

## Planbeskrivning

### Förslag till detaljplan för Leoparden 6 m.fl.

Laga kraft: 2023-04-29



## Innehållsförteckning

Planbeskrivning Förslag till detaljplan för Leoparden 6 m.fl. ....	1	Förutsättningar och förändringar... 15
Innehållsförteckning .....	2	Mark och vegetation .....
Förord .....	4	.....
Om detaljplan.....	4	Geotekniska förhållanden .....
Planprocessen.....	4	Förorenad mark .....
Planförfarande .....	4	Risk för skred och höga vattenstånd .....
Planinformation .....	5	Klimatförändringar och klimatanpassning... 18
Handlingar.....	5	Energihushållning .....
Utredningar .....	5	Fornlämningar .....
Inledning .....	6	Riksintresse.....
Syfte och huvuddrag .....	6	Bebyggelseområde .....
Bakgrund.....	6	Byggnadskultur och gestaltning .....
Upphävande av tomtindelning .....	6	Landsfiskals Abrahamssons villa .....
Plandata .....	8	Kockumvillan .....
Lägesbestämning och areal .....	8	Prinshuset .....
Planområdets avgränsning .....	8	Nya byggnader enligt planförslag .....
Markägoförhållanden .....	8	Offentlig och kommersiell service.....
Tidigare ställningstagande.....	9	Posttjänster .....
Översiktsplan .....	9	Tillgänglighet .....
Detaljplan.....	9	Barnrättsperspektiv .....
Miljöbedömning.....	11	Lek och rekreation .....
Nationella och regionala miljömål .....	11	Vattenområde .....
Bedömning av förslagets påverkan .....	11	Gator och trafik.....
Hållbarhetsstrategi 2022-2025 .....	12	Gång- och cykeltrafik .....
Planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer .....	12	Kollektivtrafik .....
MKN vatten .....	13	Parkering .....
MKN Luft .....	14	Utfarter .....
MKN Buller.....	14	Omgivningsbuller .....
		Störningar .....
		Vatten och avlopp.....
		El-, tele- och fiberanslutning .....



Laga krafthandling  
Diarienumr:2015/555

Förutsättningar för solenergi.....	32
Värme.....	32
Avfall .....	32
<b>Organisatoriska frågor .....</b>	<b>32</b>
Tidplan .....	32
Genomförandetid .....	33
Huvudmannaskap.....	33
Ansvarsfördelning.....	33
Avtal.....	33
Exploateringsavtal.....	33
Markanvisningsavtal .....	33
<b>Fastighetsrättsliga frågor .....</b>	<b>33</b>
Fastighetsbildning .....	33
Konsekvenser på fastighetsnivå.....	34
Fastighetsägare.....	34
Gemensamhetsanläggning.....	34
Servitut.....	34
Inlösen av allmän plats.....	34
<b>Ekonomiska frågor .....</b>	<b>34</b>
Planekonomi .....	34
Vägar, Va-anläggningar, etc. ....	35
Fastighetsbildning .....	35
<b>Tekniska frågor.....</b>	<b>35</b>
Vägar, belysning .....	35
Vatten och avlopp .....	35
Dagvattenhantering .....	35
Räddningstjänstens åtkomlighet.....	36
<b>Övrigt.....</b>	<b>36</b>
Planförfarande .....	36
<b>Medverkande tjänstemän.....</b>	<b>37</b>

## 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 detaljplaneprocessen enligt plan- och bygglagen samordnas med andra lagar.

## Planinformation

Planarbetet startade 2015-02-19 och hanteras enligt utökat förfarande eftersom förslaget bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Granskningstid: 2022-08-08 – 2022-09-05



Figuren ovan illustrerar vilket skede detaljplanen befinner sig i. Efter föregående granskning inkom synpunkter som innebar förändringar av detaljplaneförslaget. Dispensen för att fälla delar av allén längs med Blasius Königsgatan innebar att en striktare bygggrätt var tvungen att tillämpas. Kommunen bedömer följaktligen att ytterligare en granskning av förslaget är nödvändig.

### Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

### Utredningar

- Bilaga 1 Buller och stadsbild, AFRY Akustik och landskapsarkitektur, 2020-04-01
- Bilaga 2 Dagvattenutredning Leoparden 6, *AFRY 2021-05-18*

Samtliga handlingar finns på [www.romneby.se/leoparden6](http://www.romneby.se/leoparden6)

## Inledning

### Syfte och huvuddrag

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 möjliggöra en god väganslutning till ny bebyggelse.

### Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2015-02-19 Miljö- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att undersöka om fastigheten Leoparden 6 kunde utvecklas till ett nytt trygghetsboende. Uppdraget innebar flera komplexa frågor varför ett planprogram togs fram.

#### Kort sammanfattning av slutsats i planprogrammet:

Om ett trygghetsboende ska tillskapas måste det finnas minst 2000 <sup>2</sup> bruttoarea (dvs arean på marken multiplicerat med antal våningar) tillgänglig yta. Fastigheten kan enligt planförslaget bebyggas med ytterligare 1 000 m<sup>2</sup> utöver de 500 m<sup>2</sup> som idag utgörs av Kockumvillan. Det kommer följaktligen vara svårt att driva vårdformen trygghetsboende på ett ekonomiskt sunt sätt.

Det är stora nivåskillnader inom den aktuella fastigheten och som mest skiljer det cirka 6 meter mellan planrådets västra och östra del. Lutningen är inte jämnt fördelad utan tas ut i olika avsatser framför och bakom befintlig byggnad.

### Upphävande av tomtindelning

Före plan- och bygglagen trädde i kraft 1987 var det obligatoriskt att upprätta en tomtindelning som reglerade fastighetsbildningen.

Enligt plan- och bygglagen efter 2010 gäller fastighets- eller tomtindelningsplan som planbestämmelse kopplat till detaljplanen vilket kan utgöra ett hinder för den som önskar göra en ny fastighetsbildning. För att genomföra en fastighetsreglering krävs att tomtindelningen upphävs för berörda fastigheter.

Fastigheten Lejonet 3 omfattas av tomtindelning ”Karta över kv. nr 60 Lejonet inom Ronneby stad”. Aktuell planändring innebär att den nuvarande tomtindelningen för fastigheten Lejonet 3 upphävs.



Bild 1. Kartan visar gällande fastighetsgränser i svart streckad linje. Fastighetsgräns enligt tomtindelningen illustreras med heldragen blå linje (ungefärlig).

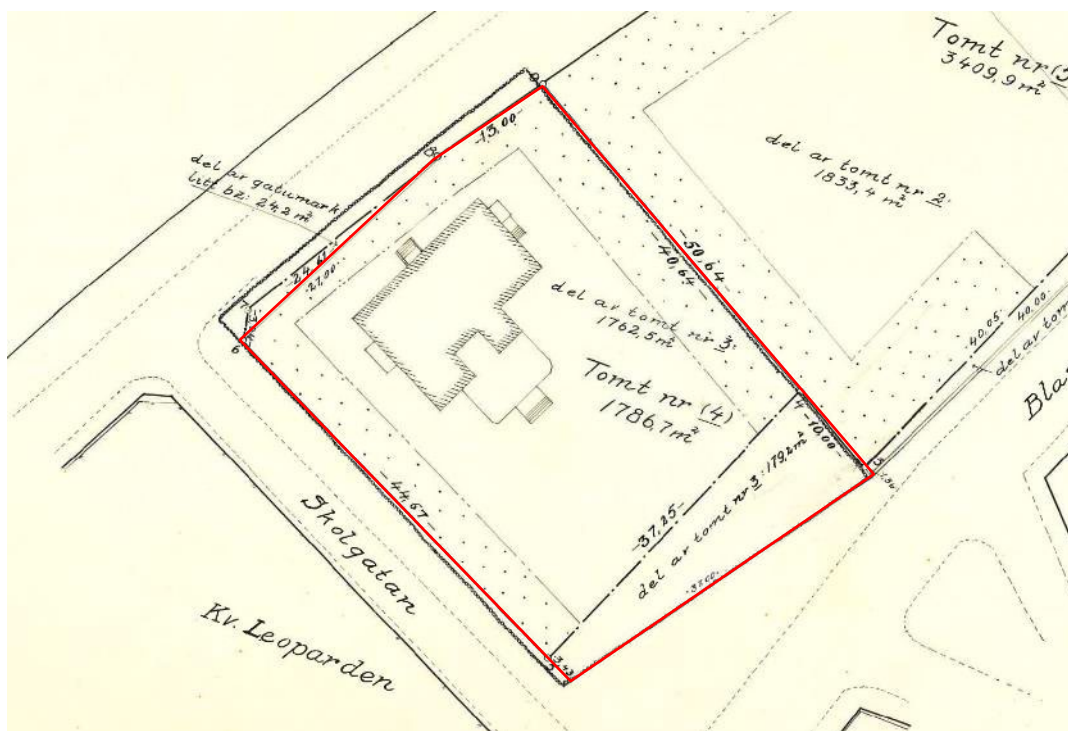


Bild 2. Gällande tomtindelning från 1953. Nuvarande fastighetsgräns illustreras med heldragen röd linje (ungefärlig).

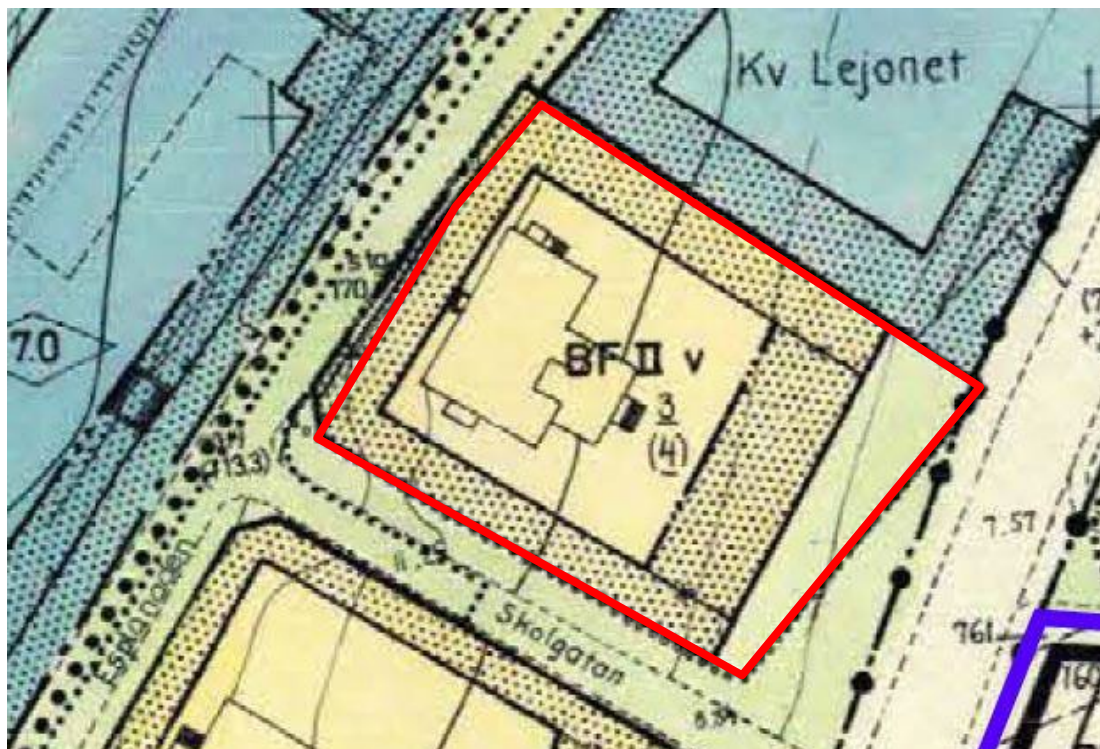


Bild 3. Gällande detaljplan från 1971. Nuvarande fastighetsgräns illustreras med heldragen röd linje (ungefärlig).

## Plandata

### Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i centrala Ronneby, sydost om Snäckebacksskolan och avgränsas av Blasius Königsgatan och Götgatan. Sammanlagt omfattar planområdet cirka 14 000 m<sup>2</sup>.

### Planområdets avgränsning

Planområdet gränsar i norr till före detta tingshuset, i väster till Esplanaden, i söder och i öster till villabebyggelse i kvarteren Björnen, Löparen och Bollen.

### Markägoförhållanden

Ronneby Kommun äger fastigheterna Leoparden 6 och Ronneby 24:16. Fastigheterna Lejonet 3 och Leoparden 7 är privatägda.



## Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan

Aktuellt planområde är inte utpekade i gällande Översiktsplan Ronneby 2035 utan ingår i tätortsområde för Ronneby.

### Detaljplan

För planområdet är en ändring av stadsplan med plannummer nr 59, som vann laga kraft 1972-01-31. Planen anger område för bostadsändamål med fristående hus i högst två våningar. Mot Blasius Königsgatan och Götgatan ligger ett område med prickmark, mark som inte får bebyggas. Högst en femtedel av tomterna får bebyggas med en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad.

På Lejonet 3 får förutom två våningar vinden inredas och byggnadshöjden är högst 8 meter. På Leoparden 6 och 7 är byggnadshöjden satt till 7,6 meter. Mot Götgatan och Blasius Königsgatan får utfarter från fastigheterna inte anordnas av trafiksäkerhetsskäl. Esplanaden är utlagd som körbar väg i park för gång- och cykeltrafik samt körtrafik till bostadshusen i kv Lejonet och Leoparden samt Snäckebacksskolan. Längs Blasius Königsgatan finns en bussficka i höjd med Lejonet 3.

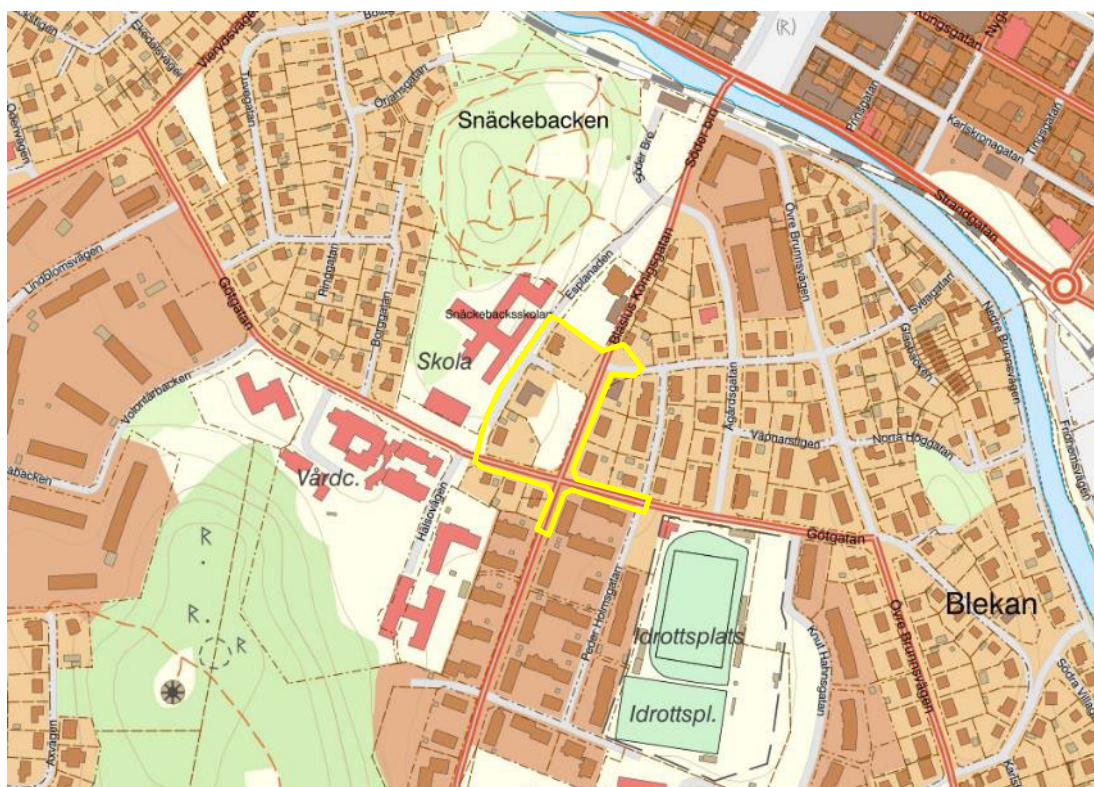


Bild 4. Planområdets läge och avgränsning. Planområdet är markerat med en gul linje.

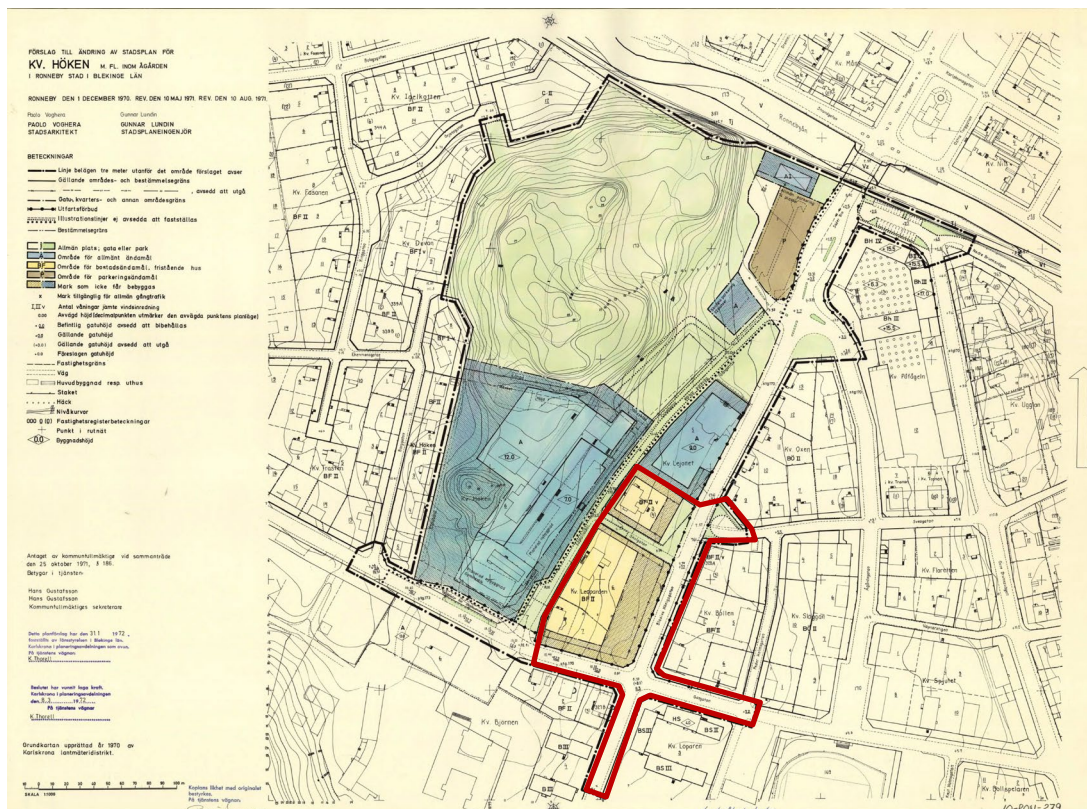


Bild 5. Gällande detaljplan med aktuellt planområde markerat med röd linje



Bild 6. Detaljplan för Björnen 6. Nordöstra hörnet av detaljplanen ingår i förslag till detaljplan för Leoparden 6 då utfartsförbudet vid Leoparden 7 inte kan ligga i planområdesgräns.

Detaljplan för Björnen 6, med plannummer 89, ligger strax sydväst om stadsplan nr 59. Detaljplanen medger samma användning som i förslag till Leoparden 6. Anledningen till att området inkluderas i Leoparden 6 är att utfartsförbudet utanför Leoparden 7 inte kan ligga direkt i planområdesgränsen. Eftersom ytterligare en detaljplan utöver stadsplan nr 59 berörs kan inte längre planarbetet genomföras som en ändring av 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 miljöbedömning*. Om kommunen i undersökningen kommer fram till att ett genomförande av planen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras. I en miljöbedömning ingår att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Eftersom detta projekt påbörjades innan gällande lagstiftning trädde i kraft görs en behovsbedömning enligt Miljöbalkens lydelse före 2018-01-01. Kommunens ställningstagande i behovsbedömningen 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 möjliggör för centrurnära bostäder som ansluts till befintlig kollektivtrafik, gång- och cykel-nätet vilket minskar bilberoendet och främjar hållbara transporter. Resor med gång- och cykel är en vinst för både miljö och hälsa och tätare bebyggelse ger ett större underlag för olika former av service. En förtätning av området ger inte någon betydande påverkan på området. Planområdet påverkar inga riksintressen negativt eller andra särskilt skyddade områden negativt. Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa. Miljö kvalitetsnormer kommer inte överskridas.

Kommunen har samrått med Länsstyrelsen gällande behovsbedömningen och Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att genomförandet av Detaljplan för Leoparden 6 m.fl. inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## Nationella och regionala miljömål

Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturresurser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Riksdagens ambition är att alla mål ska vara uppfyllda till år 2020.

Miljömålet God bebyggd miljö som berör aktuellt planförslag definieras följande:

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

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

## Bedömning av förslagets påverkan

Förslaget till ny detaljplan bedöms kunna främja insatserna att nå miljö målen genom att ny bebyggelse drar nytta av befintlig infrastruktur. Tillkommande bebyggelse måste anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.



Laga krafthandling  
Diarienumr:2015/555

## Hållbarhetsstrategi 2022-2025

Kommunfullmäktige antog 2021-12-21 § 334 en hållbarhetsstrategi för Ronneby kommun från 2022 till 2025. Hållbarhetsstrategin har tagits fram för att säkerställa att vi inom kommunkoncernen arbetar tillsammans för en hållbar framtid för alla som bor, lever och verkar i Ronneby kommun idag och i framtiden. Strategin utgår från en tydlig politisk vision och inriktning om att Ronneby kommun ska vara en hållbar kommun.

Hållbarhetsarbetet i Ronneby styrs av:

### Ronneby kommuns vision

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

### Strategiska målområden

Tydliggör kommunens viljeinriktning inom hållbar utveckling.

### Fokusområden i hållbarhetsstrategin

Beskriver vad Ronneby kommun ska fokusera på.

Lagar, mål och riktlinjer

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

Detaljplanen för Leoparden 6 bidrar till att uppnå Ronneby kommuns vision genom att stärka följande inom fokusområde *Livskraftig natur och hållbara livsmiljöer*:

- minska behovet av transporter och resor genom att tillskapa bostäder nära service i Ronneby och nära kollektivtrafik
- främja en blandad bebyggelse med en variation av upplåtelseformer
- möjliggöra för en hållbar dagvattenhantering som möter dagens behov och framtida utmaningar

## Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer

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

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

Miljökvalitetsnormer finns för luft, omgivningsbuller och vatten, t.ex. grundvatten. Vad gäller detaljplanen för Leoparden 6 m.fl. bedöms genomförandet av planen inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt. Ett genomförande kommer varken innebära en väsentlig ökning av trafikmängd eller bullernivåer.

Det finns miljökvalitetsnormer för luft, vatten och omgivningsbuller.

## MKN vatten

År 2000 trädde EU:s gemensamma regelverk om vatten, det så kallade Vattendirektivet, i kraft. Syftet med direktivet är att säkra en god vattenkvalitet i Europas yt- och grundvatten.

Sjöar, vattendrag, kust- och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av Vattendirektivet och kallas då formellt för vattenförekomster.

Miljö kvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattens kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Efter att EU-domstolen meddelade den så kallade Weserdomen har kraven skärpts på att vattenkvaliteten inte får försämrats samt att målen gällande kemisk och ekologisk status ska uppnås. Det innebär att statusen för en enskild kvalitetsfaktor, som används för statusklassificering av vattenförekomsten, inte får försämrats. Projekt eller verksamheter som orsakar en försämring riskerar således att inte tillåtas.

Recipient för planområdet är Ronnebyån (SE622777-518166). För Ronnebyån är vattenförekomsten under förändring, vilket innebär att indelningen eller sträckningen av vattenförekomsten håller på att justeras. I samband med det görs det även en ny bedömning av statusen på ån.

I nuläget är enbart klassificeringen av den gamla vattenförekomsten beslutad, det vill säga strikt juridiskt är det den som gäller. Den nya preliminära klassificeringen ger dock en mer relevant bild av nuvarande status på vattenförekomsten. Att Ronnebyån i det här fallet har gått från beslutad dålig ekologisk status till preliminärt god ekologisk kan till exempel bero på att det gjorts olika åtgärder i anslutning till vattenförekomsten eller att beslutsunderlaget blivit mer utförligt och då gett en annan bild.

Vattenförekomst	Ekologisk status		Kemisk status	
	Status dagsläge	MKN framtida mål	Status dagsläge	MKN framtida mål
Ronnebyån: Östersjön-Sörbybäcken SE623021- 146784 (gällande)	Dålig ekologisk status	God ekologisk status 2027	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus
Ronnebyån SE622777-518116 (preliminär)	God ekologisk status	God ekologisk status	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Tabell 1. Tabell från dagvattenutredningen. VISS statusklassificering av recipienten Ronnebyån beslutad 2017 och preliminär statusklassning för den nya vattenförekomsten som ännu inte är beslutad.

Betydande påverkan på vattenförekomsten kommer från reningsverk, förorenade områden, flygplats och flygflottilj med brandövningsplats, urban markanvändning och atmosfärisk deposition. Brandövningsplatsen är en källa till PFOS. I enlighet med bilaga 6 i Havs-och vattenmyndighetens föreskrifter har ett undantag i form av mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE utfärdats. Skälet till undantaget är att halterna för båda föroreningarna bedöms överskridas i fisk i samtliga svenska vattenförekomster. Dock får inte de nuvarande halterna av kvicksilver och PBDE överskridas.

För att planområdet inte ska bidra med ökade föroreningar till recipienten föreslås dagvatten fördröjas och renas inom planområdet innan det släpps vidare. Dagvattenutredningen föreslår lämpliga lösningar för dagvattenhanteringen och dessa säkerställs i plankartan med bestämmelser.

### MKN Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Normerna bidrar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav i EU-direktiven 2008/50/EG och 2004/107/EG. I Ronneby genomförs regelbundet mätningar av luftkvaliteten för att kontrollera att luftkvalitetsnormen inte överskrids.

Risk för att MKN luft överskrids förekommer i tät stadsmiljö där mycket trafik passerar och höga byggnader hindrar god luftgenomströmning. Planområdet är beläget i en småstadsmiljö med gles bebyggelse, relativt låg trafik och god luftgenomströmning. MKN luft bedöms därför inte riskera att överskridas inom aktuellt planområdet. Planförslaget bedöms inte heller medföra att MKN luft överskrids även om planen bedöms leda till en liten trafikökning till området.

### MKN Buller

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Det är kommuner och myndigheter som ansvarar för att miljökvalitetsnormer följs. Detta fråntar dock inte olika verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar.

Miljökvalitetsnormen omfattar omgivningsbuller från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige.

Planområdet är påverkat av trafikbuller och planförslaget har anpassats för att gällande riktvärden inte ska överskridas. Detta beskrivs under rubriken *Omgivningsbuller*.

## Förutsättningar och förändringar

### Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av gatumark och trädgårdsmark som sluttar från väst till öst. I planområdets västra del finns bostadsbyggnader som är belägna högre än Blasius Königsgatan i östra delen av planområdet. Sluttningen är inte jämnt fördelad utan tas ut i olika avsatser. Trädgården utgörs av gräsytor med höga träd, bland annat bok, och mindre buskage. Trädgården avgränsas med en häck.

Planförslaget innebär att den nya bebyggelsen lokaliseras längs med Blasius Königsgatan. Detta innebär att några av träden kommer att fällas. Byggnaderna kommer att ge en skuggbildning mot norr som är något mer kompakt än den skugga som träden idag ger. Nuvarande träd är dock högre än föreslagen bebyggelse och skuggar mer under sommarhalvåret när trädens kronor är tätbevuxna. Skuggbildningen bedöms inte påverka några av de befintliga bostäderna.

Inom planområdet finns en allé som omfattas av det generella biotopskyddet för alléer med stöd i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken med mera, Beskrivning och vägledning för biotopen Allé.

Länsstyrelsen har beviljat dispens för att fälla nio träd i allé på fastigheten Leoparden 6. Åtgärden ska kompenseras med återplantering av minst nio träd, om möjligt i anslutning till befintliga alléer. De träd som återplanteras ska vara av samma slag som de fällda. Ett beslut om dispens är tidsbegränsat och ska påbörjas inom 2 år från beslutsdatumet den 8 november 2021. Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte slutförts inom fem (5) år från det att detta beslut vunnit laga kraft.

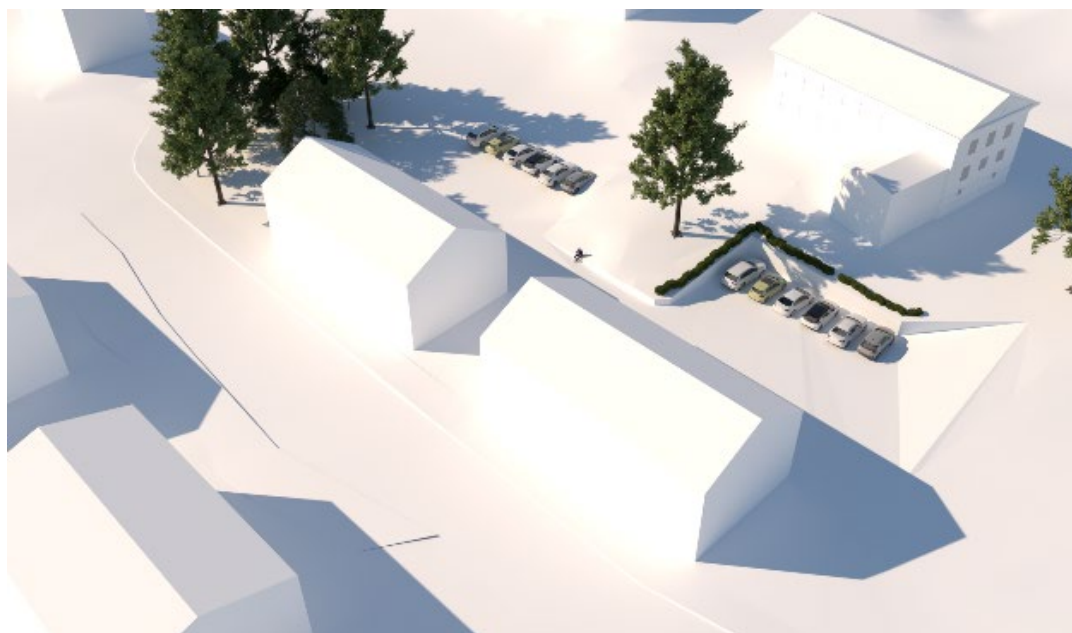


Bild 1. Skuggstudie över planerad bebyggelse.

Kommunen har fått dispens för att fälla 9 alléträd (blåmarkerade till höger i bild nedan) längs med Skolgatan och Blasius Königsgatan. Alléträden ska enligt Länsstyrelsens beslut kompenseras genom nyplantering av träd i närområdet. Övriga alléträd är markerat med orange i den högra bilden nedan. Kommunen bedömer att det finns flertalet platser i närområdet som en sådan återplantering kan ske på (grönmarkerat till vänster i bild nedan).



Bild 28. Alléträd och föreslagna områden för nyplantering

## Geotekniska förhållanden

Grundförhållandena i planområdet består till avgörande del av glacial lera, sandig morän och urberg. Morän är Sveriges vanligaste jordart och består av osorterat bergmaterial som följde med inlandsisarna under den senaste istiden. Bergmaterialet avsattes sedan som en ny jordart när inlandsisarna smälte. Morän har därför olika blockighet, det vill säga storlek på bergmaterialet beroende på vart i Sverige man befinner sig. De finkorniga sediment som avsattes i samband med inlandsisens avsmältning kallas glaciala, medan de sediment som avsattes därefter kallas postglaciala. Genom landhöjningen har många av de forna havs- och sjöbottnarna torrlagts och utgör i många områden plana lerslätter. Längs Östersjöns kuster är de glaciala sedimenten ofta uppbyggda av ljusa siltskikt och mörka lerskikt. De ljusa siltskikten avsattes under vår och sommar, de mörkare lerskikten under vinterperioden. Tillsammans bildar ett sommar- och ett vinterskikt ett årsvarv.

Morän har generellt goda förutsättningar för byggnation, medan det krävs extra noggrannhet vid byggande på ler- och siltjordar då dessa kan tappa sin bärförmåga om när de utsätts för mycket vatten.



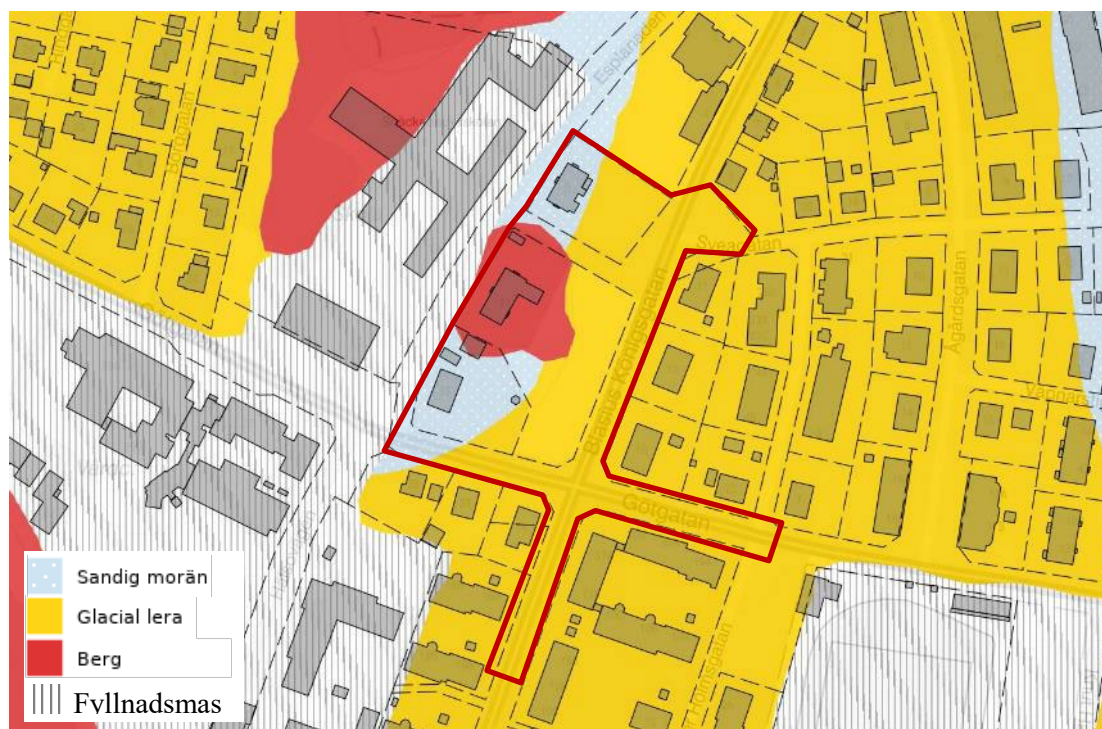


Bild 2. Geotekniska förhållanden. Planområdet är markerat med en röd linje

År 2006 genomfördes en geoteknisk utredning på grund av sättningar i Kockumvillan som gav upphov till sprickbildning i källarvåningen. Sättningarnas orsak fastställdes till lera som växelvis torkade ut och sög åt sig vatten vilket skapade rörelser i grunden. Anledningen var källarvärmen samt två stora träd i närheten av huset, följaktligen sågades träden ned.

År 2009 gjordes en okulär besiktning för att säkerställa att åtgärderna gett effekt. Inga nya rörelser i grunden hade då skett. För att undvika ytterligare sättningar bör en geoteknisk utredning dock genomföras i samband med projektering, när byggnadsförutsättningarna är mer kända.

## Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar i området och det finns ingen misstanke om att föroreningar kan finnas. Några provtagningar har därför inte gjorts. Om föroreningar påträffas under markarbeten ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten kontaktas.

## Risk för skred och höga vattenstånd

Planområdet ligger cirka +8 meter till +14 meter över dagens havsnivå vilket gör att planområdet inte berörs av framtida stigande havsnivå.

Enligt data från Statens Geotekniska Institut indikeras ras- och skredrisk på Leoparden 6 och Skolgatan samt i ena hörnet av Lejonet 3. GIS-lagret i fråga är en generell bedömning av SGI baserat på höjdkurvor och jordlager.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att utföra en utredning innan projektering, för att utreda om markens lämplighet, då det finns skredrisk inom den del där byggnaderna kommer att förläggas.



*Bild 3. Risk för ras och skred (SGI). Områden med risk för skred markeras med orange färg. Planområdet markeras med röd linje.*

Kommunen bedömer att det inte finns behov av någon geoteknisk utredning i planskedet utan att denna kommer att ske i bygglovsskedet och vid placering av nya byggnader. Denna bedömning grundar sig på erfarenheter av byggnation på motsvarande markförhållanden samt erfarenheter från kringliggande byggnader. Dock krävs i likhet med all annan nybyggnation att en detaljerad geoteknisk utredning genomförs i projekteringsskedet.

## Klimatförändringar och klimatanpassning

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

Redan idag har vi upplevt intensivare värmeböljor som påverkat människors hälsa, inte minst i bebyggda miljöer. En av anledningarna till detta är bristen på klimaturjämnande element. Ett klimaturjämnande element kan till exempel vara träd eller annan växtlighet som ger skugga, men också höjer luftfuktigheten och strilar solljuset med sina trädkronor. Dessa funktioner ger sammantaget ett jämnare klimat i närheten av växtligheten.

Genom en global uppvärmning beräknas havsnivåerna kunna stiga upp till +3,0 meter över nuvarande läge fram till år 2100. Den föreslagna bebyggelsen kommer att hamna på som lägst +8,0 meter över havet, vilket ger en god marginal till en stigande havsnivå.

Fler kraftiga regn och mer långvariga regnperioder kommer att ställa högre krav på hanteringen av dagvatten. För att hantera intensivare regn föreslås därför en begränsning av hårdgjorda ytor och att dessa avvattnas åt öster. Dagvattnet ska fördröjas och renas inom fastigheten innan det når ledningsnätet.

Fastigheten Leoparden 6 har idag flertalet stora träd och marken är i huvudsak gräsbevuxen. Träd och grönska ger en skuggande effekt vilket är positivt för lokalklimatet. Vid en förtätning av Leoparden 6 kommer en del av fastigheten behöva hårdgöras och träd behöva



Bild 4. Befintlig vegetation mot korsningen Götgatan - Blasius Königsgatan

tas ned.

Det får till följd att lokalklimatet kan bli varmare då hårdgjorda ytor suger åt sig mer värmeenergi och trädens skuggande effekt försvinner inom ett begränsat område.

Planförslaget kan leda till minskad skugga och möjligen varmare lokalklimat. Detta kan åtgärdas genom att plantera nya träd i bostadshusens trädgårdar. Det är också viktigt att bevara de befintliga högvuxna träden i så stor uträkning som möjligt eftersom det tar många år innan nya träd kommer att bidra med samma beskuggning.

## Energihushållning

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bland annat genom en lång-siktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Föreslagen ändring av detaljplan möjliggör en förtätning av befintligt bostadsbestånd i anslutning till befintlig infrastruktur och kollektivtrafiknät i centrala Ronneby. Tillkommande bostäder/vårdbostäder har god tillgänglighet till kollektivtrafik, goda förutsättningar för både gång och cykel samt tillgång till service. Parkering för ny bostad kan lösas inom kvartersmark. Fjärrvärme finns utbyggt i anslutning till planområdet och är det naturliga uppvärmningsalternativet. Energihushållning inom berörda fastigheter beaktas i kommande bygglovskede.

Enligt EU:s energiprestandadirektiv som håller på att implementeras i Plan- och Bygglagen (lagen trädde i kraft 15 maj 2020) så finns det nu krav på laddinfrastruktur för laddfordon. Krav på laddinfrastruktur ska enligt direktivet ställas för byggnader som inte är bostäder och har mer än tio parkeringsplatser. Det innebär att minst en laddningspunkt ska installeras

tillsammans med ledningsinfrastruktur för minst var femte parkeringsplats vid ny- och ombyggnation. Detta hanteras i kommande bygglovsskede.

## Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Någon särskild arkeologisk utredning har inte genomförts. Skulle fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, KML.

## Riksintresse

Planområdet berörs av riksintresse för Försvarsmakten enligt 3 kap 9§ miljöbalken vad gäller påverkansområde MSA-område och väderradar samt stoppområde för höga objekt flygfält, influensområde luftrum (nr 37 Ronneby flygflottiljplats). Planförslaget kommer inte att påverka riksintressena då den befintliga och tillkommande bebyggelsens höjd inte överskrider gällande begränsningar.

## Bebyggelseområde

Befintlig bebyggelse inom planområdet är främst villor från 1920-talet. De tre villorna längs Esplanaden utgör tillsammans ett litet exklusivt villakvarter med högre standardvillor från början av 1900-talet. Längst norr ut ligger Prinshuset som flyttades från Karlskrona till sin nuvarande plats 1908. Sedan kommer Kockumvillan ritad 1926 och sist landsfiskal Abrahamssons villa från 1921. De har flera historiskt framträdande byggnader i grannskapet, till exempel läroverksbyggnaden från 1913 och Tingshuset från 1910.

Norr om planområdet ligger Tingshuset som byggdes 1910. Tingshuset är uppfört i jugendstil och ritades av Fritz Ullrich och Eduard Hallquith. År 2004 byggdes tingshuset om till bostadshus. Sommartid pryds framsidan av tingshuset med en konstnärligt utformad plantering som är en uppskattad och välbekant syn för många Ronnebybor. Bebyggelsen på den östra sidan av Blasius Königsgatan uppfördes någon gång mellan 1930–1949.

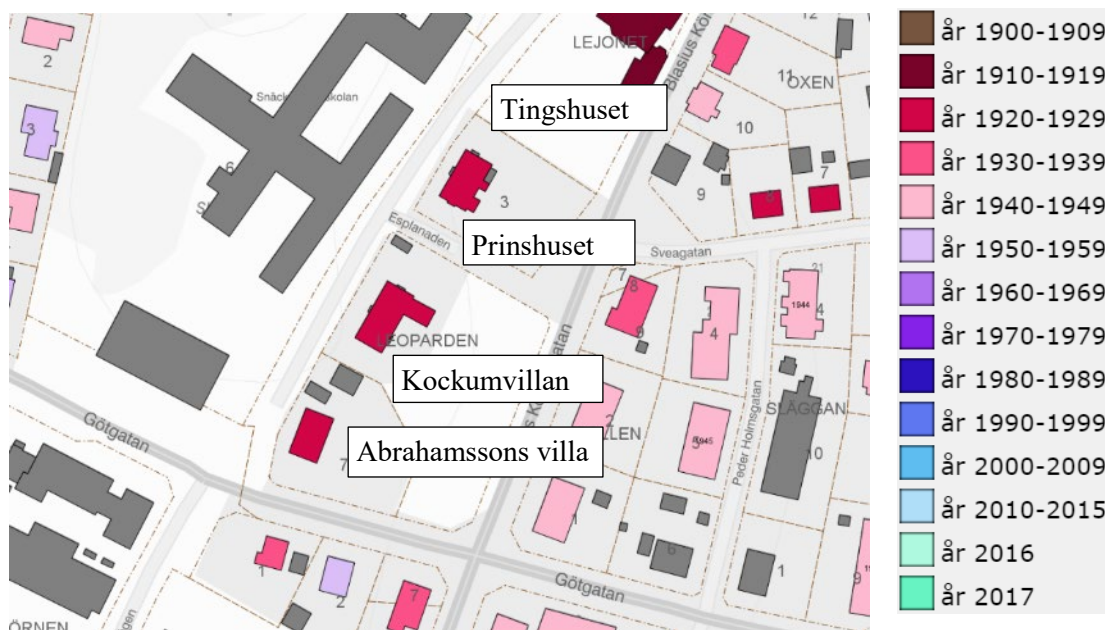


Bild 5. Ålder på befintlig bebyggelse i och runt planområdet

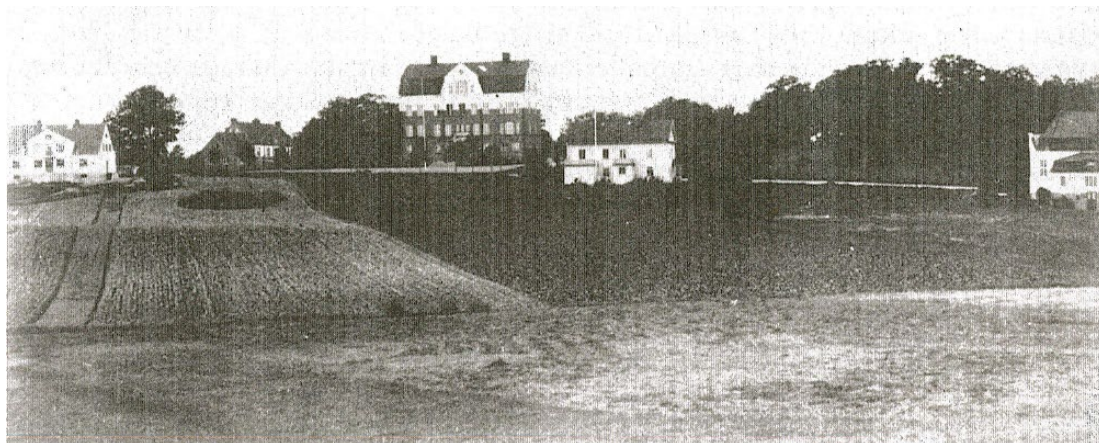


Bild 6. Bild från Blasius upp mot Snäckebacksskolan innan Kockumvillan byggdes. Till vänster syns landsfiskal Abrahamssons villa och i mitten strax till höger om den större skolbyggnaden syns Prinshuset.

## Byggnadskultur och gestaltning

Här följer en beskrivning av den befintliga bebyggelsens kvaliteter och karaktärsdrag samt hur dessa ska beaktas. Samtliga byggnader med kulturhistoriska värden säkerställs genom planbestämmelser på plankartan. I planbestämmelsen anges att kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bevara sin karaktär avseende volym, sina proportioner, fasadens indelning, färgsättning, material och materialbehandling. Nedan beskrivs de värden som ligger till grund för särskilda krav på varsamhet avseende byggnadernas utseende.

### Landsfiskals Abrahamssons villa

Landsfiskals Abrahamssons villa byggdes 1921 och stilmässigt kan man se influenser från nyklassicism, men även andra drag. Bland byggnadens nyklassicistiska drag märks symmetrin i fasaderna, frontespisernas utformning med tympanonfält, de halvmåneformade fönstren och den markerade och centralt placerade entrén.

Byggnaden har även karaktärsdrag som inte brukar tillskrivas nyklassicism som till



Bild 7. Landsfiskal Abrahamssons villa

exempel den höga resningen på taket, att man bryter takfoten, hinten till burspråk på baksidan och fasadfärgen. Dessa drag skulle istället kunna tillskrivas jugend eller nationalromantik. Villan byggdes också i en tid då nyklassicism var nytt och det även fanns andra stilideal. På ritningar i kommunens arkiv kan man se att det funnits alternativa utformningsidéer med en starkare uttryckt nyklassicistisk stil, exempelvis en annan port.

Karaktärsdrag som ska bibehållas avseende utformning;

- Det tegeltäckta, branta sadeltaket utan takutsprång
- Frontspisens utformning med tympanonfält
- Den centralt placerade entrén
- Fönstren ska vara av trä och bibehålla sina placeringar och storlekar

## Kockumvillan



*Bild 8. Kockumvillan*

Kockumvillan, ritad 1926, uppfördes av direktör Erik Kockum i samband med att han övertog chefsbefattningen vid Kockums Jernverks AB. Byggnaden ritades av stockholmsarkitekten Herbert Kockum, släkting till byggherren. Byggnaden har en nyklassicistisk stil, vilket bland annat syns på gavelns tympanonfält, de kannelerade klonerna vid huvudentrén, färgsättningen, det flacka taket, den obrutna takfoten med tandsnitt, fönsteromfattningarna, balustraderna med balusterdockor kring de små balkongerna, avsaknaden av takkupor och den symmetriska fönsterplaceringen. På H Kockums ritningar har byggnaden även fönsterluckor, men det är oklart om byggnaden någon gång har haft några.

Byggnaden hade vid uppförandet en kolonnförsedd loggia som nu är inbyggd. Förändringen skedde 1964 och innebar att loggian byggdes in samt att utrymmet för garage och förråd under loggian utökades.

Det finns ytterligare några nyklassicistiska villor från denna period i Ronneby, bland annat på Föreningsgatan, Götgatan och Norra Högatan. I jämförelse med dem är dock Kockumvillan större och mer påkostad.

Interiört verkar det ha gjorts en hel del ändringar av väggars placeringar med mera. I villan finns dock ett välbevarat bibliotek med ett dekorationsmålat tak samt en väggfast hylla med eldstad. Dessa interiöra detaljer är tidstypiska och har stora bevarandevärden, vilka säkerställs med planbestämmelsen skydd av kulturvärden q1, med följande formulering:

I det före detta vardagsrummet ska den platsbyggda inredningen med den öppna spisen samt taket med målningar bevaras.



*Bild 9. Den högra bilden visar den öppna spisen och den vänstra bilden visar takmålningarna i Kockumvillan.*

Karaktärsdrag som ska bibehållas avseende utformning;

- Det tegeltäckta taket med avsaknad av takkupor
- Fasadutformningen med gavlarnas tympanonfält, tandsnittsfrisen och fönsteromfattningarna
- Balkongerna med balusterdockor
- Den centralt placerade entrén med sin utformning avseende omfattningen, de kannelerade kolonnerna och dörren.
- Fönstren som ska vara gjorda av trä ska bibehålla sin symmetriska placering, sina proportioner och sin indelning med två lufter med vardera tre rutor.

## Prinshuset

Prinshuset har tidigare stått vid Kungsbron i Karlskrona där det under en tid beboddes av prins Oscar Bernadotte och hans familj, därav namnet prinshuset. När residenset i Karlskrona skulle byggas flyttades prinshuset till Esplanaden.

Av ritningar i kommunens arkiv att döma putsades då husets träfasad och det fick vissa drag av den rådande jugendstilen. År 1917 ändrades husets stil åter efter nya ideal samtidigt som några mindre tillbyggnader gjordes. Huset fick en klassicistisk stil och



Bild 10. Prinshuset

där är främst den som vi ser hos huset idag, även om man kan ana att det har haft ett omväxlande liv. Den nyklassicistiska stilen kännetecknas i byggnaden av gavlarnas tympanonfält med tandsnitt i en obruten takfot, fasadkulören, de markerade husknutarna den tydliga sockeln, det flacka taket och entrén med sitt tympanonfält och kannelerade pelare.

Karaktärsdrag som ska bibehållas avseende utformning;

- Gavlarnas tympanonfält med tandsnitt i en obruten takfot
- De markerade husknutarna och sockeln
- Entrén med sitt tympanonfält och de kannelerade pelarna
- Fönstren ska vara av trä och bibehålla sina placeringar och storlekar

## Nya byggnader enligt planförslag

Planförslaget möjliggör för uppförande av nya byggnader på östra delen av fastigheten Leoparden 6. Inför planarbetet har flera volymstudier genomförts för att studera hur de nya byggnaderna kommer att påverka stadsbilden för området. I volymstudierna har olika höjder, byggnadsvolymer och alternativa placeringar av byggnader studerats. Ett PM över buller och stadsbild har också tagits fram vilket ingår i planhandlingarna, bilaga 1. Här anges att den tillkommande bebyggelsen bör utformas i 2,5 våningar, (max nockhöjd + 9 m.). Utifrån detta har kommunen bedömt att byggnaderna kan uppföras i 2,5 våningar.

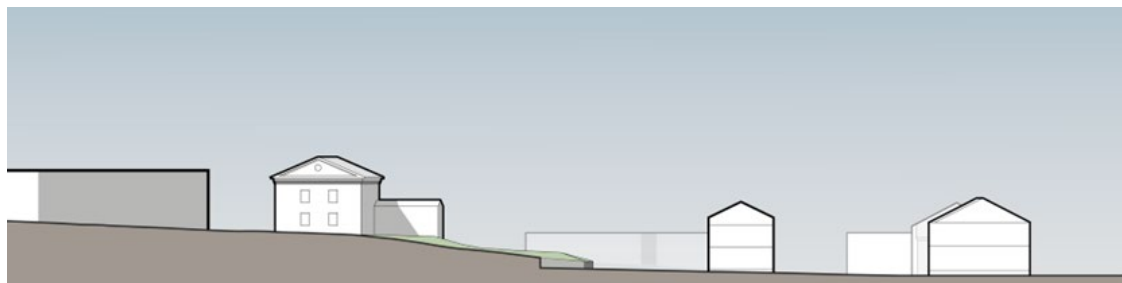


Bild 11. Sektion över planområdet sett genom Götgatan. De nya byggnaderna kan uppföras i 2,5 våningar utan att de blir högre än Kockumvillan, som ligger högre i terrängen.



En placering av byggnaderna med långsidan mot gatan följer den bebyggelsestruktur som finns på den östra sidan av Blasius Königsgatan. Byggnadernas placering och struktur säkerställs delvis genom prickmark. Det ger en siktlinje, som är viktig att bevara, upp mot Kockumvillan och angränsande byggnader på Esplanaden. Detaljplanen styr inte materialvalet inom de nya byggrätterna men harmoniserande materialval kommer vara en viktig fråga vid bygglovsprövning.

Dock kan det ur bullersynpunkt vara mer lämpligt att byggnaderna uppförs i en L-form men tomtens beskaffenhet gör att utrymmet inte finns för en sådan utformning.



Bild 13. Den vänstra bilden visar parkeringen som föreslås väster om de nya byggnaderna och den högra bilden visar samma parkering sedd från Blasius Königsgatan

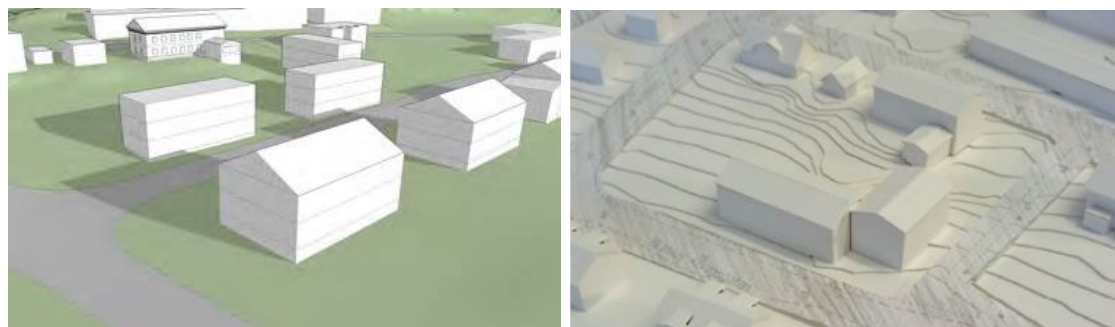


Bild 12. Den vänstra bilden visar volymstudie i 3D. Bilden illustrerar en placering av två byggnader med långsidan mot gatan och en byggnad med gaveln mot gatan och med en indragen placering.

Den högra bilden visar volymstudie genom fysisk modell. Bilden illustrerar ett slutet byggnadssätt där byggnaderna placerats i vinkel och en tyst sida kan tillskapas på innergården.

## Offentlig och kommersiell service

Området ligger centralt med nära tillgång till olika typer av service. Det är ca 350 meter till Ronneby torg och 100 meter till Hälsocentrum med vårdcentral med mera. Närmaste grundskola är Snäckebacksskolan direkt väster om planområdet invid Esplanaden.

## Posttjänster

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



Laga krafthandling  
Diarienumr:2015/555

styr inte placering av brevlådor, kommunen ser dock positivt på att brevlådor/postboxar placeras på ett tillgängligt sätt både för boende och brevbärare.

## Tillgänglighet

Planområdet har nivåskillnader. Höjdskillnaden mellan Esplanaden väster om planområdet och Blasius Königsgatan i planområdets östra del är cirka 6 meter. Mellan Esplanaden och Blasius Königsgatan går idag en gång- och cykelväg som har en brant lutning, cirka 9,3 %. Det motsvarar cirka 1 meters höjdskillnad på 11 meter horisontellt. De generella rekommendationerna för gångvägar är att lutningen inte ska överskrida 8 %, och tillgängliga gångvägar ska inte överskrida 2 % lutning. Om denna gång- och cykelväg ska tillgänglighetsanpassas krävs markarbeten på fastigheten för att uppnå de flertalet vilplan som kommer krävas.

Planförslaget ger möjlighet att inom fastigheten Leoparden 6 tillskapa vårdbostäder. En förutsättning för att uppföra vårdbostäder är att tillgängligheten för rörelsenedsatta säkerställs. Planförslaget tillåter inte att nya körbara utfarter anläggs mot Blasius Königsgatan men angöring för gående och cyklister kan med fördel ske härifrån, vilket innebär att den som går eller cyklar slipper angöra via Esplanaden och Skolgatan.

## Barnrättsperspektiv

Ett barnrättsperspektiv innebär att alla besluts- och arbetsprocesser är barnrättsbaserade, det vill säga att en barnkonsekvensanalys och/eller en prövning av barnets bästa har gjorts. I en prövning av barnets bästa (artikel 3.1) ska flera aspekter utredas och sammanvägas inför beslut.

Från och med 2021 är ett av Ronneby kommuns strategiska mål Barn och ungas behov. Målet harmoniserar med barnkonventionen och uttrycker bland annat att barn- och ungdomsperspektivet prioriteras och är centralt i samhällsplanering och all kommunal verksamhet.

Ur ett barnperspektiv har planområdet en tacksam placering då det ligger i anslutning till Snäckebacksskolan, en 7-9 skola och grönområdet vid Snäckebacken.

Skolgatan ligger mellan busshållplatsen vid Blasius Königsgatan och Snäckebacksskolan, denna gång- och cykelväg är dock inte tillgänglighetsanpassad. För Skolgatan har extra hänsyn tagits till vägens bredd och möjligheten för renhållningsfordon att vända på föreslagen vändplan. Vändplanen innebär en ökad säkerhet för barn som färdas längs med denna väg då renhållningsfordonen slipper backa ner för Skolgatan för att komma åt sopkärlen. I övrigt bedöms detaljplanen inte påverka barns möjlighet att använda området.

Planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till Brunnsparken och från flera fritidsaktiviteter i stadskärnan.

## Lek och rekreation

Planområdet ligger endast 100 meter från grönområdet vid Snäckebacken och 200 meter från Brunnsvallens idrottsplats. Brunnsparken och Södra Brunnskogens naturreservat ligger cirka 900 meter från planområdet.

## Vattenområde

Planområdet omfattar inga vattenområden.

## Gator och trafik

Området omges på tre sidor av kommunala vägar. Esplanaden passerar nordväst om planområdet. Från Esplanaden angörs Skolgatan som ligger inom planområdet. Skolgatan servar Leoparden 6 och gatans nedre del är idag avstängd för biltrafik och fortsätter som gång- och cykelväg ner till busshållplatsen på Blasius Königsgatan. Esplanaden avslutas med en vändplats i höjd med Leoparden 7.

Esplanaden är framförallt trafikerad på morgon och eftermiddag vid lämning/hämtning av barn på Snäckebacksskolan. Gatan upplevs idag som smal på vissa partier och att det, tillsammans med kantstensparkeringen framför Kockumvillan, leder till en flaskhalseffekt för trafiken på gatan. Avsmalningen av gatan gjordes avsiktligt för att sakta ner trafiken.

Det pågår just nu arbete med att bygga om Snäckebacksskolan till en mellanstadie- och högstadieskola med tillhörande angöringspunkter.

Upphämtningstrafiken kommer troligtvis att lokaliseras närmare korsningen vid gamla Tingshuset vilket skapar bättre förutsättningar för trafiken på södra delen av Esplanaden.

Inom planområdet går Blasius Königsgatan i nord-sydlig riktning och Götgatan i öst-västlig riktning. De är båda en del av stadens huvudvägnät. Årsdygnmedeltrafiken (det genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon/dygn) vid olika mätpunkter kring planområdet kan ses på kartan till höger.

Planförslaget innebär att nya bostäder tillkommer. Uppskattningsvis kommer planförslaget att kunna alstra flera trafikrörelser per dygn beroende på bostädernas funktion (vårdbostäder) och antal. Bostäderna kommer att

angöras via Skolgatan och trafiken kommer därmed att belasta Esplanaden. Gatan bedöms



Bild 14. De svarta punkterna på kartan visar genomförda trafikmätningar (årtal:ÅDT). Planområdet markeras med en röd linje. H markerar busshållplatser inom området.



Bild 15. Blasius Königsgatan sedd från söder vid befintlig busshållplats.

kunna hantera denna trafikökning. Kommande förändringar av Snäckebacksskolan och dess upphämtningsställe främjar trafiksituationen.

## Gång- och cykeltrafik

Det finns idag bra möjligheter att röra sig i området för fotgängare och cyklister. På båda sidor av Blasius Königsgatan finns idag trottoar, och på den östra sidan separeras gång- och cykel med en målad linje. Denna gång- och cykelväg leder in till Söderbro och centrum. Gång- och cykelväg finns även längs Esplanaden väster om planområdet. Det är viktigt att bibehålla framkomligheten med cykel i närområdet för att främja och bibehålla cykelpendlingen i staden. Även Götgatan har trottoarer på båda sidor av körbanan.



Bild 16. Linjekarta för busslinjerna i Ronneby.

## Kollektivtrafik

Både Götgatan och Blasius Königsgatan är kollektivtrafikstråk. Stadsbuss 1 stannar bland annat vid busshållplatsen *Snäckebacksskolan* och stadsbuss 2 stannar precis nedanför Kockumvillan vid hållplats *Götgatan*.

## Parkering

Längs med Esplanaden finns cirka 250 kvadratmeter kantstensparkeringsplatser för anställda på Snäckebacksskolan. För skolans behov finns även en större parkeringsyta norr om planområdet.

På Leoparden 6 finns en parkeringsplats som rymmer ett 10-tal bilar samt tre garage i bottenvåningen på Kockumvillans tillbyggnad. Även på fastigheterna Leoparden 7 och Lejonet 3 finns parkeringar och garage för respektive fastighets behov.

Ronneby kommun har idag inga riktlinjer för parkering eller parkeringsnormer. Fastighetsägaren ansvarar för att ändamålsenlig parkering tillhandahålls inom kvartersmark. Ett vanligt riktvärde är 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 m<sup>2</sup> medger planen 22 nya bostäder. Målgruppen för sådana bostäder har generellt inte bil och följaktligen inte samma parkeringsbehov. I de fallet 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.



*Bild 17. Den vänstra bilden visar kantstansparkering Esplanaden. Planområdet ligger till höger i bild. Den högra bilden visar parkeringsplatser vid Kockumvillan.*

## Utfarter

De tre bostäder som finns inom planområdet har sin in- och utfart till Esplanaden och Skolgatan. De nya bostäderna föreslås angöras från Skolgatan. Eftersom det inte är lämpligt att nya utfarter tillkommer längs Götgatan och Blasius Königsgatan införs ett utfartsförbud på plankartan. Skolgatan förlängs åt öster och behöver byggas ut för att två fordon ska kunna mötas. Utfartsförbudet mot Blasius Königsgatan behålls således även i ändringen av detaljplanen.

## Omgivningsbuller

Blasius Königsgatan och Götgatan är bland de mest trafikerade vägarna i centrala Ronneby. Fastigheten Leoparden 6 ligger delvis i korsningen mellan dessa två gator. Det innebär att fastigheten utsätts för trafikbuller och att bebyggelsen kan behöva avskärmas från bullret, antingen genom bebyggelsens placering eller genom annan bullerdämpande åtgärd.

Plan och bygglag (2010:900) 4 kap 33a § reglerar att en detaljplan som avser bostadsbebyggelse ska redovisa beräknade värden för omgivningsbuller, vid bostadsbyggnadens fasad samt dess uteplats om en sådan ska finnas. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader.

Från 2017-07-01 gäller följande riktvärden:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och

- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället:

- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

De beräknade ljudnivåerna ska redovisas om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt en preliminär bedömning innebär åtminstone 5 dBA under riktvärdena. Det finns behov av att översiktligt kunna beskriva bullerexponeringen för att dels möjliggöra bedömningar av i vilken omfattning man behöver ta hänsyn till ljudmiljön, dels bedöma behovet av mer utförliga bullerutredningar. För att uppskatta bullernivåerna har en beräkning gjorts i Trivektor Buller väg II. Enligt beräkningarna uppskattas ekvivalentnivån för buller uppgå till 58 dBA och maxnivån uppgå till 72 dBA på ett avstånd av 13,5 meter från vägmitt. Inför granskningen har planhandlingarna kompletterats med ett PM om buller och stadsbild, se bilaga 1.



Bild 18. Ekvivalent ljudutbredning trafikbuller år 2020 och beräknat år 2040

Olika förslag på byggnadsutformningar har tagits fram av Afrys landskapsarkitekter och akustiker tillsammans, för att de planerade bostäderna vid Leoparden 6 ska vara lämpligt utformade ur stadsbild och för en god ljudmiljö.

Utredningen visar på att tillkommande bebyggelse bör utformas i 2,5 våningar och AFRY rekommenderar alternativ 1b med utbyggnader som är bäst för ljudmiljön och stadsbilden då bostäderna hålls låga medan en stor bullerskyddad yta skapas på grönytan. Även om 1b bedömts bäst för ljudmiljö och stadsmiljö gör L-formen att förslaget inte kan realiseras då det inte blir tillräcklig yta för vändplan

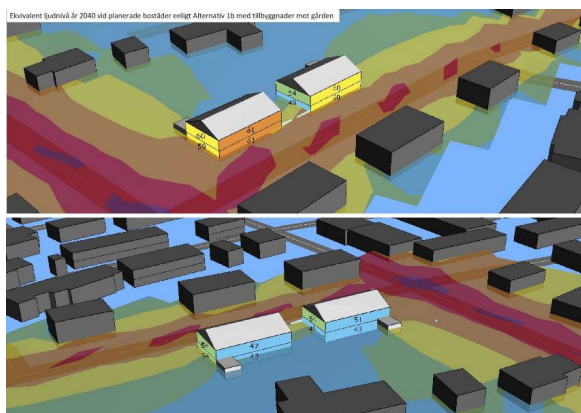


Bild 19. Alternativ 1b

och parkeringsplatser bakom bebyggelsen.

Kommunen vill även kunna möjliggöra för alternativ 1a, men i högst 2,5 våningar. Eftersom siktlinjen mot Esplanaden och Kockumvillan är viktig kan inte de båda volymerna sammanbyggas i bottenplan likt förslaget.

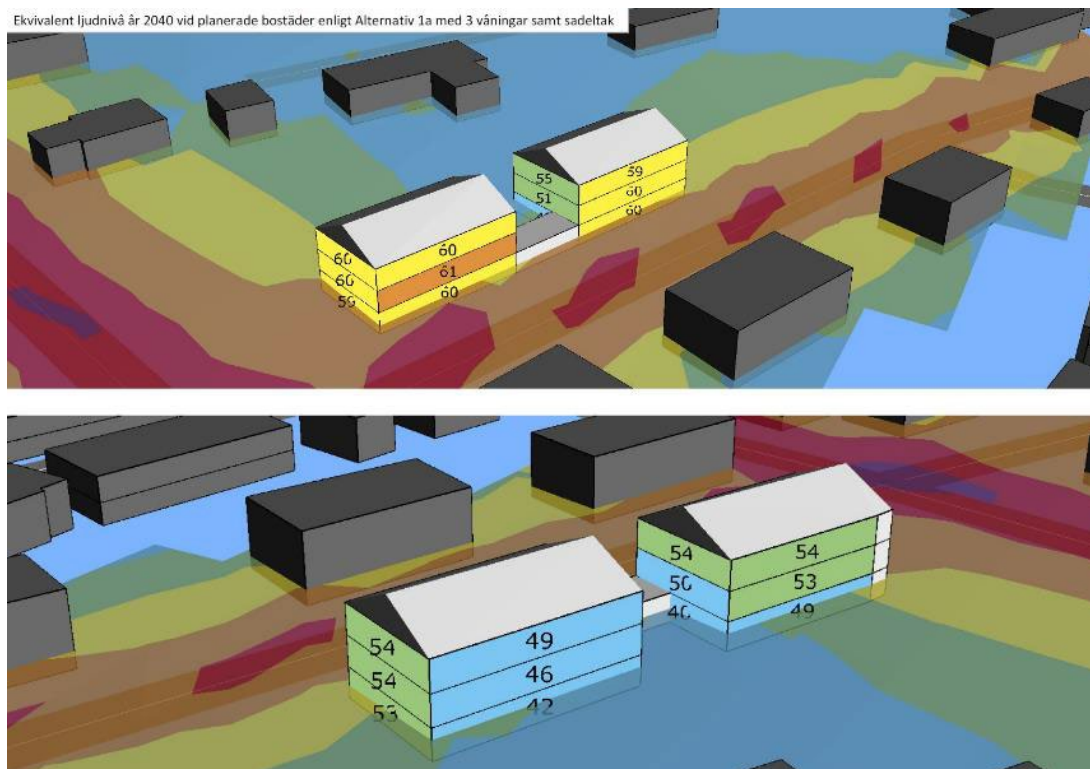


Bild 20. Alternativ 1a

Framtaget PM avseende buller och stadsbild visar att en byggnation av bostäder är genomförbar om bullerdämpande åtgärder vidtas. I förslag 1a och 1b överskreds gällande riktvärde för den ekvivalenta ljudnivån något för våning 2 i den södra byggnaden. Detta kräver kompletterande åtgärder i form av anpassning av bostädernas storlek eller rumsfördelning, vilket säkerställs med planbestämmelse m<sub>1</sub> på plankartan. Bullerdämpning bedöms även kunna ske med andra än rent byggnadstekniska lösningar. Exempelvis kan en omasfaltering med kornstorlek 8mm sänka den ekvivalenta bullernivån med 3 dB, hastighetssänkning till 30 km/h med 1-2 dB och uppförandet av mindre betongsuggor eller tegelmurar i väggkant med 2-3 dB.

## Störningar

Det förekommer inga störningar i form av luftföroreningar, lukt eller liknande inom planområdet. Planförslaget kommer inte heller orsaka några störningar.

## Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunens VA-nät för spillvatten och vatten. Befintligt ledningsnät bedöms ha kapacitet för den tillkommande bebyggelsen.

## El-, tele- och fiberanslutning

Planområdet är anslutet till el-, tele- och fibernätet.

## Förutsättningar för solenergi

Tak med lutning åt sydöst, syd och sydväst har goda förutsättningar för att användas för att skörda solenergi. De befintliga bostäderna bedöms ha goda möjligheter för detta. Dessa får dock inte förändra byggnadernas uttryck mer än vad varsamhetsbestämmelserna tillåter. Just nu pågår utveckling av diskreta solceller utformade som traditionella tak, exempelvis takkupor, istället för traditionella paneler.

Den tillkommande bebyggelsen bedöms också få goda förutsättningar för solenergi. Här kan även mer traditionella solcellspaneler vara lämpliga.



Bild 21. Bilden visar planområdets förutsättningar för solenergi.

## Värme

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet. De nya bostäderna föreslås anslutas till fjärrvärmenätet.

## Avfall

Närmaste återvinningscentral finns vid Angelskog, 5 kilometer från planområdet.

Avfallshanteringen ska följa kommunens renhållningsordning. Anordningar som till exempel miljöhus för hantering av hushållsavfall anordnas i samråd med Ronneby miljö & teknik AB.

Utformningen inom fastigheten är avhängig av hur placering och byggnadsutformning av nya byggnader sker. Detta säkerställs i den kommande bygglovsprocessen.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Planen hanteras enligt utökat förfarande och med målet att kunna antas av kommunfullmäktige i december 2022

- |                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| • Beslut om samråd       | kvartal 2, 2020 |
| • Samråd                 | kvartal 2, 2020 |
| • Beslut om granskning   | kvartal 3, 2020 |
| • Granskning             | kvartal 4, 2020 |
| • Beslut om granskning 2 | kvartal 2, 2022 |





Laga krafthandling  
Diarienumr:2015/555

- Granskning 2 kvartal 3, 2022
- Beslut om antagande kvartal 1, 2023
- Laga kraft tre veckor efter beslut om antagande under förutsättning att ingen överklagar beslutet.

## Genomförandetid

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

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av Skolgatan och drift av anläggningar på allmän plats. Exploatören ansvarar för kvarterensmarkens iordningställande och byggnation.

Ledningsägare ansvarar för drift och skötsel av ledningar och tillhörande teknisk infrastruktur på allmän platsmark. Eventuell flytt av ledningar bekostas av den som begär flytten.

Kommunen avser initiera och bekosta fastighetsbildningen för Leoparden 6. Övrig fastighetsbildning initieras av berörd fastighetsägare och bekostas enligt kostnadsförslag från Lantmäteriet.

## Avtal

Ej aktuellt.

## Exploateringsavtal

Ronneby kommun äger fastigheten Leoparden 6. Då det i dagsläget är okänt om kommunen själva kommer att vara exploatör eller om fastigheten kommer avyttras, så kommer inget exploateringsavtal tecknas inför antagande.

## Markanvisningsavtal

Ej aktuellt.

# Fastighetsrättsliga frågor

## Fastighetsbildning

Planförslaget möjliggör för en avstyckning av mark från Leoparden 6.

Planförslaget innebär att tomtindelning ”Karta över kv. nr 60 Lejonet inom Ronneby stad” upphävs. Inga genomförandefrågor bedöms till följd av upphävandet. Fastighetsreglering kan ske genom ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten efter att planen vunnit laga kraft.

## Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Konsekvens
Leoparden 7	Ingen förändring
Leoparden 6	Cirka 2 300 kvadratmeter kommer kunna avstyckas från fastigheten. Avstyckningen kan tillskapa en eller två nya fastigheter. Vid tillskapande av två nya fastigheter behöver angöring till Skolgatan säkras antingen genom fastighetens utformning eller genom servitut.
Lejonet 3	Ingen förändring. Den mark som idag är ianspråktagen för bostadsändamål skiljer sig från den faktiska fastighetsgränsen. Planförslaget hindrar inte att en markreglering mellan Ronneby 24:16 och Lejonet 3 genomförs, men det hanteras inte inom ramen för planarbetet.
Ronneby 24:16	Ingen förändring. Delar av fastigheten är ianspråktagen för bostadsändamål. Planförslaget hindrar inte att en markreglering mellan Ronneby 24:16 och Lejonet 3 genomförs, men det hanteras inte inom ramen för planarbetet.

## Fastighetsägare

Leoparden 7, och Lejonet 3 är i enskild ägo.

Leoparden 6 och Ronneby 24:16 ägs av Ronneby kommun.

## Gemensamhetsanläggning

Ej aktuellt

## Servitut

Ej aktuellt

## Inlösen av allmän plats

Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med berörda fastighetsägare. Detta är inte aktuellt inom denna detaljplan eftersom kommunen äger all allmän plats inom planområdet.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Planarbetet bekostas av kommunen. För detaljplanen kommer planavgift tas ut i enlighet med 12 kap 9 § PBL. Med planavgift avses en avgift för detaljplaneläggning som tas ut om bygglov beviljas och fastigheten har nytta av planen. Planavgiftens storlek framgår av Ronneby kommuns Plan- och bygglovstaxa.

## Vägar, Va-anläggningar, etc.

Anläggningar på allmän plats bekostas av kommunen. Anslutningar till dessa samt anläggningar på kvartersmark bekostas av exploatören.

Planområdet korsas av en spillvattenledning och en dagvattenledning. Dessa kan behöva flyttas inför byggnation. Eventuell flytt av ledningar initieras och bekostas av initiativtagaren. Exploateringen av nya byggrätter på Leoparden 6 kommer innebära att fördröjningsbehovet av dagvatten kommer öka. Lösningar för att fördröja dagvattnet kommer krävas både på kvartersmark och på allmänplatsmark och bekostas av initiativtagaren.

## Fastighetsbildning

Kommunen avser initiera och bekosta fastighetsbildningen för Leoparden 6. Övrig fastighetsbildning initieras av berörd fastighetsägare och bekostas enligt kostnadsförslag från Lantmäteriet.

## Tekniska frågor

### Vägar, belysning

Skolgatan breddas och förlängs. Utformning och belysning bestäms av kommunen vid projektering av utbyggnaden. I det fall två nya fastigheter skapas på östra delen av Leoparden 6 behöver angöring till den södra fastigheten och byggnadernas tillgänglighet säkras. Detta görs dels genom fastighetsrättsliga åtgärder, dels genom utformning i samband med ansökan om bygglov.

### Vatten och avlopp

De nya fastigheterna ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Kostnaden för anslutning bekostas av fastighetsägaren.

Planområdet korsas av en spillvattenledning och en dagvattenledning. Dessa kan behöva flyttas inför byggnation. Eventuell flytt av ledningar initieras och bekostas av initiativtagaren.

## Dagvattenhantering

Ronneby kommun har tagit fram en policy för dagvattenhantering vars grundprinciper säger:

- Den naturliga vattenbalansen ska i möjligaste mån bibehållas
- Förorening av dagvatten ska om möjligt begränsas vid källan
- Dagvattensystemet skall utformas så att skadliga uppdämningar vid kraftiga regn undviks
- Där så är lämpligt ska dagvatten hanteras som en resurs som berikar bebyggelsemiljön med avseende på upplevelser, rekreation, lek, naturvärden och biologisk mångfald.
- Dagvattenhanteringen ska utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, dagvattnets föroreningsgrad och recipientens känslighet och så att en så stor del som möjligt av föroreningarna bryts ned under vattnets väg till recipienten.

- Dagvattenflöden ska reduceras och regleras så att belastning på ledningsnät och recipienter begränsas.
- Ledningar ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikationer.

Kvarteret ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Miljöteknik AB ansvarar för kommunala dagvattenanläggningar. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar anläggandet av dagvattenanläggningar på den egna fastigheten.

Till följd av den planerade byggnationen kommer andelen hårdgjord yta i form av tak och parkeringsytor att öka. En dagvattenutredning har därför utförts, daterad 2021-05-18. Utredningen visar att för att hantera de flöden som uppstår vid ett 20-årsregn behövs fördröjning för cirka 63 kubikmeter vatten. Fördröjningen föreslås bestå av ett fördröjningsmagasin som hanterar dagvatten från allmän plats och skålade multifunktionella ytor som kan användas för att tillfälligt fördröja regnvatten vid skyfall. Fördröjningsmagasinet föreslås rymma cirka 39 kubikmeter och placeras inom parkområdet i anslutning till Blasius Koningsgatan. Ovanför fördröjningsmagasinet kan markytan vara skålad för att hantera ytterligare vatten vid skyfall. Inom Leoparden 6 föreslås en ytlig lösning som kan hantera cirka 21 kubikmeter dagvatten. Denna föreslås placeras inom kvartersmarken i planområdet. Vidare bör hårdgöringsgraden regleras inom Leoparden 6 och växtbäddar anläggas för att ytterligare minska uppkomsten av dagvatten. Parkeringsytor kan med fördel göras av genomsläppligt material som armerat gräs.

Detaljplanen reglerar volym på fördröjningsmagasin inom parkmarken samt begränsningar i hur hårdgjord marken inom Leoparden 6 får vara.

Den södra byggrätten ligger i vad som utgör rinnväg vid ett 100-års regn. Avrinningen mot den södra byggrätten bedöms kunna hanteras genom justering av markens lutning i det som utgör parkeringsplats.

## Räddningstjänstens åtkomlighet

Åtkomligheten för Räddningstjänsten skall beaktas, enligt kapitel 5:94 Boverkets byggregler (BFS 2006:12). Om gatunätet inte ger åtkomlighet för Räddningstjänstens fordon i samband med utrymning och släckinsats, skall en särskild körväg (räddningsväg) ordnas.

För våningsplan över tre plan skall det finnas uppställningsplatser för höjdfordon i anslutning till byggnaden så att respektive lägenhet kan nå för utrymning. Vid utformning av parkeringsplatser i anslutning till fastigheterna ska detta säkerställas.

Ett alternativ till utrymning via Räddningstjänstens höjdfordon är att bygga så kallade TR 2-trapphus där utrymning kan ske utan hjälp från Räddningstjänsten. Att gällande föreskrifter efterlevs säkerställs i den kommande bygglovsprocessen.

## Övrigt

### Planförfarande

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



Laga krafthandling  
Diarienumr:2015/555

## Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utformats av:

Helena Revelj stadsarkitekt

Jens Löfqvist, planarkitekt

Annika Säw, planarkitekt Metria AB

Anna Sara Bergkvist, planarkitekt Metria AB

Ronneby  
2023-04-29

Helena Revelj  
Stadsarkitekt

Jens Löfqvist  
Planarkitekt