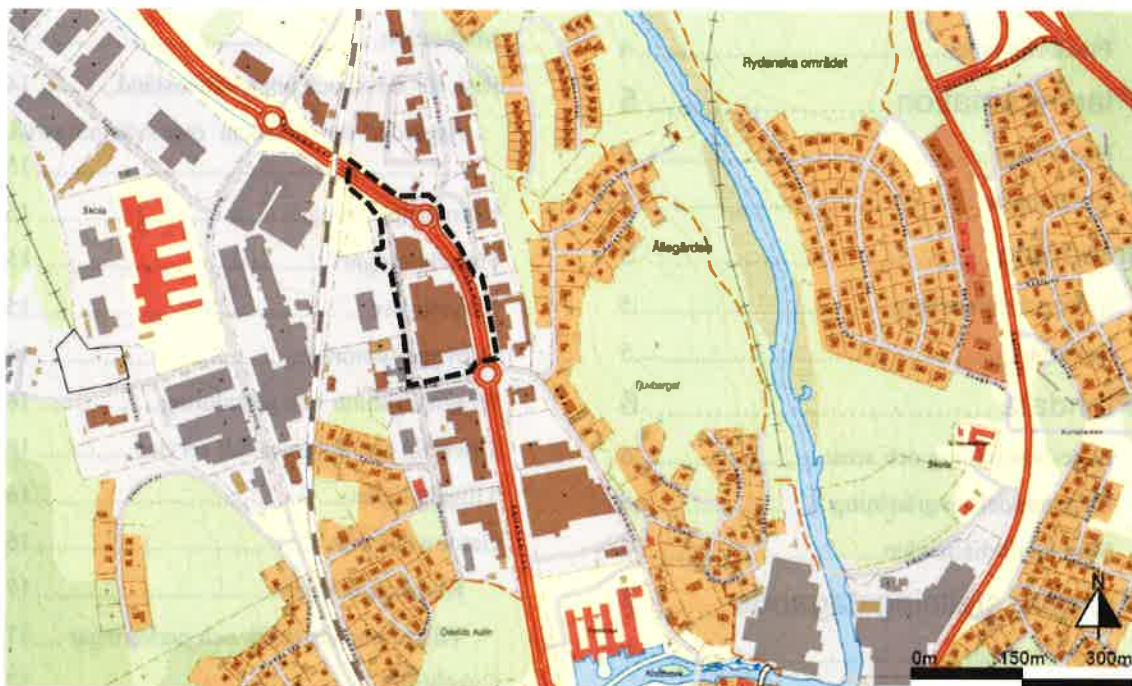


Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.

## Planbeskrivning

# Detaljplan för kv. Karossen 5 m.fl.



Översiktskartan visar planområdets läge vid Karlshamnsvägen med Ronnebyån i öster och Ronneby stadshus i sydöst vid norra åstranden.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.

## Innehållsförteckning

Förord .....	4	Förorenad mark .....	13
Om detaljplan .....	4	Rekommendationer .....	14
Planprocessen .....	4	Planbestämmelse .....	14
Planförfarande .....	4	Markradon .....	14
<b>Planinformation.....</b>	<b>5</b>	Risk för skred och höga vattenstånd.....	14
Handlingar .....	5	Åtgärder för minskad översvämningsrisk .....	15
Utredningar .....	5	Klimatanpassning .....	15
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>	Fornlämningar .....	15
Syfte och huvuddrag .....	5	Riksintresse .....	15
Bakgrund .....	5	Bebyggelseområde .....	16
<b>Plandata .....</b>	<b>6</b>	Byggnadskultur och gestaltning .....	16
Lägesbestämning och areal .....	6	Offentlig och kommersiell service .....	16
Planområdets avgränsning .....	6	Tillgänglighet .....	16
Markägoförhållanden .....	6	Gator och trafik .....	16
<b>Tidigare ställningstagande .....</b>	<b>7</b>	Karlshamnsvägen .....	17
Översiktsplan .....	7	Tillkommande trafik och parkeringar ....	17
Detaljplan.....	7	Cykeltrafik.....	17
Upphävande av gällande planer.....	8	Kollektivtrafik .....	17
Miljöbedömning .....	8	Tillfartsvägar och utfarter.....	17
Nationella miljömål .....	9	Omgivningsbuller.....	17
Bedömning av förslagets påverkan.....	9	Skyddsavstånd till pågående verksamheter .	18
Lokala miljömål.....	9	Vatten och avlopp.....	18
Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer .....	10	Solenergi .....	18
<b>Förutsättningar och förändringar .....</b>	<b>11</b>	El-, tele- och fiberanslutning .....	18
Mark och vegetation .....	11	Värme.....	18
Vattendrag.....	11	Avfall.....	18
Geotekniska förhållanden .....	12	<b>Organisatoriska frågor .....</b>	<b>18</b>
Geotekniska rekommendationer .....	12	Tidplan .....	18
Värmeböljor.....	13	Genomförandetid.....	19
		Huvudmannaskap .....	19
		Ansvarsfördelning .....	19

*Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.*

Avtal .....	19
<b>Fastighetsrättsliga frågor .....</b>	<b>20</b>
Fastighetsbildning och konsekvenser på fastighetsnivå .....	20
Fastighetsägare .....	22
Servitut.....	23
<b>Ekonomiska frågor.....</b>	<b>23</b>
Planekonomi .....	23
Vägar .....	23
Flytt av befintliga ledningar.....	24
Fastighetsbildning .....	24
<b>Tekniska frågor.....</b>	<b>24</b>
Vägar, belysning .....	24
Vatten och avlopp .....	24
Dagvattenhantering.....	24
Brandskydd och släckvatten .....	24
<b>Övrigt .....</b>	<b>25</b>
Planförfarande.....	25
Plantolkning.....	25
<b>Medverkande tjänstemän .....</b>	<b>25</b>

*Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.*

## **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**

Detaljplanarbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras. När detaljplanarbetet 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 detaljplaneprocessen enligt plan- och bygglagen samordnas med andra lagar.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.

## Planinformation

Planarbetet startade 2018-08-15 och handläggs enligt ett standardförfarande eftersom detaljplanen inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, att planförslaget är förenligt med översiktsplanen och att den inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förslaget sändes ut för samråd 2019-05-20 till och med 2019-06-14 och därefter på granskning 2019-10-07 – 2019-10-21.



Figuren ovan illustrerar vilket skede detaljplanen befinner sig i.

## Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning
- Fastighetsförteckning

## Utredningar

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning
- Trafikutredning
- Geoteknisk utredning

Samtliga handlingar finns på [www.ronneby.se/karossen5](http://www.ronneby.se/karossen5)

## Inledning

### Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa en bredare markanvändning än vad gällande planförhållanden medger och en stadsmässig arkitektur och stadsbild i ett framväxande handelsstråk längs Karlshamnsvägen. Planen syftar utöver fler markanvändningar med utgångspunkt i handels- och industriändamål är också till att reglera en robustare trafikföring i området.

### Bakgrund

Fastighetsägaren till Karossen 5 ansökte under 2017 om planbesked hos Miljö- och byggnadsnämnden i Ronneby kommun. Syftet med ansökan var att pröva möjligheten till att ändra den gällande stadsplanen från enbart industriändamål till handels- och industriändamål för att medge etablering av nya verksamheter på fastigheten. Fastigheten ligger i ett sedan tidigare studerat handelsstråk mellan Ronneby stad och E22 vilket behandlats i tidigare översiktsplan från 2006 vilket placerar fastigheten i ett stråk som redan tidigare pekats ut i kommunal strategisk planering som ett utvecklingsområde. Sökanden beviljades positivt planbesked 2018-01-24 § 16 och därefter har planavtal tecknats mellan sökanden och Miljö- och byggnadsnämnden.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.

Fastighetsägaren har i ett förberedande skede låtit utföra en översiktlig miljöteknisk markundersökning som underlag till planarbetet. Arbetet utfördes av WSP och rapporten dateras till 2018-11-14.

## Plandata

### Lägesbestämning och areal

Planområdet gränsar till Karlshamnsvägen i norr och öster, kvarteret Motorn i söder och andra fastigheter inom kvarteret Karossen i väster. Planområdet ligger ungefär 100 meter öster om Blekinge kustbana och 500 – 800 meter nordväst om Ronneby stadskärna. Planområdet omfattar en yta av cirka 24.000 m<sup>2</sup>.

### Planområdets avgränsning

Planområdet avgränsas i öster mot kvarteret Plankan på den östra sidan av Karlshamnsvägen och mot kvarteret Batteriet i norr. Längs den västra sidan avgränsas planområdet av Blekinge kustbana och Industrigatan. I söder gränsar planområdet dikt an till gällande detaljplan nr. 392 för kvarteret Motorn där plangränsen löper utmed Verktygsgatans norra sida.

### Markägförhållanden

Ronneby Kommun äger allmän plats för gata eller park längs Karlshamnsvägen och Industrigatan medan marken inom kvarteret Karossen ägs av privata fastighetsägare. Planområdet angränsar till, men omfattar inte, fastigheten Ronneby 26:1 utmed Blekinge kustbana som ägs av Trafikverket. Planområdet angränsar i övrigt till kvartersmark med privata fastighetsägare eller annan kommunalt ägd fastighet för allmän plats.



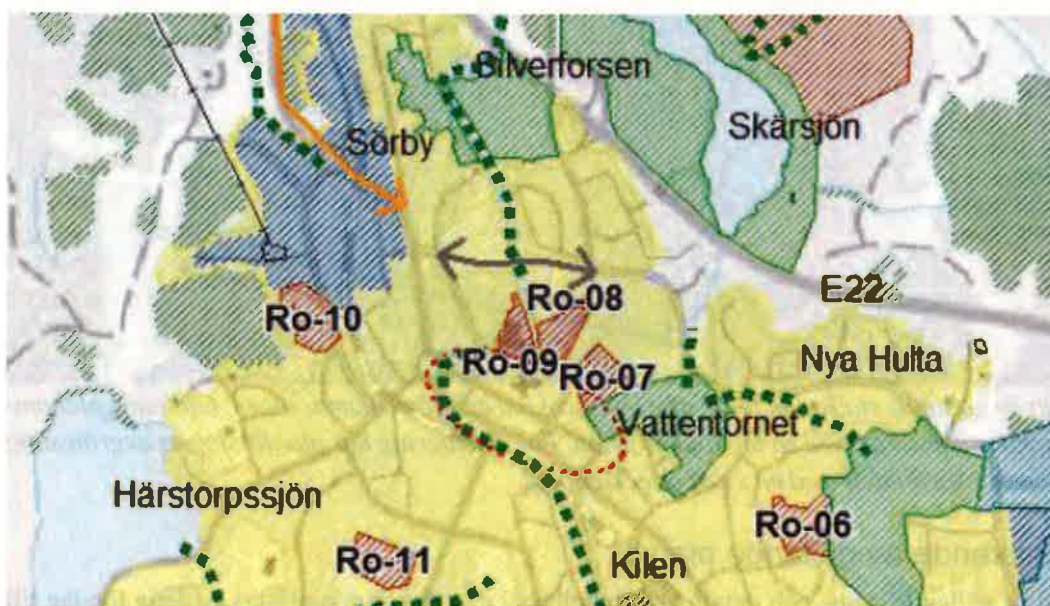
Översiktskartan visar planområdets läge i förhållande till bland annat Karlshamnsvägen.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.

## Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan

Översiktsplanen Ronneby 2035 anger delar av området som befintligt verksamhetsområde och tätort med utvecklat gång- och cykelstråk. Förslaget till ny detaljplan innebär en vidareutveckling av det befintliga verksamhets- och tätortsområdet med fler markanvändningar vilket följer översiktsplanens generella beskrivning och målsättning för centrum, service och verksamheter (sid. 51) för Ronneby tätort. Översiktsplanen pekar också på ett utvecklat gång- och cykelstråk vilket förslaget till ny detaljplan följer upp genom att uppdatera den gällande detaljplanen för Karlshamnsvägen. Detta görs genom att uppdatera den äldre markregleringen av allmän plats så att den stämmer överens med befintliga förhållanden, men också genom att skapa fysiskt utrymme inom allmän plats för att utveckla standard och sträckning av gång- och cykelstråket. Sammantaget bedöms förslaget till ny detaljplan följa syftet och intentionerna i gällande översiktsplan.



Utsnitt av gällande översiktsplan Ronneby 2035 sid. 53 med kartlagd tätort i gult och befintligt verksamhetsområde i blått. Det utpekade gång- och cykelstråket markeras med en orange pil.

### Detaljplan

För planområdet gäller idag ändring av stadsplan nr. 342 för Västra industriområdet (FRM-akt: 10-RON-434) som vann laga kraft 1974-05-08. Planen reglerar kvarteret Karossen som *J-industriändamål* och en högsta byggnadshöjd av 8,0 meter. Den allmänna platsen regleras som gata eller park och avser Karlshamnsvägen och Industrigatan. Till en liten del omfattar förslaget också gällande detaljplan för kv. Motorn (FRM-akt: 1081-911/6) med kvarvarande genomförandetid. Förslaget till ny detaljplan syftar i denna del till att reglera en tydligare avgränsning av allmän plats för väg. Förslaget syftar inte till att förändra markanvändningen vid den befintliga rondellen. Den markägare som berörs av justeringen är Ronneby kommun som också står bakom rättningen av gällande gränslinje.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.



Utsnitt av gällande stadsplan för kvarteret Karossen och Karlshamnsvägen. Gällande planområdesgräns markeras med en blå linje i kartan. För orientering har planförslagets avgränsning markerats i kartbilden med en svart streckad linje.

## Upphävande av gällande planer

Samtliga gällande stads- och detaljplaner upphävs i de delar som omfattas av detta förslag till ny detaljplan. De äldre planerna ersätts med denna detaljplan.

## 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 undersökning*. 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. Motivet till det är att detaljplanen avser ett redan planlagt och bebyggt industriområde och att ett tillägg



Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.

med bestämmelsen för handelsändamål inte medför en sådan förändring som skulle innebära krav på att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Kommunen har haft samråd med Länsstyrelsen i Blekinge län gällande *Undersökningen av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* och Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## Nationella miljömål

Sverige har 16 stycken nationella miljömål som Riksdagen fattat beslut om att införa. Miljömålen är ett sätt att bryta ned arbetet med att inför FN:s globala miljömål Agenda 2030 i nationellt hanterbara delområden. Av de 16 miljömålen bedöms denna detaljplan bidra till att uppnå följande av miljö kvalitetsmålen:

- Begränsad klimatpåverkan.
- Giftfri miljö.
- Grundvatten av god kvalitet.
- God bebyggd miljö.
- Ett rikt djur- och växtliv.

## Bedömning av förslagets påverkan

Förslaget till ny detaljplan bedöms i korthet kunna bidra till de ovannämnda miljömålen genom att redan ianspråktagen mark nyttjas för etablering av nya verksamheter och får ett bredare ändamål. Vidare bidrar förslaget till en mer giftfri miljö då planen också medför att markföroreningar åtgärdas. Detta innebär också att risken för lakning av skadliga ämnen minskar vilket minskar risken för försämring av grundvattnet i området. Med en förbättrad trafiklösning kan tyngre transporter hanteras på ett nytt sätt som förbättrar trafikmiljön och bidrar förutom en bredare markanvändning i kvarteret till en god bebyggd miljö. Slutligen bedöms också förslaget i viss mån kunna bidra till ett rikare djur- och växtliv i en annars karg miljö då allén längs Karlshamnsvägen bevaras.

## Lokala miljömål

Kommunfullmäktige fastställde nya lokala miljömål i ett miljöprogram 2017-02-21 KF § 194. Programmet har planeringshorisonten 2017 – 2020 och inriktas på ett antal fokusområden utefter de nationellt fastställda miljö kvalitetsmålen i Sverige. Fokusområdena omfattar följande:

- Klimat
- Giftfri miljö
- Hållbar bebyggelseutveckling
- Friskt vatten
- Biologisk mångfald

Detaljplanen för Karossen 5 m.fl. bedöms kunna bidra till att uppnå målen om klimat, giftfri miljö, hållbar bebyggelseutveckling, friskt vatten och biologisk mångfald. Bedömningen av

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.

förslagets påverkan på de lokala miljömålen motsvara bedömningen gentemot de nationella miljömålen under föregående rubrik.

## Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer

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.

Då detaljplanen innebär en breddning av markanvändningen i ett redan planlagt och bebyggt kvarter bedöms den sammanlagda negativa påverkan på miljökvalitetsnormer till både luft och vatten som begränsad. Planförslaget innebär vissa möjligheter till förbättringar i förhållande till miljökvalitetsnormerna i vatten då markföroreningar åtgärdas på platsen som minskar risken för lakning av skadliga ämnen. Vidare bedöms påverkan av partiklar från trafiken till framförallt dagvattnet bli konstant jämfört med dagens nivå även om trafikens karaktär till viss del förändras.

Partikelutsläpp till luft från trafikmiljön bedöms motsvara dagens nivåer och i denna del medger planförslaget att befintlig grönska längs Karlshamnsvägen finns kvar, vilken bidrar till att fånga upp partiklar i luft. Eventuellt kan planförslaget medföra behov av nedtagning av enstaka träd längs Karlshamnsvägens södra sida vid nyanläggande av ett retardationsfält för infart till Industrigatan. Men å andra sidan medför detta också möjligheten att istället fortsätta alléplanteringen in på Industrigatan vilket skulle medföra en typ av grönska som idag saknas i den delen av planområdet. Sammantaget skulle en fortsättning eller komplettering av alléplanteringen innebära en förbättring i fråga om grönskans förmåga att fånga upp partiklar i luft.

Sammantaget bedöms planförslaget innebära en viss förbättring av förutsättningarna vid påverkan av miljökvalitetsnormer för luft och vatten.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.

## Förutsättningar och förändringar

### Mark och vegetation

Planområdet består idag till stor del av bebyggda och hårdgjorda ytor med en flack topografi där Karlshamnsvägen kantas av trädplanteringar och häckar samt mindre gräsytor. Planförslaget innebär inte någon väsentlig förändring av naturmiljön eller landskapet då byggrätten motsvarar gällande stadsplan, även om markanvändningen breddas. En viss förändring av naturmiljön är möjligheten att fortsätta alléplanteringen från Karlshamnsvägen in på Industrigatan vid anläggande av en ny infart.



Flygfotot över planområdet illustrerar dagens situation med bebyggelse och hårdgjorda ytor. Planområdets avgränsning markeras med en vit streckad linje.

### Vattendrag

Längs Karlshamnsvägens södra sida rinner Sörbybäcken i en kulvert under fastigheterna Karossen 4, Karossen 5, Ronneby 22:1 och Ronneby 24:1. Vattendraget har tidigare haft karaktären av ett öppet dike och låg på 1950- och 1960-talet i större utsträckning på den västra sidan av Karlshamnsvägen. Sörbybäcken rann sedan under Karlshamnsvägen vid Karossen 5 men denna flyttades längre norrut i samband med nedläggningen i kulvert. Kulverten omfattas idag av ett servitutsområde och belastar idag till större delen Karossen 4 och endast den norra avskilda delen av Karossen 5. Planförslaget innebär genom inrättande av u-område inte någon förändring av Sörbybäckens kulvertering eller det markjuridiska skyddet av denna.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.

## Geotekniska förhållanden

I planområdet består grundlagren av lera och silt där stora block kan förekomma. Vid omläggningen av Sörbybäcken i kulvert genomfördes en geoteknisk utredning daterad 1978-11-13. Undersökningen genomfördes i oktober 1978 av J&W med viktsondering, vingsondering och provtagning med skruvprovtagare.

Den geotekniska utredningen visar på följande jordlagerföljd:

*”Jorden består överst av 0,5 m fyllning av friktionsjord och därunder av ca 1,5 m organisk jord (dy och dyig silt), som via ett ca 1 ca m tjockt skikt av silt och sand vilar på lera. Leran är huvudsakligen fast, men på ca 5 m djup finns ett ca 1 m tjockt löst lager.”*



Utsnitt av geoteknisk karta 1978-11-13. Den geotekniska utredningen avsåg företrädesvis den östra sidan av kvarteret Karossen. Notera att kartans orientering med öst uppåt i kartbilden.

## Geotekniska rekommendationer

Den geotekniska utredningen från 1978 pekar på ett antal rekommendationer för att förhindra grundvattensänkning i samband med kulvertarbetet längs Sörbybäcken. Detta avsåg exempelvis vattenbegjutning i samband med grävningssarbetena och att återfylla delar av sträckningen med sand, blandad med bentonitlera. Detta för att hindra oavsiktlig dränering av marken till kulverten.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.

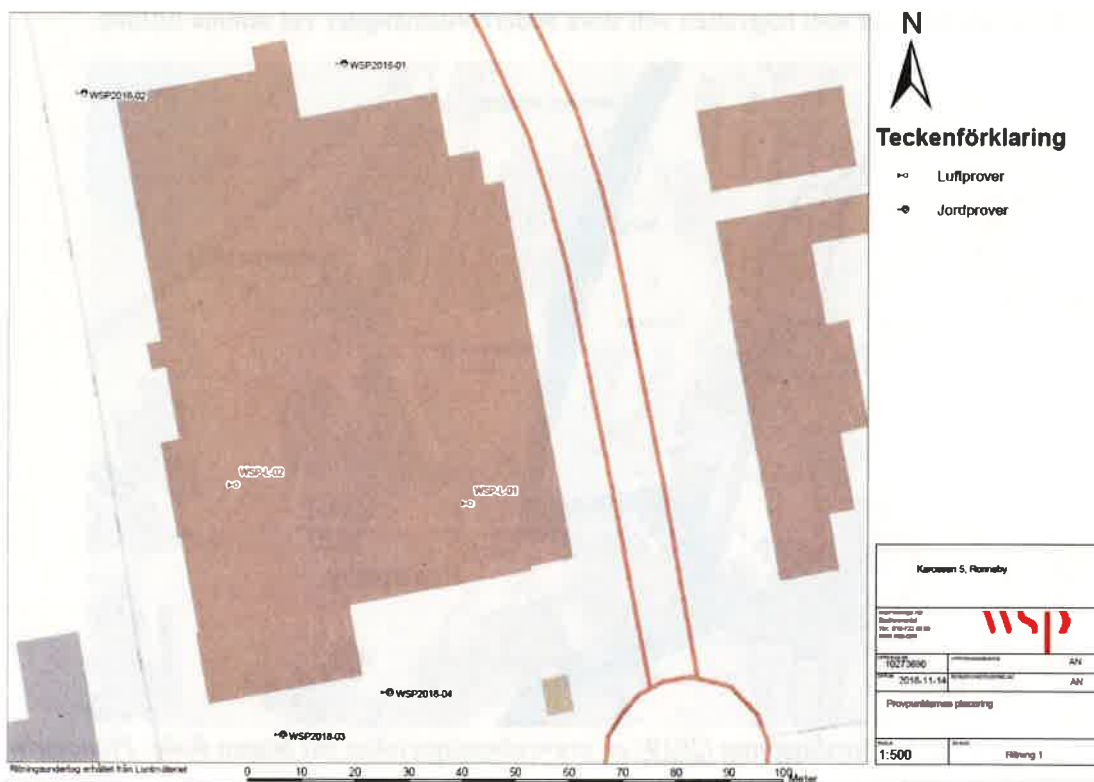
## Värmeböljor

För att motverka skadliga effekter vid värmeböljor behöver det i samhällsplaneringen beaktas förekomsten av så kallade värmeöar. Detta är till exempel hårdgjorda ytor utan skugga eller vegetation som jämnar ut temperaturen på den aktuella platsen. Kvarteret Karossen består till avgörande del idag av hårdgjorda ytor och större bebyggelsevolym. Detta innebär att det kan förekomma värmeöar idag, företrädesvis i söder på Karossen 5. Den befintliga bebyggelsen skapar delvis skuggning av öppna ytor över dygnet men det saknas andra element som bidrar till att jämna ut temperaturen över dygnet.

Idag kantas Karlshamnsvägen av en trädplanterad allé som i viss mån bidrar till skuggning och en liten ökning av luftfuktigheten. Planförslaget medger att allén utökas så att den även omfattar Industrigatan vilket skulle generera en positiv effekt i fråga om både skuggning och luftfuktighet på platser som idag helt saknar dessa värden. I fråga om bebyggelsens skuggning är förhållande relativt konstant jämfört med dagens situation. Sammantaget görs bedömningen att planförslaget i viss mån lindrar värmeböljors negativa inverkan på stadsdelen.

## Förorenad mark

Delar av fastigheten Karossen 5 har pekats ut som potentiell förorenad mark i Länsstyrelsen Blekinge läns övergripande kartläggning. Av denna anledning har fastighetsägaren till Karossen 5 i ett tidigt skede anlitat WSP för att utföra en översiktlig miljöteknisk markundersökning. Rapporten dateras till 2018-11-14 och slutsatsen av undersökningen är att det inte föreligger hinder för den planerade nya markanvändningen.



Kartan visar de provtagningspunkter som använts i den översiktliga markmiljötutredningen.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.

## Rekommendationer

I den översiktliga markundersökningen rekommenderas att ytterligare prover utförs i en särskild provpunkt där oljelukt och förhöjda halter av alifater har påträffats. Enligt rapporten rekommenderas att ytterligare undersökning görs om befintlig byggnad rivs och ersätts med en ny byggnad.

## Planbestämmelse

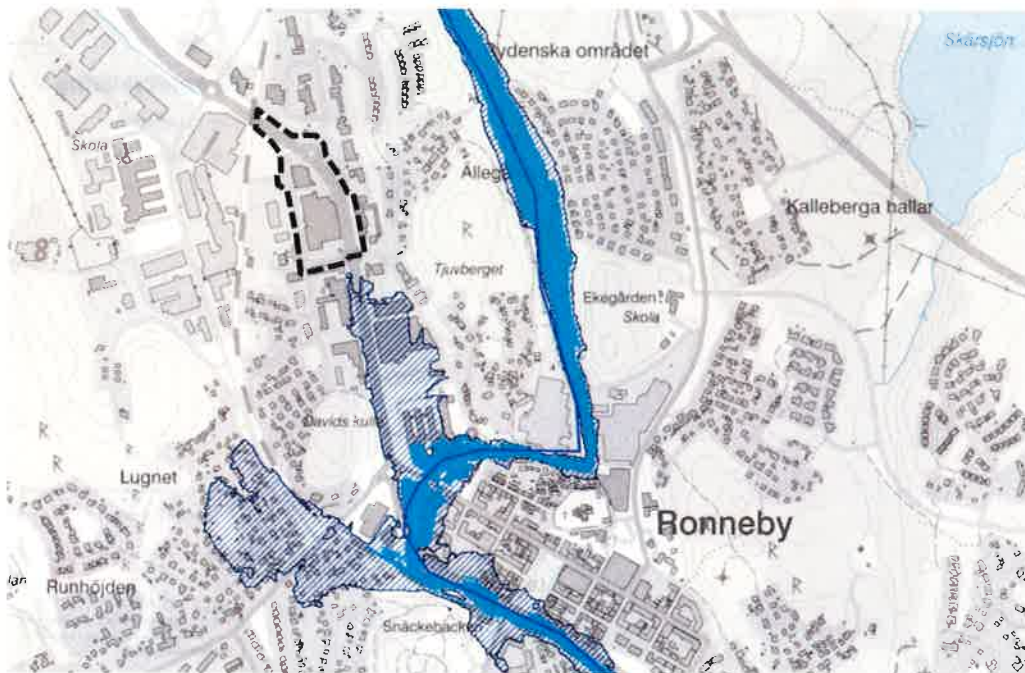
Med hänsyn till resultatet och rekommendationen i den översiktliga miljötekniska markundersökningen har plankartan försetts med en planbestämmelse gällande avhjälpande av markföroreningar. Planbestämmelsens syfte är att reglera markens lämplighet för bebyggelse före det att nybyggnad sker på platsen. Av denna anledning regleras när startbesked får ges för att täcka in så väl bygg-, mark- som rivningslov.

## Markradon

Marken i planområdet utgör ett normalriskområde för markradon. Då all bebyggelse i Sverige skall uppföras genom radonsäkert byggande har de kartlagda radiumhalterna inte föranlett någon särskild detaljplanebestämmelse i plankartan.

## Risk för skred och höga vattenstånd

Platsen omfattas inte av risk för ras och skred eller risk för översvämning till följd av stigande havsnivåer. Inte heller omfattas kvarteret av översvämningensrisk enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) kartläggning av högsta flöden. De högsta flödena utgår från kombinerade faktorer som högvatten och stora nederbördsmängder vid samma tillfälle.



Kartan visat MSB:s kartläggning (2019) av översvämningensrisken vid högsta flöde. Planområdet markeras med en svart streckad linje.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.

För att minska konsekvenserna vid höga flöden och därmed undvika en översvämning av kvarteret behövs ett väl fungerande dagvattensystem. Idag finns befintliga dagvattenledningar under både Industrigatan, Verktygsgatan och Karlshamnsvägen som är avskilda från Sörbybäckens kulvert.

## Åtgärder för minskad översvämningsrisk

Utrymme avsätts i detaljplanen dels för dagvattenmagasin genom bestämmelsen b<sub>1</sub> men också för att möjliggöra öppna dagvattenlösningar för att på så sätt öka det befintliga ledningsnätets möjlighet att omhänderta stora mängder vatten över tid. Det är viktigt att notera att öppna dagvattenlösningar inte får inverka negativt på Sörbybäcken som omfattas av biotopskydd. Fördröjningsmöjligheter skapas i samband med nyanläggning av parkeringsplatser och byggandet av en ny infart där befintlig grönstruktur på ett naturligt sätt kan utökas. De sammanlagda åtgärderna minskar mängden hårdgjorda ytor och ökar buffertkapaciteten jämfört med dagens situation. Utformningen av dagvattenmagasin och gestaltningsfrågan av öppna dagvattenlösningar behöver beaktas i samband med prövningen av bygglov då exploateringens omfattning och utformning är känd.

## Klimatanpassning

Klimatförändringar och dess påverkan i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor påverkar den fysiska planeringen. Det är av vikt att förhålla sig till och möta effekterna av ett förändrat klimat.

Planförslaget innebär därför kortfattat följande anpassningsåtgärder:

- Risker för höga temperaturer belyses i ett eget avsnitt i planbeskrivningen.
- Delar av områdets grönstruktur säkerställs och möjlighet till utökning skapas.
- Områdets blåstruktur säkras markjuridiskt även om Sörbybäcken i detta fall är förlagd i kulvert på den aktuella delsträckan.

Förutom denna sammanfattning anges mer detaljerade redovisningar under respektive avsnitt hur detaljplanen svarar upp mot kraven på en anpassning av den byggda miljön för ett förändrat klimat.

## Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet men väl lämningen RAÄ Ronneby 46:1 efter en bro ungefär 130 meter nordväst om planområdet. Denna fasta lämning bedöms dock inte påverkas av planförslaget då lämningen idag är överbyggd av en industribyggnad på fastigheten Huven 1. Någon särskild arkeologisk utredning har därför inte gjorts. Skulle fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen, KML.

## Riksintresse

Området omfattas av ett restriktionsområde för höga objekt och ett MSA-område. Begreppet MSA innebär *Minimum Safe Altitude* och syftar till att minska riskerna för flygtrafiken i fråga

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.

om kollision med höga objekt. Ett luftfartyg, det vill säga exempelvis ett flygplan eller en helikopter ska kunna flyga ned till en viss höjd runt en flygplats utan att riskera kollision med höga objekt. Därför regleras vilken högsta höjd som bebyggelsen får ha för att inte påverka inflygningsområdet runt Blekinge flygflottilj negativt.

## Bebyggelseområde

Planområdet består idag helt av industribyggelse med inslag av handelsverksamheter med exempelvis jordbruks- och trädgårdsprodukter, verktyg och mindre skrymmande byggnadsdetaljer. Bebyggelsen har en industriell karaktär med fasader av i huvudsak korrugerad plåt och skiftande färgsättning. Skyltningen i området vänder sig företrädesvis mot Karlshamnsvägen. Byggnadsvolymerna är stora och täcker i stort sett hela kvarteret Karossen med undantag av parkeringsytor och lastzoner. Byggnaderna har en industriell höjd på cirka 6 - 8 meter med platta tak.

## Byggnadskultur och gestaltning

Den befintliga bebyggelsen har indragna entréer från Karlshamnsvägen och en kommersiell färgsättning med starka färgval. Den nya bebyggelsens gestaltning och placering avses få en i större utsträckning stadsmässig karaktär än idag med gestaltade och representativa fasader mot Karlshamnsvägen. Stora delar av bebyggelsen på fastigheten Karossen 5 avses rivas vilket lämnar området mera öppet för en ny gestaltning.

## Offentlig och kommersiell service

Planområdet ingår som en del av ett handelsstråk från centrala Ronneby stad längs Karlshamnsvägen mot handelsområde Viggen i norr vid motorväg E22. Avståndet till annan kommersiell service är därmed mycket kort vilket öppnar för samverkan i kluster. Offentlig service så som Ronneby stadshus finns inom 400 meter från kvarteret och vårdcentral finns en kilometer söder om planområdet tillsammans med högstadieskola. Förskola finns ungefär 700 meter öster om kvarteret och låg- och mellanstadieskola ungefär 1200 meter sydöst om planområdet.

## Tillgänglighet

Markförhållandena i planområdet ger goda förutsättningar för att kunna skapa en tillgänglig bebyggelse för personer med nedsatt rörelseförmåga. Den flacka ytan bedöms inte kräva några särskilda markarbeten för att uppnå lämpliga lutningar för exempelvis rullstolsburna personer. Planen innebär heller inte några begränsningar för att uppnå en god orienterbarhet för personer med nedsatt synförmåga.

## Gator och trafik

Längs med planområdets östra sida löper Karlshamnsvägen, en huvudled mellan Ronneby stad i söder och E22 i norr. Karlshamnsvägen har två separerade körfält med cirkulationsplatser norr och söder om planområdet. Längs planens södra sida löper Verktygsgatan och längs den västra sidan löper Industrigatan, båda i form av lokalgator. En mer detaljerad beskrivning av dagens trafiksituation finns i en till detaljplanen upprättad trafikutredning daterad 2018-12-28. Nedanstående rubriker om *Karlshamnsvägen*, *Tillkommande trafik och parkeringar* och *Cykeltrafik* är hämtade ur trafikutredningen.



*Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.*

## **Karlshamnsvägen**

Trafiken längs Karlshamnsvägen, där trafiken till allra största delen utgörs av genomfartstrafik mellan Ronneby centrum och vidare norrut, är den dominerande trafiken inom området. Mätningar genomförs kontinuerligt i höjd med Stadshuset där ÅDT ligger runt 5 000 fordon/dygn i båda riktningarna totalt 10 000 trafikrörelser om dagen.

Vintern 2018 utfördes mätningar i höjd med planerat planområdet. Södergående riktning hade en ÅDT på ca 4200 där 85% håller en hastighet på 52 km/h eller lägre. Medans ÅDT i norrgående riktning är ca 4000 där hastigheten är 49 km/h eller lägre för 85% av trafikanterna.

## **Tillkommande trafik och parkeringar**

Det nya detaljplaneområdet planeras möjliggöra för etablering av butikskedjan Coop med en BTA på ca 3500 kvm. Vid etablering av dagligvaruhandel är behovet av parkeringar uppemot 45 platser per 1000 BTA, det vill säga 175 parkeringsplatser. En bedömning ger att antalet fordonsrörelser med främst personbil uppgår till 1050 - 1400 st./dygn i den förslagna planprocessen. Därtill kommer ökade rörelser av oskyddade trafikanter inom området. För handelsetableringen avses parkering lösas inom kvartersmark.

## **Cykeltrafik**

Längst den östra sidan av Karlshamnsvägen finns en bred separerad gång och cykelbana som separeras fysisk mot motortrafiken med ett buskage. Cykelbanan är en del av den led som knyter samman Ronneby och Kallinge.

## **Kollektivtrafik**

Planområdet försörjs med kollektivtrafik i form av busshållplatser cirka 220 meter söder respektive cirka 70 meter norr om kvarteret Karossen. Busslinjerna ansluter till Ronneby resecentrum cirka 1,3 kilometer sydöst om planområdet med tågförbindelse mot Köpenhamn samt även vidare anslutning till flygtrafiken från Ronneby flygplats. Flygtrafiken ansluter till Arlanda och Bromma för vidare resa.

## **Tillfartsvägar och utfarter**

Planområdet nyttjar idag en befintlig in- och utfart via en cirkulationsplats mot Karlshamnsvägen som ansluter till Verktygsgatan. Planförslaget innebär möjligheten till en ny anslutning av tillfartsväg norrifrån mellan Karlshamnsvägen och Industrigatan. Infarten utförs som ett retardationsfält utmed Karlshamnsvägens södra sida och möjligheten till en påfart mot den norra cirkulationsplatsen vid Sörbyvägen skapas också. I söder ställer planförslaget inte några krav på förändringar i anslutningen till den befintliga cirkulationsplatsen. I likhet med gällande stadsplan regleras Karlshamnsvägen med utfartsförbud.

## **Omgivningsbuller**

Gällande lagstiftning ställer krav på att beräknade bullernivåer ska redovisas i en ny detaljplan i de fall då den innehåller bostäder. Förslaget till ny detaljplan innehåller inte några bostäder utan avser endast handels- och industriändamål. Redovisningen behöver inte göras om det med

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.

hänsyn till bullersituationen kan anses obehövt, observera att verksamhetsbuller från befintliga verksamheter regleras enligt annan lagstiftning.

## Skyddsavstånd till pågående verksamheter

Sydöst om planområdet ligger en befintlig bensinstation på fastigheten Sömmaren 1 vilket innebär behov av ett skyddsavstånd mellan nya och befintliga verksamheter. Gällande riktvärde för skyddsavstånd till bensinstationen är 100 meter och därav har plankartan reglerats med punktprickad mark i denna del. Detta innebär att den punktprickade ytan inte får förses med någon ny byggnad.

## Vatten och avlopp

Planområdet är idag anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet och ingår i verksamhetsområde för så väl dricksvatten, spillvatten som dagvatten.

## Solenergi

Då detaljplanen avser ett handelsområde med stora takytor och utan skuggande terräng finns det goda förutsättningar för solenergi på platsen. Närheten till Blekinge flygflottilj kan i många fall vara ett hinder för montering av solcellspaneler men i detta fall ligger kvarteret utanför Försvarets influensområde som berör denna fråga.

## El-, tele- och fiberanslutning

Då detaljplanen avser ett redan byggt kvarter finns befintliga anslutningar för el-, tele- och fiberkablar i området. Av denna anledning har en befintlig telestation reglerats med ett markområde E – för teknisk anläggning, telestation.

## Värme

Fjärrvärmenätet är idag utbyggt till planområdet och kapacitet finns för att ansluta den nya bebyggelsen till systemet. Detta ger goda förutsättningar för en hållbar uppvärmning av bebyggelsen i planområdet.

## Avfall

Hanteringen av avfall i planområdet kommer likt befintliga förhållanden att skötas genom en kommunal avfallshantering. Det nya planförslaget förbättrar till viss del hämningsmöjligheterna för större fordon tack vare en förbättrad tillfart i norr som öppnar möjligheten att köra i en slinga runt kvarteret Karossen.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Planen handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och kan antas av miljö- och byggnadsnämnden i september – oktober 2019.

- Beslut om samråd - april 2019
- Samråd april – maj 2019

*Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.*

- Beslut om granskning - september 2019
- Granskning september – oktober 2019
- Beslut om antagande - november 2019
- Laga kraft november – december 2019

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

## **Huvudmannaskap**

Ronneby kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet.

## **Ansvarsfördelning**

Miljö- och byggnadsnämnden vid Ronneby kommun ansvarar för det formella arbetet med detaljplanen medan fastighetsägaren bekostar planarbetet med tillhörande utredningar i enlighet med upprättat planavtal.

## **Avtal**

Miljö- och byggnadsnämnden vid Ronneby kommun och fastighetsägaren till Karossen 5 har ingått ett särskilt planavtal för arbetet med detaljplanen. Planavtalet var till fullo undertecknat 2018-08-15 och reglerar parternas administrativa och ekonomiska åtaganden samt ger förslag på en preliminär tidplan för arbetet med detaljplanen.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.

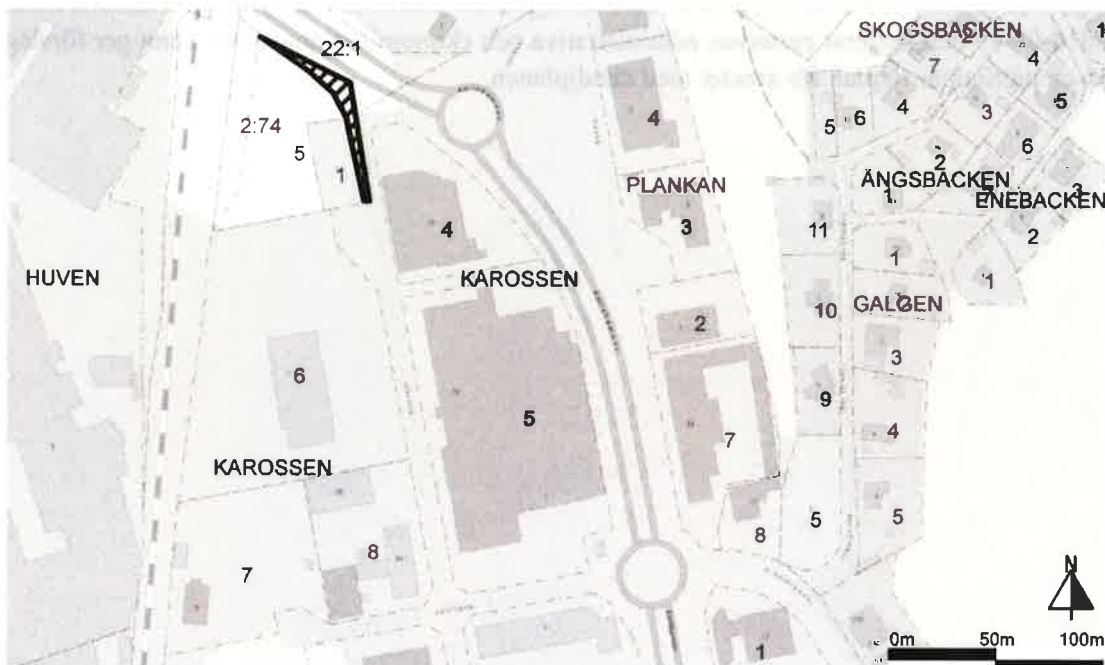
## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning och konsekvenser på fastighetsnivå

Vid genomförandet av detaljplanen kan flera fastighetsregleringar bli aktuella för att fastighetsgränserna i planområdet ska stämma överens med regleringarna i detta planförslag. För att planförslaget konsekvenser tydligt ska kunna utläsas för respektive fastighet redovisas i detta avsnitt varje ingående fastighet för sig med tillhörande konsekvenser. Regleringarna enligt den nya detaljplanen grundas på överenskommelse mellan fastighetsägarna i enlighet med gällande fastighetslagstiftning. Då fastighetsägaren själv tagit initiativ till detaljplanen med tillhörande ingånget planavtal har fråga om inlösen av del av Karossen 1 och 5 inte aktualiserats.

#### Karossen 1 och 5

I samband med genomförandet av trafikåtgärder på den norra delen av Industrigatan avstår fastigheterna Karossen 1 och 5 del av marken till Ronneby 22:1 respektive Ronneby 24:1. Syftet med åtgärden är att skapa en trafiksäker infart till Industrigatan. Längs den östra sidan av Karossen 1 avstår fastigheten mark för lokalgata till Ronneby 22:1. Kommunen har rätt att med stöd av detaljplanen lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren samt även koppla ersättningsbestämmelser till åtgärden.



Den avsedda marken markeras med en svart skrafferad yta.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.

#### Karossen 4

Fastigheten Karossen 4 ges genom planförslaget möjlighet att tillföras mark från Ronneby 22:1 i syfte att förbättra situationen för lastning och lossning för Karossen 4. Detta innebär att Karossen 4 förvärvar ny kvartersmark utmed fastighetens västra sida mot Industrigatan.



Marken som skrafferats anger översiktligt den yta som planförslaget medger att Karossen 4 förvärvar från Ronneby 22:1.

#### Ronneby 22:1

Fastigheten Ronneby 22:1 förvärvar del av Karossen 1 och Karossen 5 för att möjliggöra en trafiksäker infart till Industrigatan. Viss reglering mellan Ronneby 22:1 och Ronneby 24:1 kan förekomma för att få en ändamålsenlig avgränsning i gatumarken. Företrädesvis bör Ronneby 22:1 utgöra stamfastighet för gatumarken i området.

*Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.*

### **Ronneby 24:1**

Fastigheten Ronneby 24:1 är en stamfastighet för flera vägar i Ronneby stad och avstår en mindre del utmed Industrigatan till Karossen 5 då denna del avser kvartersmark redan i gällande stadsplan. Den nya detaljplanen innebär på detta sätt inte någon förändring mot gällande planförhållanden utan snarare ett genomförande av ett äldre syfte.



*Den avsedda marken markeras med en svart skrafferad yta.*

### **Fastighetsägare**

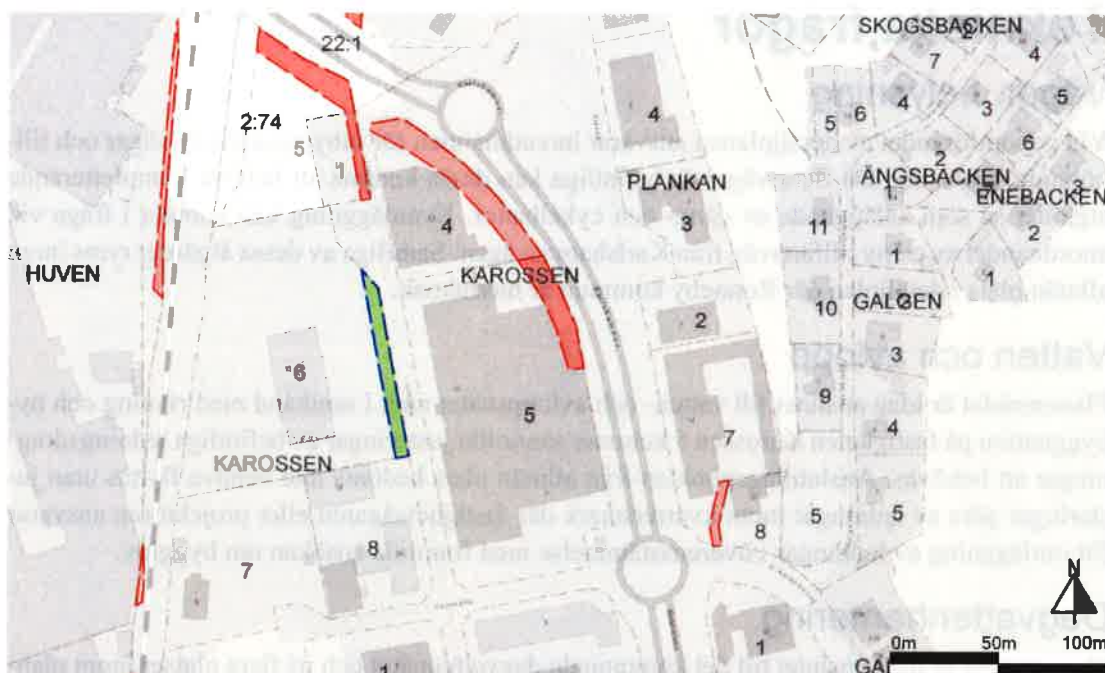
Ronneby kommun är fastighetsägare till stamfastigheterna Ronneby 22:1 och Ronneby 24:1. Övriga fastigheter inom kvartersmark ägs av privata fastighetsägare.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.

## Servitut

I planområdet finns flera servitut som måste beaktas i samband med planarbetet. Längs med Industrigatans västra sida finns ett officialservitut (akt 10-RON-487) för vatten-, avlopps och elledning som bedöms kunna finnas kvar då detta ligger utanför planområdesgränsen.

Längs Karlshamnsvägens södra sida finns två större servitutsområden delade av Industrigatan som berör kvarteret Karossen. Servitutsområdet avser Sörbyäckens kulvert och då kvarterets utsträckning inte avses förändras i denna del bedöms servitutet kunna finnas kvar utan ytterligare fastighetsrättslig åtgärd.



Kartan visar aktuella servitutsområden i och runt planområdet. Det gröna servitutsområdet avser kabelledningar och de röda utmed Karlshamnsvägen avser Sörbyäckens kulvert.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Planarbetet med tillhörande undersökningar bekostas av fastighetsägaren till Karossen 5. Planförslaget innebär en bredare användning av ett redan planlagt och bebyggt kvarter vilket skapar bättre förutsättningar för handelsutvecklingen i området. Förslaget till ny detaljplan bidrar också till en samhällsekonomisk vinst genom en mer resurseffektiv markanvändning.

### Vägar

Ronneby kommun är huvudman för allmän plats i planområdet och har upprättat en trafikutredning som underlag för den nya detaljplanen. Huvudmannen bekostar ombyggnaden av allmänna vägar i egenskap av väghållare.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.

## Flytt av befintliga ledningar

I de fall det finns behov att flytta befintliga ledningar i planområdet bekostas flytten av exploatören.

## Fastighetsbildning

Kostnader för lantmåteriförrättning i enlighet med den nya detaljplanen fördelas mellan de ingående parter som förrättningen avser. En mer detaljerad kostnadsfördelning behöver göras i ett separat avtal vid den tidpunkt då regleringen avses genomföras.

## Tekniska frågor

### Vägar, belysning

Vid genomförandet av detaljplanen ansvarar huvudmannen för utbyggnaden av vägar och tillhörande belysning. Då flera vägar är befintliga kan dessa komma att behöva kompletterande åtgärder så som anläggande av gång- och cykelbanor. Nyanläggning kan komma i fråga vid anordnandet av en ny tillfartsväg från Karlshamnsvägen. Samtliga av dessa åtgärder ryms inom allmän plats i detaljplan där Ronneby kommun är huvudman.

### Vatten och avlopp

Planområdet är idag anslutet till vatten- och avlopps nätet men i samband med rivning och nybyggnation på fastigheten Karossen 5 kommer sannolikt justeringar av befintliga ledningsdragningar att behövas. Anslutningspunkten från allmän plats bedöms inte behöva flyttas utan justeringar görs av ledningar inom kvartersmark där fastighetsägaren eller projektören ansvarar för omläggning av ledningar i överensstämmelse med framtida ansökan om bygglov.

### Dagvattenhantering

Planområdet är idag anslutet till det kommunala dagvattennätet och på flera platser inom planområdet finns traditionella rännstensbrunnar. Med hänsyn till mängden hårdgjorda ytor kan dagvattenhanteringen behöva kompletteras med fördröjande åtgärder. Flera brunnar finns utmed Karlshamnsvägen respektive Industrigatan och ligger därmed inom allmän plats där Ronneby kommun är huvudman. Dock finns också flertalet brunnar inom kvartersmark, företrädesvis på den västra sidan av fastigheten Karossen 5. Placering och utformning av lågpunkter och brunnar behöver genomföras i samband med ansökan om bygglov då den nya bebyggelsens utformning är känd.

### Brandskydd och släckvatten

För att uppnå ett fullgott brandskydd i så stora byggnadsvolymer som detaljplanen avser behöver brandskyddet och tillgången till släckvatten särskilt beaktas redan i detaljplanen. Räddningstjänsten i Östra Blekinge har angivit nedanstående förhållningspunkter i samband med genomförandet av detaljplanen och ansökan om bygglov.

- Byggnaden ska vara åtkomlig för räddningsinsatser. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadernas angreppspunkt ska understiga 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med maskinstege eller hävare, ska avståndet från gatan,



Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-11-20 § 261, laga kraft 2020-03-14.

räddningsvägen eller uppställningsplats till husväggen vara högst 9 meter. Utanför fönster där bärbar stege är tänkt att användas ska marken vara anpassad för utrymning.

- Att det garanterat finns erforderlig vattenmängd till brandsläckning både manuell släckning och sprinkleranläggningar för fastigheterna i den föreslagna detaljplanen. Kommunen torde ha ett strikt ansvar enligt VA-lagen för att säkra brandpostnät och vattenförsörjning samt att skötsel och kapacitetsprov fungerar.

Områdestyp	Krav på brandvattenförsörjning i brandpost (l/min)
Industri etc., låg brandbelastning (brandsäker byggnad utan upplag av brännbart material)	600
Industri etc., normal brandbelastning (brandsäker byggnad utan större upplag av brännbart material)	1200
Industri etc., hög brandbelastning (snickeri, brädgård o dyl.)	2400

## Övrigt

### Planförfarande

Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

### Plantolkning

Bestämmelsen  $m_2$  - *Friskluftsintag ska placeras högt och i riktning bort från transportleden för farligt gods utmed Karlshamnsvägen* innebär i fråga om höjdplacering av friskluftsintag att luftintagen ska placeras så högt att de skyddas från utsläpp i samband med en olyckshändelse utmed transportleden för farligt gods. Bestämmelsen är i denna del medvetet öppet formulerad för att medge en varierad men ändå säker placering av friskluftsintagen i förhållande till bygghusens utformning.

## Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utformats av stadsarkitekt Helena Revelj och planarkitekt Peter Robertsson med medverkan av planarkitekt Karla Henzel.

Ronneby  
2019-10-23



Peter Robertsson

Planarkitekt



Helena Revelj

Stadsarkitekt

