ny bebyggelse kan placeras relativt fritt inom kvarteret. På samma gång bibehålls en luftighet i bebyggelsen samtidigt som den kan placeras och anpassas utefter de mer detaljerade terrängförhållandena på den aktuella platsen.

Delar av kvarteren har utifrån platsens naturvärden reglerats så att befintliga berghällar ska bevaras. Dessa områden har också kombinerats med punktprickad mark i syfte att spara sammanhängande hällmarksområden. Regleringen tjänar flera syften varav det första är att detaljplanen inte ska innebära en negativ påverkan på livsmiljöer som kan vara av betydelse för djur- och växtarter i området, men också för att ta tillvara på de estetiska och upplevelsevärden som dessa områden har då de även är ett direkt mervärde i en framtida boendemiljö.

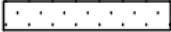


Detta utsnitt från detaljplanekartan visar de båda bostädernas kvarter med närmaste omgivningar.

Utöver bostädernas kvartersmark ansluter också ett litet område för teknisk anläggning till denna del av planområdet. Detta avser byggrätt för en transformatorstation för planområdets behov. Utöver markanvändningen för transformatorstation begränsas byggrätten av kvarters ringa storlek på cirka 10 x 10 meter samt en högsta nockhöjd på 6 meter. Syftet med dessa regleringar är att hålla byggrätten till en rimlig nivå för en transformatorstation men samtidigt inte tillåta en sådan teknisk anläggning som skulle innebära master eller liknande installationer som inverkar negativt på intresseområden för Försvarsmakten eller LfV.

Planbestämmelser i område C och D

B	Planbestämmelsen innebär att marken får bebyggas med bostadsändamål i en bredare betydelse. Detta kan innebära olika upplåtelseformer samt permanent- eller fritidsbebyggelse då sådana frågor inte får styras i detaljplan. Bestämmelsen reglerar inte om marken ska bebyggas med enbostadshus eller flerbostadshus då detta görs med andra bestämmelser. Bestämmelsen reglerar endast att marken får användas för bostadsändamål och motiveras genom kommunens behov av mark för nya bostäder i enlighet med gällande bostadsförsörjningsprogram och strategiska utveckling för nya bostadsområden.
E ₁	Planbestämmelsen innebär att marken regleras för teknisk anläggning och har preciserats till att enbart gälla transformatorstation. Bestämmelsen avser en transformatorstation för hela planområdets behov och motiveras av det allmänna intresset att förse ett nytt skol- och bostadsområde med elanslutning i en vidare omfattning än den enskilda fastigheten.
e ₁	Bestämmelsen för en största byggnadsarea om 25 % av fastighetsarean avser att reglera den nya bebyggelsens fotavtryck i terrängen. Detta motiveras genom att detta avtryck påverkar platsens möjlighet att naturligt ta omhand dagvatten, men också som en anpassning till landskapsbilden.
h ₁	Planbestämmelsen innebär att ny bebyggelse endast får uppföras med en högsta höjd i nock på 10 meter. Bestämmelsen möjliggör byggnation i upp till tre våningar beroende på byggnadens utformning. Bestämmelsen motiveras genom att bebyggelsen i delar

	av planområdet behöver hållas lägre utifrån landskapsbild och topografi men också distributionstryck i dricksvattennätet.
h ₃	Planbestämmelsen innebär att ny bebyggelse endast får uppföras med en högsta höjd i nock på 6 meter. Bestämmelsen reglerar främst mark som avsatts för transformatorstationer. Bestämmelsen motiveras av att områden för teknisk anläggning behöver en höjdbegränsning för att inte komma i konflikt med de intresseområden för flygtrafiken som finns i området.
	Punktprickad mark innebär att byggnader inte får placeras inom det område som försetts med prickar. Bakgrundsfärgen till bestämmelsen kan variera beroende på vad kvarteret är avsett för. Prickad mark har använts i detaljplanen i syfte att skapa förgårdsmark till kvarteren och för att anpassa bebyggelsens placering utifrån topografiska- och naturvärdesförhållanden i området. I detta kvarter har även en 6 meter bred förgårdsmark avsatts mot Bergalyckevägen i syfte att placera ny bebyggelse en bit ifrån vägområdet. Detta avhjälper visst trafikbuller men skapar också en mer naturvänlig placering av bebyggelsen i förhållande till vägen. Denna reglering fyller samtidigt samma syfte och funktion som en placeringsbestämmelse för garage och carport skulle göra.

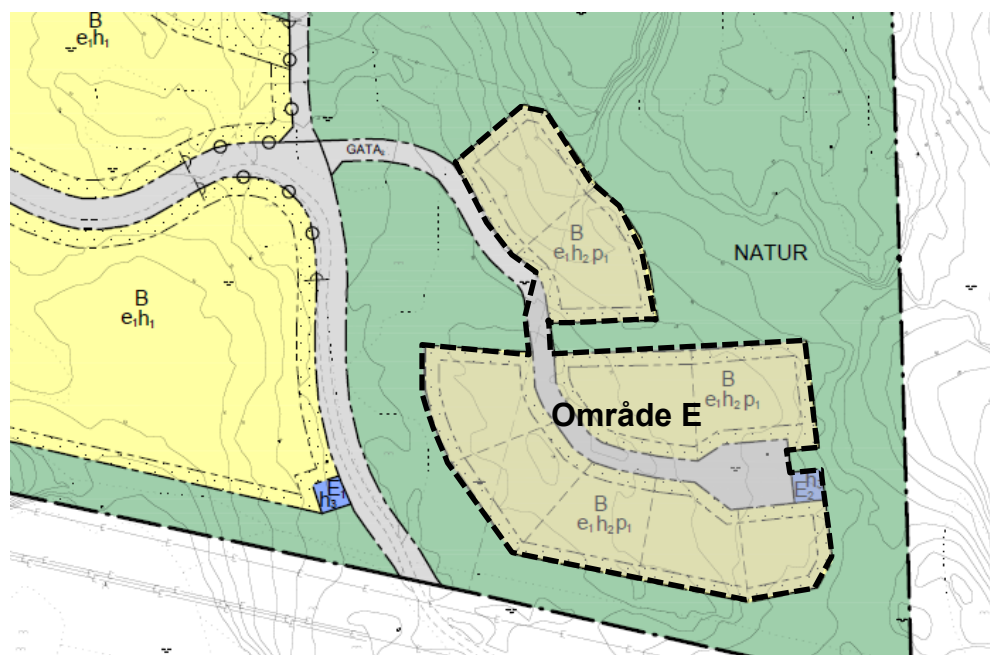
Område E

På den östra sidan av Bergalyckevägen planläggs område E för bostäder med en något lägre byggrätt än övriga bostadskvarter. Dessa kvarter avser exempelvis friliggande enbostadshus, sammanbyggda enbostadshus eller flerbostadshus i form av marklägenheter. Området har i plankartan illustrerats med förslag till fastighetsgränser i syfte att visa en möjlig indelning av tomter för enbostadshus. De föreslagna fastighetsgränserna som illustreras har inte någon rättslig verkan.

De båda kvarteren avsätts för bostadsändamål med en byggrätt som möjliggör för enbostads- eller flerbostadshus i 2 våningar beroende på utformning och terrängförhållanden. Byggrätten begränsas med en högsta nockhöjd på 8 meter och en största tillåtna byggnadsarea på 25% av fastighetsytan i kvarteret. Begränsningen av byggnadsytan gör i kombination med punktprickad mark att ny bebyggelse kan placeras relativt fritt inom kvarteret. Samtidigt bibehålls en luftighet i bebyggelsen samtidigt som den

kan placeras och anpassas utefter de mer detaljerade terrängförhållandena på den aktuella platsen.

Kvarterets placering och utformning tar hänsyn till områden med naturvärden längs Bergalyckevägen vilket skapar en grön buffertzona mellan den befintliga vägen och de nya bostäderna. Utöver hänsyn till naturvärdena skapar detta också ett mervärde i boendemiljön för de nya bostäderna. Den nya gång- och cykelvägen förbereds för en möjlig anslutning norrut som komplement till Södermarksvägens förlängning. Syftet med en sådan anslutning är att skapa en genare passage mellan befintliga och nya bostadsområden.



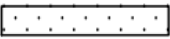
Detta utsnitt från detaljplanekartan visar det föreslagna kvarteret för lägre bostadsbebyggelse.

Utöver regleringen med punktprickad mark styrs bebyggelsens placering med en placeringsbestämmelse. Denna bestämmelse avser garage och carportar som ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata. Syftet med regleringen är att spara tillräcklig yta för uppställning av en personbil mellan allmän plats för gata och en ny garagebyggnad eller carport. Detta för att en parkerad bil inte ska ta upp utrymme inom allmän plats när den parkeras för den enskilda bostadsfastighetens ändamål. En tydliggörande skillnad är att bostadshus på detta sätt kan placeras närmare gatan fram till punktprickad mark medan byggnadsdel eller fristående garage eller carport placeras med ett större avstånd från gatan.

Planbestämmelser i område E

B	Planbestämmelsen innebär att marken får bebyggas med bostadsändamål i en bredare betydelse. Detta kan innebära olika upplåtelseformer samt permanent- eller fritidsbebyggelse då sådana frågor inte får styras i
---	--

	<p>detaljplan. Bestämmelsen reglerar inte om marken ska bebyggas med enbostadshus eller flerbostadshus då detta görs med andra bestämmelser. Bestämmelsen reglerar endast att marken får användas för bostadsändamål och motiveras genom kommunens behov av mark för nya bostäder i enlighet med gällande bostadsförsörjningsprogram och strategiska utveckling för nya bostadsområden.</p>
E ₂	<p>Planbestämmelsen innebär att marken regleras för teknisk anläggning och har preciserats till att enbart gälla pumpstation. Bestämmelsen avser en pumpstation för de närliggande kvarterens hantering av dagvatten och spillvatten.</p>
e ₁	<p>Bestämmelsen för en största byggnadsarea om 25 % av fastighetsarean avser att reglera den nya bebyggelsens fotavtryck i terrängen. Detta motiveras genom att detta avtryck påverkar platsens möjlighet att naturligt ta omhand dagvatten, men också som en anpassning till landskapsbilden.</p>
h ₂	<p>Planbestämmelsen innebär att ny bebyggelse endast får uppföras med en högsta höjd i nock på 8 meter. Bestämmelsen möjliggöra byggnation i upp till två våningar beroende på byggnadens utformning. Bestämmelsen motiveras genom att bebyggelsen i delar av planområdet behöver hållas lägre utifrån landskapsbild och topografi men också distributionstryck i dricksvattennätet.</p>
h ₃	<p>Planbestämmelsen innebär att ny bebyggelse endast får uppföras med en högsta höjd i nock på 6 meter. Bestämmelsen reglerar främst mark som avsatts för transformatorstationer. Bestämmelsen motiveras av att områden för teknisk anläggning behöver en höjdbegränsning för att inte komma i konflikt med de intresseområden för flygtrafiken som finns i området.</p>
p ₁	<p>Bestämmelsen om placering av garage och carport innebär att nya garage och carports inte får placeras närmare gatumark i detaljplanen än 6,0 meter. Bestämmelsen motiveras av att en personbil behöver ett visst utrymme framför ett garage eller carport för</p>

	uppställning, till exempel vid öppning och stängning av dörrar. Detta uppställningsområde ska då inte komma i konflikt med trottoarer, in- och utfarter och andra situationer där sikt i trafiken och backande fordon kan vara en säkerhetsfråga.
	Punktprickad mark innebär att byggnader inte får placeras inom det område som försetts med prickar. Bakgrundsfärgen till bestämmelsen kan variera beroende på vad kvarteret är avsett för. Prickad mark har använts i detaljplanen i syfte att skapa förgårdsmark till kvarteren och för att anpassa bebyggelsens placering utifrån topografiska- och naturvärdesförhållanden i området.

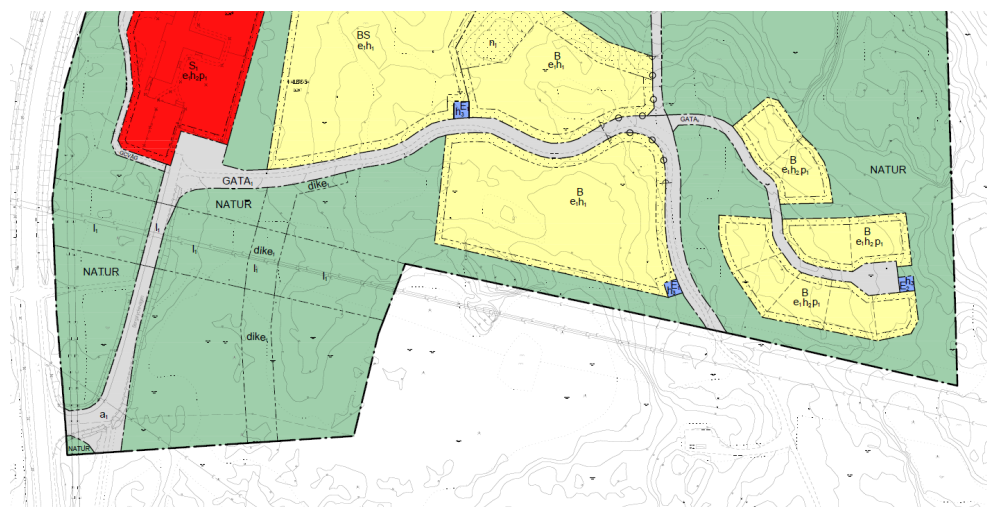
Allmänna platser

Förslaget till detaljplan innebär flera olika former av allmänna platser som både reglerar befintliga förhållanden och planlägger för framtida bebyggelse.

Gatemark

Planområdets tillfartsväg behandlas även under rubriken Gator och trafik i denna planbeskrivning. Här nedan följer en beskrivning och motivering av planbestämmelsen som reglerar tillfartsvägen och tillhörande lokalgator.

För att möjliggöra för tillfartsväg till de nya kvarter som detaljplanen innebär regleras Bergalyckevägen med bestämmelsen GATA₁ för allmän plats. Detta innebär att gatan får ett kommunalt huvudmannaskap och blir fri för allmänheten att färdas på. Bestämmelsen motiveras av att tillfartsvägen är av allmänt intresse och att en vidare väganslutning till översiktsplanens utvecklingsområden är av kommunalt intresse.



Utsnittet från detaljplanekartan visar Bergalyckevägens sträckning genom planområdet.

Detaljplanen innebär att angöringen från Ronnebyvägen flyttas längre söderut inom planområdet i syfte att öka trafiksäkerheten. Förflyttningen av tillfartsvägen har redan färdigställts och förslaget till ny detaljplan bekräftar på så sätt den redan genomföra flytten av vägen. Bergalyckevägen regleras med 10 meters bredd i syfte att rymma körfält och separat gång- och cykelväg inom gatumarken. Sträckningen följer i stort befintlig grusväg i området.

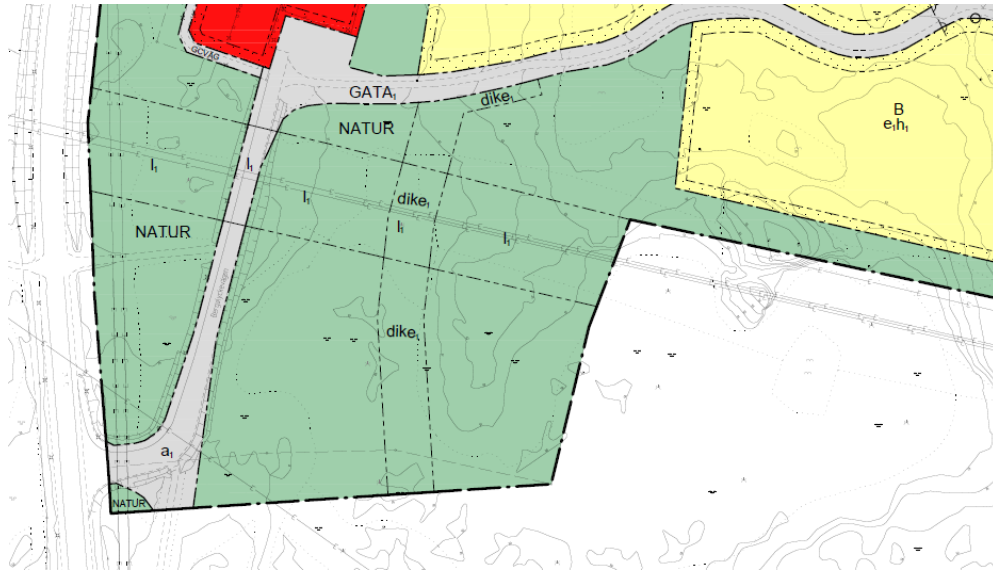
Hantering av dagvatten

För att utreda hanteringen av dagvatten och spillvatten har Ronneby kommun och det kommunalt ägda bolaget Ronneby Miljö & Teknik AB gemensamt låtit ta fram en kombinerad vatten- och avloppsutredning. Beträffande hanteringen av dagvatten sammanfattar utredningen situationen enligt följande:

”Den planerade markanvändningen förväntas öka dagvattenflödet för området med ca 1 200 l/s vid ett framtida 20-årsregn. För att inte påverka angränsande områden negativt behöver det därför fördröjas 768 m³ inom planområdet. Detta föreslås uppnås genom att anlägga ett dagvattennät som leds till ett svackdike som mynnar ut i Gölen. Vattnet från planområdets norra delar kan inte ledas till Gölen med självfall på grund av en vattendelare som delar området. För att inte påverka bostadsområdet norr om planområdet är rekommendationen att anlägga ett avskärande dike norr om området som leder vattnet till en trumma under Ronnebyvägen.”

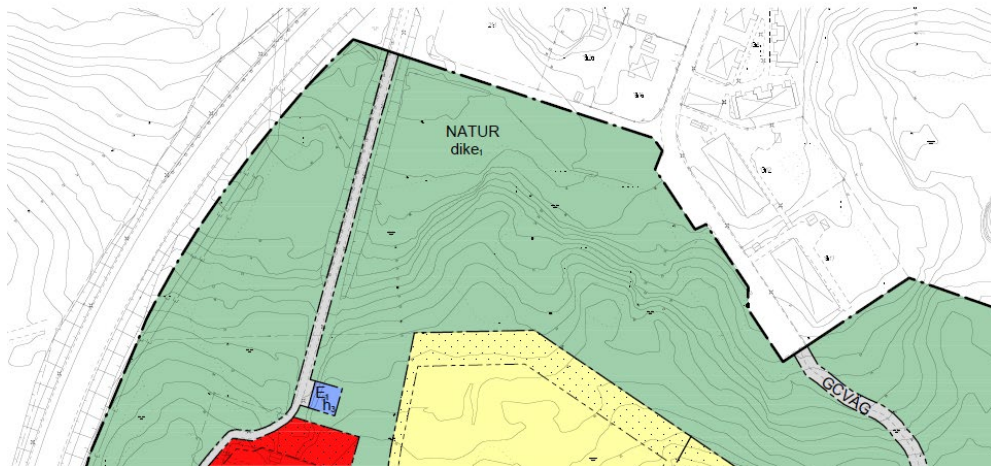
Motivering av planbestämmelser för dagvatten

Utifrån vad som framkommit i den kombinerade vatten- och avloppsutredningen konstaterar Ronneby kommun att det finns skäl att reglera det öppna dikets sträckning till Gölen inom planområdets avgränsning. Detta motiverar valet av utformningsbestämmelsen dike, inom allmän plats för natur. Dikets längd innebär att det finns en tillräcklig fördröjningskapacitet inklusive en ytterligare marginal enligt utredningen. För att reglera dikets kapacitet har Ronneby kommun avsatt en minsta bredd om 7,0 meter för diket längs Bergalyckevägens förlängning. Samtidigt har kommunen valt att inte överreglera dikets utformning söderut då utredningen pekar på att en viss flexibilitet i dess utformning kan behövas. Mot denna bakgrund har därför dikets fördröjningsvolym i kubikmeter inte reglerats och ett brett södergående stråk avsatts för dike så att marginal finns i terrängen att ordna en meander för det nya diket.



Utsnitt från detaljplanekartan som visar den mark som avsatts för dike i enlighet med den vatten- och avloppsutredning som gjorts till detaljplanen.

Utöver regleringen av det södergående dagvattendiket visade resultatet av den kombinerade va- och dagvattenutredningen att ytterligare dagvattendiken behöver ordnas norr om den nya kvartersmarken. För säkra möjligheten till dessa har planområdet utökats i omfång beträffande allmän plats för natur. Inom delar av naturmarken har sedan en reglering med dike₁ tillförts plankartan. Regleringen innebär att dike för hantering av dagvatten ska finnas. Däremot styr inte detaljplanen dikets exakta sträckning utan avsätter det större naturområdet som en yta där denna typ av hantering ska finnas. Detta görs med hänsyn till flera faktorer. Dels behöver dagvattendikena ta hänsyn till de topografiska förhållandena på platsen men också jorddjupet och förekomsten av ett befintligt dike. Detta gör sammantaget att en detaljerad studie behövs kring vart det nya diket ska finnas. Denna exakta sträckning kan inte förutses i detaljplaneskedet men vad som däremot kan konstateras är behovet av en sådan lösning inom det större naturområdet. Vad Ronneby kommun kan konstatera tillsammans med det kommunalt ägda bolaget Ronneby Miljö & Teknik AB sam utifrån dagvattenutredningens resultat, är att det finns möjlighet att ordna en tillfredsställande hantering av dagvattnet inom den avsedda ytan.



Utsnitt från detaljplanekartan som visar delar av det område där detaljplanens naturmark har utökats samt vilken del som försetts med bestämmelsen dike₁.

Upphävande av strandskyddsområde inom gatemark

En ytterst begränsad del utav föreslagen gata omfattas av det generella strandskyddet. Planförslaget föreslår därför att strandskyddet upphävs inom gatumarken med bestämmelsen a₁. Den del av strandskyddet som berörs är en ytterst begränsad yta och är idag redan ianspråktagen för ändamålet gata enligt 7 kap. 18c § pkt. 1. Delar av ytan är även reglerad till allmän plats gata i gällande detaljplan. Upphävande av strandskydd motiveras även av trafiksäkerhet. Upphävandet bedöms inte försvåra för strandskyddets syfte eftersom området även fortsättningsvis kommer vara tillgängligt.

Lokalgator

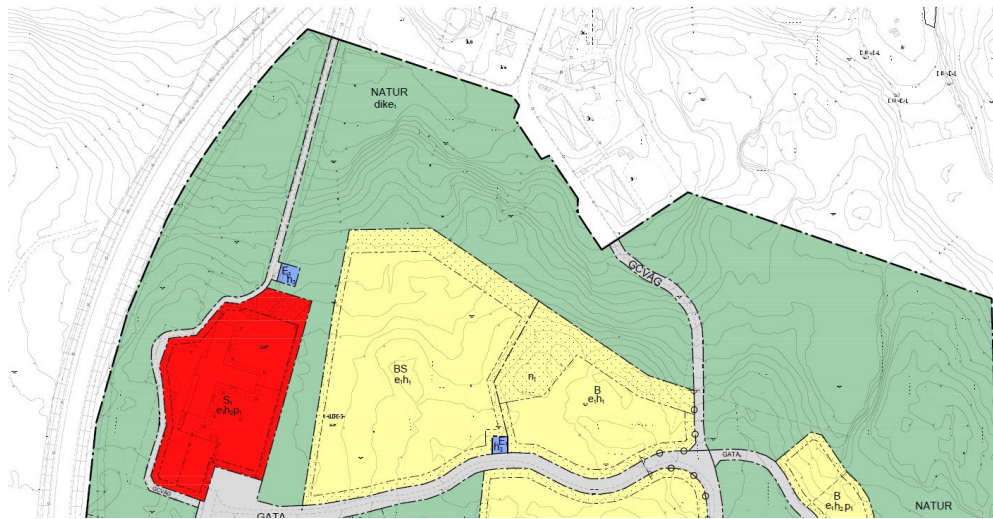
Lokalgatorna regleras med planbestämmelsen GATA₂ då dessa är avsedda för allmänheten att färdas på och som gator där kommunen är huvudman. Lokalgatorna regleras till en bredd av 7 meter i syfte att anpassa gatan bredd till den bostadsnära lokaltrafik som den avser.

Gång- och cykelvägar

Förslaget till detaljplan innebär att en befintlig och till delar ej planlagd gång- och cykelväg regleras som allmän plats för just gång- och cykeltrafik. Gång- och cykelvägen är idag en genomförd åtgärd som satts i bruk och förslaget till detaljplan bekräftar på detta sätt den rådande markanvändningen. Dock innebär detaljplanen att gång- och cykelvägen som idag till stora delar ligger inom privatägd mark på fastigheten Kalleberga 8:269 övergår till kommunalt ägd mark. Avsikten är att en överenskommelse om fastighetsreglering ska träffas för genomföra justeringen.

Detaljplanen innebär att gång- och cykelvägen även utgör tillfartsväg för den befintliga transformatorstation som finns i planområdets nordvästra del. En avvägning har här gjorts i valet av planbestämmelse då en tillfartsväg i detta fall behöver förläggas till allmän plats medan trafiken till transformatorstationen är att betrakta som begränsad servicetrafik. Då tekniska anläggningar för allmännyttiga behov kan rymmas inom allmän

plats i de fall då de inte motverkar den allmänna platsens syfte eller hindra allmänhetens tillträde mer än i begränsad omfattning, bedöms tillfartsvägen i detta fall kunna regleras som gång- och cykelväg.



Detta utsnitt från detaljplanekartan visar den befintliga norrgående gång- och cykelvägens sträckning i väster samt den nya anslutningen till Södermarksvägen i öster.

Fastighetsägaren till Kalleberga 8:269 som bebyggt med privat förskola, har sedan tidigare bekostat en ny sträckning för en befintlig gång- och cykelväg. Detta arbete har reglerats genom separat avtalat mellan kommunen och fastighetsägaren i samband med den avstyckning som gjordes från Kalleberga 8:267 vid försäljning av fastigheten. Tidigare gång- och cykelväg var lokaliserad rakt inom avgränsningen för avstyckning som gjordes varpå vägsträckningen flyttades till nuvarande läge väster om Kalleberga 8:269.

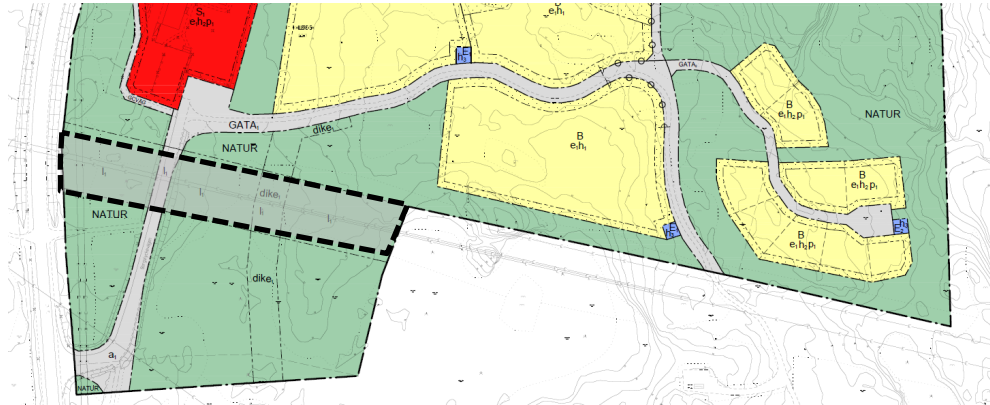
I planområdets östra del föreslås en ytterligare anslutning genom gång- och cykelväg som en framtida förbindelse till Södermarksvägen. Planförslaget förbereder på så sätt en förbindelse mellan Bergalyckevägens förlängning och Södermarksvägen. Möjligheten till en förstärkt gång- och cykelkoppling betraktas som viktig för integreringen av det nya bebyggelseområdet med befintlig bebyggelse i Kallinge tätort.

Naturmark

Stora delar av planområdet består idag av naturmark och detaljplanen innebär att en betydande del av dessa förblir allmän plats för natur. Detta innebär att sammanhängande naturområden förblir orörda och tillgängliga för allmänheten. Bestämmelsen motiveras av behovet att spara delar av befintliga naturområden i fråga om natur- och biologiska värden, ett naturligt omhändertagande av dagvatten men också estetiska- och boendevärden för den nya bostadsbebyggelsen. För att bibehålla allmänhetens tillträde motiveras bestämmelsen ytterligare så som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Rättighetsområde för luftledning

Inom naturmarken i planområdet regleras ett rättighetsområde för en befintlig luftledning med elektrisk starkström. Huvudändamålet i detaljplanen blir här fortfarande allmän plats för naturmark men naturmarkens användning preciseras med bestämmelsen I₁ och egenskapsgränser för rättighetsområdets utsträckning i kartan. Detta innebär att området där ledningen finns fortsatt blir allmän plats men att rättighetsinnehavaren kan bibehålla luftledningen.



Detta utsnitt från detaljplanekartan visar den befintliga luftledningens läge och rättighetsområdet som avsätts runt denna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen hanteras enligt ett standardförfarande och kan antas av Kommunstyrelsen. Följande tidplan är preliminär.

- Beslut om godkännande för samråd nr. 2 – december 2022
- Beslut om godkännande för granskning – april 2023
- Beslut om antagande – augusti 2023
- Laga kraft – september 2023

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats natur-, gång- och cykel- samt gatumark i aktuellt planförslag.

Markanvisningsavtal

Ronneby kommun använder sig av markanvisningsavtal inför försäljning och byggnation på kommunalägd mark. Delar av planområdet har tidigare varit markanvisade i samband med intresse för byggnation men detta avtal har löpt ut. Vid tidpunkten för framtagande av dessa granskningshandlingar finns därför inte något markanvisningsavtal upprättat inom planområdet.

Skulle markanvisningsavtal upprättas ska det huvudsakliga innehållet i detta redovisas. Innehållet kan också komma att ändras under arbetets gång.

Utbyggnadskostnader för kvartersmark

Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av exploatör eller fastighetsägare. Likaså eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar kopplade till den enskilda byggnationen bekostas av fastighetsägaren eller exploatören.

Kommunala utbyggnadskostnader

Ronneby kommunen bekostar utbyggnad av allmänna platser så som exempelvis gatumark enligt förslaget till ny detaljplan. Åtgärderna gällande utbyggnad av dricksvatten-, dagvatten-, avlopps-, el- och fjärrvärmenät ansvarar Ronneby Miljö & Teknik för. Dock är kostnaderna för utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet av sådan omfattning att dessa väsentligt avviker från vad som vanligen förekommer i kommunen. Mot denna bakgrund kan inte vatten- och avloppskollektivet ensamt stå för kostnaderna för en sådan utbyggnad. Detta innebär att delar av utbyggnaden kan komma att bekostas av en framtida exploatör genom exploateringsavtal utöver vad som bekostas genom den vid tillfället gällande taxa som styr ovannämnda tjänster.

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av nu aktuellt planförslag finansieras genom planavgift. Planavgift ska därför tas ut för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar inom planförslagets avgränsning. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren inte betalar för sin byggrätt förrän den nyttjas genom lov. Planavgiften bestäms utifrån den vid tillfället aktuell plan- och byggtaxan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Förslaget till ny detaljplan kommer att innebära flera fastighetsrättsliga åtgärder i fråga om avstyckningar och ändringar av befintliga fastighetsgränser.

Bildande av nya kvarter

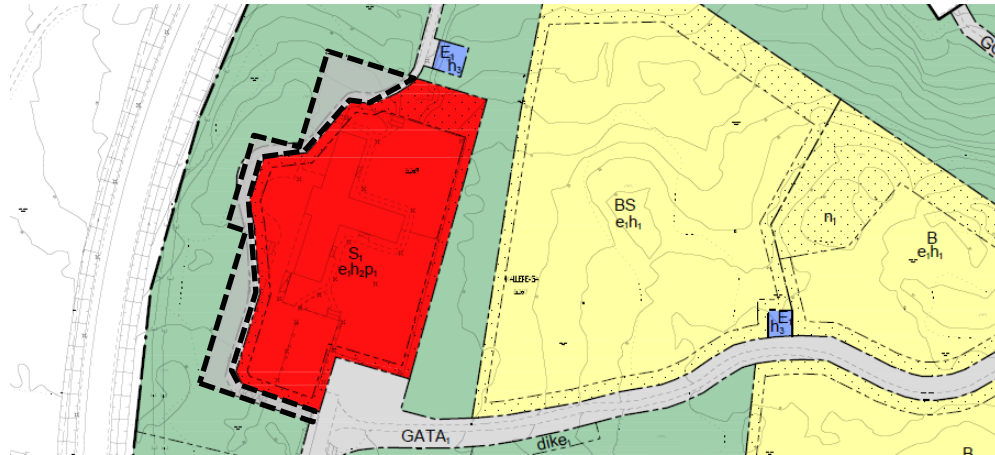
Förslaget till ny detaljplan innebär att delar av fastigheten Kalleberga 8:267 och Kalleberga 8:198 avstyckas för bostads- och skoländamål.

Fastighetsindelningen kommer dels avgöras av kvarterens form men också av tänkt byggnadssätt då detaljplanen medger olika former av bostadsbebyggelse. Detta innebär att delar av planområdet kan styckas till mindre tomter för enbostadshus eller för större tomter till flerbostadshus.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning och respektive köpare av nybildad fastighet bekostar erforderlig lantmäteriförrättning.

Anpassning av befintliga fastighetsgränser

Detaljplanen innebär att fastighetsgränserna för Kalleberga 8:269 justeras i syfte att förlägga befintlig gång- och cykelväg inom kommunalt ägd mark. Detta innebär att delar av Kalleberga 8:269 överförs till den kommunalt ägda fastigheten Kalleberga 8:267 och att den nya fastighetsgränsen anpassas till den befintliga gång- och cykelvägens form.



Kartan visar med svartstreckad och grå yta vilka delar av Kalleberga 8:269 som är avsedda att överföras till kommunal ägo så som allmän plats.

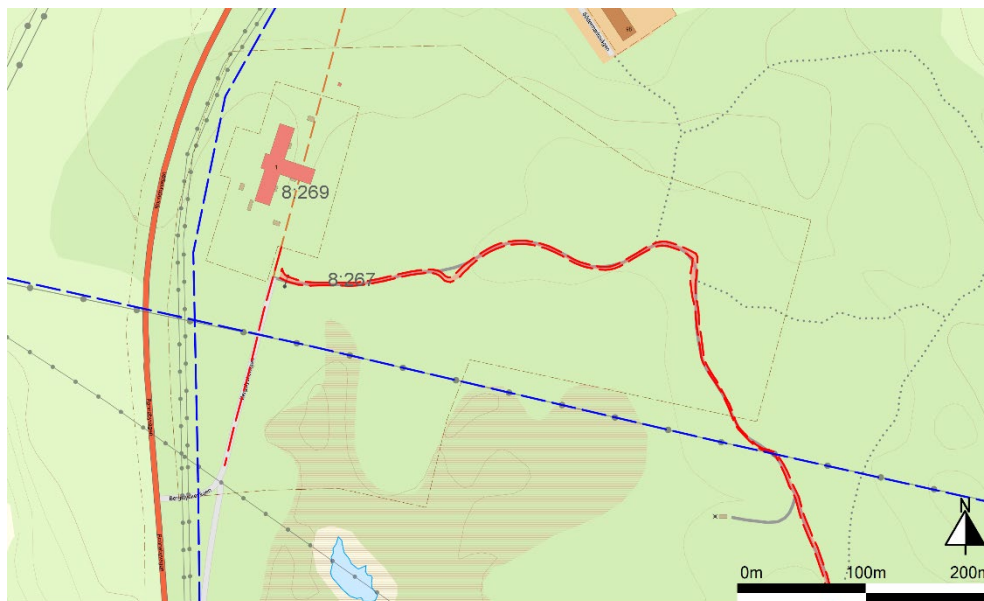
Gemensamhetsanläggning

Det finns möjlighet att inom respektive kvartersmark ansöka om och bilda gemensamhetsanläggning. Köparen av respektive nybildad fastighet ansöker om och bekostar bildande av eventuell gemensamhetsanläggning.

Servitut och ledningsrätter

I planområdet finns idag två gällande servitutsområden för allmännyttiga ledningar. Det första sträcker sig längs med Ronnebyvägen i planområdets västra del och planläggs som naturmark. Fördelen med att inte styra ledningens rättighetsområde med en planbestämmelse är att om ledningen i framtiden skulle behöva flyttas eller ändras, är placeringen av rättighetsområdet inte låst i den nya detaljplanen. Det befintliga servitutet påverkas på så sätt inte negativt av detaljplaneförslaget.

Ett ytterligare servitut finns för den större luftledning som löper genom planområdet i öst-västlig riktning. Detta ledningsområde är så omfattande att det försetts med ett rättighetsområde inom ramen för naturmarken i planförslaget. På detta sätt påverkas inte heller denna ledningsdragning negativt av förslaget till detaljplan.



Kartbilden visar en översikt av gällande servitutsområden inom det område som detaljplanen avser.

Det finns ett servitut (beteckning 1081-2021/5.1) för väg till förmån för vattentornet som belastar Kalleberga 8:267 och Kalleberga 8:198. Servitutet sträcker sig genom planområdet i öst-västlig riktning från Ronnebyvägen. Delar av servitutets sträckning ersätts inom planområdet med allmän plats för gata. Detta betyder att servitutet till vissa delar blir överflödigt inom detaljplanens avgränsning då allmän väg styrs i detaljplanen. Ett ombildande av servitutet görs lämpligen i samband med att den nya lokalgatan genomförs. I detta fall ansöker och bekostar Ronneby kommun om ombildande av det aktuella servitutet.

Medverkande tjänstemän

Förutom planarkitekterna Felicia Zittorin och Peter Robertsson har stadsarkitekt Helena Revelj och mark- och exploateringsingenjör Sara Jonasson och Daniel Camenell medverkat i planarbetet. Tidig dialog har skett med Ronneby Miljö & Teknik AB med representanterna Jonny Petersson, Peter Hammarström, Robert Willander och Peter Wålhammar.

Ronneby 2023-10-06

Peter Robertsson
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt