

Samrådsmöte

2021-02-16

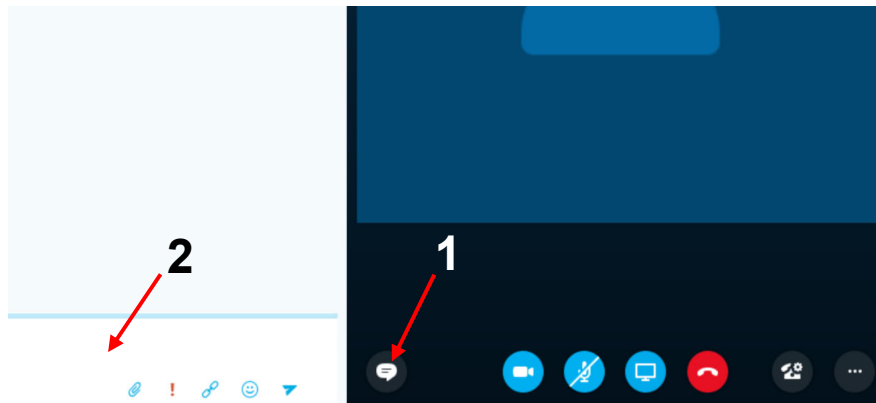
Karla Hentzel

Välkomna till samrådsmöte för Detaljplan för del av Hjortsberga 4:73 (södra Johannishus)

Ställ gärna frågor via chatten!

1. Klicka på pratbubblan nere till vänster
2. Skriv din fråga i det vita fältet till vänster om pratbubblan

Alla mikrofoner är automatiskt avstängda, för att minska bakgrundsljud. Vi läser upp era frågor, vi kan öppna er mikrofon om ni vill.



Karla Hentzel

Planarkitekt

Karin Svensson

Planarkitekt

Sara Jonasson

Exploateringsingenjör

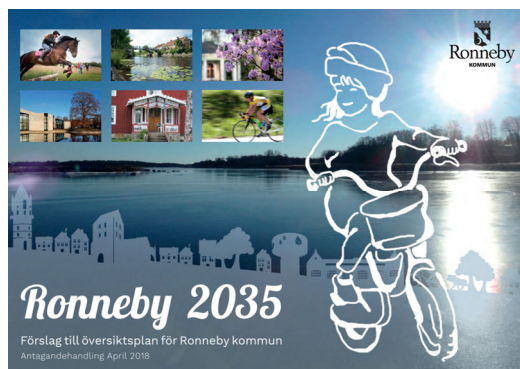
Hillevi Andersson

Ordförande

Miljö- och byggnadsnämnden

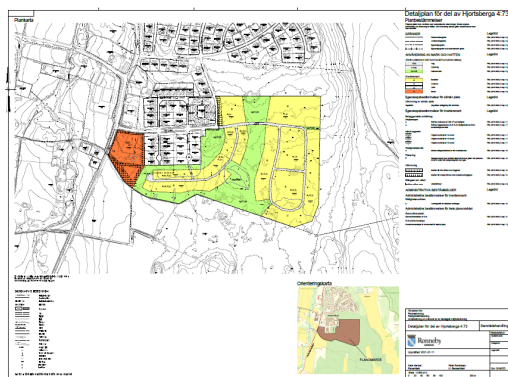
Planprocessen

Översiktsplan



- långsiktiga strategier
- vägledande

Detaljplan



- Styr vad man får bygga
- Juridiskt bindande

Här är vi nu!

Bygglov

Blankett skapad 20150218

RONNEBY KOMMUN
Miljö- & byggnadsförvaltningen

ANSÖKAN om lov
Ifylls i tillämpliga delar
Datum: _____

Ansökan avser
☐ Bygglov ☐ Tillbehör till bygglov, t.o.m. datum: _____ ☐ Marklov ☐ Rivningslov
☐ Ändring av beviljat bygglov daterat/datum: _____ ☐ Förlängning av lov (Beslutsdatum och f.) _____

Fastighet och sökande

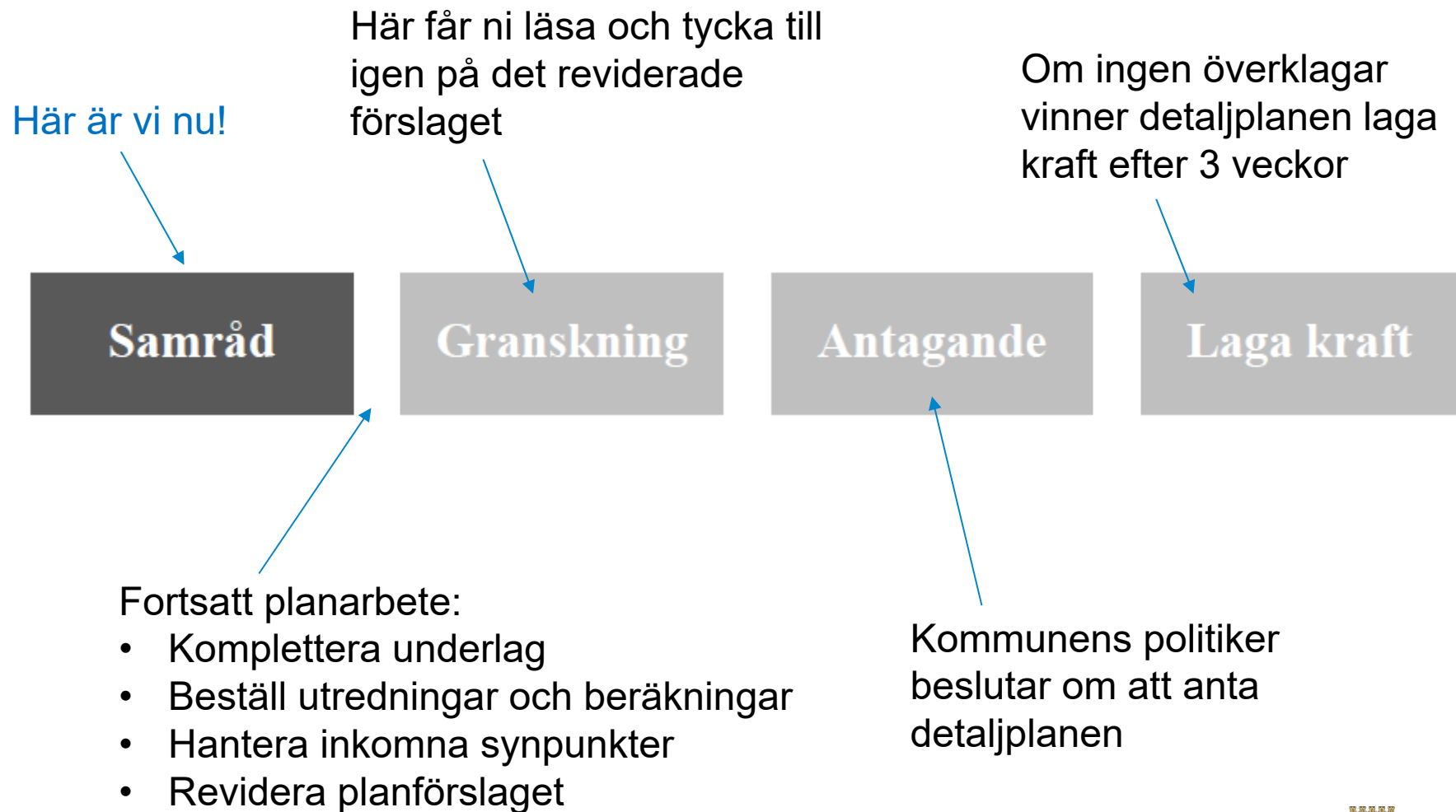
Fastighetsbeteckning	Fastighetsägare (om annan än sökanden)	Mobiltelefon
Fastighetens adress		Telefon arbetet
Sökandens namn *	Person/organisationens nummer *	Telefon bostaden
Postadress (inlämningsadress, postnr och postort) *		E-postadress
Förskrivningsadress (om annan än postadressen) *		ID nr

Ärende

☐ Nybyggnad	☐ Tillbyggnad	☐ Förlängning	☐ Utvidgning inledning	☐ Åsatt utvidgning
☐ Ombyggnad	☐ Skyddsområde	☐ Parkeringsplan	☐ Uppbyggnad	☐ Markplan
☐ Inledning av ytterligare bostad ☐ Annat, ange vad: _____				

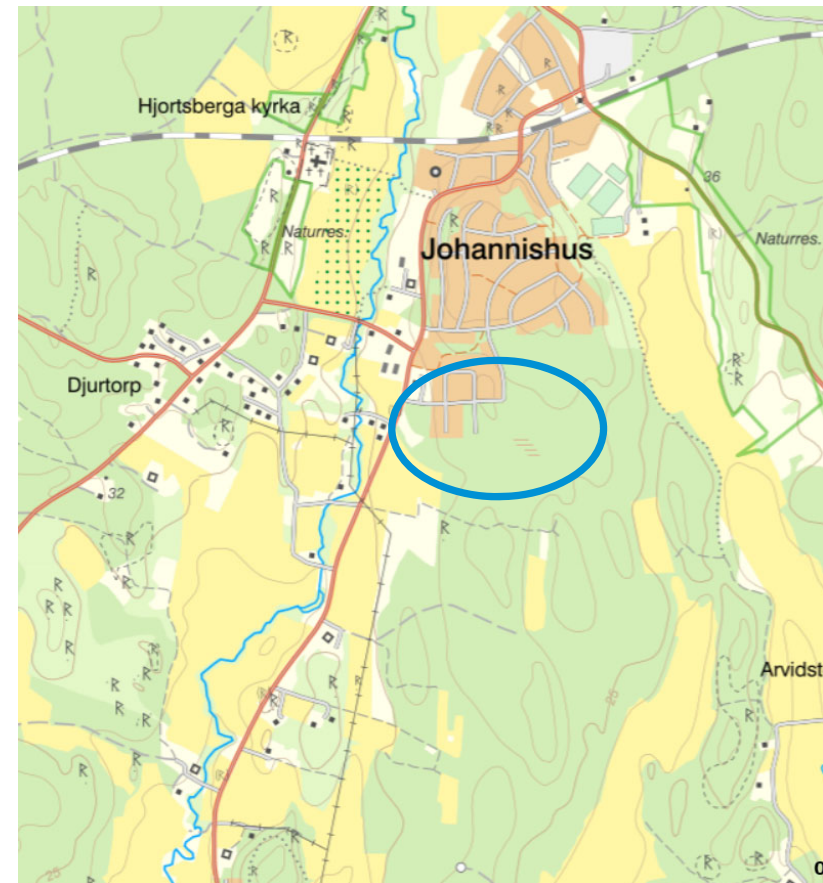
- Bygglov kan ges om ansökan stämmer överens med detaljplanen

Att ta fram en detaljplan



Bakgrund till uppdraget

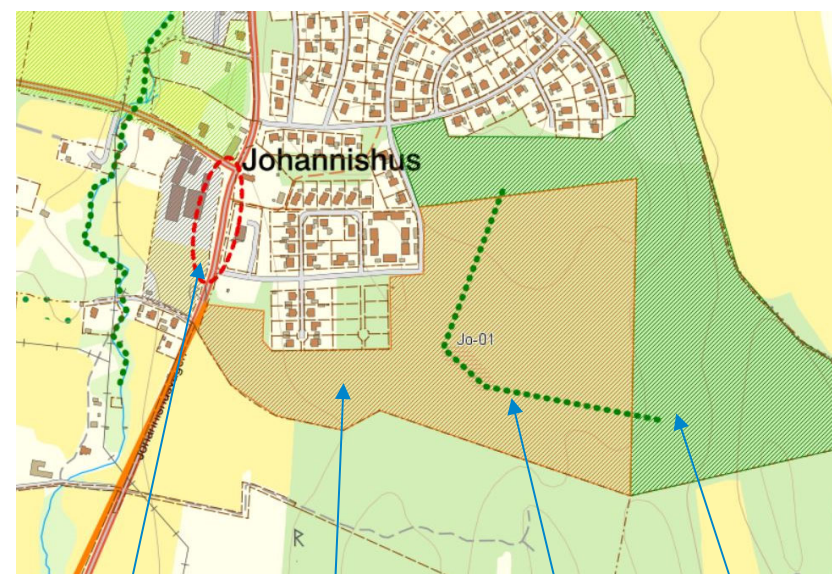
- Behov av nytt vård- och omsorgsboende samt ny förskola
- Efterfrågan på bostäder och tomter
- Planenheten fick uppdrag från Kommunfullmäktige november 2019
- Uppdrag: att pröva om det är lämpligt med en detaljplan i södra Johannishus som medger förskola, vård- och omsorgsboende samt bostäder



Översiktsplan för Ronneby 2035

Planeringsstrategier enligt översiktsplanen:

- Nära befintlig bebyggelse och infrastruktur
- Varierat bostadsutbud
- Natur nära bostäder
- Sammanhängande grönstruktur
- Stärk kärnor och mötesplatser

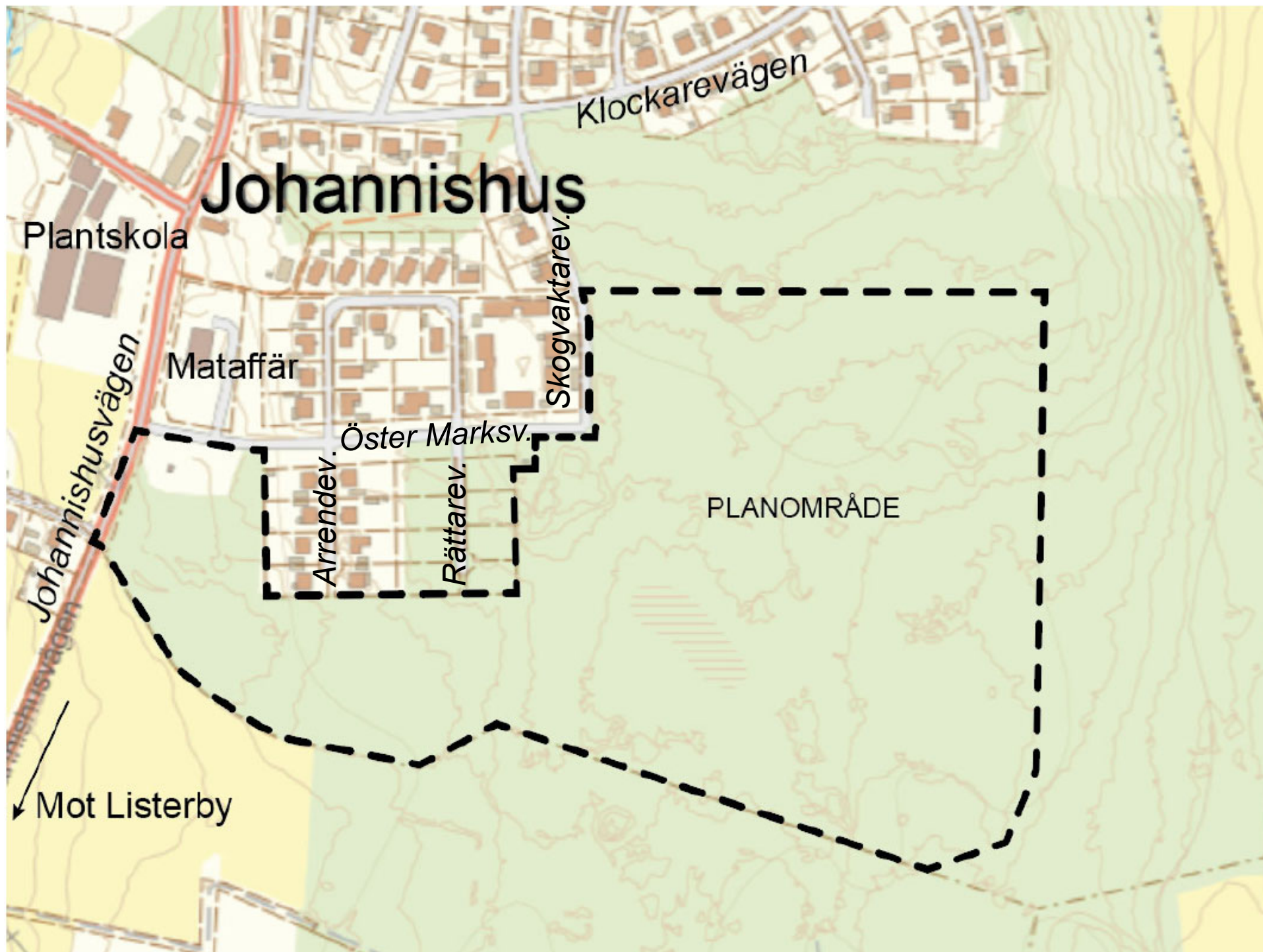


Centrum-
utveckling

Framtida
tätort

Grönstråk bör
finnas inom
området

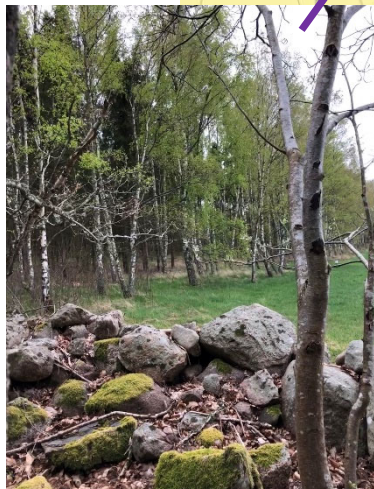
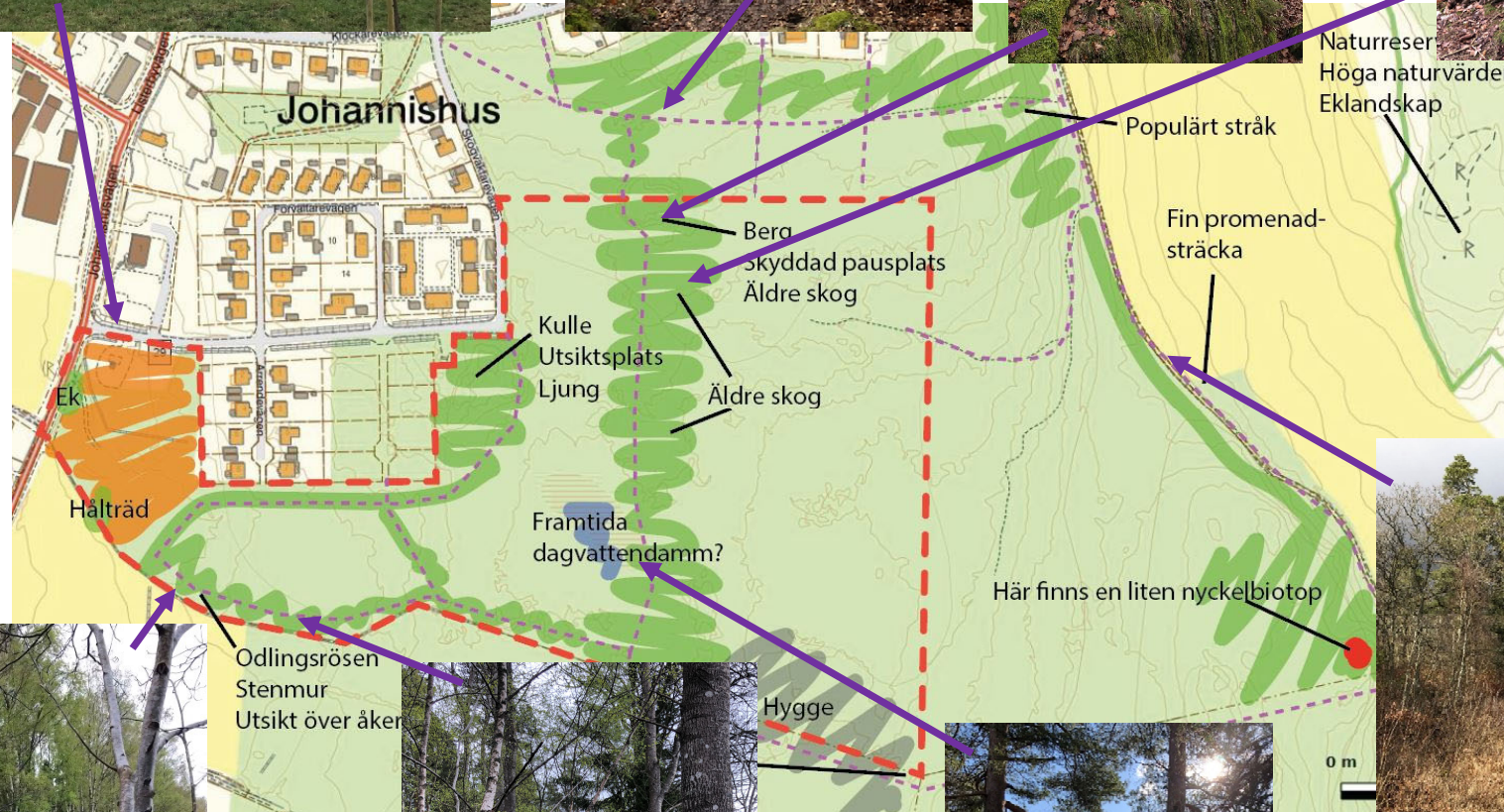
Grönområde





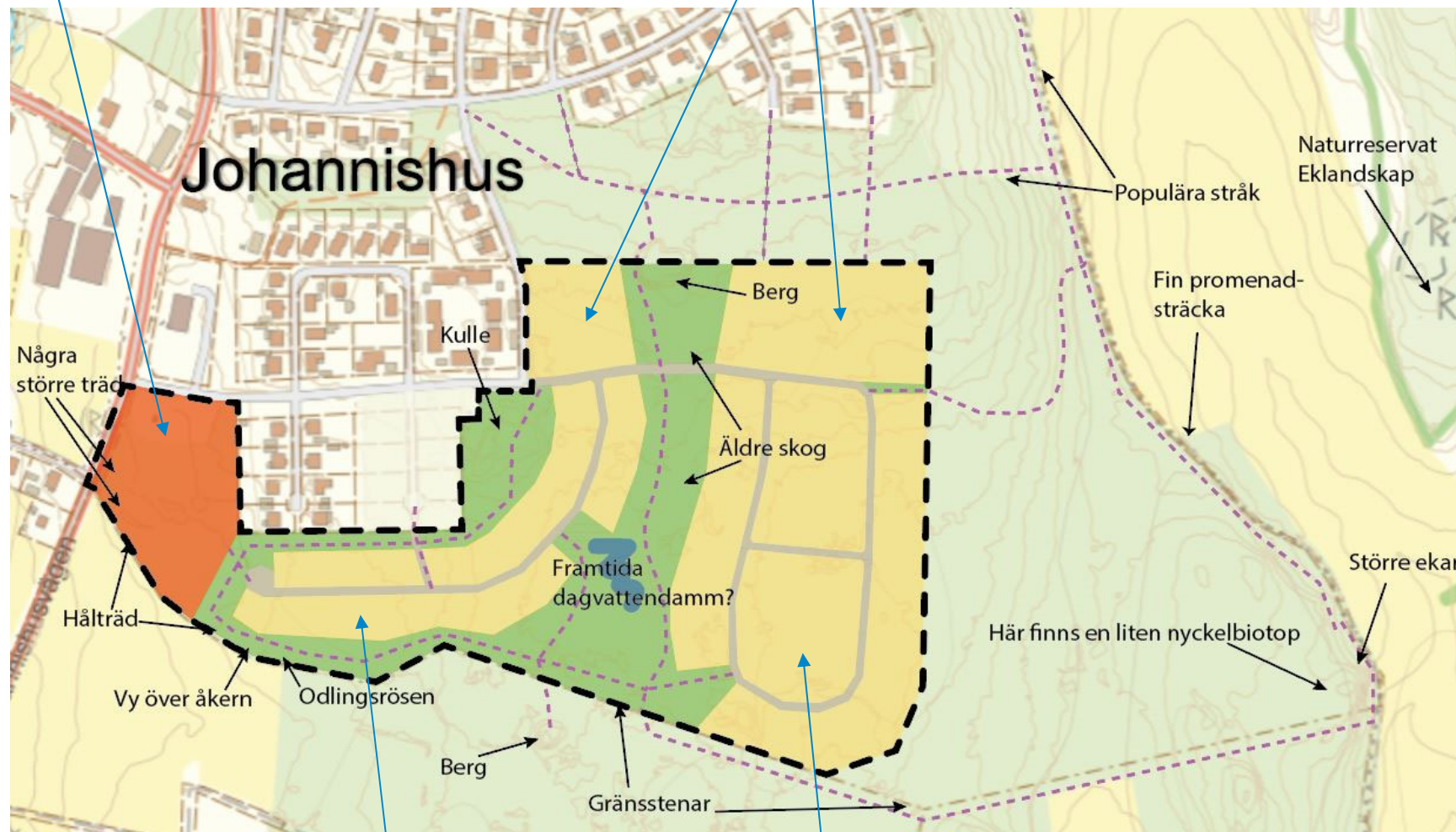


Platsbesök och analys



Lämpligt för förskola och vård-
och omsorgsboende

Lämpligt för mindre
flerbostadshus

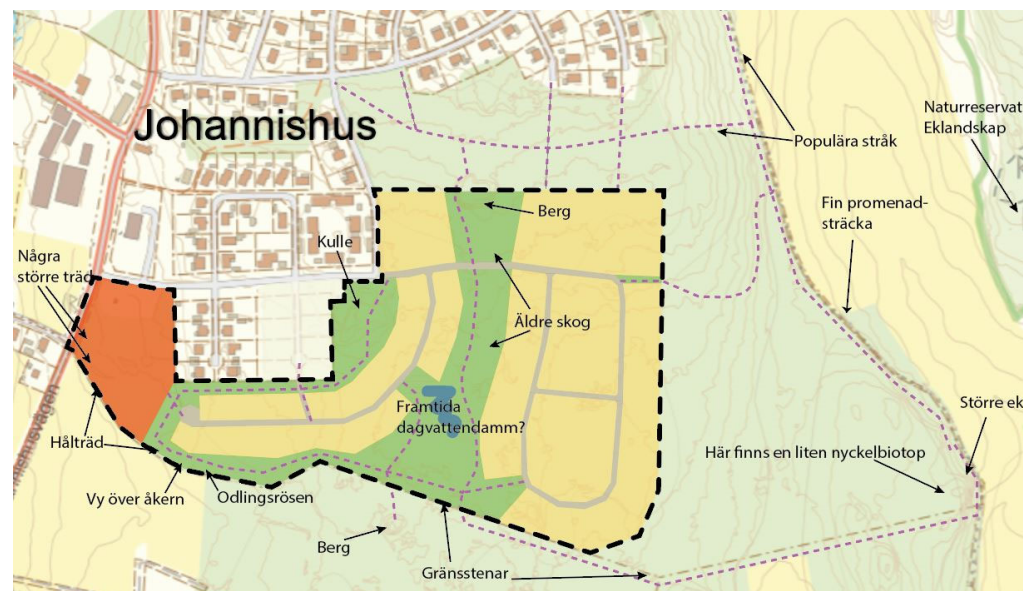


Lämpligt för villor

Tillåter olika
sorters bostäder

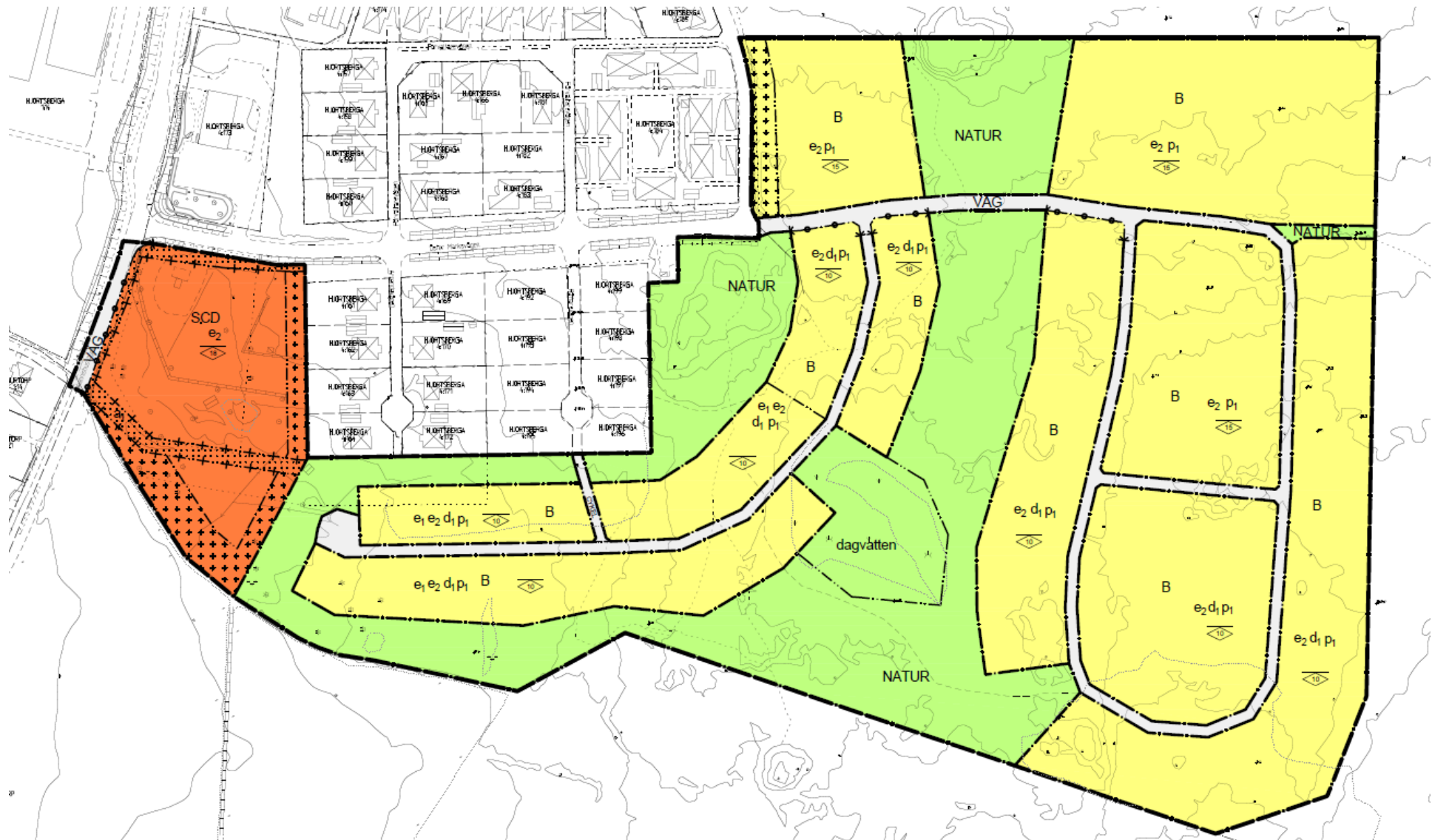
Detaljplanen

- Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för vård, skola, centrumverksamhet och bostäder
- Möjliggör etappvis utbyggnad
- Grönstråk genom området
- Knyter ihop promenadstråk
- Bostäder nära naturen
- Möjliggör olika sorters bostäder
- Trafikalstrande verksamheter ligger nära huvudstråk



Detaljplanen

- e₁ Bruttoarea max. 280 kvm per fastighet
- e₂ Byggarea max. 20% av fastighet
- ◇ Max.nockhöjd
- d₁ Fastighet minst 900 kvm
- p₁ Garage minst 6 meter mot gata



Fortsatt arbete

- Dagvatten/VA – beställa dagvattenutredning, revidera planförslaget
- Trafik – kolla närmre korsningen vid Johannishusvägen
- Natur – delar av området kan behöva kollas närmre på
- Geoteknik – gammal utredning finns, kan behöva kompletteras
- Buller – beroende på placering och volym av olika funktioner
- Utformning – behöver några planbestämmelser revideras?
- Fortsatt dialog med er! Och med Miljöteknik, Länsstyrelsen, intressenter, m.fl.

Frågor?

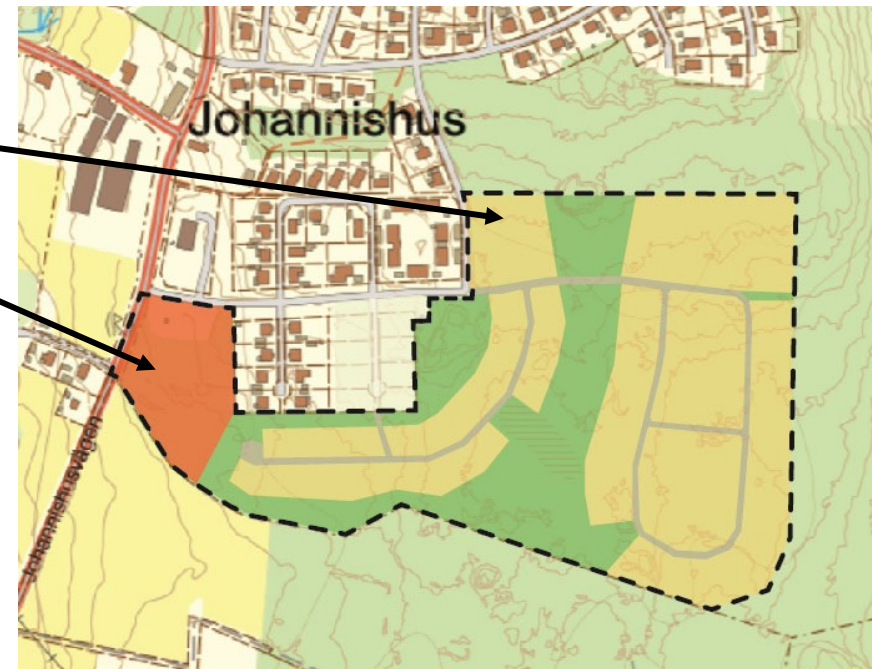
Byggplaner i området?

Efter detaljplanen vunnit laga kraft:

- Ronnebyhus vill bygga hyresrätter
- Conara vill bygga förskola och vård- och omsorgsboende.

Övrigt på gång:

- Havsklippan söker bygglov för marklägenheter vid Rättarevägen
- ICA Nära Johannishus planerar bygga ut igen (har bygglov)



Macken?

- Vi har en pågående dialog med Smart Energy AB
- Kommunen har ingen skyldighet att hitta en ny plats
- Kommunen har ingen lämplig mark
- Vi försöker medla kontakter
- Vi tar gärna emot förslag på ny plats

Trafiken?

- Förskola och vård- och omsorgboende föreslås ha in/utfart norrifrån.
- Vi kommer att utreda trafiksituationen närmre.
- Vi kommer särskilt titta på korsningen vid Johannishusvägen.
- Vi kommer ha en dialog med Trafikverket.

Skola?

- Det är trångt på skolorna i Johannishus och Listerby.
- Det ryms inte inom ramen för denna detaljplan att lösa det.
(Även om plankartan tillåter skola, så kommer det området troligen användas till förskola.)
- Utbildningsenheten har en nyanställd som jobbar med att kolla på förskolor och skolor. Nu och på lång sikt. De börjar med förskolor, pga mest akut.
- Kanske behövs ett uppdrag från politiken för att kunna ta fram olika lösningar på skolsituationen Johannishus – Listerby? Vi kollar vidare på det.

Preliminär tidplan

- Samrådstid fram till den 26 februari 2021
- Beslut om granskning augusti 2021
- Granskning september 2021
- Beslut om antagande december 2021
- Laga kraft januari 2022

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Hur lämnar man ett yttrande?

Har du synpunkter på planförslaget ska de lämnas skriftligt till:

Miljö- och byggnadsnämnden
Stadshuset
372 80 Ronneby

Eller skicka med e-post till mbf@ronneby.se.

Märk dina synpunkter med **diarienummer: 2019/272**.

Handlingar finns på:

www.ronneby.se/sodra-johannishus



Kontakt:

Karla Hentzel

karla.hentzel@ronneby.se

0457-61 81 54



Kontakt:

Sara Jonasson

sara.jonasson1@ronneby.se

0457-61 80 83

Gällande detaljplan (1982)

Ica Nära

Gällande
detaljplan tillåter
småindustri

Kommer ersättas
med skola, vård,
centrum



Planområdesgräns

Denna del undantogs
vid antagande

Detaljplan

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

VÄG	Väg
CYKEL	Cykelväg
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B	Bostäder
C	Centrum
D	Vård
S	Skola

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

dagvatten dagvatten anläggning får anordnas

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

Utnyttjandegrad

e_1 Största bruttoarea är 280 m² per fastighet
 e_2 Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsaren inom användningsområdet

Höjd på byggnader

18	Högsta nockhöjd är 18 meter
15	Högsta nockhöjd är 15 meter
10	Högsta nockhöjd är 10 meter

Fastighetsstorlek

d_1 Minsta fastighetsstorlek är 900 kvadratmeter

Placering

p_1 Garage/carport med in/utfart riktad direkt mot gatan ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata

Utformning

	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får endast förses med komplementbyggnad

Stängsel och utfart

Utfartsförbud

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Administrativa bestämmelser för kvartersmark

Rättighetsområden

a_1 Ledningsrätt för allmänna ledningar.

Administrativa bestämmelser för hela planområdet

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats.

