

## Ändring av detaljplan för Leoparden 6 m.fl. Ronneby kommun, Blekinge län

### GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplaneförslaget, upprättat 2020-03-10 har varit utställt för granskning 2 under tiden 2022-08-29 till och med 2022-09-20. Myndigheter och berörda fastighetsägare med flera har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanehandlingarna fanns under granskningstiden tillgängliga på kommunens webbplats, anslagstavlan innanför stadshusets entré och Ronneby stadsbibliotek. Planförslaget annonserades i lokaltidningarna 2022-08-26.

Förutom Länsstyrelsen yttrande som redovisas i sin helhet, följer nedan en sammanfattning av inkomna yttranden.

### Länsstyrelsen Blekinge län

#### Bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning av området genom uppförande av trygghetsboende och bostäder på fastigheten Leoparden 6. Planområdet omfattar också befintlig bostadsbebyggelsen på Leoparden 7 och Lejonet 3 samt delar av omgivande gaturum för att säkerställa befintliga kulturvärden och för att möjliggöra en god väganslutning till ny bebyggelse. Efter första granskningen har ändringar och tillägg gjorts i planhandlingarna varpå planförslaget skickas ut på en andra granskning.

#### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig i ärendet vad gäller hälsa och säkerhet avseende buller. Planhandlingarna har kompletterats med detta i den andra granskningen och länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

#### *Kommentar:*

*Noterat.*

### Lantmäteriet

Som illustreras på sidan 7 i planbeskrivningen stämmer inte Lejonet 3s fastighetsgräns mot Esplanaden överens med tomtindelning (akt 1081K-K109) gräns. Som det redovisas, i plankartan, ligger del av tomtindelningen *utanför* planområdet. Detta område måste vara med i detaljplanen. Enligt nuvarande PBL definieras tomtindelningar som fastighetsindelningsbestämmelser i den för området gällande detaljplanen. Tomtindelningen anger exakt hur hela fastigheten ska se ut. När en ny detaljplan ersätter en befintlig upphävs fastighetsindelningsbestämmelserna precis som alla andra bestämmelser inom det aktuella planområdet med automatik. *Detta innebär att planområdesgränsen vid ny planläggning måste anpassas så att den inte dras rakt igenom det område som enligt tomtindelning är bestämt att bli en fastighet.* Om så ändå görs är rättsläget oklart om vad som då gäller och det finns risk för problem vid framtida fastighetsbildning.

**Kommentar:**

*Upphävande av för Lejonet 3 gällande tomtindelning som inte är fastighetsrättsligt genomförd och planstridig redovisas tydligt i planbeskrivningen sidan 6. Plankartan förses även med en upplysningstext om att denna tomtindelning som gäller för Lejonet 3 upphör att gälla i sin helhet för aktuell fastighet.*

## Vård och omsorgsnämnden

Då det i "Förslag till detaljplan för Leoparden 6 m.fl." nämns byggande av trygghetsboende vill vi från vård- och omsorgsnämnden att man tänker på att parkeringar för bil/bilar för hemtjänstpersonal finns tillgängliga.

På Boverkets hemsida finns följande benämning på trygghetsboende:

"Trygghetsbostäder är en boendeform som tillkommit som alternativ för att ge äldre större gemenskap och mer trygghet. Det är en så kallad mellanboendeform som överbryggat glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnssomsorg. Det krävs inte något biståndsbeslut från kommunen enligt socialtjänstlagen för att flytta till ett trygghetsboende.

Det finns stor variation av trygghetsbostäder runt om i landet, även om den gemensamma nämnaren för många av dem är trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymme och särskild personal."

Utifrån denna vill vi uppmärksamma likställighetsprincipen. Vi som kommun och förvaltning ska behandla alla kommunmedlemmar lika. Det kan inte förväntas att vi som förvaltning per automatik ska hyra gemensamhetslokaler i trygghetsboenden som byggs i Ronneby kommun samt ha särskild personal till detta. Detta skulle då innebära att vi även skulle göra detta på Attendos trygghetsboende vilket vi inte gör idag.

**Kommentar:**

*Detaljplanen medför inte att aktuell förvaltning per automatik ska hyra gemensamhetslokaler i trygghetsboenden som byggs i Ronneby kommun eller ska ha särskild personal till detta.*

## Teknik-, fritid- och kulturnämnden

Teknik-, fritid- och kulturförvaltningen har tagit del av förslaget. Förvaltningen har inga synpunkter på förändringar som har skett mellan de två granskningstillfällena. Teknik-, fritid- och kulturnämnden beslutar att inte lämna några synpunkter på planförslaget.

**Kommentar:**

*Yttrandet har noterats.*

## Miljö- och byggnadsförvaltningen

Plankartan inte innehåller några bestämmelser om utökad lovplikt för lovbefriade åtgärder (vilka kan strida bland annat mot detaljplanens bestämmelser om förbud mot uppförande av byggnad (s.k. prickmark) och att bestämmelsen om att endast 50 % av fastighetsarean får hårdgöras). Detta aktualiseras om ett en- eller tvåbostadshus uppförs inom kvartersmark för bostadsändamål. Om det är angeläget att nämnda bestämmelser i detaljplanen inte "urholkas" genom lovbefriade åtgärder bör det övervägas att införa bestämmelser om utökad lovplikt.

Det kan också noteras att bestämmelsen om förbud mot uppförande av byggnad inte hindrar trädfällning samt att planen varken innehåller någon bestämmelse som förbjuder trädfällning eller någon bestämmelse som uppställer krav på marklov för trädfällning.

Med anledning av ovanstående kan frågan väckas om de bestämmelser i planen som syftar till att underlätta/möjliggöra dagvattenhantering och styra placeringen av byggnader är tillräckligt rigorösa. I sammanhanget kan också nämnas att behovet av parkeringsplatser synes tillgodoses inom område för punktprickad mark, vilket i sig inte torde strida mot detaljplanen. Möjligheterna att förverkliga området med parkeringsplatser (med hårdgjord mark) blir dock beroende av vilka andra eventuella åtgärder som vidtagits inom området med punktprickad mark. Det finns också anledning att fundera över om framkomlighet för utryckningsfordon säkras genom bestämmelsen om punktprickad mark för området med prickmark österut mot Blasius Königsgatan (området mellan tilltänkt bebyggelse).

Med anledning av att syftet med hårdgjord yta torde vara att hantera dagvatten så kan det kanske övervägas om bestämmelser avseende hårdgjorda ytor bör kombineras eller till vis del ersättas med en bestämmelse som anger att hårdgjorda ytor som inte består av byggnader ska anläggas i genomsläppligt material, s.k. permeabel beläggning.

Miljö- och byggnadsförvaltningen vill också ur ett tillsynsperspektiv påpeka att det kan vara svårt att bedöma om och i vilken utsträckning en yta är hårdgjord.

Miljö- och byggnadsförvaltningen har svårt att förstå hur bestämmelsen b1 ska förstås. Dagvatten ska avledas till ”fördröjning inom egenskapsområdet”. Avses endast att dagvatten i planens sydöstra hörn (det enda området som är betecknat med b1) ska hanteras med fördröjning inom nämnda område eller avses något annat?

**Kommentar:**

*Bestämmelse om utökad lovplikt för lovbefriade åtgärder som Attefall eller friggebod kan endast tillföras planen om området omfattas av PBL 8:13 och är ett utpekad byggnadsminne eller annat kulturvärde. Attefall är inte möjlig att uppföra vid byggnation av flerfamiljshus. Vid ett eventuellt uppförande av två stycken en- till tvåbostadshus (två fastigheter) är det Attefall tillåtet.*

*Planen reglerar inte skydd av träd. De träd som skulle vara aktuella för detta behöver fällas för att möjliggöra tänkt byggnation.*

*Tillgänglighet för räddningsinsatser har stämts av med Räddningstjänsten.*

*Utförning av bestämmelse för hårdgjord yta är i linje med Boverkets planbestämmelsekatalog.*

*Bestämmelsen b1 preciseras.*

## Räddningstjänsten

Från räddningstjänstens sida finns ingenting att erinra angående detaljplanen under förutsättning att följande beaktas: Räddningstjänsten har ingett ytterligare att tillföra ärendet utöver det som framgått av tidigare yttrande gällande tillgänglighet för räddningstjänsten.

**Kommentar:**

*Det finns utrymme för räddningstjänstens fordon både vid Blasius Königsgatan och på den innegård som möjliggörs.*

## Miljöteknik

Under förutsättning att bestämmelserna för hantering av dagvattnet i plankartan överensstämmer med utförd dagvattenutredning har Miljöteknik inget att erinra. Miljöteknik har inget att erinra i planförslaget gällande elnät. Miljöteknik har inget att erinra i planförslaget gällande fiber. Miljöteknik har inget att erinra i planförslaget gällande fjärrvärme. Förutom Föreskrifter om avfallshantering för Ronneby kommun behöver man även följa Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen, se bifogad bilaga.

### Kommentar:

*Yttrandet har noterats.*

## Privatperson (Kenneth & Lena Vogelius)

### Allmänt

Detaljplanen har tagit ett nytt steg och är delvis reviderad. Man kan ifrågasätta behovet av trygghetsboende överhuvudtaget då Attendos verksamhet på Kilen resulterar i stängning av Ågårdsbo. Dessutom finns outnyttjade möjligheter till nybyggnation inom Ågårdsområdet.

Tyvärr är förtätningar sällan lyckade då det resulterar i överetablering. Det blir allmänt för mycket byggnation.

Bygger man två höga huskroppar utmed Blasius Königsgatan kommer upplevelsen att vara som vilken gata som helst, i vilken stad som helst. Vyerna försvinner! Var tar småstadsidyllen vägen? Måste alla grönytor bebyggas till varje pris?

### Snäckebacksskolan/esplanaden

Om- och tillbyggnad av Snäckebacksskolan är omfattande med rivning av stora delar av befintliga byggnader som ersätts med nya delar. Projektet pågår och innebär en stor påfrestning där stor del av livskvaliteten är försvunnen beroende på buller och smuts. Det är i stort sett omöjligt att vistas utomhus under arbetstid. Förhoppningen är att situationen återgår till en mer normal situation när byggnationen står klart men många frågor kvarstår.

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.

Vi befärrar att trafiksituationen inte kommer att förbättras efter ombyggnaden. Erfarenhet visar att man underskattar situationen vilket är tydligt vissa tider vid nya Parkdalaskolan.

### Planbestämmelser/plankarta

Syftat till förtätningen är trygghetsboende och boende. Trygghetsboende har ett stort allmänt intresse och kan anses vara en del av kommunens äldreomsorg. Detaljplanen ger även möjlighet till byggnation av bostäder. Vi anser att bostäder/bostadsrätter i detta fall har inte samma dignitet och allmänt intresse som trygghetsboende. Därför bör planen tillåta enbart trygghetsboende.

Möjligheter till parkeringsplatser inom närområdet är inte möjligt med hänsyn till Snäckebacksskolans utbyggnad. Det innebär att man måste skapa ett stort antal parkeringsplatser inom tomten.



Enligt plankartan är större delen av ytan mellan nybyggnationen och befintlig byggnad prickmark och får inte bebyggas vilket kan tolkas positivt då man kan skapa en gård. Problematiken är att ytan kan hård göras till 50% (ca. 800m<sup>2</sup>?) Detta framgår även av illustrationen på plankartan. En stor del av parkeringsplatserna hamnar mycket nära vår tomtgräns vilket påverkar tomtmiljön med bilar i "trädgården" mycket negativt. Visserligen räddar man den stora boken men man offerar en stor del av trädgårdskänslan med parkeringar intill tomtgränsen. Med anledning härav bör parkering inte ske söder om den stora boken.

Vi vill också att man beaktar vad som sagts i tidigare yttrande gällande byggnadernas höjd mm

**Kommentar:**

*Aktuellt planförslag möjliggör för trygghetsboende men även ordinära bostäder eller kontor. Genom att i planen tillföra flera olika användningar ges möjlighet till flexibel användning av Leoparden 6 över tid.*

*Ombyggnaden av Snäckebacksskolan är ett pågående projekt som inte ingår i aktuell detaljplan och som inom en snar framtid kommer att vara klart.*

*Trygghetsboende är en boendeform som ingår i bestämmelsen bostäder. I detaljplan får man dock inte reglera ägandeform, för som i detta fall bostäder.*

*Ja det stämmer att parkering ska ske inom den egna fastigheten.*

*Avseende byggnaders höjd så har höjden sänkts något från föregående granskningsförslag för att tillmötesgå era synpunkter, se svar till tidigare samrådsyttrande.*

## Mark- och exploateringsenheten

### Plankarta

Nedre hörnet av Leoparden 6, i korsningen mellan Götgatan och Blasius Königsgatan är det utlagt kvartersmark på det som idag är trottoar. Detta borde rättas till så att hela trottoaren ligger inom allmän plats gata.

**Kommentar:**

*Användningsgränsen mellan GATA och kvartersmark justeras så att trottoaren ingår i allmän plats gata.*

## Privatperson (Agne Petersson)

Härmed vill jag överklaga följande beslut. Härmed vill jag inte det skall byggas på kvarter Leoparden. Med flera. Behåll grönområdet i ställe.

**Kommentar:**

*Förslaget till detaljplan för Leoparden 6 m.fl. är för närvarande i granskningskedet och kan ännu inte formellt överklagas.*

## Privatperson (Jan-Otto Kleremark)

Lejonet 5 (Gamla Tingshuset) bör ingå i samma detaljplan.

**Kommentar:**

*Att ta fram en ny detaljplan för Lejonet 5 ryms inte inom syftet för arbetet. Förslaget till detaljplan för Leoparden 6 är för närvarande granskningskedet och ytterligare stora ändringar är ej möjliga.*

## **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

### **Plankarta**

- Plankartan förses med en upplysningstext om att den tomtindelning som gäller för Lejonet 3 upphör att gälla, vikt även framgår av planbeskrivningen.
- Användningsgränsen mellan GATA och kvartersmark B justeras så att trottoaren ingår i Allmän plats gata.
- Bestämmelsen b<sub>1</sub> preciseras.
- Redaktionella ändringar.

### **Planbeskrivning**

- Endast redaktionella ändringar.

Planförslaget har ändrats efter granskning 2. Ändringen bedöms inte vara av sådan art att ny granskning behövs.

Ronneby 2023-01-03

Jens Löfqvist  
Planarkitekt

Helena Revelj  
Stadsarkitekt