



Förslag till detaljplan för Leoparden 6 m fl. Ronneby kommun, Blekinge län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplaneförslaget, upprättat 2020-08-04 har varit utställt för granskning under tiden 2020-10-16 till och med 2020-11-06. Myndigheter och berörda fastighetsägare med flera har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen handläggs enligt utökat förfarande.

Detaljplanehandlingarna fanns under granskningstiden tillgängliga på kommunens webbplats, Plan- och byggenhetens expedition och Ronneby stadsbibliotek. Planförslaget annonserades i lokaltidningarna den 16 oktober.

Yttranden har inkommit från **Länsstyrelsen i Blekinge, Lantmäteriet, Kommunstyrelsen, Teknik-, Fritid- och Kulturnämnden, Miljö- och hälsoenheten, Miljöteknik, Bostadsrättsföreningen Påfågeln** och fastighetsägare till fastigheterna **Oxen 9** och **Leoparden 7**.

Kommunstyrelsen och **Miljö- och hälsoenheten** har inget att erinra mot planförslaget. Alla inkomna synpunkter finns i sin helhet och kan läsas hos Miljö- och byggnadsförvaltningen.

Länsstyrelsen Blekinge län:

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig i ärendet vad gäller riksintressen, buller och skredrisk. Kommunen har tillgodosett flertalet av länsstyrelsens synpunkter, dock återstår synpunkten om buller. Länsstyrelsen redovisar sina synpunkter nedan som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Förslaget bedöms inte aktualisera några frågor som kan föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL vad gäller riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer, strandskydd, hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion. Inte heller anses förslaget stå i strid med översiktsplanen eller medföra betydande miljöpåverkan.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Riksintressen

Beskrivningen av riksintressen för totalförsvarets militära del har justerats i planbeskrivningen och länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Buller

En bullerutredning har genomförts inför granskningskedet. I planbeskrivningen anges att en byggnation av bostäder är genomförbar om bullerdämpande åtgärder vidtas samt att de åtgärder som ska vidtas kommer att hanteras i kommande bygglovsprocess. Buller prövas inte i bygglovsprocessen inom detaljplanerat område. Länsstyrelsen anser därför att de regleringar och åtgärder som behövs för att säkerställa en efterlevnad av riktvärdena i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tydligare ska framgå och säkerställas av planen.

Skredrisk

Planbeskrivningen har kompletterats med att provtagning av marken på grund av skredrisk ska genomföras innan projektering. Länsstyrelsen har inget mer att erinra.

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturhistoriska värden

Kommunen har tagit fram en utredning om stadsbilden som visar volymstudier av den nya bebyggelsen i förhållande till den befintliga, vilket på ett mycket bra sätt visar påverkan på bebyggelsemiljön. Länsstyrelsen bedömer att tillräcklig hänsyn har och har tagits gentemot kulturmiljövärdena i planområdet och har inga ytterligare synpunkter.

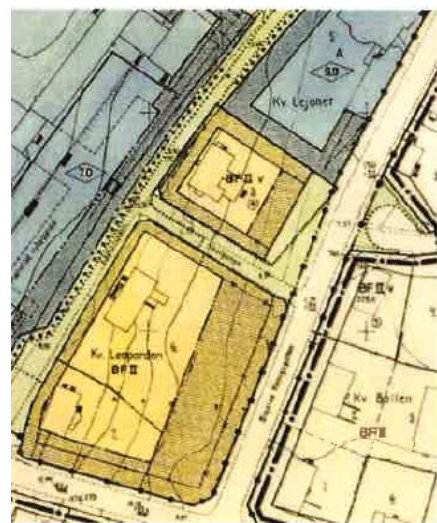
Kommentar:

Planbeskrivningen justeras så att det blir tydligt att ingen prövning av buller sker i bygglovsskede. Plankartan kompletteras med bestämmelser för att säkerställa att gällande riktvärden för bostadsfasad efterföljs.

Lantmäteriet:

Konsekvenser på fastighetsnivå

Ur tabellen på sida 30 i planbeskrivningen framgår vad som kommer/kan komma att ske uppdelat per fastighet. För Lejonet 3 framgår att det inte ska ske någon förändring. Så som plankartan är redovisad är plangränsen placerad i Lejonet 3:s nordvästliga gräns. Gällande stadsplan medger kvartersmark även på andra sidan om fastighetsgränsen, vilket innebär att fastigheten kan utökas i den riktningen. Om planen är att bevara den nordvästliga fastighetsgränsen för Lejonet 3, bör området på andra sidan om plangränsen tas med och redovisas som lokalgata, om det nu är så att marken ska tillhöra gatan.



Utdrag ur gällande stadsplan.

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ga:n. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljö framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad

detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Gällande detaljplaner

Det finns en tomtindelning som berör Lejonet 3. Gällande tomtindelning kan göra så att eventuell fastighetsbildning enligt detta planförslag ej går att genomföra. Om fastigheten är föremål för fastighetsbildning, är det av stor vikt att tänkt fastighetsbildning sker i enlighet med tomtindelningen alternativt att tomtindelningen upphävs i denna ändring av detaljplan, för att möjliggöra fastighetsbildningen.

Exploateringsavtal

Det framgår att något exploateringsavtal inte ska upprättas. Exploatören nämns på ett flertal ställen i planbeskrivningen, vem är exploatören? Är det kommunen själv som ska genomföra detaljplanen?

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas, men för Lantmäteriet det förefaller som en sådan situation där det är vanligt att exploateringsavtal tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna ang. exploateringsavtal.

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen. Vem är exploatören?

Inlösen av allmän plats

Skrivningen ang. inlösen av allmän plats bör förtydligas så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Det bör alltså av planbeskrivningen framgå att kommunen har möjlighet att lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren,



samt att kommunen är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det. Även de ekonomiska konsekvenserna av detta bör belysas i planbeskrivningen. Ersättningen för marken bestäms enligt reglerna i expropriationslagen (1972:719) om ingen annan överenskommelse träffas.

PBL 6:13 - Kommunens rätt att lösa in mark.

PBL 11: 14 - Kommunens skyldighet att lösa in mark.

Kommentar:

Planen utgör inget hinder för en fastighetsreglering mellan Ronneby 24:16 och Lejonet 3 så att den mark som idag är ianspråktagen för bostadsändamål men ligger på kommunens fastighet kan regleras till Lejonet 3. Tabellen på sidan 30 uppdateras.

Planbeskrivningen förtydligas gällande konsekvenser för enskilda fastigheter med avseende på huvudmannskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar.

Tomtindelningen för Lejonet 3 ska upphävas. Upphävandet kommer att genomföras parallellt med planprocessen och införs i planhandlingarna.

I dagsläget är det Ronneby kommun som är ägare till fastigheten Leoparden 6. Då det i dagsläget är okänt om kommunen kommer att vara exploatör eller om fastigheten kommer avyttras, så kan inget exploateringsavtal tecknas inför antagande. Vid framtida försäljningstillfälle hanteras avtalets utformning så att det reglerar de frågor som kommunen anser måste regleras vid det tillfället. Denna information förs in i planbeskrivningen.

Eftersom kommunen är fastighetsägare till Leoparden 6 kommer kommunen initiera den fastighetsbildning som krävs. Det krävs ingen inlösen av mark. Planbeskrivningen förtydligas avseende detta.

Teknik- fritid- och kulturförvaltningen:

- Det är viktigt att det finns vändplats på Skolgatan för renhållningsfordon.
- Teknik-, fritid- och kulturförvaltningen gör inga bullersänkande åtgärder i form av hastighetssänkning, bullerskyddsskärmar och/eller byte av asfalt och stenbeläggning. I fall de åtgärderna blir aktuella får de falla inom projektets ram. Buller är inget skäl ur trafiksäkerhetssynpunkt, för att sänka hastigheten.
- Möjligheter till laddning av elfordon och cykelparkeringsplatser är viktiga delar i projektet.

Kommentar:

Plankartan revideras så att det är möjligt att vända renhållningsfordon på vändplanen.

Planförslagets genomförande medför inte att bullerdämpande åtgärder kommer att krävas på allmän plats. Bullerutredningen visar att gällande riktvärden kan innehållas med hjälp av byggnadsutformning och åtgärder inom fastigheten.



Planförslaget innehåller inga parkeringsplatser på allmän plats. All parkering av bilar och cyklar kommer att ske inom kvartersmark. Det finns möjlighet att ordna laddstolpar inom kvartersmarken, underförutsättning att elnätet klarar den ökade belastningen. I planbeskrivningen finns information om EU:s regler för laddinfrastruktur och att detta hanteras i bygglovsskede.

Miljö och hälsa:

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten har inte några ytterligare synpunkter i ärendet. En bullerutredning har tagits fram, med förslag på utformning av bebyggelse för att klara ljudnivåer på uteplatser och vid fasad.

Kommentar:

Yttrandet har noterats.

Miljöteknik:

Vändplanen som är inlagd i plankartan är inte i enlighet med Föreskrifter om avfallshantering för Ronneby kommun, se bil 1. Vändplanen behöver utformas enligt bil 2, principskiss för vändzoner enligt Föreskrifter om avfallshantering för Ronneby kommun. I övrigt har Miljöteknik inget att erinra.

Kommentar:

Plankartan revideras så att det är möjligt att vända renhållningsfordon på vändplanen.

Sakägare

Oxen 9:

Härmed emotsäger vi oss all bebyggelse på Leoparden 6.

Kommentar:

Yttrandet har noterats.

Leoparden 7:

Allmänt / varför

Detaljplanen har tagit ett nytt steg. Den har delvis reviderats med hänsyn till inkomna synpunkter. Man kan ifrågasätta behovet av trygghetsboende överhuvudtaget, då Attendos verksamhet på Kilen har resulterat i stängning av Ågårdsbo. Ytterligare bostäder är under byggnation eller planeras inom Kilen och det är tveksamt om efterfrågan är så stor.

Dessutom har flera nyutkomna rapporter från ett antal lärosäten och myndigheter undersökt vilka påverkningar som sker i samband med förtätning. Allt är så klart inte tillämpligt i Ronneby. Men vi vill framhålla behovet av eftertanke. Bygger man två höga huskroppar utmed Blasius Königsgatan kommer upplevelsen att vara som vikten gata som helst, i vilken stad som helst. Den vyn och upplevelse som finns idag kommer att vara unik för Ronneby om man avstår från förtätningen.

Vad händer på andra sidan gatan?

Det är för oss något besynnerligt att avgränsa denna frimärksplan samtidigt som man planerar en mycket omfattande ombyggnad av Snäckebacksskolan till 4-9 skola. Om- och tillbyggnad av Snäckebacksskolan är omfattande med rivning av stora delar av befintliga byggnader som ersätts med nya delar. Ambitionen är att utnyttja nu gällande detaljplan maximalt utan ändring. Att behöva begränsa sig till befintlig plan gör att man tvingas till lösningar som påverkar skolans planering negativt. Detta ser man resultatet av i kommunens andra skolprojekt vid Fridhemsvägen där man återanvänder gamla industrilokaler. Säkerligen hade man åstadkommit en mer optimal och estetiskt tilltalande gestaltning om man hade rivit befintliga byggnader. Kostnadsökningen hade säkerligen varit begränsad med hänsyn till de omfattande åtgärder som görs utan att åstadkomma optimalt resultat. Trots alla insatser förblir det en ombyggd industrilokal till mycket höga kostnader. Man måste i sådana fall beakta att man skall "leva" med byggnationen i mycket lång tid. Man får inte en andra chans.

Att avgränsa planförslaget för Leoparden med flera samtidigt som man avser att hålla sig inom gällande plan för Snäckebacksskolan (Kv. Höken) medför att man inte tar ett helhetsgrepp gällande trafiksituationen som kommer att råda efter ombyggnaden, utan man fortsätter att åstadkomma nödlösningar. Såsom först bredda gång- och cykelbanan. Därefter kommer man på att trottoaren utanför Kockumvillan inte får plats. Alltså tar man bort trottoaren, vilket var starkt förfulande av gatubilden. Bygga lekplats på skolpersonalens parkering för att sedan komma på att flera parkeringsplatser behövs. Detta är bara ett par exempel på hur gatan över tiden ändrats med ogenomtänkta lösningar. Fortfarande går man kryss och tvärs längs gatan.

Ombyggnaden kommer att resultera i flera anställda och fler elever. Såklart kommer trafiken att öka med brist på parkeringsplatser, brist på plats för uppställning av A-traktorer, mopedbilar,



mopeder och cyklar. Finns det någon skolgård kvar för eleverna? Sannolikt kommer man att behöva ta delar av Snäckebackens parkytor i anspråk för skoländamål. Detta är ytterst tveksamt då parkmark är allmän plats. Skolans tomt med tillhörande ytor är inte allmän plats.

Dessutom är Esplanaden en körbar parkväg. Väg i park kan liknas med grusvägarna i Brunnsparken och har till funktion att kunna betjäna och underhålla parken. Det kan inte sammanliknas med den omfattande verksamhet som bedrivs på Snäckebacksskolan. Att öppna en utfart från Skolgatan skulle säkerligen underlätta trafikföringen på Esplanaden. Mot argumentet att man vill begränsa antal utfarter är svag utifrån tidigare redovisade antal utfarter och att man medger att Blasius Königsgatan är dimensionerad för mer trafik. Allmänt är det så att flera utfarter bidrar till att sänkt hastighet. Skulle man sänka till 30 km/h enligt AFRYs förslag minskar argumenten ytterligare.

Att vi uppehåller oss vid frågorna utanför plangränsen är en känsla av att man bortser ifrån stora delar av problematiken vid kommande ny, till och ombyggnader som sker i vårt närområde. De boendes känsla och upplevelser kan inte, och får inte underskattas eller förminskas av politiker, trafikingenjörer och planarkitekter. Vår slutsats kan bli att Miljö -och byggnadsområden har uppfyllt plan och bygglagens intentioner. Medborgardialoger har genomförts. Vi har kommit till tals men vår uppfattning har negligerats.

Planbestämmelser/plankarta

Vid tidiga möten och samråd har det lagts stort fokus på att planändringen skulle syfta till en förtätning med trygghetsboende. Trygghetsboende har ett stort allmänt intresse och kan anses vara en del av kommunens äldreomsorg. Detaljplanen ger även möjlighet till byggnation av bostäder. Tillgång till bostäder av god kvalitet är också viktigt för kommunens utveckling. Vi anser att bostäder/bostadsrätter i detta fall inte har samma dignitet och allmänt intresse som trygghetsboende. Skulle det visa sig att man inte har behov av ytterligare trygghetsboende är det troligt att man uppför bostäder/bostadsrätter. Bostäder har allmänt större behov av parkeringsplatser. Möjligheter till parkeringsplatser inom närområdet är omöjligt när det redan nu råder platsbrist. Det innebär att man i det fall måste skapa ett stort antal parkeringsplatser inom tomten. Ett minimumantal parkeringsplatser är 1,2 plats per lägenhet förutom besöksparkering. Troligen är behovet större. Det innebär att 30–40 platser måste skapas. I det fall hamnar platserna på gården mellan befintlig byggnad och nybyggnationen. I det fall kommer en stor del av boendekvaliteten att försvinna. Vid ett trygghetsboende är det sannolikt att parkeringsbehovet är mindre även om det begränsar möjligheten att använda gården.

Enligt AFRYs förslag bör tillkommande bebyggelsen utformas i 2 + 1 våningar, (max nockhöjd + 11 m.) Kulör bör anpassas till omgivande byggnader. Gällande bebyggelsestrukturen är alternativ 1b att föredra. Detta alternativ ger byggnader som smälter in väl mot befintliga strukturer, samtidigt som innergården får en fin rumslighet, väl avgränsad från omgivande gator. Byggnaderna bör placeras någon eller några meter in från gatulinjen vilket medför en förbättrad gestaltning och smälter in med byggnaderna söder om korsningen Götgatan och Blasius Königsgatan. Detta är påtagligt om man ser på hyresfastigheterna på östra sidan av Blasius Königsgatan. Dessa är placerad 6-8 meter in på tomten vilket förbättrar gaturummet väsentligt.



Enligt plankartan finns det en egenskapsgräns på Leoparden 6 i norr-sydlig riktning. Det är något oklart vad som gäller på den östra delen av området då B, för Bostäder och D₁ och vårdbostäder står på den västra sidan om gränsen.

Buller

Under 70-talet gjordes bedömningar gällande ökande trafik inom Ronneby centrum med tillhörande anslutningsvägar såsom Vierydsvägen, Blasius Königsgatan och Götgatan. Centrum byggdes om för att klara den ökande trafiken. Glädjande nog fick man inte den förutspådde trafikökning till förmånen för miljön. Miljöfrågorna omfattar i huvudsak utsläpp och buller. Kommunen har allt sedan ombyggnaden på 70-talet reviderat och justerat trafikföringen i centrum. Ett av syften har varit att förbättra situationen för boende; affärer och vistelse i centrum. Resultatet av insatserna har utmynnat i ökad trafik på Blasius Königsgatan och Götgatan även om vi inte når volymerna som förutspåddes på 70-talet. AFRY har genomfört ett omfattande arbete gällande utredning av buller och gestaltning av nya byggnader inom Leopard 6. Bullerfrågan har fokus på nybyggnationen och berör inte befintliga bostäder. Det finns dock en del förslagna åtgärder som skulle förbättra miljön för kringliggande bostäder. Det rör sig om hastighetsbegränsning till 30 km och en minirondell i korsningen Götgatan och Blasius Königsgatan. Observera att nuvarande hastighetsbegränsning till 30 km/h på Götgatan endast gäller veckodagar.

Kommentar:

Befolkningen i Ronneby kommun blir äldre och är friskare längre. Behovet av bostäder där ett eget boende kan kombineras med social samvaro och närhet till vård och service kommer att kvarstå under många år framöver. Planförslaget är dock utformat flexibelt för att alla typer av bostäder ska kunna uppföras.

Ett problem som förtätning i stadsmiljöer medför är att grönytor försvinner. Detta har beaktats i planförslaget och en del av den befintligt parkliknande trädgården på Leoparden 6 föreslås bibehållas. Inom detta område finns det prickmark i plankartan som hindrar att byggnader uppförs där. Ett annat problem med förtätning är nya byggnaders påverkan på omkringliggande byggnaders dagsljus. Planförslaget justeras inför granskning 2 så att bostadshusen kommer att vara högst 2,5 våningar och en volym- och skuggstudie genomförts under planarbetet. Denna visar att byggnaderna inte kommer att skugga omkringliggande bostäder. Byggnaderna kommer inte heller att vara avvikande från den befintliga miljön avseende höjd och storlek.

När kommunen beslutat att påbörja en detaljplan bestämmer man avgränsningen för detaljplanen. När planarbetet för Leoparden 6 inleddes fanns ännu inga planer på att bygga om Snäckebacksskolan. Det behövs därför ett nytt planuppdrag för att upprätta en ny detaljplan för Snäckebacksskolan. Kommunen har gjort bedömningen att ombyggnaden ryms inom gällande plan och att ingen ny detaljplan behövs för ombyggnationen. Förslaget till skolbyggnad är utformad efter verksamhetens behov och inte hur gällande detaljplanen ser ut.



Med anledning av det pågående arbetet med ombyggnad av Snäckebacksskolan har Esplanaden inte tagits med i planområdet. Detta har gjorts för att planförslaget inte ska påverka en framtida utformning av Esplanaden utan låta detta hanteras inom ramen för ombyggnaden av Snäckebacksskolan.

Området för parkering samt hämtning/lämning till Snäckebacksskolan kommer flyttas längre norrut enligt planerna för ombyggnationen av skolan. Om Snäckebacksskolans upphämningsplats flyttas norrut kommer detta innebära att trafiken kommer att minska på Esplanaden. Eftersom trafiken på Esplanaden bedöms på sikt att minska finns det därmed inte skäl att öppna Esplanaden mot Götgatan eller Skolgatan mot Blasius Königsgatan. Att öppna Esplanaden för genomfartstrafik skulle innebära ökad trafik på Esplanaden och medföra negativa konsekvenser för trafiken och trafiksäkerheten på Götgatan och Blasius Königsgatan.

Hur planförslaget påverkar omgivande stadsmiljö är en viktig fråga i planarbetet. Efter samråd och granskning 1 har planförslaget justerats utifrån inkomna yttranden och tillkommande utredningar och studier. Bland annat har höjden på byggnaderna sänkts och andelen mark där byggnader ej får uppföras ökat.

Ett vanligt riktvärde i Ronneby har varit att anordna ca 1–1,2 parkeringsplatser per bostad. Enligt Boverkets Byggregler ska en bilplats för rörelsehindrade kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från entré. Funktionsrätt Sverige rekommenderar att 5 procent av det totala antalet bilplatser är anpassade för rörelsehindrade. Föreslagen förtätning innebär att mellan 8–22 nya bostäder kan tillskapas. I de fall bostäderna uppförs med en storlek under 35 m² medger planen 22 nya bostäder. Målgruppen för sådana bostäder har generellt inte bil och följaktligen inte samma parkeringsbehov. I de fall lägenheterna uppförs genomgående kommer antalet bostäder vara färre än ovan givna exempel och därmed kommer även behovet av parkeringsbehovet hållas ned. Kommunen bedömer att förslaget tillskapar ett behov av cirka 6-13 nya parkeringsplatser, vilka ska anordnas inom kvartersmark. Befintlig parkeringsyta vid Kockumvillan kan med fördel omformas och utökas för att skapa bättre utrymme för parkering. Då området ligger centralt beläget och i närheten av kollektivtrafik bedöms 0,6 parkeringsplatser per bostad vara tillräckligt.

Parkering för bostädernas behov ska ordnas inom fastigheten och inte belasta allmänna parkeringar i närområdet. Detta följs upp i samband med bygglovsprövningen.

Kommunen har valt att gå vidare med alternativ 1, två byggnadskroppar. Alternativ 1a är möjligt att genomföra inom planförslaget, dock med en något lägre våningshöjd. Planförslaget justeras så att prickmarken inom Leoparden 6 utökas och styr var byggnaderna kan placeras, så att de placeras något indraget från gatan.

På plankartan finns tre typer av gränser; plangräns, användningsgräns och egenskapsgräns. Användningsgränsen avgränsar det område som en användning gäller inom. B- Bostäder och D₁ – Vårdbostäder är exempel på användningar. Egenskapsgränsen avgränsar det område inom vilket egenskapsbestämmelserna gäller. Byggnadshöjd och prickmark är exempel på egenskaper. Användningen



påverkas inte av egenskapsgränser utan användningen gäller på båda sidor om en egenskapsgräns. BD₁ är alltså avsedd att gälla för hela nuvarande fastigheten Leoparden 6.

Bullerutredningen visar att gällande riktvärden kan innehållas med hjälp av byggnadsutformning och åtgärder inom fastigheten. Det är därför inte aktuellt att genomföra bullerdämpande åtgärder på Blasius Königsgatan som ligger utanför planområdet.

Fastighetsägaren BRF Påfågeln:

Brf Påfågeln vill göra er uppmärksamma på att vi är oroliga för vad som kan hända med dagvattenflödena från nya projekteringar bl.a Leoparden 6.

Påfågeln ligger lägst ner av all bebyggelse och ser med stor oro vad som kan hända med DAGVATTENFLÖDERNA från nya hårdbelagda områden.

Vid stora regnmängder blir trycket mot Påfågeln dagvattennät så stort att detta inte kommer ut i kommunens ledningsnät (se bild bil. 2) utan trycker upp i vårt system med översvämning som följd. Vi väddar till Miljö och Byggnadsförvaltningen att de måste ta hänsyn till Påfågeln situation vid sin planering och hjälpa oss att bli av med problemet.

Kommentar:

Ett möte har genomförts med brf Påfågeln. Påfågeln ligger söderöver och påverkas således av dagvattenflödet från norra delen av Blasius Königsgatan. Det har tidigare uppstått översvämningar i bostadsrättsföreningens lokaler vid stora regnmängder. Vattnet tränger in bakvägen via föreningens servisledning då kommunens huvudledning är belastad. Vid förra översvämningen kopplades Miljöteknik in, de har inspekterat flertalet ledningar. Spolarna har även varit där för att inspektera och filma ledningarna.

Miljöteknik kommer undersöka ledningarna närmare tillsammans med Påfågeln. Skulle något vara fel på ledningsnätet så åtgärdas det.

Inför granskning 2 genomförs en dagvattenutredning för att säkerställa en acceptabel dagvattenhantering inom planområdet. Plankartan och planbeskrivningen uppdateras utifrån utredningens resultat.

SAMMANFATTNING:

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

Plankarta

- Plankartan förses med bestämmelserna:



m₁ – För bostäder som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida där så krävs för att uppfylla gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader

- Plankartan revideras så att det är möjligt att vända renhållningsfordon på vändplanen
- Högsta nockhöjd sänks till +18 meter över nollplanet, vilket motsvarar cirka 9 meter över befintlig marknivå
- Plankartan förses med utökad prickmark för att styra byggnadernas placering, säkerställa parkeringsyta, bevara träd samt bestämmelse om endast 50 % av fastighetsytan får hårdgöras för att minska andelen hårdgjord yta och underlätta dagvattenhantering.
- Plankartan förses med bestämmelser som reglerar dagvattenhanteringen (b₁, b₂ och b₃ samt fördröjning₁ på allmän platsmark).

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen förtydligas avseende buller
- Tabellen på sidan 30 uppdateras och konsekvenser för enskilda fastigheter förtydligas med avseende på huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar
- Planbeskrivningen kompletteras med information om upphävande av tomtindelning
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att kommunen avser initiera fastighetsbildning, att inlösen av mark inte är aktuellt och att inget exploateringsavtal avses tecknas i samband med planens antagande då det inte är bestämt vem som ska exploatera planområdet
- Text om dagvatten uppdateras utifrån genomförd dagvattenutredning

Ronneby 2022-06-09

Jens Löfqvist
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt