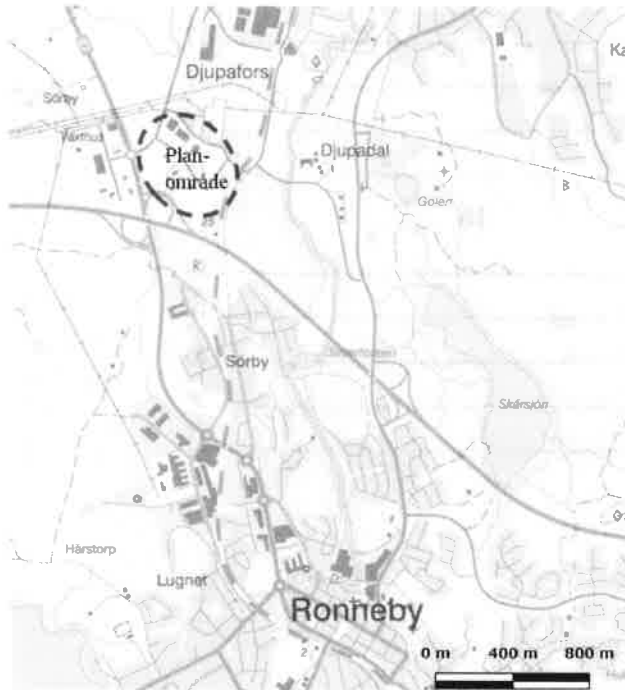


Ändring av
**Detaljplan för del av Ronneby 22:1 m.fl.,
Västervägen (Viggen östra)**

Orienteringskarta.



Innehållsförteckning

Innehåll

Förord	3
Om detaljplan	3
Planprocessen	3
Planförfarande	3
PLANBESKRIVNING	4
HANDLINGAR.....	4
PLANENS SYFTE	4
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN.....	6
PLANDATA	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	16
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	16
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	16
EKONOMISKA FRÅGOR	20
TEKNISKA FRÅGOR.....	20
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	21

Förord

Om detaljplan

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.

Planprocessen

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.

Planförfarande

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 detaljplanprocessen enligt plan- och bygglagen samordnas med andra lagar. Inför samrådet bedömde Ronneby kommun att aktuell planändring var av mindre betydelse och prövade därför möjligheten att tillämpa ett begränsat förfarande. Under samrådstiden inkom inte alla sakägare med ett godkännande av detaljplanen, mindre justeringar görs även i detaljplanen varför detaljplanen handläggs enligt ett standardförfarande.

ANTAGANDE

Ändring av detaljplan för
del av Ronneby 22:1 m.fl., Västervägen (Viggen Östra)
Ronneby kommun
Blekinge län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning, samt dagvattenutredning Viggen Norra, 2018-03-05, rev. 2018-05-25.

PLANENS SYFTE

Syftet med gällande detaljplan var att möjliggöra exploatering av vad som då var åkermark. Marken ska utnyttjas för verksamheter och handel. Planen behövs för att tillgodose behovet av mark för verksamheter i Ronneby och Kallinge med ett från kommunikationssynpunkt bra läge.

I samband med detaljplanens genomförande har delar av mark som i detaljplanen är avsedd för lokalgata inte genomförts. Vidare har behovet av naturmark för anläggning av dagvattenfördröjning ökat sedan planläggningen. Syftet med ändring av detaljplanen är att justera och anpassa planen utifrån den genomförda markanvändningen.

Planändringen möjliggör att mark som inte behövs för gatuändamål kan övergå till kvartersmark samt att utrymmet för dagvattenfördröjning utökas i områdets sydvästra hörn. Samtliga planbestämmelser uppdateras till aktuella planbestämmelser enligt Boverkets planbestämmelsekatalog.

Miljö- och byggnadsnämnden antog ändring av detaljplan nr. 241 för Ronneby 22:1 (Viggen Östra) 2020-04-22 § 115 och de nya planhandlingarna fick löpnummer 437. Detaljplanen fick laga kraft 2020-05-21. Vid nedladdning till karta- databasen uppdagades att planområdesgränsen har ändrats vilket inte ingått i planuppdraget. Vidare har justeringar mellan allmän plats och kvartersmark inte

utförts. Dessa brister har medfört att ändringen av detaljplanen inte kan ligga till grund för avsedda lantmäteri-förrättningar.

Ronneby kommun upprättar därför ett nytt ärende enligt Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2020-11-25 § 369.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att avhjälpa brister i planområdesgräns och dess placering samt genomföra justeringar av kvartersgräns mot allmän plats i enlighet med tidigare planuppdrag om ändring enligt dnr. 2019/44. Ändringen av detaljplanen befäster rådande markanvändning.

Ändring av detaljplan

Vid en ändring av detaljplan enligt 4 kap 38 § plan- och bygglagen prövas om de förändringar som ändringen avser är lämpliga. Det är av stor vikt att ändringen uppfyller tydlighetskravet i PBL samt motsvarar syftet med gällande detaljplan som avses ändras.

Det är möjligt för kommunen att göra mindre ändringar av användningsbestämmelser under förutsättning att avsikten med den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med planens syfte. Grundstrukturen består av den avsedda användningen av mark- och vattenområden och anges genom användningsbestämmelser. Planens grundstruktur har tagits fram genom den lämplighetsprövning som gjorts vid planläggningen.

Förenlighet med gällande detaljplan

Ronneby kommun har anlagt en cirkulationsplats på Västervägen vid angöring till aktuellt planområde. Detta minskar behovet av gatumark inom aktuellt planområde. Under genomförandet av den gällande detaljplanen har det i fastighetsbildningen skapats större fastigheter och behovet av genomfartsgator är därmed mindre.

Huvudsyfte med gällande detaljplan var att möjliggöra en utveckling av handels- och verksamhetsområdet Viggenområdet. I detaljplanen ritades den gatustruktur som bedömdes nödvändig för området. Ändringen som genomfördes och som fick laga kraft 2020-05-21 berodde på att gatustrukturen sker utifrån nya trafikförutsättningar och bedöms inte påverka gällande detaljplans grundstruktur.

Förutom ändringen i gatustrukturen innebar planändringen även att andelen NATUR i planens sydvästra hörn utökades. Detta beror på

att dagvattendammen, som nu är utbyggd, har en större kapacitet och upptar en större yta än vad som var beräknat i den ursprungliga detaljplanen. Utökningen av naturmark, och minskningen av kvartersmark, bedömdes inte påverka gällande detaljplans grundstruktur.

Föregående ändring av detaljplan anses vara förenlig med gällande plans syfte till lika dagens användning (kvartersmark för handel och verksamheter) samt innebär inga olägenheter för omgivningen. Ändringen anses även lämplig utifrån hållbarhetskraven i 2 kap 6 § plan- och bygglagen.

Kommunen gör samma bedömning som ovan för de aktuella ändringar som sker i enlighet med beslut om att upprätta ett nytt planärende 2020-11-25 § 369.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Ändringen påverkar inte heller förhållandet gentemot Sörbybäcken som är biotopskyddad.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts för ändring av detaljplanen (2019-05-27). Ronneby kommun har haft samråd med Länsstyrelsen gällande handling *Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* och Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att genomförandet av ändringen av detaljplanen för del av Ronneby 22:1 m.fl. inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (2019-06-13).

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts för ändring av detaljplanen (2020-12-10). Undersökningen är korrigerad utefter nya förutsättningar, men utgår från den som gjorts för Ändring av detaljplan för Ronneby 22:1 Viggen Östra, som antogs 2020-04-22 § 115 och fått laga kraft. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att genomförandet av ändringen av detaljplanen för del av Ronneby 22:1 m.fl. inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (2021-01-26).

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget omedelbart norr om E 22, öster om Rv27 och söder om Västervägen. I öster gränsar planområdet till järnvägen, Blekinge Kustbana. I nordöst gränsar området till skogsmark och ett ställverksområde.

Areal

Planområdet är ca 16,5 hektar.

Markägoförhållanden

Ronneby kommun äger fastigheterna Ronneby 22:1-och Vallen 5. Fastigheterna Rubinen 5, Åkern 1 och 3, Ängsmarken 1och 2, 1, 2, 3, 4, 6, 7 och 8 samt Häggatorp 28:1 ägs av privata fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan 2035 antogs av kommunfullmäktige 2018-06-20 § 142. Ändringen av detaljplanen är i linje med kommunens ambition att utveckla Viggenområdet för handel och verksamheter.

Detaljplaner och förordnanden

Gällande detaljplan vann laga kraft 2002-10-22. Ändring av detaljplanen antogs 2020-04-22.

Konsekvensbeskrivning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts för ändring av detaljplanen. Planändringen bedöms inte ge några betydande konsekvenser.

Kommunen gör samma bedömning som ovan för de aktuella ändringar som sker i enlighet med beslut om att upprätta ett nytt planärende 2020-11-25 § 369.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Allmänt

Planområdet ligger strategiskt ur flera synvinklar. Ett utnyttjande för verksamhet och/eller handel innebär att verksamhetsområdena i Kallinge och Ronneby förs närmare varandra vilket bedöms vara en fördel av kommunen. Kommunikationerna till och från området går via de stora vägarna E 22 och Rv27 vilket innebär bra framkomlighet, god trafiksäkerhet och minimala störningar. I nära anslutning till planområdet finns kollektivtrafik och det finns ett välutbyggt gång- och cykelvägnät inom och i anslutning till planområdet.

Produktiv åkermark kommer successivt, i takt med att området tas i anspråk för verksamheter, att omvandlas till ett verksamhetsområde med vägar och hårdgjorda ytor. Förändringen av omgivningen från odlingslandskap till exploaterat område är sedan länge påbörjad. Anledningen till att primär jordbruksmark tas i anspråk är markområdets strategiska läge i anslutning till tätorterna, närheten till befintliga verksamhetsområden och det från kommunikationssynpunkt mycket goda läget intill E 22 och Rv27.

Ändring av detaljplan

Nedan beskrivs ändringen av detaljplanen vilken fick laga kraft 2020-05-21. På nästa sida finns en karta över området där ändringarna är numrerade enligt nedan.

Planändringen innebär att en mindre del av NATUR övergår till GATA (1). Detta beror på att en cirkulationsplats har anlagts på Västervägen vid angöring till aktuellt planområde, istället för inom planområdet som gällande detaljplan medger.

Utrymme för gata inom planområdet minskar till fördel för kvartersmark (2) då det inte längre behövs en cirkulationsplats inom aktuellt planområde.

Aktuell planändring innebär också att gatumark i gällande detaljplan ändras till kvartersmark på tre ställen (3).



Bild 1. På kartan numreras de olika ändringarna av detaljplanen

Förutom ändringen i gatustrukturen innebär planändringen även att andelen NATUR i planens västra hörn utökas (4). Detta beror på att dagvattendammen, som nu är utbyggd, har en större kapacitet och upptar en större yta än vad som var beräknat i gällande detaljplan.

Naturmarken i trafikplatsens mitt (5) förses med administrativ bestämmelse t – markreservat för breddning av E22.

Bredden på prickmarken (6) i planområdets södra del minskas till 2 meter för att skapa bättre förutsättningar för en ändamålsenlig placering av byggnader inom kvartersmarken.

Utökningen av naturmark, och minskningen av kvartersmark, bedöms inte påverka gällande detaljplans grundstruktur.

I ändringen av detaljplanen ändras också bestämmelsen högsta byggnadshöjd 8 meter till högsta total höjd 10 meter. Förenklat uttryckt kan sägas att bestämmelser om byggnadshöjd reglerar

avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och ett takplan med 45 graders lutning. Bestämmelser om totalhöjd reglerar höjd på byggnader inklusive uppstickande delar ovanför en takkonstruktion, till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt. Totalhöjden reglerar även maximal höjd på skyltar och skyltpyloner.

Genom planändringen uppdateras plankartans bestämmelser till de planbestämmelser som används idag och återfinns i Boverkets planbestämmelsekatalog (2019-12-19).

Ursprunglig bestämmelse

J₁H – Område för verksamheter och handel

Ersätts med

ZH – Verksamheter och Detaljhandel

Marken får inte bebyggas

Marken får inte förses med byggnad

Genom planändringen tillkommer administrativa bestämmelser för markreservat (l, u och t).

Följande bestämmelser utgår:

”Handelsverksamheten avses endast omfatta en tredjedel av den totala byggnadsarean inom planområdet.”

”Miljöutformning

Allmän platsmark ska utformas med alléer och trädrader. Längs avvattningsdike och vattenmagasin ska grönremsor och ytor planteras. Kvartersmark ska utformas med hänsyn till omgivningen. Stor vikt ska läggas vid byggnaders utformning och materialval på fasader och tak, ex. är det positivt om sk. sedumtak används.”

”Tomtmark ska ha ett väsentligt inslag av gröna ytor och hänsyn ska tas vid val av material för hårdgjorda ytor.”

”Utfart från planområdet får endast ske via lokalgatorna.”

Ändringen av detaljplan förutsätter en fastighetsreglering där befintliga fastigheter regleras så att mark inom allmän platsmark GATA tillförs kommunens fastighet och mark inom kvartersmark ZH tillförs lämpliga fastigheter inom kvartersmarken. Dessa justeringar är mindre och kommer inte att ge några betydande konsekvenser för fastighetsägare.

Nedan redogörs för de aktuella ändringar som sker i enlighet med beslut om att upprätta ett nytt planärende 2020-11-25 § 369.



Gränsen för området (1) korrigeras från användningsgräns till planområdesgräns.

Planområdesgränsen för hela området korrigeras för att följa den ursprungliga detaljplanens plangräns.

Gränser för användning av kvartersmark respektive allmän plats korrigeras efter aktuella fastighetsgränser.

Plankartan kompletteras med nytt E-område, 10 x 10 meter (2).

Mark och vatten

Planområdet har sedan början av 2000-talet förändrats från att i huvudsak varit jordbruksmark till att i dag framförallt vara ett handels- och verksamhetsområde. Närmast E 22 finns ett mindre parti med berg i dagen. I väster, mellan Rv27 och planområdet passerar Sörbybäcken. Sörbybäcken omfattas av biotopskydd och har ett skyddsområde på fem meter på ömse sidor av bäckfäran. Nordost om planområdet bildar den skogklädda bergiga terrängen en markerad gräns.

Planområdet har en höjdskillnad av ca 11 meter. Hänsyn till detta måste tas vid planeringen av området. Jorden består av silt och lera av varierande hållfasthet. Grundvattenytan ligger relativt högt. (Se vidare i konsekvensbeskrivningen).

Om uppfyllningshöjden begränsas till 1–1,5 meter bör lättare och medeltunga byggnader kunna grundläggas utan förstärkningsåtgärder och golv utföras som golv på mark. Större uppfyllningar eller tyngre byggnader kan komma att kräva förstärkningsåtgärder. Uppfyllningar bör utläggas så tidigt som möjligt bl.a. för att sättningarna ska kunna utbildas innan byggande. P.g.a. förekomst av silt är det fördelaktigast om schaktarbeten utförs under sommarmånaderna. Med hänsyn till rådande grundvattenförhållande är det lämpligt att höjdsättningen anpassas så att djupa schakter undviks. Fortsatt projektering inom området bör utföras i nära samråd med geotekniker.

Sörbybäcken, som löper längs planområdets västra gräns, är sedan 2000-08-28 biotopskyddad med stöd av 7 kap 11 § miljöbalken och 7 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm. Området omfattar förutom bäcken en 5 m bred zon på varje sida av bäcken, räknat från högvattenlinjen, utom på de avsnitt där vägar gränsar till vattendraget. Verksamhet eller vidare åtgärder som kan skada naturmiljön inom biotopskyddsområdet får inte bedrivas.

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och infiltreras inom fastighet genom exempelvis grönytor eller regnbäddar. Resterande dagvatten avleds därefter i öppna diken eller ledningar till dagvattendammen i planområdets västra del. Dagvatten från både gatumark och kvartersmark ska ledas till dagvattendammen. Planområdet ingår i dagvattenutredningen för Detaljplan Viggen Norra (belägen nordväst om aktuellt planområde). Dagvattenutredningen för Detaljplan för del av Ronneby 22:1 (Viggen Norra) biläggs planhandlingarna. I planområdets södra del finns en före detta åkerholme. På åkerholmen finns en grov ek med höga naturvärden. Åkerholmen säkras i detaljplanen genom förbud mot att uppföra byggnader (prickmark) och trädet säkras genom förbud mot att fälla trädet om det inte är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (n).

Om skyddsvärda träd behöver åtgärdas kan det krävas en anmälan om samråd till länsstyrelsen enligt 12 kap. 6§ miljöbalken. Ingen åtgärd får ske inom 2 meter från särskilt skyddsvärda trädets dropplinje. Åtgärd inom 2 meter från dropplinje kan bedömas som skada på trädets rotsystem och kräva en anmälan om samråd till länsstyrelsen.

Kultur och bebyggelse

Sydväst om planområdet ligger ett område som i Bevarandeplanen för odlingslandskapet i Blekinge benämns 81.38 Piskabacken. Här beskrivs att den gamla, troligen medeltida byplatsen för Sörby by finns i området och att den avhystes vid mitten av 1800-talet i samband med införandet av stordrift på Djupadals gård. Planområdet har sedan mitten av 1800-talet varit odlad åker. Stadsträdgården, som ligger väster om Rv27, flyttades ut 1970.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför skyddsrumsområdet.

Gator och trafik

Trafikverket är väghållare för Rv27 och E 22 och Ronneby kommun för Västervägen. E 22 och Rv27 är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap miljöbalken.

Planområdet är beläget öster om Västervägen och det finns två in- och utfarter i anslutning till denna. Handels- och verksamhetsområdet Viggen har utökats sedan den ursprungliga detaljplanen antogs 2002. Korsningen mellan Västervägen och Omloppsvägen är numera ombyggd till en cirkulationsplats och denna är handels- och verksamhetsområdets huvudinfart.

Hastigheten förbi området är skyltad till 50 km/h. Den norra tillfartsvägen är idag en enskild väg. Vägen föreslås att ingå i planområdet som allmän gata.

Det finns en gång- och cykelväg anlagd längs Omloppsvägen. Gång- och cykelvägen är kopplad till övriga handelsområdet, till Kallinge, samt till Ronneby tätort via Sörby.

Ambitionen är att huvudvägen genom området ska kantas med gröna element och ytor.

Kommunen kommer att vara huvudman för gatumark inom planområdet.

Mark reserveras i den södra delen av planområdet för att garantera en möjlig utbyggnad av E 22.

Störningar

Verksamheten bedöms inte medföra några störningar för omgivningen. Skyddszon läggs ut för att garantera att Sörbybäcken inte påverkas av verksamheten och för att kunna behandla dagvattnet innan det släpps ut i ån. Dagvattnet kommer att via oljeavskiljare ledas till en sedimentationsdamm/fördröjningsmagasin innan det sedan leds vidare till Sörbybäcken.

Med hänsyn till att området ligger i anslutning till E 22 och Rv27 och inom inflygningsområdet för Kallinge Flygplats och är bullerstört ska byggnadernas tak och fasader utformas så att det utifrån kommande bullret dämpas i sådan omfattning att gällande riktvärden kan klaras i kontors- respektive verkstadslokaler. Vägbullret inom planområdet är beräknat till ca 60 dB(A) ekvivalentnivå. Flygbullret inom området är beräknat till ca 65 FBN, ekvivalent nivå och ca 90 dB(A) maxnivå. Flygbullret regleras genom tillståndsprövning av verksamheten. Flottiljflygplatsen kan föranleda störningar för de som rör sig inom handelsområdet.

Kraftledningarna omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2008:1, samt ELSÄK-FS 2010:1 (se 3.1 Föreskrifter). Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet. Inga byggnader får placeras närmare än 10 m från närmsta strömförande lina och byggnadsdel. Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar.

Enligt föreskrifter ovan ska en luftledning vara framdragen på betryggande avstånd från platser där många människor samlas, till exempel skolgårdar, idrotts- och lekplatser med mera. Med betryggande avstånd avses normalt att en spänningsförande ledares horisontella avstånd till platsen inte understiger 20 meter. För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas, vilket i detta fall bland annat innebär följande:

- Avståndet mellan brännbart upplag och närmsta faslina får ej understiga 30 meter.
- För explosiv vara gäller avstånd om 100 meter för 130kV.
- Ingen uppställning av exempelvis maskiner, fordon eller bodar under eller i omedelbar närhet av ledningen. Ej heller tillfälliga jordupplag.

På plankartan finns ett markreserat för luftledning, markerat med bestämmelsen I – Markreservat för allmännyttig luftledning. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen.

Miljöutformning

Med hänsyn till planområdets läge och den omgivande miljön är det kommunens ambition att utformningen av allmän platsmark ska präglas av alléer, trädrader och grönremsor längs avvattningsdiken och runt vattenmagasin. Vid utformning av kvartersmark ska anpassning till omgivningen göras när det gäller utformning av byggnad och materialval till fasader och tak. Omgivande tomtmark ska ges ett väsentligt inslag av gröna ytor och hänsyn ska tas vid val av material till hårdgjorda ytor.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunens VA-nät. Närheten till Sörbybäcken medför att dagvattenhanteringen måste ske på ett kontrollerat sätt med oljeavskiljare och sedimentationsdamm/fördröjningsmagasin.

Planområdet är anslutet till kommunens fjärrvärmenät. Området är även anslutet till Miljötekniks elnät och fibernät.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för den ursprungliga detaljplanen har gått ut. Genomförandetiden för gällande detaljplan är 5 år och gäller fortfarande. Genomförandetiden för aktuell ändring är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

November 2021

Hanna Faming
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt

ANTAGANDE

Ändring av detaljplan för
del av Ronneby 22:1 m.fl., Västervägen
Ronneby kommun
Blekinge län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Ungefärlig tidplan för ändring av detaljplanen

Samråd	våren 2021
Granskning	Sommaren 2021
Antagande	Hösten 2021
Laga kraft	tre veckor efter beslut om antagande om beslutet inte har överklagats

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen av detaljplanen är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet består av flera fastighetsägare eftersom planens genomförande pågår. Kommunen initierar fastighetsbildningen vid avstyckning från de kommunala fastigheterna. Förrättningskostnader fördelas enligt Lantmäteriets förslag.

Servitut, ledningsrätter m.m.

Inom planområdet finns flera servitut och ledningsrätter. Dessa säkras på plankartan med u respektive l. Det finns även ledningar i området som inte är säkrade genom ledningsrätt. Dessa ledningar säkras också på plankartan med u – markreservat för underjordiska ledningar. Ledningarna bör säkras med ledningsrätter i samband med planändringens genomförande. Om befintliga ledningar inom planområdet behöver flyttas ska det ske i samråd med ledningsägaren (Miljöteknik och E.on). Samtliga kostnader som detta medför ska bekostas av exploatören.

Servitut 1081-15/38.1 som belastar Ronneby 22:1 till förmån för Vallen 4 kommer att upphävas då området istället planläggs som allmän platsmark GATA.

Ett inlösenärende pågår gällande Djupadal ga:1 där kommunen avser lösa in gemensamhetsanläggningen.

På plankartan finns ett markreserat för luftledning, markerat med bestämmelsen l – Markreservat för allmännyttig luftledning. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen.

Konsekvenser på Fastighetsnivå

Ändringen av detaljplan medför att fastighetsreglering krävs för hela området. All mark inom användningen GATA ska tillföras kommunens fastighet, och all mark inom kvartersmark ska tillföras fastigheter inom kvartersmarken.

Kommunen är huvudman för allmän plats i detaljplanen och har då möjlighet att lösa in den mark som enligt detaljplanen ska användas som allmän plats. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden. Om kommunen använder sig av sin lösenrätt ska ersättningen bestämmas enligt expropriationslagen.

Beteckning	Ungefärlig area (kvm)	Regleras till	Ändamål
Ronneby 22:1	130	Åkern 1	Kvartersmark (ZH)
Ronneby 22:1	1 370	Ängsmarken 2	Kvartersmark (ZH)
Häggatorp 28:1	130	Ängsmarken 2	Kvartersmark (ZH)
Ronneby 22:1	660	Vallen 1	Kvartersmark (ZH)
Ronneby 22:1	1 090	Vallen 6	Kvartersmark (ZH)
Vallen 6	50	Ronneby 22:1	Gatumark

Vallen 7	70	Ronneby 22:1	Gatumark
Häggatorp 28:1	1 170	Ronneby 22:1	Gatumark
Rubinen 5	4 420	Ronneby 22:1	Gatumark

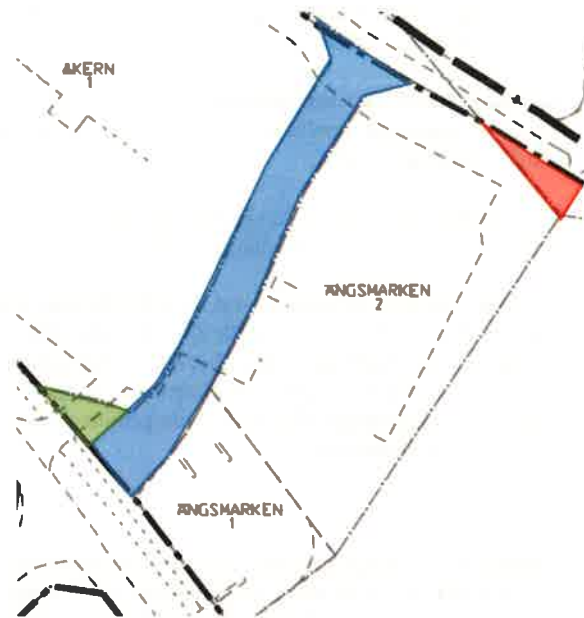


Bild 2 Mark som överförs från Ronneby 22:1 till Åkern 1 (grönt) och Ångsmarken 2 (blått) samt mark som överförs från Häggatorp 28:1 till Ångsmarken 2 (rött).

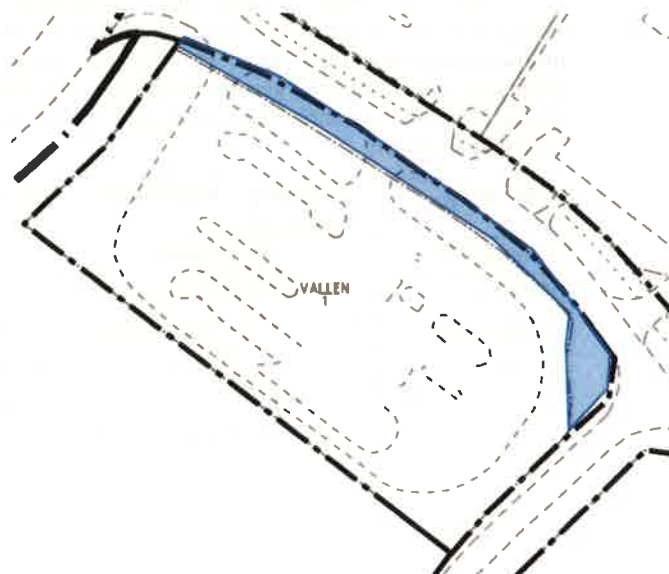


Bild 5 Mark som överförs från Vallén 7 till Ronneby 22:1 (blått).



Bild 4 Mark som överförs från Ronneby 22:1 till Vallén 6 (rött), och mark som ska överföras från Vallén 6 till Ronneby 22:1 (blått).





Bild 6 Mark som ska överföras till Ronneby 22:1 från Häggatorp 28:1 (blått) och Rubinen 5 (rött).

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen svarar för de kostnader som uppkommer vid planläggning av området.

Miljöutformning

Kommunen svarar för att utformningen av allmän platsmark.

Inom kvartersmark svarar exploitören för att miljöskapande åtgärder genomförs.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts i samband med att gällande detaljplanen tas togs fram. Områdets utbyggnad av gator m.m. har skett med beaktande av undersökningen. Bebyggelse och tomtvisa markarbeten skall föregås av en mera detaljerad geoteknisk bedömning. Ansvar för detaljerad geoteknisk undersökning av tomt åvilar respektive exploitör.

Området kan innehålla fornlämningar varför en arkeologisk utredning måste utföras innan området exploateras. Ansvaret åvilar kommunen.

Ansvaret för att utföra eventuellt erforderliga mätningar av elektriska- och magnetiska fält från kraftledningarna åvilar exploitören.

Dagvatten

Sörbybäcken är biotopskyddad varför dagvattenhanteringen inom området måste utformas så att risken för att bäcken förorenas minimeras. Behov av ex oljeavskiljare inom enstaka fastighet kommer att bedömas när bygglov ges eller tillståndsansökan enligt miljöbalken behandlas. Kommunen ansvarar i övrigt för dagvattenhanteringen i området. Denna kommer att ske i huvudsak med öppna diken till fördröjningsmagasin.

Planområde ingår i dagvattenutredningen för Detaljplan Viggen Norra (belägen väster om aktuellt planområde).
Dagvattenutredningen för Detaljplan för del av Ronneby 22:1 (Viggen Norra) biläggs planhandlingarna.

Fjärrvärme, Vatten och avlopp Elnät och fibernät

Planområdet är anslutet till kommunens fjärrvärmenät, det kommunala VA-nätet samt elnät och fibernät. Ledningarna säkras med markreservat u på plankartan. Om befintliga ledningar inom planområdet behöver flyttas ska det ske i samråd med Miljöteknik. Samtliga kostnader som detta medför ska bekostas av exploitören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

November 2021

Hanna Faming
Planarkitekt


Helena Revelj
Stadsarkitekt

