

## Detaljplan för del av Kalleberga 1:3 (Kalleberga by)

### Ronneby kommun, Blekinge län

#### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplaneförslaget, upprättat 2021-10-15 har varit utställt för samråd under tiden 2021-11-20 till och med 2021-12-12. Myndigheter och berörda fastighetsägare med flera har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande.

Detaljplanehandlingarna fanns under samrådstiden tillgängliga på kommunens webbplats och Ronneby stadsbibliotek. Planförslaget annonserades i lokaltidningarna den 19 november 2021.

Yttranden har inkommit från **Bygglovsenheten, E.ON Energidistribution AB, Kalleberga 3:11, Kalleberga 3:54, Kalleberga 6:88, Kalleberga 6:181, Kalleberga 6:182, Kalleberga 6:266, Kalleberga 9:6 och 9:13, Kommunledningsförvaltningen, Lantmäteriet, Länsstyrelsen Blekinge län, Miljö- och hälsoskydds-enheten, Ronneby Miljö & Teknik AB, Räddningstjänsten Östra Blekinge, Teknik-, Fritid- och Kultur-nämnden, och Telia (Skanova) Company AB.**

E.ON Energidistribution AB, Luftfartsverket (LFV) och PostNord har inget att erinra mot planförslaget.

#### Redovisning av yttranden

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

##### Länsstyrelsen Blekinge län

###### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Ronneby kommun har upprättat en undersökning med checklista som underlag inför beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande är att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

###### Länsstyrelsens samlade bedömning

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 plan- och bygglagen, PBL, 11 kap. 10 § vad gäller riksintressen, MKN, mellankommunala frågor, strandskydd, översvämning eller erosion.

###### Motiv för bedömningen

###### Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

###### Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB och berör MSA-område, stoppområde höga objekt, samt påverkansområde för väderradar. Länsstyrelsen bedömer att riksintresset inte påverkas av den föreslagna bebyggelsen.

###### Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

#### Dagvatten

Kommunen har tagit hänsyn till de synpunkter som länsstyrelsen hade i tidigare skede. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

#### Buller

Kommunen har tagit hänsyn till de synpunkter som länsstyrelsen hade i tidigare skede. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

#### MKN

Enligt 2 kap. 10§ PBL skall MKN följas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljö kvalitet och är juridiskt bindande, fastställda av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller.

”Frisk luft” är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål, där luften ska vara så ren att människors hälsa och djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå detta mål är miljö kvalitetsnormer ett av styrmedlen. Kommunerna har ansvaret att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljö kvalitetsnormerna.

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT m.m.) och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Miljö kvalitetsnormen för buller gäller omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Den gäller även omgivningsbuller från vissa större, utpekade industrigrenar i de största kommunerna.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det med tanke på planområdets läge inte bedöms finnas någon risk för att någon miljö kvalitetsnorm ska överskridas.

#### Mellankommunala frågor och regionala förhållanden

Planen bedöms inte påverka mellankommunala eller regionala förhållanden.

#### Råd enligt 2 kap. PBL

##### Förhållande till ÖP

Enligt Ronneby kommuns översiktsplan 2035 är området utpekade för ny stadsbygd. Utveckling av tätorten ger möjlighet att skapa nya boendeformer i området. Frågor så som närhet till fornlämningar kan särskilt behöva utredas i samband med genomförande av projektet.

Länsstyrelsens bedömning är att planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

#### Kulturmiljö

Det förekommer felaktigheter i dokumentet ”Undersökning av att upprätta en strategisk miljöbedömning” under arkeologi. Det rör sig sammanlagt om 12 kända fornlämningar. 11 stycken är resta stenar och återfinns i områdets västra del. Den tolfte är inte längre registrerad som en fyndplats utan som en boplats (detta kan tyckas som hårklyverier, men är relevant då en fyndplats i sig aldrig kan vara en fornlämning, men en boplats kan, och är också en fornlämning i detta fall).

Först beskrivs boplatsen och sedan de resta stenarna, sedan står ett stycke om att området undersökts och inte konstaterats vara fornlämning. Eftersom det står efter de resta stenarna får man intrycket av att det rör dessa, men de är inte undersökta utan det gäller bara boplatsen. Det är också felaktigt att det inte är en fornlämning vilket det är.

Vid Blekinge museums undersökning förordades ingen mer arkeologi och Länsstyrelsen delade deras bedömning. Tillstånd till ingrepp i fornlämning har därför givits Ronneby kommun med diarienummer 431-5110-18.

#### Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehålllets förhållande till detta beskrivs. Länsstyrelsen anser att detta är tillräckligt.

#### Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvämningsrisk från höga flöden i närliggande vattendrag, om intensiva värmeböljor kan innebära problem med överupphettning i tätbebyggda områden eller om en havsnivåhöjning kan medföra en permanent översvämning av hela eller delar av planområdet. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

I ett framtida klimat väntas värmeböljor bli allt vanligare och mer ihållande. Ett integrerat system av gröna- och blåa infrastruktur ger ekosystemtjänster som, förutom att vara viktiga för dagvattenhanteringen, också har en betydande klimatreglerande effekt som bidrar till att minimera urbana värmeöar och öka komforten i både inomhus- och utomhusmiljön. Den skuggande och klimatreglerande effekten är speciellt viktig på platser där människor vistas mycket utomhus, t.ex. på skolgårdar. Grönska är även positivt ur ett energiperspektiv eftersom både behovet av uppvärmning och kylning av byggnader minskar. Samtidigt skapas också kolsänkor som är en betydelsefull ekosystemtjänst när det gäller minskad klimatpåverkan.

#### Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet

Barnkonventionen blev en del av svensk lagstiftning från den 1 januari 2020. Det är viktigt att trygghet och säkerhet implementeras i arbetet med detaljplanen. D.v.s. trygghet till/från busshållplatser, till skola m.m. för att ingen, såväl unga som äldre ska känna sig otrygga. Det är även av vikt att områden som är allmänna tillgängliggörs för funktionshindrade. Kommunen har upprättat en social konsekvensanalys där samspel med omkringliggande områden, vardagslivet för framförallt barnen och identiteten till omgivningarna har behandlats.

Upplysningsvis är det viktigt att den egna förskolegården är utformad utifrån barnens behov. Se PBL Kunskapsbanken där Boverket bland annat tar upp att ”Friytan bör kännetecknas av varierande terräng – och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet.”: Friyta för lek och utevistelse för förskolor och skolor - PBL kunskapsbanken – Boverket

Länsstyrelsen hänvisar även till Boverkets rapport ”Gör plats för barn och unga!” som utgör en vägledning i hur barns utomhusmiljö bör vara utformad. Bland annat finns riktlinjer för storlek på friyta per barn. När det gäller frågor att tänka på i detaljplaneringen av friytor för lek och utevistelse skriver Boverket bland annat att ”För att säkerställa tillräcklig friyta, är det lämpligt att ange byggnadernas bruttoarea.”

Länsstyrelsen anser att kommunen har redogjort för detta på ett tillräckligt sätt i planhandlingarna.

### Energiushållning

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, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

I samband med planering påverkas möjligheterna till hållbar energianvändning på främst tre sätt:

- Möjligheten till effektiva transporter, genom t.ex. lokalisering och infrastruktur.
- Möjligheten till hållbar energianvändning i byggnader genom effektiv användning och användning från förnybara källor.
- Möjligheten till produktion av värme eller el från förnybara källor.

Faktorer att beakta är bland annat lokalisering, exploateringsgrad, parkeringsnorm, avstånd till kollektivtrafik och turtäthet, möjligheter att försörja den nya bebyggelsen/anläggningen med fjärr-/närvarme och solvärme, tillgång till service samt funktionsblandning.

### Trafikfrågor

Länsstyrelsen ser positivt på att utbyggnaden sker i anslutning till redan befintliga busslinjer, vilket kommer underlätta tillgängligheten.

Laddning av elfordon är ett egenskapskrav i plan- och bygglagen (PBL) som infördes den 15 maj 2020. Vilka byggnader som ska ha utrustning för laddning av elfordon eller förberedelse för laddning genom så kallad ledningsinfrastruktur framgår av plan- och byggförordningen (PBF).

Se mer i Regeringens Lagrådsremiss:

[https://www.regeringen.se/48de6c/contentassets/24ffd5c2a3324fb4bce\\_b9cf16bab8332/200109-lrr-genomforande-andringsdirektivbyggnaders-energiprestanda-inkl-bilaga.pdf](https://www.regeringen.se/48de6c/contentassets/24ffd5c2a3324fb4bce_b9cf16bab8332/200109-lrr-genomforande-andringsdirektivbyggnaders-energiprestanda-inkl-bilaga.pdf)

### Redovisning av detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå

Enligt 4 kap. 33§ PBL ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning. Länsstyrelsen anser att kommunen på ett tydligt sätt har redovisat så att varje fastighetsägare lätt kan utläsa hur den egna fastigheten påverkas.

#### **Kommentar:**

*För att tillmötesgå länsstyrelsens råd beträffande platsens kulturmiljö har både undersökningen om en strategisk miljöbedömning och detaljplanens planbeskrivning förtydligats beträffande att fornlämningsområdet innefattar 11 st. resta stenar. Undersökningen om en strategisk miljöbedömning får därmed ett nytt bedömningsdatum av 2022-02-09.*

**Kommunledningsförvaltningen** vill framföra följande synpunkter på planhandlingarna:

### Plankarta

- Ta bort halvmeterslinjer
- Plushöjder på befintliga vägar kan tas bort
- Placering av texten GATA och VÄG kan med fördel läggas annorlunda. Vrid texten så att den ryms inom vägområdet.
- Ta bort högsta byggnadshöjd för E-område.



- Skoltomten borde ha utfartsförbud längs med egenskapsgränsen. Utfartsförbud kan med fördel ligga även längs med 9:6 mot Halsjövägen.
- Befintlig tillfart till 3:11 går delvis över ”grönt”.
- Placeringsbestämmelserna p1, p2 osv. I de centrala nya kvarteren blir detta dubbelt? Placering får ej ske närmre än 3 resp 1,5 meter vilket även regleras med prick- och plusmark?
- Se över bestämmelsen a1 inom fastigheten Kalleberga 3:11, ska den ligga även på prickmarken?
- Vändplatser ser väldigt kantiga ut. Kommer man komma runt utan att behöva backa?
- GC-vägen mellan Timmervägen och Halsjövägen skulle kunna ritas ut i plan som GC-väg om ändamålet är att den förbindelsen ska finnas kvar.
- Om det nya kvarteret i mitten styckas av till fler än 4 fastigheter (under 1000 m<sup>2</sup>) så kan det komma att bli svårt med in och utfarter om inte en gemensamhetsanläggning skapas med tanke på utfartsförbudet mot Halsjövägen.
- Finns det ett skäl till att inte styra höjder på komplementbyggnader inom vissa befintliga bostadsfastigheter längs (Kallebergavägen och 3:11) och skolområdet?
- För att bibehålla grönsläppen inom NATUR fördröjning, som även kommer fungera som genvägar, så skulle man behöva bestämma fördröjningarna i djup så att man kan använda passagerna vid torra perioder.
- Ta bort bestämmelsen n1 så den inte fyller någon direkt funktion. Bättre att utforma dagvattenmagasinen så att de håller dagvatten borta från fastigheterna. Skulle det svämma över så blir det mindre skada på fastigheten om den är hårdgjord en ”grön”.
- Halsjövägen varierar väldigt mycket i bredd.
- Ny föreslagen fastighet på Timmermansvägen kan utökas och ändras i formen för att bli bättre i formen.
- Vilket ändamål har n1 på de redan utbyggda fastigheterna på Timmermansvägen och Skiftesvägen?
- Se över gränsen runt kvarteret där 4:107, 4:108 den är heldragen.

### Planbeskrivning

-	Sida	Rubrik	Innehåll
-	8	Huvuddrag	Hur många platser har förskolan idag?
-	9	Lägesbestämning och areal	Klassas detta område verkligen som Ellebäcken? Det kanske gör det, men enligt min uppfattning ligger Ellebäcken vid Ellebäcksvägen längre sydost om detta område.
		Markägoförhållanden	Kommunen äger ca 60 % av planområdet. Stycket bör ändras så att det inte står att RK äger större delen av marken inom planområdet.
-	17	Planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer	Skriv ut samlingsnamnet PFAS istället för enbart PFOS då PFAS även innehåller PFOA?
-	20	Översvämningsrisk	2:a stycket (under bilden) Vad är anledningen till att man inte får hårdgöra marken i närheten av naturområdena där fördröjning planeras.
-	29	Tillgänglighet	Rätt fastighetsbeteckning ska vara 4:97.
-	35	Dagvatten	3:e stycket. Området för dagvattenmagasin i område B behöver vara större är 208 m <sup>2</sup> för att kunna omhänderta 104 m <sup>3</sup> om det



			är 0,5 m vatten i magasinet om ytan ska kunna utrymma slänter och säkerhetsavstånd.
-	40	Kvartersmark	Ta bort högsta totalhöjd för E-området. Skapar svårigheter om en signalmast ska anläggas.
-	41	Kommunala utbyggnadskostnader	Ändra text till: Kommunen bekostar utbyggnad av gator och vägar på allmän plats. Utbyggnad av vatten- och avloppsnät samt dagvattennät och dagvattendammar byggs ut och bekostas av kommunens bolag Ronneby Miljö & Teknik AB. Avgifter tas via aktuell VA-taxa.
-	43	Fastighetsrättsliga frågor	För Kalleberga 4:97 beskrivs inte det faktum att vi i det nya planförslaget blir av med ett gång- och cykelstråk.
-	44	Servitut	Servitutet sträcker sig hela vägen ut till Kallebergavägen. Blir otydligt att beskriva det med bilden som enbart visar en punkt. Servitutet behöver upphävas då ändrade förhållanden uppstått.

**Kommentar:**

För att tillmötesgå kommunledningsförvaltningens synpunkter har följande ändringar gjorts:

- Plankartans halvmeterskurvor tagits bort.
- Bestämmelserna VÄG och GATA har fått ny orientering och storlek.
- Kvarteret för förskola har till delar försetts med utfartsförbud mot Halsjövägen.
- Kvartersmarken för Kalleberga 3:11 har utökats något i väster för att möjliggöra infart inom planlagt bostadsändamål för befintlig infart.
- Placeringsbestämmelserna har i stora delar utgått och ersatts med punktprickad mark för att fylla ett snarlikt syfte att styra bebyggelsens placering.
- Bestämmelsen  $a_1$  omfattar redan hela kvartersmarken för bostadsändamål beträffande fastigheten Kalleberga 3:11, även punktprickad mark.
- Skiftesvägens norra vändplan har justerats så att den uppgår till 21 meters bredd i enlighet med även Ronneby Miljö & Teknisk önskemål. Den södra vändplanen vid Timmermansvägen uppfyller redan denna bredd.
- Då justeringen av kvartersmarken för fastigheten Kalleberga 3:11 innebär att passagen mellan Halsjövägen och Skiftesvägen blir förhållandevis smal, säkras markanvändningen som gång- och cykelväg i enlighet med Kommunledningsförvaltningens önskemål.
- Mängden utfartsförbud längs Halsjövägen har kompletterats så att även nya korsningar omfattas av utfartsförbud.
- Även kvarteret för skoländamål har försetts med en bestämmelse om högsta nockhöjd för komplementbyggnader. För den äldre bebyggelsen längs Kallebergavägen som saknar äldre ladugårdsbyggnader har kompletterats med en bestämmelse om högsta nockhöjd för komplementbyggnader.
- Planbestämmelsen  $n_1$  utgår från plankartan i enlighet med inkommen två synpunkter om denna bestämmelse, inte heller behöver planbeskrivningen kompletteras i denna fråga.
- Den föreslagna fastigheten för bostadsändamål vid Timmermansvägen har utökats till något mer än 1000 m<sup>2</sup> i syfte att bli rimligare att bebygga.
- Vid överföringen till ny programvara har detaljplanen ritats upp i ett nytt grafiskt gränssnitt där egenskapsgränsen vi fastigheterna Kalleberga 4:107 och 4:108 inte längre är heldragen.
- Planbeskrivningen har förtydligats med dagens antal förskoleplatser.
- Planbeskrivningen har rättats under lägesbestämning att platsen avser Kalleberga och en del av gamla Kalleberga by.



- Beskrivningen av markägoförhållanden har förtydligats med att Ronneby kommun äger ungefär 60% av marken i planområdet.
- Rubriken om påverkan på miljö kvalitetsnormer kompletteras med att detta även avser PFAS.
- Fastighetsbeteckningen under rubriken Tillgänglighet för Kalleberga 4:94 har rättats till Kalleberga 4:97.
- Gällande beskrivningen av högsta totalhöjd om 3 meter på sidan 40 så har denna bestämmelse ersatts med en högsta nockhöjd om 3 meter och kompletterats med en högsta totalhöjd om 20 meter med hänsyn till Försvarsmaten intresseområde.
- Formuleringen av kommunala utbyggnadskostnader på sidan 41 har ersatts helt i enlighet med det förslag som framgår av remissvaret.
- Beskrivningen av fastighetsrättsliga frågor har kompletterats på sidan 43 gällande det gång- och cykelstråk som idag finns norr om Junibäckens förskola.
- Beskrivningen har kompletterats under rubriken Servitut på sidan 44 att servitutet för tillfartsväg har en större utsträckning än vad tillgängligt kartmaterial visar.

Följande synpunkter har enligt nedanstående inte tillgodosetts:

- Plushöjder kvarstår som underlag för beräkning av medelmarknivå vid framtida bygglovsprövning.
- Att reglera fördröjningen av dagvatten med markens nivå i detaljplan skulle innebära en begränsning vid valet av teknisk lösning för fördröjningen. Detta skulle också kunna innebära ett framtida hinder om en genomförd anläggning av något skäl behöver ändras. Då höjdsättningen kan genomföras utan bestämmelse i plankartan, uppfyller detta synpunktens syfte även om önskemålet att få en reglering i detaljplanekartan inte tillgodoses.
- Detaljplanen medger huvudsakligen en bredd på 10 meter för Halsjövägen men smalnar av till 9 meter i anslutning till Kallebergavägens korsning med anledning av platsens befintliga förhållanden. I övrigt hanteras breddningen av Halsjövägen genom att växla mellan en breddning av norrsidan eller södersidan beroende av det aktuella vägvagnsnittets förutsättningar. Synpunkten föranleder därför inte någon förändring av plankartan.
- Formuleringen under rubriken Dagvattenhantering i tredje stycket på sidan 35 anger redan att 208 m<sup>2</sup> avser en minsta storlek beträffande ytbehovet. Synpunkten föranleder därför inte någon ändring av formuleringen.

**Teknik-, Fritid- och Kulturnämnden** anser att parkeringen till förskolan bör utformas så att barn enkelt och trafiksäkert kan lämnas och hämtas vid förskolan samt att behovet av parkeringsplatser tillgodoses inom tomten.

#### **Kommentar:**

*Parkeringsytans detaljerade utformning styrs inte i detaljplan utan prövas i samband med bygglov. I detta fall anordnas parkeringsytor inom kvarteretsmark för skoländamål vilket medger en flexibilitet för parkeringars utformning. På detta sätt medger förslaget till detaljplan att synpunkten kan tillgodoses i ett senare skede.*

**Miljö- och hälsoskyddsenheten** framför följande yttrande: Av planbeskrivningen framgår att en del av syftet med förslaget är att möjliggöra ett ökat barnantal på den aktuella förskolan. Förslaget möjliggör bebyggelse i två plan, vilket på så vis kan öka andelen tillgänglig friyta. Miljö- och hälsoskyddsenheten ser positivt på att förslaget möjliggör en ökning av tillgänglig friyta. Enligt planbeskrivningen finns det även kompletterande grönytor inom promenadavstånd från förskolan.

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten vill erinra att Naturvårdsverkets riktvärden för ny skolgård anger att de delar av gården som används för lek, vila och pedagogisk verksamhet bör underskrida 50dBA, räknat som årsmedeldygn. Den maximala ljudnivån bör inte överskrida 70dBA. Ytor där sandlådor, lekanordningar med mera planeras, bör bedömas tillhöra denna typ av yta. För övriga vistelseytor får ljudet uppgå till 55dBA.

Området föreslås ingå inom verksamhetsområde för dagvattenhantering. Dagvattenhanteringen bör utformas i enlighet med den dagvattenutredning som tagits fram.

**Kommentar:**

*Miljö- och hälsoskyddsmyndighetens yttrande föranleder inte några ändringar av förslaget då planen redan försetts med bestämmelser om hantering av dagvatten, samt att förskolan avskärmas av befintlig bebyggelse från trafikbullerkällan som maximalt genererar 52 dBA vid fasad till befintlig avskärmande bostadsbebyggelse.*

**Bygglövsmyndigheten** framför följande yttrande: På sidan 8 i planhandlingarna anges att byggnaderna har ett varsamhetskrav enligt kulturmiljölagen. Detta är felaktigt. Byggnaderna omfattas inte av kulturmiljölagen utan enbart av plan- och bygglagen 2010:900, PBL. Däremot är fornlämningarna inom området skyddade av kulturmiljölagen.

Inom fornlämningskvarteret bör det övervägas om den punktprickade marken även ska innefatta ett förbud mot att uppföra byggnadsverk eller i vart fall vissa slags byggnadsverk för att säkra att fornlämningarna inte byggs för. På sidan 38 i planhandlingarna anges att prickad mark innebär att marken inte får bebyggas. På plankartan anges dock endast att marken inte får förses med byggnad. Begreppet byggnadsverk är mer omfattande än begreppet byggnad (se definitionerna i 1 kap.4 § PBL).

Det är viktigt att planbestämmelserna stämmer överens med förutsättningarna på plats så att det inte uppstår oavsiktliga planstridigheter. På sidan 36 anges det att inga planstridigheter kommer att uppstå, vilket är positivt. I sammanhanget kan det dock vara värt att notera att nockhöjd mäts från medelmarknivå. Det noteras vidare att oexploaterade kvarter i sydost verkar vara kuperade.

På sid 41 i planhandlingarna anges det att planen ska finansieras av planavgifter. Det är bra att detta framgår. Kanske bör det övervägas att utveckla detta något så att det för berörda klart framgår vad detta innebär?

**Kommentar:**

*Bygglövsmyndighetens synpunkter tillgodoses genom att laghänvisningen till Plan- och bygglagen respektive Kulturmiljölagen rättas till på sidan 8 i planbeskrivningen. Vidare har en rättelse av formuleringen till punktprickad mark gjorts på sidan 38. Ett förtydligande av när planavgift tas ut har lagts till i planbeskrivningen på sidan 42.*

**Ronneby Miljö & Teknik AB** vill framföra att underlag för befintliga ledningar begärs in via ledningskollen.

VA

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Delar av planområdet ingår i VO för dagvatten gata och dagvatten fastighet. Hela planområdet bör ingå i VO för dagvatten gata och dagvatten fastighet.

Fjärrvärme

Området kan förses med fjärrvärme om intresset är tillräckligt stort så att investeringen blir ekonomiskt försvarbar.



### Fiber

Läget på befintlig fiberservis till transformatorstationen behöver sättas ut. Eventuell omläggning ska ske i samråd med Miljöteknik, samtliga kostnader som detta medför ska bekostas av exploatören.

### Elnät

E-området i plankartan behöver utökas till 10x10m. U-område saknas för befintliga elkablar som ligger förlagda i infartsvägen till transformatorstationen. Området är markerat som prickmark i plankartan. Om befintliga elkablar behöver flyttas ska det ske i samråd med Miljöteknik, samtliga kostnader som detta medför ska bekostas av exploatören.

### Renhållningen

Vändzonen i plankartan ser inte ut att uppfylla kraven för vändmöjlighet, enligt Föreskrifter om avfallshantering för Ronneby kommun. Vändzonen behöver utformas enligt bil 1, Principskiss för vändzoner enligt Föreskrifter om avfallshantering för Ronneby kommun.

### **Kommentar:**

*För att tillmötesgå Miljötekniks synpunkter har kvarteretsmarken för teknisk anläggning utökats så att det minst omfattar 10 x 10 meter. I samrådsversionen av detaljplanekartan omsluts E-området av allmän plats för natur, ett område där den tidigare planbestämmelsen u-område inte tillämpas. I granskningsversionen av plankartan har en tillfartsväg ritats in till E-området och även denna som allmän plats där sådant rättighetsområde för allmännyttiga ledningar oftast inte behöver regleras särskilt. För att möta renhållningens behov av vändplan har Timmermansvägens vändplan kontrollmätts och denna uppgår till 21 meters bredd. Den norra vändplanen vid Skiftesvägen har justerats något för att också uppgå till 21 meters bredd.*

**Räddningstjänsten Östra Blekinge** vill framföra att från räddningstjänstens sida finns ingenting att erinra angående detaljplanen under förutsättning att följande beaktas:

Byggnaderna ska vara åtkomliga för räddningsinsatser. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadernas angreppspunkt ska understiga 50 meter.

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.

Eftersom det är ett större område som planeras behöver brandvattenförsörjning anordnas. För att minimera kostnaderna för brandposter kan ett s.k. alternativsystem tillämpas, dvs. brandpost med större kapacitet (1000l/min) anordnas vid infart till området. Vid brand hämtar räddningstjänsten brandvatten från brandposten med tankbil.

Brandpost finns redan idag i anslutning till förskola

### **Kommentar:**

*Flera av de nya bostadskvarter som detaljplanen möjliggör understiger 50 meter i bredd i enlighet med räddningstjänstens önskemål samt att de kvarter som har en större bredd omsluts av allmän plats för gata eller väg. Placering och utförande av räddningsvägar prövas i samband med bygglov och har därför inte preciserats i detaljplanen. Då brandpost enligt räddningstjänsten redan finns i anslutning till förskolan (Junibacken) har detaljplanens planbeskrivning inte kompletterats eller ändrats på denna punkt.*

**Lantmäteriet** framför nedanstående synpunkter på samrådsförslaget:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighetsstorlek

I detaljplaner som tas fram enligt PBL får kommunen när det gäller fastighetsindelningen endast reglera största respektive minsta fastighetsstorlek (i kvm) utan att upprätta fastighetsindelningsbestämmelser. Den planbestämmelse (d1 Nya fastigheter får inte bildas) som finns i det aktuella planförslaget reglerar inte fastighetsstorleken på korrekt sätt. För att nå önskat syfte kan istället användningsområdet delas in i mindre delar där minsta fastighetstorlek användas.

E-område

Hur är tanken att tillträde till den tekniska anläggningen ska ske, då den verkar vara omsluten av parkmark?

Markanvisningsavtal

Enligt PBL 4:33 ska det huvudsakliga innehållet och dess konsekvenser redovisas när planen avses genomföras med stöd av genomförandeavtal. Då kommunen endast redovisar att planen kan komma att genomföras av markanvisningsavtal i vissa delar med stöd blir det självfallet svårt att redovisa detta i detalj. Lantmäteriet hade dock gärna sett en något mer utförlig redovisning av vilka åtagande gällande genomförandet som kan bli aktuella. Detta för att skapa en större transparens kring vilka konsekvenser genomförande med stöd av markanvisningsavtal innebär.

Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Lantmäteriet anser att redovisningen fastighet för fastighet är tydlig men vill framföra följande:

SERVITUTET 10-ROJ-743.1)

Begreppen onyttigt servitut och upphävas kan med fördel användas. Upphävande av onyttiga officialservitut sker genom en lantmäteriförrättning (fastighetsreglering).

Ronneby Kalleberga 3:11

Redovisningen av fastighetens gränser har dålig kvalitet enligt registerkartan. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs denna gräns. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall, när gränsen är osäker, är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

De ekonomiska konsekvenserna

Det framgår i rubriken att de ekonomiska konsekvenserna fastighet för fastighet ska framgå. Lantmäteriet finner ingen sådan redovisning. Exempelvis bör kortfattat kommunens inlösningsmöjlighet och skyldighet på fastighetsägarens initiativ framgå gällande det som blir allmän platsmark. Även principerna för ersättningsituationen kan med fördel framgå.

Ska övriga fastighetsregleringar ske genom överenskommelser med kommunen? Vem ska stå förrättningskostnader i de olika delarna?

Boverkets allmänna råd

Det kan med fördel framgå vilka allmänna råd planen är framtagen enligt. Gällande korsmark rekommenderar Boverket formuleringen "Marken får endast förses med (t.ex. komplementbyggnad)".



Lantmäteriet avstår i övrigt från att påpeka de avvikelser som sker mot nu gällande allmänna råd BFS 2020:6.

**Kommentar:**

*Lantmäteriets synpunkter tillmötesgår genom att bestämmelsen om fastighetsindelning utgår från plankartan. Vidare har E-området i anslutning till Halsjövägen försetts med en tillfartsväg genom allmän plats för gata. Planbeskrivningen har också kompletterats med en enklare och generell beskrivning av vilka frågor som ett markanvisningsavtal kan innehålla. Beskrivningen av servitut kompletterats i enlighet med lantmäteriets förslag. Vidare har också grundkartan uppdaterats inför granskning av detaljplaneförslaget där gränskvalité beträffande Kalleberga 3:11 har setts över. Slutligen har också frågan om inlösen beskrivits ytterligare i planbeskrivningen och förhållandet till gällande byggnadsplan förtydligats något. Frågan om ansvar och kostnadsfördelning vid lantmäteriförrättning har fått en generell beskrivning på sidan 42 i planbeskrivningen där det redogörs för vilken del inom Ronneby kommun som representerar kommunen som markägare samt att en bedömning görs i varje enskilt fall där särskilda avtal upprättas då behov av detta finns. Regleringen med så kallad korsmark utgår från plankartan vilket innebär att ytterligare ändringar eller beskrivningar av förslaget inte krävs.*

**Telia (Skanova) Company AB** har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt få behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

**Kommentar:**

*Planförslaget har i möjligaste mån försökt bibehålla befintliga ledningar inom allmän plats för gata, väg eller natur. På detta sätt undviks behovet av att i detaljplanen avsätta särskilda rättighetsområden för ledningar. I övriga delar har kvartersmarken utformats i syfte att skapa lämpliga byggrätter vilket motiverar bekostandet av eventuell flytt av ledningar. Dock styrs det ekonomiska bekostandet av sådan flytt i annat civilrättsligt avtal och inte i en detaljplan enligt Plan- och bygglagen.*

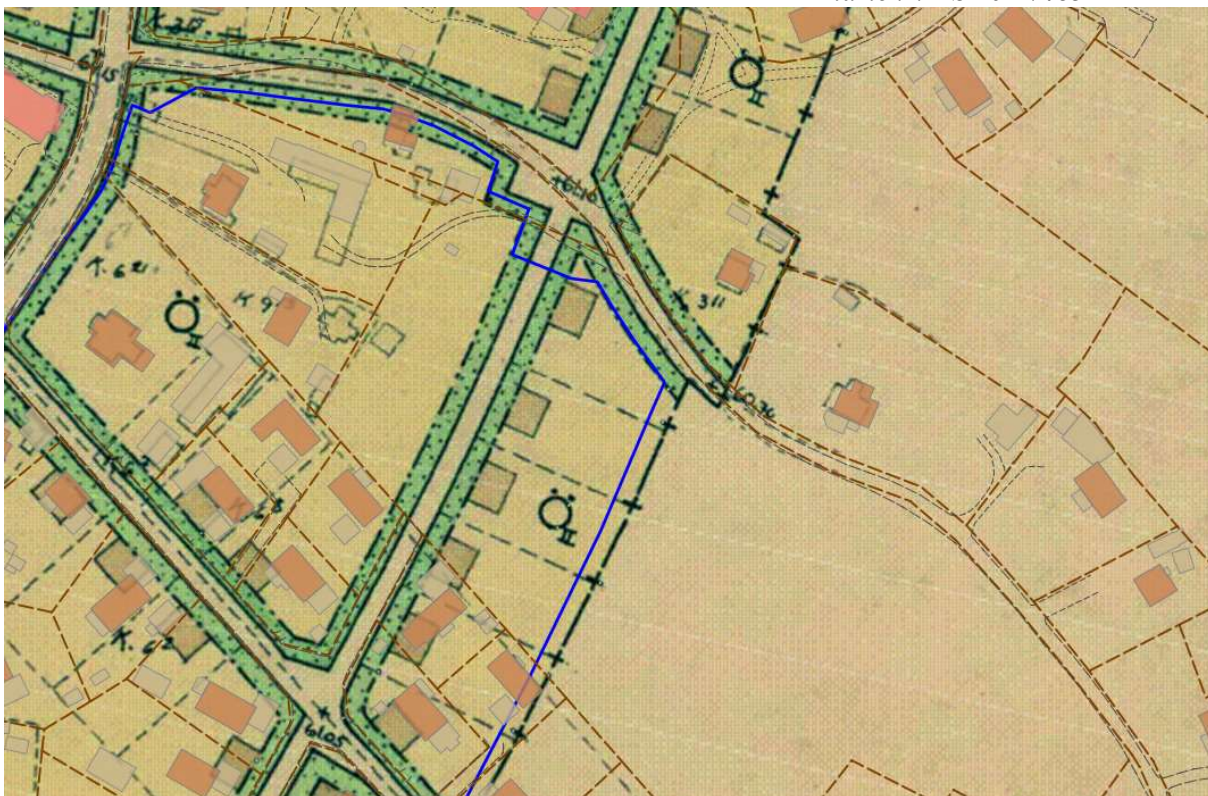
**Fastighetsägaren** till Kalleberga 3:11 meddelar att de köpte sitt hus för ca ett år sedan och blev förälskade i området på grund av få grannar och öppna ytor. Vi vill inte bo ”mitt i ett villaområde”. När man hyr så är det lätt att flytta om man inte trivs med grannar och dylikt men då vi köpt huset så har man ju köpt det i tron att det ska va sådär fritt o lantligt som vi var ute efter. Ängen är dessutom en perfekt plats för våra barn att springa fritt o leka på och för att inte tala om alla fina djur vi får se ute på ängen.

Snälla tänk om.

Vi har pratat med grannarna och de känner som vi.

**Kommentar:**

*Ängsmarken närmast fastigheten Kalleberga 3:11 är sedan 1937 redan planlagd för bostadsändamål i gällande byggnadsplan för Kallinge bruk, även om denna del inte fullt ut har genomförts. Detta innebär att fastigheten redan idag har ett grannkvarter söder om Halsjövägen enligt nedanstående utsnitt från gällande plankarta. Förslaget till ny detaljplan för området innebär på detta sätt en utökning av mängden bostadsändamål på fastigheten Kalleberga 1:3.*



Utsnitt från gällande byggnadsplan för Kallinge bruk som fick laga kraft 1937-02-06.

*Området som nu detaljplaneläggs har varit utpekad i gällande översiktsplan Ronneby 2035 sedan översiktsplanen antogs år 2018. Utifrån detta strategiska dokument och det beslut om planuppdrag som Miljö- och byggnadsnämnden fattade 2018-09-26 § 220 så kan tyvärr inte fastighetsägarnas önskemål att inte detaljplanelägga området tillmötesgå inom ramen för syftet med detaljplaneuppdraget.*

**Fastighetsägaren** till Kalleberga 3:54 upplyser om att Halsjövägen idag är något av en lite lantlig idyll beläget i samhället och det är en av anledningarna till att vi valt att bo där. I förslaget till detaljplanen som vi tagit del av på biblioteket presenteras tre olika modeller med olika typ av bebyggelse. Vi tycker att bebyggelse i form av "vanliga villor" eller i viss mån radhus/kedjehus är "ok" så länge det inte blir allt för många. Helst ser vi givetvis att ängen inte bebyggs överhuvudtaget.

Det vi starkt är emot är bebyggelse av flerfamiljshus som visades i det ena av förslagen i detaljplanen. Flerfamiljshus skulle helt förstöra den luftiga och lantliga miljön som finns i området idag. Flerfamiljshus skulle också innebära många fler hushåll i området vilket i sin tur ökar antalet bilar och trafik. Om flerfamiljshus ändå planeras att byggas så vill vi framför önskemål om att dem bara ska vara två våningar höga istället för fyra som visades i förslaget! Vi vill att den luftiga och lantliga känslan i området bevaras.

**Kommentar:**

*Fastighetsägarnas synpunkter tillmötesgår genom att den högsta tillåtna nockhöjden i detaljplanens mest södra kvarter sänkt från 16 meter till 9,5 meter i likhet med flera kringliggande kvarter. På detta sätt minskas det möjliga våningsantalet och bebyggelsens höjdsättning blir mer enhetlig. Mängden punktprickad mark har också ändrats för att på ett tydligare sätt skapa en förgårdsmark till ny bebyggelse med en luftigare karaktär mot gatumarken.*

**Fastighetsägaren** till Kalleberga 6:88 vill starkt rekommendera att hänsyn tas till omkringliggande hustyper, boendeformer och miljö. Planen KA-08 där man, enligt text i trafikplanen, siktar på att bygga ca 90 nya bostäder anser jag medför att ni omöjligt kan uppnå målet med att anpassa nybyggnationerna till omliggande miljö och boendeformer. För att komma i närheten av antalet 90 bostäder krävs det att det byggs lägenheter i flerfamiljshus. Hur kan ni påstå att den typen av byggnationer på något sätt skulle passa in i detta område som enbart består av villabebyggelser? Föreslår starkt att begreppet ”lägenheter i flerfamiljshus” stryks ur planbeskrivningen som ett alternativ till bostäder.

Att sänka ambitionen på antalet byggnationer kommer även få en positiv påverkan på trafiksituationen. Enligt trafikutredningen kommer trafikintensiteten, med ett fullt utbyggt bostadsområde och en ny förskola vid Slättagårdsvägen, uppgå till 800-1200 fordonsrörelser per dag som har in- och utfart till Kallebergavägen från Åldermansvägen. Enligt era mätningar har vi idag ca 250 rörelser. Detta medför en avsevärd skillnad. Planerna för att göra trafiksituationen säkrare enligt trafikutredningen som innebär b.la. målning av gångytor på Åldermansvägen anser jag kommer att medföra irritationer och frustrationer. Att införa trafiksäkerhetshöjande åtgärder som skapar starka känslor i trafiken är direkt kontraproduktivt och medför en onödig risk. Därför kommer en sänkning av antalet nybyggnationer minska trafikintensiteten och därmed gynna trafiksituationen och säkerheten.

Enligt dom illustrationer som finns på sid 37 i samrådshandling KS 2021-483 visas olika alternativ på bebyggelseformer. Jag vill bara poängtera vikten av att behålla dom träd, ekar samt övrig vegetation som växer längs tomtgränserna till främst Kalleberga 6:81, 6:88 samt 6:266. Det vore synnerligen olyckligt om fastigheter byggs så nära dessa tomter att det får en påverkan på detta.

Sammanfattningsvis vill jag säga att vi i princip är för nybyggnationer på tilltänkt område. Men att överexploatera och bygga hyreshus för att få plats med så många bostäder som möjligt är INTE att ta hänsyn till intilliggande miljö och kulturhistoriska värden som nämns i underlaget. Det får även en positiv effekt avseende på såväl trafikintensiteten i området som möjligheten att ta hänsyn till byggnadsavstånd till redan befintliga tomter, att inte maximera antalet bostäder.

#### **Kommentar:**

*Fastighetsägarnas synpunkter tillmötesgås genom att den högsta tillåtna nockhöjden i detaljplanens mest södra kvarter sänkt från 16 meter till 9,5 meter i likhet med flera kringliggande kvarter. På detta sätt minskas det möjliga våningsantalet och bebyggelsens höjdsättning blir mer enhetlig. Den minskade byggrätten innebär också en minskning av den största möjliga trafikbelastningen som detaljplanen kan ge upphov till i enlighet med fastighetsägarens synpunkt. Trafikutredningens innehåll ses också över då byggnationen av förskola vid Slättagårdsvägen inte längre avses genomföras. Vidare har också plankartan försetts med en bestämmelse ”n<sub>1</sub> - Träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk” för att säkerställa att den befintliga trädridan bibehålls inom ramen för vad som kan regleras i detaljplan enligt Plan- och bygglagen.*

**Fastighetsägaren** till Kalleberga 6:181 önskar få utöka sin tomtgräns med 20-25 meter mot ängen för att inte få ett hus för tätt in på sitt eget för att på så vis ha kvar lite av den lugna känslan som finns här nu.

#### **Kommentar:**

*Fastighetsägarens önskemål om markförvärv påverkas av den föreslagna kvartersformen i detaljplanen där mark har avsatts som natur och möjlighet till fördröjning av dagvatten. Dessa ytor för allmän plats är inte möjliga att ta i anspråk för privat bostadsändamål enligt Plan- och bygglagen och styr på så sätt en lantmäteriförrättning. Detta innebär samtidigt att detaljplanen styr att fastigheten Kalleberga 6:181 till viss blir rågranne med naturmark vilket till viss del gynnar fastighetsägarens önskemål om att inte få ny bebyggelse nära sin egen*



*fastighet. Vidare har också plankartan försetts med en bestämmelse "n<sub>1</sub> - Träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk" för att säkerställa att den befintliga trädriddån bibehålls inom ramen för vad som kan regleras i detaljplan enligt Plan- och bygglagen. Detta område är som smalast 8 meter brett och syftar till att bibehålla den befintliga trädriddå som idag kantar fältet på Kalleberga 1:3. Dessa båda regleringar tar hänsyn till fastighetsägarens önskemål beträffande närhet till ny bebyggelse även om markförvärv i den utsträckning som önskas inte på ett direkt sätt möjliggörs av detaljplanen.*

**Fastighetsägaren** till Kalleberga 6:182 framför synpunkterna att förtätning av bostäder o.d. innebär att ett öppet landskap försvinner. Människan, natur och djur behöver dessa gröna oaser bland bebyggelse. På våren och sommaren samlas starar, humlor, fjärilar och bin för att söka mat och pollinering på nämnda mark. Det är en positiv livsglädje för naturen, insekterna och för människan. Risken är att denna oas försvinner. Ett plus i detaljplanen är att det planerats lite grönområde. Kan tilläggas att det är många hundägare som rastar och leker med sina hundar på denna plats. Viktigt att denna möjlighet finns för hundar och dess ägare. Gällande förlängningen av befintlig Hemmansvägen till Halsjövägen upplevs som negativt. Orsak: Störande biltrafik och vår lugna miljö på återvändsgatan försvinner.

**Kommentar:**

*Detaljplanen innebär att mark avsätts som allmän plats för natur vilket är en plats för allmänheten att visats på enligt Plan- och bygglagen. Detta innebär att inom dessa ytor regleras rättigheten för allmänhetens tillträde till platsen. Inom denna allmänna plats avsätts också ytor för hantering av dagvatten där vattenresursen gagnar den biologiska mångfalden på flera olika sätt och i olika skala. Förlängningen av Hemmansvägen är i sig inte ett nytt förslag utan den finns redan i den gällande byggnadsplanen för Kallinge bruk sedan 1937, dock har denna del av byggnadsplanen inte genomförts i modern tid.*

**Fastighetsägarna** till Kalleberga 6:266 upplyser om att mellan deras fastighet och förslagens fastigheter finns idag en trädriddå som bl.a. består av ett antal ekar. Om de nya fastigheterna, som kommer att ligga på nordsidan av en markerad kulle, skall få någon solbelysning, måste i så fall denna trädriddå avverkas och området kalhuggas. Är detta meningen eller skall trädriddån behållas i enlighet med målsättningen om biologisk mångfald? Denna trädriddå gränsar även till fastigheterna Kalleberga 6:81, 6:88 samt 9:21. Den kulle som är tänkt att bebyggas skulle som alternativ kunna vara ett grönområde där kullen ex. skulle kunna bli en fin pulkabacke på vintern. Att bygga fastigheter på denna verkar inte vara optimalt då fastigheterna blir slutningshus, med slutning mot norr. Enda plana ytan som kan planeras blir mot söder och då måste trädriddån avverkas. Vårt förslag är att trädriddån bibehålls och att en annan lösning på de på kullen föreslagna fastigheterna tas fram.

**Kommentar:**

*Fastighetsägarens synpunkt beträffande befintlig trädriddå tillmötesgår genom att plankartan försetts med en bestämmelse "n<sub>1</sub> - Träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk" för att säkerställa att den befintliga trädriddån bibehålls inom ramen för vad som kan regleras i detaljplan enligt Plan- och bygglagen. Bebyggelsens möjliga placering har setts över och punktprickad mark har tillförts plankartan i syfte att skapa en förgårdsmark. Detta för att tydligare styra nya huskroppars placering så att dessa i större utsträckning följer samma bebyggelsestruktur som Kalleberga 9:20 och Kalleberga 9:21. Dock har inte ytterligare mark avsatts som naturmark i planförslaget.*

**Fastighetsägaren** till Kalleberga 9:6 och 9:13 lämnar följande yttrande. Fastigheten är en av de gamla fastigheterna som finns kvar från Kalleberga by. Halsjövägen är en av de få gamla byvägarna som är bevarad med sin ursprungliga sträckning, med en breddning av vägen skulle den förändras markant.

Med tanke på att ni vill ta hänsyn till, och bevara den äldre kulturmiljön så upplever vi förslaget förvånande. När Junibacken byggdes så skrev man t.ex. att man tyckte att odlingslandskapet längs Halsjövägen var värd att bevara. Med tanke på detta blev vi bestörta när jag upptäckte att i förslaget skulle vår tomt minskas kraftigt. Det skulle förändra fastigheten drastiskt. Skulle också tro att den skulle sjunka väsentligt i värde.

Vi vill också påpeka att vid byggandet av Junibacken så hade vi ett personligt samråd. Där utlovades det att fastighetens bägge utfarter mot Halsjövägen skulle vara kvar, det löftet infriades inte utan den ena försvann. Som vi ser på nuvarande förslag skulle den utfart som är kvar vara svår att komma ut och in ifrån med den ökade trafik som kommer bli på vägen. Brevlådan är också placerad på andra sidan vägen vilket inte är optimalt.

Vårt förslag är att ni drar ut vägen till det nya planerade bostadsområdet mot Åldermansvägen som redan är bredare och med en bättre utfart till Kallebergavägen. Att dela Halsjövägens utfart till Kallebergavägen för både Junibacken och nya bostäder skulle medföra rejäla trafikproblem då det tidvis är mycket trafikerat. Vi oroar oss även för ökade bullerproblem.

Då vi som hastigast skrivit ihop dessa synpunkter för att hinna få in ett skriftligt yttrande skulle vi gärna vilja ha ett personligt samrådsmöte. Om det är möjligt i dessa pandemitider. Skulle vara lättare att framföra våra synpunkter med kompletterande av gamla tomtkartor m.m.

#### **Kommentar:**

*Gatumarken i detaljplan för Halsjövägen breddas till förmån för möjligheten att anordna en separat gångväg där körbanan blir 3,5 – 4,0 meter bred. Fastigheten Kalleberga 4:50 som idag inrymmer Halsjövägen är cirka 5 meter bred i stora delar och dagens körbana är ungefär 4,5 – 5 meter bred. Detta innebär att körbanan på olika sätt smalnas av för att gatumarken ska inrymma både körbana för bilar och ett rimligt utrymme för gångbana.*

*Fastigheten Kalleberga 9:6 omfattas redan idag av gällande ändring av byggnadsplan Kalleberga 1:7 m.fl. som fick laga kraft 1967. Den gällande byggnadsplanen reglerar redan idag delar av Kalleberga 9:6 som allmän plats för väg eller park. Det är ungefär 400 m<sup>2</sup> av fastigheten Kalleberga 9:6 som berörs av den gällande byggnadsplanen och förslaget till ny detaljplan har motsvarande avgränsning av allmän plats för väg eller park. Detta innebär att den nya detaljplanen i stort endast bekräftar den markanvändning som redan har beslutats i gällande planlagt område på platsen.*

*Gällande detaljplan nr. 159 respektive ändring av byggnadsplan nr. 300 reglerar inte något utfartsförbud mot Halsjövägen. Genomförandet av att anlägga eller ta bort infarter ska så klart följa bestämmelserna i gällande plan, men detta genomförs efter det att planen är klar och fått laga kraft. Den nu föreslagna detaljplanen reglerar utfartsförbud längs fastighetsgränser som berör Kalleberga 9:6 och Kalleberga 9:13 längs Kallebergavägen och dess korsning mot Halsjövägen. Detta innebär att förslaget till ny detaljplan medger nya in- och utfarter där utfartsförbud inte har reglerats. Observera att väg för in- och utfart enligt gällande rättspraxis inte får anordnas över naturmark i detaljplan.*

*Förslaget till ny detaljplan möjliggör en anslutning till Åldermansvägen och även en rundkörslinje för både posttjänster och avfallshantering. Planförslaget innebär på detta sätt att flera tillfartsvägar blir möjliga för nya bostadskvarter. Observera att regleringar av trafik så som enkelriktning, hastighetsbegränsning eller liknande inte styrs i detaljplan. Vidare har en trafikbullerberäkning utförts till planförslaget som visar på värden inom och med marginal till gällande riktvärden för trafikbuller. Fastighetsägaren har önskat ordna ett möte för att föra fram sina synpunkter och ett digitalt möte har därefter kunnat ordnas 2022-03-24. Särskilt mötesprotokoll finns upprättat för detta möte.*

## SAMMANFATTNING

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

### Plankarta

- Plankartan har ritats upp i en annan programvara, Focus Detaljplan Total 2022.
- Redovisningen av bebyggelsens höjdsättning har fått bokstaven "h" istället för tidigare symbol.
- Mängden punktprickad mark har setts över och förgårdsmark har skapats.
- Högsta tillåtna nockhöjd har sänkts från 16 meter till 9,5 meter i planområdets södra del.
- Plankartan har försetts med en bestämmelse "n<sub>1</sub> - Träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk" för att ta tillvara på befintlig trädriddå.
- Bestämmelsen om fördröjning av dagvatten har förenklats.
- Fastighetsbestämmelsen d<sub>1</sub> utgår från plankartan.
- Planbestämmelsen n<sub>1</sub> utgår från detaljplanekartan.
- Bestämmelserna VÄG och GATA har fått ny orientering och storlek för att rymmas inom respektive användningsområde.
- Skiftesvägens vändplan har justerats något för att uppnå 21 meters bredd.
- Kvartersmarken för teknisk anläggning (E-område) har utökats så att det minst omfattar 10 x 10 meter. Byggrätten i kvarteret har också reglerats i höjddled med både nockhöjd och totalhöjd.
- Kvartersmarken för bostadsändamål vid Timmermansvägens södra sida har utökats från ungefär 870 m<sup>2</sup> till cirka 1000 m<sup>2</sup>.
- Mängden punktprickad mark i plankartan har omarbetats i syfte att tydliggöra förgårdsmarken i varje kvarter istället för tidigare placeringsbestämmelser men "p" och löpande index.
- Korsmark som reglering för placering av komplementbyggnader har utgått från plankartan.
- I enlighet med Boverkets allmänna råd, redovisas inte längre detaljplanens genomförandetid på plankartan.
- Bestämmelse om att mark inte får hårdgöras ersätts med bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig.
- Illustrationskartan har utgått från detaljplanekartan.
- Grundkartans höjdkurvor med 0,5 meters intervall har tagits bort.



### **Planbeskrivning**

- Laghänvisningen till Plan- och bygglagen respektive Kulturmiljölagen på sidan 8 har rättats till och förtydligats.
- Ett förtydligande på sid. 24 att fornlämningsområdet rör 11 st. resta stenar.
- Texten under rubriken Huvuddrag har kompletterats med ett förtydligande om dagens 90 st. förskoleplatser vid Junibäckens förskola.
- Lägesbeskrivningen har rättats så att den avser Kalleberga och en del av gamla Kalleberga by istället för Ellebäcken.
- Rubriken om markägoförhållanden har förtydligats beträffande att Ronneby kommun äger ungefär 60% av marken i planområdet.
- Rubriken om påverkan på miljökvalitetsnormer har kompletterats med att PFOS även avser PFAS.
- Rubriken Tillgänglighet har rättats beträffande fastighetsbeteckningen Kalleberga 4:97.

Ronneby 2022-04-12

Peter Robertsson  
Planarkitekt

Helena Revelj  
Stadsarkitekt