

Planbeskrivning

Ändring av Detaljplan för Hallen Östra 3:9 m.fl.

Ronneby kommun, Blekinge län

Addo Sign ID-nummer: 508d467a-ac1a-4f4f-8166-dad86c07b93d

Datum för uppstart: Planarbetet startade 2024-12-03

Samråd: 2025-05-05 – 2025-05-25

Granskning: 2025-09-22 – 2025-10-12

Antagande: 2025-11-04

Laga kraft: 2025-12-05

Genomförandetid: 5 år

Planförfarande: Standardförfarande

Planbestämmelsekatalog: BFS 2020:5 (2022-11-01)

Tillhör Kommunstyrelsens beslut 2025-11-04 § 330. Laga kraft 2025-12-05.

Innehållsförteckning

1	Förord om detaljplaner	4
	Om detaljplan.....	4
	Om planändring	4
2	Planinformation	6
3	Planändringens syfte	7
	Syfte och huvuddrag	7
4	Beskrivning av planändringen	7
	Bakgrund.....	7
	Planområde.....	8
	Allmän plats	9
	Kvartersmark.....	9
	Vattenområde	9
5	Motiv till planbestämmelser	9
	Användning av allmän platsmark.....	9
	Användning av kvartersmark	9
	Användning av vattenområden	9
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	9
6	Nya planeringsunderlag.....	10
	Detaljplan	10
	Översiktsplan	11
	Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § plan- och bygglagen	12
	Utredningar	13
7	Nya förutsättningar	13
	Fastigheter och rättigheter	13
	Riksentressen	14
	Mark, natur och miljö	14
	Bebyggelse och gestaltning	16
	Gator och trafik	16
	Klimat, hälsa och säkerhet.....	16
	Sociala förhållanden	19
	Service	19
8	Konsekvenser av planändringen	20
	Fastigheter och rättigheter	20
	Riksentressen	20
	Mark, natur och miljö	20
	Bebyggelse och gestaltning	21
	Gator och trafik	21
	Klimat hälsa och säkerhet.....	22
	Sociala förhållanden	24
	Service	24

9	Ansvar och genomförande för planändring.....	25
	Mark- och utrymmesförvärv	25
	Fastighetsrättsliga frågor	25
	Tekniska frågor	25
	Ekonomiska frågor	26
	Organisatoriska frågor	26
10	Medverkande tjänstepersoner.....	27

1 Förord om detaljplaner

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.

Om planändring

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Denna nya planbeskrivning innehåller endast beskrivning av förutsättningar och konsekvenser som är kopplade till själva planändringen. För resterande delar av detaljplanens förutsättningar och konsekvenser hänvisas läsaren till den ursprungliga planbeskrivningen. Ändringar i en detaljplan kan endast göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Olika typer av planförfaranden

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. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet, och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel. I de flesta fall ska ett standardförfarande tillämpas. Förfarandet kan tillämpas när vissa villkor är uppfyllda, bland annat ska planförslaget vara förenligt med översiktsplanen. Ett utökat förfarande ska användas om:

- Planförslag är inte förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande.
- Är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.
- Detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planbestämmelsekatalog

Tillhörande Boverkets författningssamlingar finns planbestämmelsekataloger som tydliggör hur planbestämmelser ska skrivas och struktureras för att fungera i digitala sammanhang samt är till stöd vid tolkning av detaljplanen.

Processen att ta fram en ändring av detaljplan

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.

Samråd

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget och överväga dessa i ett tidigt skede av detaljplanearbetet. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet. Under samrådet ges även berörda möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Efter samrådet sammanställs och besvaras alla synpunkter i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen ligger till grund för eventuella revideringar av planförslaget innan det ställs ut på nytt för granskning.

Granskning

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och kommunen bearbetat det utifrån information och synpunkter som framkommit ska planförslaget göras tillgängligt för granskning. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslag som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter. Inkomna synpunkter sammanställs och besvaras i ett granskningsutlåtande.

Antagande

En detaljplan får antas om marken anses lämplig för de användningar som planen reglerar. Beslutet att anta en detaljplan ska som huvudregel fattas av kommunfullmäktige, men vid standardförfarande kan fullmäktige i regel delegera beslutet till kommunstyrelsen.

Laga kraft

Ett beslut att anta en detaljplan får laga kraft tidigast tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Det förutsätter att ingen har överklagat beslutet under den tiden eller att länsstyrelsen inte har beslutat att pröva planen utifrån sina ingripandegrunder.

Vart i processen befinner sig planändringen just nu?



2 Planinformation

Diarienummer
2024/513

Planförfarande

Planarbetet hanteras med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) eftersom ändring av detaljplanen i första hand inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, i andra hand att planförslaget är förenligt med översiktsplanen samt i tredje hand att ändring av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Datum för uppstart
2024-12-03

Samrådstid
2025-05-05–2025-05-25

Granskningstid
2025-09-22 – 2025-10-12

Datum för antagande
2025-11-04

Datum för laga kraft
2025-12-05

Ändring av detaljplanen får laga kraft tre veckor efter protokollet för antagandet tillkännagetts på kommunens anslagstavla, förutsatt att ändring av detaljplanen inte överklagas.

Planbestämmelsekatalog

Planändringen följer Boverkets föreskrifter, allmänna råd och planbestämmelsekatalogen för BFS 2020:5, BFS 2020:6 och BFS 2020:8.

Genomförandetid

Genomförandetiden regleras till 5 år (60 månader) från det datum ändringen fått laga kraft. Den nya genomförandetiden gäller enbart för de bestämmelser som ändras.

Handlingar tillhörande planändringen

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Skuggstudie
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

3 Planändringens syfte

Syfte och huvuddrag

Syfte

Planändringens syfte är att i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) möjliggöra för nya sammanbyggda bostäder i ett attraktivt läge i Hallabro.

Huvuddrag

Ändringen av detaljplanen innebär att en planbestämmelse om endast friliggande byggnadssätt tas bort. Bestämmelse om största tillåtna byggnadsarea regleras till 500 m² för hela kvarteret istället för att den är uppdelad på 125 m² per fastighet (fyra stycken fastigheter). För att anpassa byggrätten till kända risker för översvämning vid 100-årsregn reglerar en ny planbestämmelse lägsta golvnivå.

4 Beskrivning av planändringen

Bakgrund

Bakgrunden till förslaget är att Ronnebyhus har fått ett ägardirektiv från Kommunfullmäktige att tillskapa 40 nya bostäder i de mindre orterna i kommunen där Ronnebyhus har bostäder sedan tidigare. Som ett led i det uppdraget planeras för nya bostäder i Hallabro på fastigheten Östra Hallen 3:9. Ronnebyhus önskemål är att kunna bebygga området med två parhus. De planeras vara i en våning och med en sammanlagd byggnadsarea för husen samt komplementbyggnader på mellan 450-500 m².

Planbestämmelser i gällande detaljplan om endast friliggande byggnadssätt och en största tillåten byggnadsarea om 125 m² per fastighet gör att den önskade bebyggelsen inte är planenlig i dagsläget.

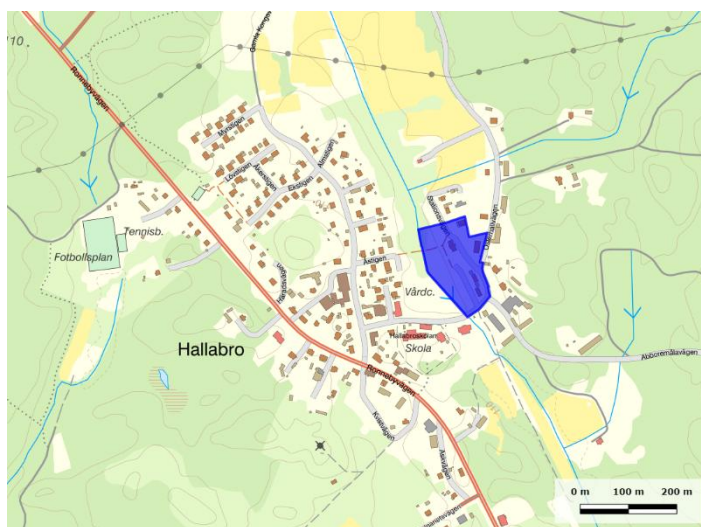
Varför ändring av detaljplan har valts

En ändring av gällande detaljplan bedöms göra detaljplanen mer användbar och flexibel. Planändringen ryms inom syftet för nu gällande detaljplan som är "att omvandla det gamla järnvägsområdet till två bostadskvarter".

Planändringen leder till att planbestämmelserna inom det aktuella kvarteret överensstämmer med bestämmelserna som finns på östra sidan av Stinsvägen och som finns inom samma gällande detaljplan.

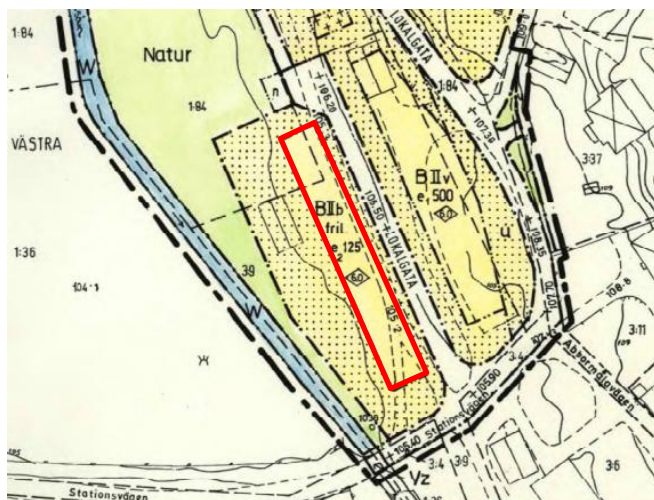
Planområde

Gällande detaljplan finns belägen i den östra delen av Hallabro. I väster angränsar planområdet till Vierydsån. Stationsvägen finns belägen söder och öster om planområdet och sträcker sig även in i själva planområdet. I norr angränsar planområdet till befintlig bostadsbebyggelse och lövskog.



Blått område visar avgränsningen för gällande detaljplan som finns belägen i den östra delen av Hallabro.

Planändringen avser ett egenskapsområde beläget inom ett användningsområde med bostadsändamål, som finns beläget mellan Vierydsån och lokalgatan med vändplan som nyligen getts namnet Stinsvägen. Det aktuella området har en ungefärlig areal om 730 m².



Röd linje i kartan visar avgränsningen för det egenskapsområde som avses ändras.

Allmän plats

Planändringen avser ingen allmän platsmark. Det är kommunalt huvudmannaskap i gällande detaljplan och detta avses inte att förändras. I gällande detaljplan finns allmän plats för ändamålen natur och lokalgata.

Kvartersmark

Det användningsområde där planändring föreslås består av kvartersmark för bostadsändamål. Inom området kommer fastighetsägaren ansvara för genomförande och fortsatt skötsel.

Vattenområde

Vattenområde används vid planläggning av områden som ska vara öppet vatten eller där karaktären av öppet vatten ska finnas kvar. Inom gällande detaljplan är Vierydsån reglerat som öppet vattenområde. Området berörs däremot inte av föreslagen planändring.

5 Motiv till planbestämmelser

Användning av allmän platsmark

Allmän platsmark berörs inte av planändringen.

Användning av kvartersmark

Gällande användning inom det egenskapsområde som planändringen berör är bostäder, vilket inte kommer att förändras.

Användning av vattenområden

Vattenområden berörs inte av planändringen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelser som utgår efter planändring

fril. Endast friliggande hus.

Motiv: För att möjliggöra planändringens syfte krävs att planbestämmelsen utgår. Genom att tillåta andra typer av bostäder än friliggande hus, såsom parhus eller radhus, kan kommunen erbjuda ett mer varierat bostadsutbud i Hallabro.

e2125 Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter per fastighet.

Motiv: För att möjliggöra planändringens syfte krävs att planbestämmelsen utgår. I stället för att dela upp byggnadsarean inom fyra fastigheter finns möjlighet att skapa en större fastighet med större byggnadskroppar. Den totala byggnadsarean som möjliggörs förblir däremot den samma inom området.

II Högsta antal våningar

Motiv: Planbestämmelser om antal våningsantal används inte idag. Då medgiven byggnadshöjd finns reglerat i gällande detaljplan bedöms detta vara tillräckligt som begränsning av bebyggelsens höjd.

Planbestämmelser som tillkommer efter planändring

e₁ Största byggnadsarea är 500 m².

Motiv: Planbestämmelsen krävs för att möjliggöra planändringens syfte. Planbestämmelsen överensstämmer med reglerad byggnadsarea som finns inom bostadsfastigheten på den östra sidan av Stinsvägen. För att möjliggöra digitalisering av planbestämmelsen har bestämmelsens lydelse omformulerats och bestämmelsen e₁500 har ersatts av planbestämmelsen e₁.

b₂ Lägsta nivå för färdigt golv är + 105,9 meter över angivet nollplan.

Motiv: För att minska risken för översvämning vid ett 100-årsregn tillkommer en planbestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv. Angivet nollplan är + 0,0 meter i rikets höjdsystem, RH 2000.

Tolkade planbestämmelser

h₁ Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6,0 meter.

Motiv: För att möjliggöra digitalisering av planbestämmelsen har den tidigare symbolen bestående av en romb ersatts av planbestämmelsen h₁. Bestämmelsens lydelse har omformulerats för att stämma med dagens planbestämmelsekatalog.

b₁ Källare får inte finnas.

Motiv: Då planändringen innebär att en ytterligare planbestämmelse om bebyggelsens utförande tillkommer (b₂), behöver den idag gällande planbestämmelsen b övergå till b₁. Bestämmelsens lydelse har omformulerats för att stämma med dagens planbestämmelsekatalog.

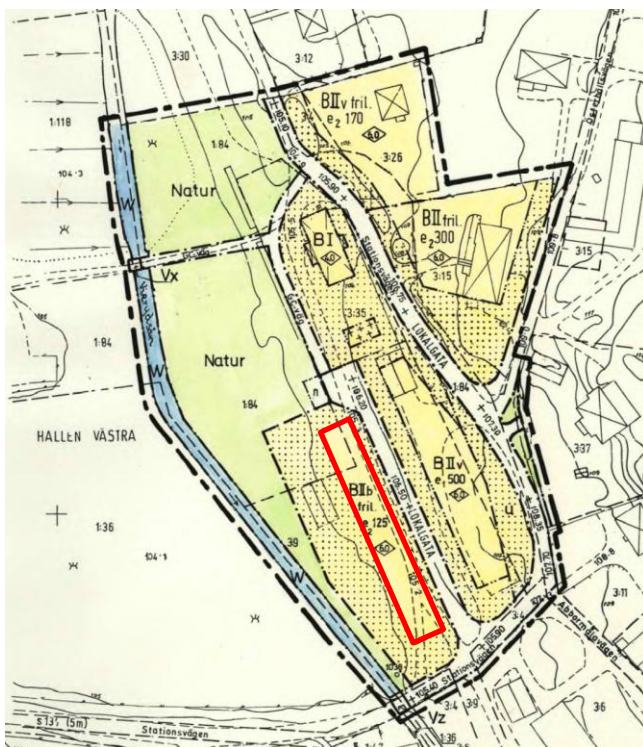
6 Nya planeringsunderlag

Detaljplan

Den gällande detaljplanen *Hallen Östra 3:9 m.fl.* (plannummer 262) fick laga kraft 1990-02-27. Lantmäteriets aktnummer (FRM-akt) är 1081-P90/1.

Avsikten med detaljplanen var att anlägga fyra villatomter inom det användningsområde som nu är aktuellt för planändring. Användningen är bostäder med bestämmelser om max två våningar, endast källarlösa hus, endast friliggande hus, en största tillåten byggnadsarea om 125 m² per fastighet samt en byggnadshöjd på 6 meter. Närmast Vierydsån finns ett

större område som är prickmarkerat (mark som inte får bebyggas). Även närmast Stationsvägen och Stinsvägen finns denna planbestämmelse.



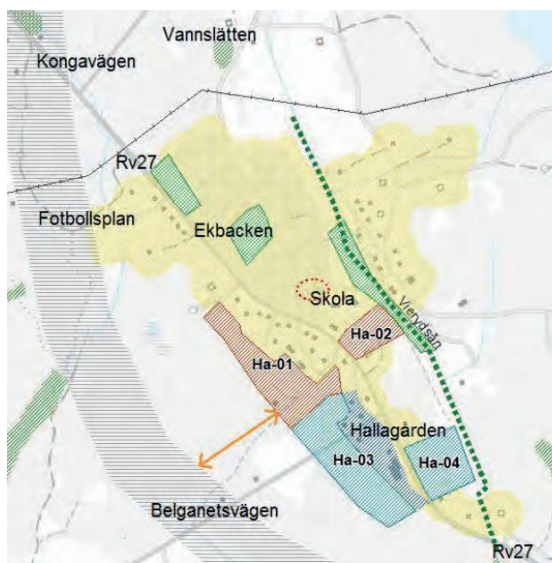
Gällande detaljplan Hallen Östra 3:9 m. fl. Rött markerat område visar egenskapsområdet där planändringen föreslås.

Upphävande av gällande planer

Då förslaget avser en planändring kommer ingen nu gällande detaljplan att upphävas i sin helhet. Däremot kommer enskilda egenskapsbestämmelser inom det aktuella området att sluta gälla vid den tidpunkt då ändringen får laga kraft.

Översiktsplan

Översiktsplanen Ronneby 2035 anger inget specifikt för det aktuella området, utan pekar ut marken som "Tätort". Närmast Vierydsån finns ett utpekat grönstråk. Det står i översiktsplanen att området intill Vierydsån kan i det centrala samhället omvandlas till ett grönt rekreationsområde och en mötesplats för hela samhället. Bedömningen är att föreslagen ändring inte avviker från gällande översiktsplan.



Utsnitt från gällande översiktsplanen Ronneby 2035.

I förslag till översiktsplanen Ronneby 2045 som har varit utsänd för granskning mellan den 15 april – 15 juni 2025 är det aktuella området utpekade för bebyggelse som huvudsakligen består av bostadsbebyggelse, men där en eller ett fåtal servicefunktioner kan förekomma. Utmed Vierydsån finns ett område som är utpekade som tätortsnära grönområde med lek- och rekreationsmöjligheter. Marken föreslås för framtida tillfälligt översvänningsområde. Bedömningen är att förslag till ändring av detaljplan inte avviker från förslaget Ronneby 2045.

Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § plan- och bygglagen

Gällande lagstiftning innebär att kommunen ska bedöma om genomförandet av planändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, i en så kallad *Undersökning om betydande miljöpåverkan*. 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.

För detta projekt har en *Undersökning om betydande miljöpåverkan* genomförts och kommunens ställningstagande är att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed inte behöver upprättas. Motivet till det är;

- Ett genomförande av ändring av detaljplan medför *inte* någon betydande påverkan på området.
- Ändring av detaljplanen medför *inte* någon direkt eller indirekt negativ påverkan på riksintresseområdena.
- Genomförandet av planändringen bedöms *inte* innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms *inte* överskridas till följd av planändringen.

Kommunen har haft samråd med Länsstyrelsen gällande *Undersökningen om betydande miljöpåverkan* och Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att genomförandet av förslag till planändring för Hallen Östra 3:9 m.fl. inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Frågan om betydande miljöpåverkan ska avgöras genom ett särskilt beslut. Om undersökningen kommer fram till att planändringens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan innebär det att en strategisk miljöbedömning ska tas fram. Beslut enligt punkt 6.3 i kommunstyrelsens delegationsordning togs den 2025-08-25; Ändring av Detaljplan för Hallen Östra 3:9 m.fl. bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 9 §§ miljöbalken bedöms därför inte vara aktuell.

Utredningar

Under processen att ta fram en detaljplan görs oftast flertalet utredningar för att säkerställa planförslagets lämplighet och identifiera aspekter som kan påverka förslaget. Nedan följer en sammanställning av de utredningar som hör till förslaget till planändring:

Skuggstudie

Syftet är att undersöka den skuggbildning som kan uppstå till följd av förslag till ändring av gällande detaljplan. Bedömningen är att det inte finns någon risk att betydande skuggbildning uppstår som påverkar omkringliggande bostäder betydande. Ändringen innebär ingen förändrad byggnadshöjd. Det är främst under eftermiddag/kväll som viss skuggbildning uppstår vid bostadsfastigheter belägna i öster. Eftersom solen går ner och det naturligt blir mörkt, bedöms skuggorna inte leda till betydande olägenhet för befintliga bostäder. Se även bilagan Skuggstudie.

7 Nya förutsättningar

Kapitlet innehåller en redovisning av de planeringsförutsättningar som legat till grund till planändringen. Här beskrivs även vilka värden och karaktärsdrag som har haft betydelse för planändringen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras.

Fastigheter och rättigheter

Markområdet där planändring föreslås ingår i fastigheten Östra Hallen 3:9 där Ronneby kommun är fastighetsägare.

Riksintressen

Totalförsvär

Området omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § och ligger inom stoppområde för höga objekt, påverkansområde väderradar och MSA-område.

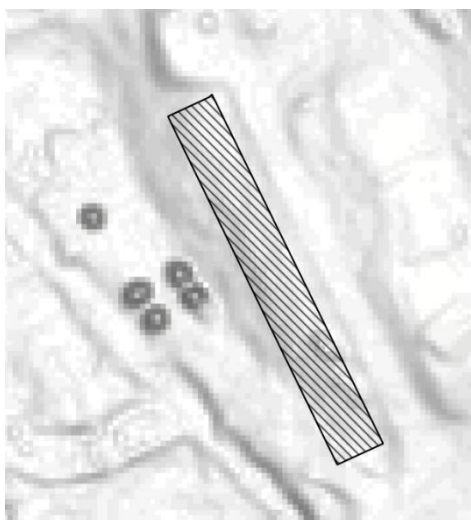
Mark, natur och miljö

Mark och vegetation

Det område som berörs av planändring består idag av en öppen gräsyta. Ett par lövträd finns i den södra delen av området, närmast Stationsvägen. Marken sluttar neråt mot Vierydsån som är belägen i väster.



Foto över det område som är berört av planändringen, med Stinsvägen och befintlig bostadsbebyggelse till vänster i bild.



Karta visar höjdförhållanden och tidigare järnvägsbank. Skrafferad yta visar egenskapsområdet där planändring föreslås.

Skyddade arter och natur

Strax norr om det aktuella området finns en rapportering om fynd av årsunge av igelkott från år 2024. Rapporteringen ägde rum i samband med igelkottsveckan som är ett årligt initiativ av WWF och Nordens Ark. Fyndplatsen har en noggrannhet om 50 meter, så den exakta fyndplatsen är

därmed inte känd. Igelkott är klassad NT, Nära hotad på Artdatabankens rödlista.

Vattenskyddsområde

Ändring till detaljplan ligger precis söder om den sekundära zonen för vattenskyddsområdet för Hallabro. Vattendragens rinning är syd, sydost. Gällande forskrifter beslutade den 7 juli 2006 av Länsstyrelsen i Blekinge län bör om möjligt följas inom området.

Strandskydd

Den gällande detaljplanen togs fram år 1990 och ersatte en detaljplan från år 1955. Eftersom detaljplanen som antogs år 1955 framställdes innan 1975 omfattades den inte av strandskydd, se övergångsbestämmelse 4 i Naturvårdslag (1964:822). Detaljplanen som togs fram 1990 framställdes innan miljöbalken trädde i kraft samt innan 10 a § i Lagen om införande av miljöbalken (1998:811) började gälla. Detta innebär att när detaljplanen från år 1975 ersattes år 1990 återinträdde inte strandskyddet. Länsstyrelsen har inte funnit något beslut om att strandskydd återinförts inom detaljplaneområdet. Detta gör att strandskydd inte gäller inom den gällande detaljplanen. Det aktuella detaljplaneförslaget är en ändring av gällande detaljplan, vilket gör att strandskyddet inte återinträder.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning togs fram i samband med den gällande detaljplan. I gällande detaljplan står följande: "Grundförhållandena är bra öster om järnvägsbanken men dåliga väster om densamma. Blivande bebyggelse väster om järnvägsbanken bör planeras tillsammans med geotekniker och kompletteras med en detaljundersökning för varje hus."

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnorm för luft

Enligt SMHI:s nationella modellering av luftkvalitet är årsmedelvärdet för föroreningshalten av NO₂ 2.3 µg/m³ inom det aktuella området.

Årsmedelvärdet av föroreningshalten av PM_{2,5} är 6.8 µg/m³ och för PM₁₀ är föroreningshalten 11 µg/m³. Inget årsmedelvärde överskrider således gällande miljömål eller någon miljökvalitetsnorm. Inte heller framtida beslutade miljökvalitetsnormer bedöms överskridas.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Det aktuella planområdet ligger inom huvudavrinningsområdet Vierydsån och delavrinningsområdet Ovan Störtbäcken. Vierydsån har fått statusklassning god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Beslutad miljökvalitetsnorm är att vattenförekomsten ska uppnå God ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus till målåret 2027.

Vierydsån bedöms att vara i risk för att god ekologisk status inte uppnås till 2027 med avseende på miljökonsekvenstypen försurning. Vattenförekomsten

bedöms inte uppnå god kemisk status med avseende på Bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg) och riskbedömningen visar att det finns en risk att god status inte uppnås till år 2027.

Miljö kvalitetsnorm för buller

Med grund i omgivningens småskaliga karaktär är bedömningen att det inte finns någon befintlig risk för att miljö kvalitetsnorm för buller i enlighet med direktivet om bedömning och hantering av omgivningsbuller överskrids.

Bebyggelse och gestaltning

Stadsbild och gestaltning

Bostadsbebyggelsen belägen öster om det aktuella området för planändringen är uppförd i två våningar och har sadeltak i rött tegel. Solpaneler finns på byggnadernas tak. Fasaderna består av röd kulör med vita fönsterkarmar, dörrar, knutar och andra byggnadsdetaljer.



Foto över befintlig bebyggelse belägen öster om det område där planändringen föreslås.

Gator och trafik

Området som är aktuellt för planändring angränsar i söder till Stationsvägen och i öster till Stinsvägen. Stinsvägen har tidigare varit utan gatunamn, men har nyligen namngetts, se kommunstyrelsens beslut 2025-02-04 § 50.

Stinsvägen är cirka 6 meter bred, har ingen gångbana och avslutas med en vändplan. Befintlig vändplan är något liten jämfört med dagens standard.

Enligt gällande detaljplan ska parkering ske inom kvartersmark. Det finns i gällande detaljplan även ett mindre område i anslutning till Stinsvägens vändplan där anordnande av parkeringsplats möjliggörs. Denna parkering är däremot inte genomförd idag.

Klimat, hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Bullerutredning har inte genomförts. Detta med hänsyn till att trafiken på Stationsvägen inte bedöms vara så omfattande att den skulle orsaka buller som innebär betydande olägenheter inom det område där planändringen föreslås.

Förorenad mark

Enligt MIFO-registret finns ett inventerat förorenat område drygt 100 meter norr om den byggrätt som är aktuell för planändringen. Området har riskklass 4 och består av en verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel. Med hänsyn till avståndet till det aktuella området är bedömningen att markföroreningen inte kommer att påverka ändringen av detaljplanen.

Genom planområdet, i ungefär samma sträcka som Stinsvägen, gick den tidigare Bredåkra-Tingsryds järnväg, sedermera införlivad i Blekinge kustbana. Se historiskt ortofoto nedan för att se järnvägsbankens tidigare läge. På platser där järnvägstrafik har förekommit kan det finnas kvarvarande markföroreningar.



Karta över historiskt ortofoto från cirka år 1960. Streckad markering visar Stinsvägen och egenskapsområdet som är aktuellt för planändring. På ortofotot kan urskiljas att banvallen tidigare gick igenom området.



Foto från cirka år 1960, I fotot kan urskiljas att tidigare virkesupplag var placerade öster om järnvägsspåren. Källa Järnvägsmuseet, "Järnvägsdata med trafikplatser", Svenska Järnvägsklubben, Hässleholm 2009.

Klimatanpassning

Gällande detaljplan har i viss mån anpassats till klimatets förändringar. Det område där bebyggelse möjliggörs finns beläget på den tidigare banvallen som är högt belägen i förhållande till den lägre marknivån intill Vierydsån.

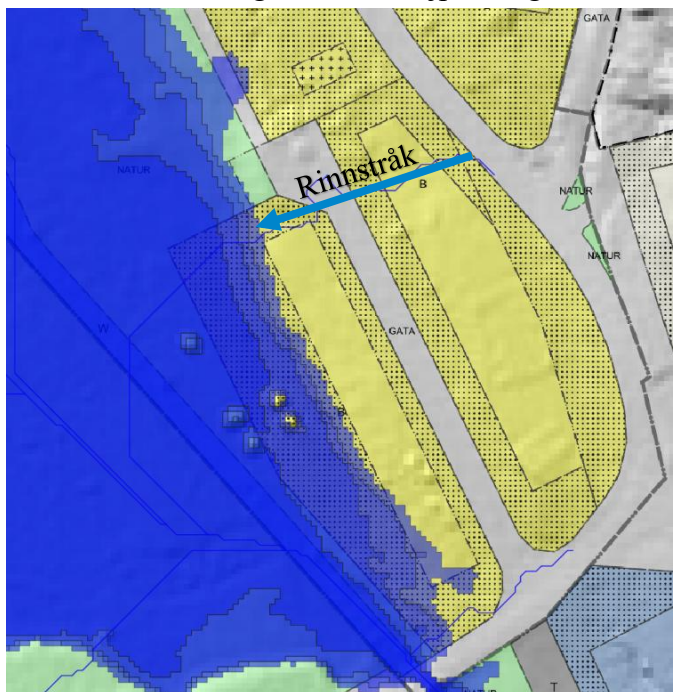
Det finns däremot ett minde markområde i södra delen av den befintliga byggrätten där det finns identifierad översvämningssrisk vid ett framtida 100-årsregn. Läs mer under rubriken *Risk för översvämning* nedan.

Dagvatten

Enligt planbeskrivningen för gällande detaljplan ska VA-nätet kompletteras med en dagvattenledning som ska mynna i Vierydsån. Enligt kommunens gällande VA-plan finns däremot högt satta mål gällande dagvattenhantering vilka ska följas, läs mer nedan under rubriken *Konsekvenser av planändringen*.

Risk för översvämning

Enligt Ronneby kommuns skyfallskartering finns översvämningssrisk vid 100-årsregn inom markområdet närmast Vierydsån. Innanför befintlig byggrätt finns i söder ett lägre område som översvämmas med ett djup av 0,1-0,3 m vid ett 100-årsregn. Skyfallskarteringen pekar även ut ett befintligt rinnstråk för dagvatten norr om den aktuella byggrätten. Befintlig bestämmelse inom gällande detaljplan reglerar att källare inte får finnas.



Kartan visar en digitalt tolkad version av aktuell del av gällande detaljplan tillsammans med skyfallskartering för 100-årsregn. Även var befintligt rinnstråk finns beläget finns markerat med blå pil.

Vad gäller översvämningssrisk från Vierydsån så finns det ingen befintlig modellering av översvämning vid beräknat högsta flöde för vattendraget. Länsstyrelsens data över bedömt svämplan vid ett 100-årsregn överensstämmer däremot med skyfallskarteringen och visar att det finns risk för översvämning i den södra delen av det egenskapsområde där planändringen föreslås, se karta nedan.



Kartan visar en digitalt tolkad version av aktuell del av gällande detaljplan tillsammans med Länsstyrelsens bedömda svämplan vid ett 100-årsregn (blått skrafferat område).

Hantering av vatten och avlopp

Del av det aktuella området för planändring ligger inom verksamhetsområde för dagvatten gata. Det saknas kommunalt VA-verksamhetsområde för spillvatten och vatten. VA-nätet är utbyggt i närområdet och till den aktuella fastigheten finns befintliga VA-serviser.

Sociala förhållanden

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. Läs mer om barnrättsperspektiv under rubriken *Konsekvenser av planändring– Sociala förhållanden*.

Service

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.

8 Konsekvenser av planändringen

Kapitlet innehåller en redovisning av de konsekvenser som planändringen och dess genomförande medför. Att beskriva konsekvenserna är mycket viktigt för förståelsen av vad planändringen innebär, särskilt för olika aktörer som berörs av planen.

Fastigheter och rättigheter

I samband med detaljplanens genomförande ska en fastighetsbildning ske av kvartersmarken. Planändringen öppnar upp möjligheten att bilda en större fastighet inom användningsområdet.

Riksintressen

Totalförsvaret

Bedömningen är att planändringen inte motverkar totalförsvarets intressen.

Mark, natur och miljö

Mark och vegetation

I samband med planändringens genomförande kommer gräsbelagd yta övergå till bostadsfastighet. Planändringen innebär att bestämmelse om friliggande bostäder utgår, med konsekvens att även andra byggnadssätt möjliggörs. Den totala byggnadsarean som möjliggörs inom användningsområdet kommer inte att förändras.

Skyddade arter och natur

Med hänsyn till att det aktuella området för planändringen består av öppen gräsbelagd yta är bedömningen att ändringens genomförande inte kommer att påverka den rödlistade igelkotten betydligt. Självgående robotgräsklippare nattetid bör undvikas för att skydda igelkottar i närområdet.

Träden inom det aktuella området bedöms inte vara särskilt skyddsvärda och bedöms inte utgöra en allé. Därmed bedöms anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken inte krävas för åtgärder som väsentligen skulle påverka träden.

Vattenskyddsområde

Med hänsyn till att området angränsar till vattenskyddsområdet för Hallabro bör gällande föreskrifter för vattenskyddsområdet följas under genomförande och vidare förvaltning. Föreskrifterna begränsar bland annat uppställning av fordon, hantering, lagring och användning av miljöfarliga vätskor samt hur system för dagvatten- och avloppsvatten ska utformas och avledas.

Strandskydd

Då strandskyddet sedan tidigare är upphävt kommer planändringen inte innebära några konsekvenser för strandskyddet.

Geotekniska förhållanden

Lämplighetsprövning av området har skett i samband med gällande detaljplan. Däremot är det vid planens genomförande viktigt att beakta geologiska förhållanden och anpassa placeringen av bebyggelsen vid behov. Ytterligare geoteknisk utredning kan vara nödvändig för att säkerställa om och vilken omfattning grundförstärkningsåtgärder krävs.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnorm för luft

Med hänsyn till att gällande miljömål eller miljö kvalitetsnormer inte kommer att överskridas är bedömningen att planändringens genomförande inte kan innebära betydande konsekvenser för miljö kvalitetsnormer för luft.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Bedömningen är att detaljplaneändringen inte kommer att innebära någon påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten i förhållande till den gällande detaljplanen. Riktlinjer om dagvattenhantering i enlighet med kommunens VA-plan ska följas.

Miljö kvalitetsnorm för buller

Med hänsyn till att det är bostadsbebyggelse som är möjligt inom det aktuella området och att närliggande verksamheter består av småskalig verkstadsindustri är bedömningen att planändringen inte kommer att innebära att miljö kvalitetsnormer för buller kommer att överskridas.

Bebyggelse och gestaltning

Stadsbild och gestaltning

Planändringen innebär att i stället för fyra friliggande villatomter, så möjliggörs även för andra byggnadstyper inom aktuellt egenskapsområde. Med hänsyn till att det finns flerbostadshus på motsatt sida om Stinsvägen är bedömningen att ändringen inte kommer att innebära betydande konsekvenser för närområdet. Den totala byggnadsarean och byggnadshöjden som möjliggörs är densamma som den idag gällande.

Gator och trafik

Planändringen bedöms inte innebära någon ökning av antalet bostäder som möjliggörs inom området och därmed kommer inte heller trafiken att öka jämfört med vad som möjliggörs enligt gällande detaljplan.

Vändplanen utmed Stinsvägen har för liten vändradie för att tunga fordon ska kunna använda den. Om tunga fordon ska kunna använda Stinsvägen i framtiden krävs möjlighet till rundkörning inom kvartersmark.

Klimat hälsa och säkerhet

Skuggkastning

En skuggstudie har tagits fram med syfte att undersöka den skuggbildning som kan uppstå till följd av förslag till ändring av gällande detaljplan. Bedömningen är att det inte finns någon risk att betydande skuggbildning uppstår som påverkar omkringliggande bostäder betydande. Ändringen innebär ingen förändrad byggnadshöjd. Det är främst under eftermiddag/kväll som viss skuggbildning uppstår vid bostadsfastigheter belägna i öster. Eftersom solen går ner och det naturligt blir mörkt, bedöms skuggorna inte leda till betydande olägenhet för befintliga bostäder. Se även bilagan *Skuggstudie*.

Beräkning av omgivningsbuller

Trafiken på Stationsvägen bedöms inte vara så omfattande att den skulle orsaka buller som innebär betydande olägenheter inom det område där planändringen föreslås. Bedömningen är därmed att gällande riktvärden för buller i enlighet med *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* inte överskrids.

Förorenad mark

Då markanvändningen inte förändras jämfört med gällande detaljplan ska markens lämplighet för bostäder inte provas på nytt i samband med planändringen.

Det finns däremot kännedom om att området är beläget mellan ett tidigare sågverksområde i söder och ett tidigare stationshus i norr på ett banvallsområde som löpt i NNV-SSO riktning. Det finns anledning att inom sågverksområdet misstänka föroreningar i jord i halter över det generella riktvärdet för känslig markanvändning. Den delen av detaljplanen som är föremål för planändringen ligger dock norr om och utanför sågverksområdet men kan historiskt ha varit föremål för sågverksanknutna aktiviteter som t.ex. lastning och lossning av virke. Det kan inte helt uteslutas att den delen av detaljplanen som är föremål för planändringen är påverkad av föroreningar från sågverksverksamheten. Även underhåll och skötsel av banvallar generellt har innefattat användning av växtbekämpningsmedel i varierande omfattning. Kunskaper om föroreningssituationen inom sågverksområdet bör vara vägledande kring hur eventuella föroreningar inom området för detaljplaneändringen ska beaktas. Vid markarbeten på platsen behöver man vara uppmärksam på eventuella avvikelser.

Den som äger eller brukar en fastighet skall oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, i enlighet med Miljöbalken 10 kap 11 §.

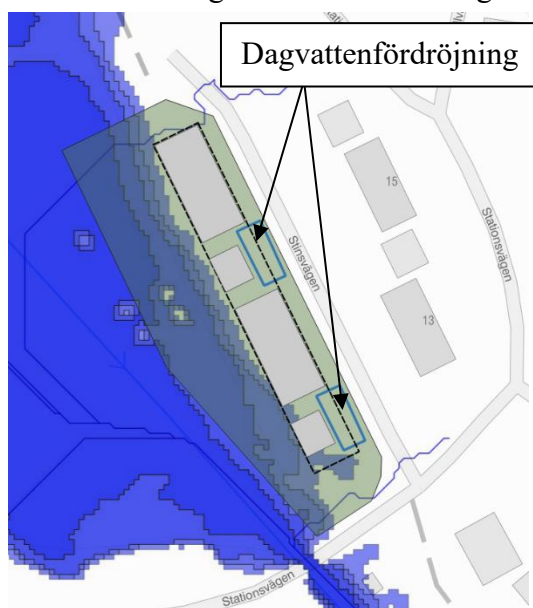
Klimatanpassning

För att säkerställa en hållbar utveckling och minska risken för framtida klimatrelaterade problem är det viktigt att den gällande detaljplanen klimatanpassas. Detta innebär att hänsyn tas till kända risker för översvämning vid 100-årsregn och att byggrätten regleras därefter. Genom att införa bestämmelser om lägsta golvnivå kan bebyggelsen anpassas till dessa risker och därmed skapa en tryggare och mer hållbar miljö för framtida generationer.

Dagvatten

Avsikten med planändringen är att möjliggöra för Ronnebyhus att bebygga området med två parhus. Planändringen innebär ingen utökad byggnadsarea inom aktuellt område. Då Ronnebyhus ingår i kommunkoncernen ska riktlinjer om dagvattenhantering enligt kommunens VA-plan följas. Hur dagvatten fördröjs och renas utreds därför i samband med planens genomförande.

Lösningen för dagvattenfördröjning ska beakta risk för översvämning och minimera risken att förorenat dagvatten rinner ner i Vierydsån vid kraftiga skyfall. Detta kan exempelvis genomföras genom gröna tak som möjliggör fördröjning av dagvatten eller att anlägga dagvattenmagasin i markområdet närmast Stinsvägen där översvämningensrisken är som lägst.



Även vid en maximalt utnyttjad byggrätt finns utrymme att placera dagvattenfördröjning inom mark som inte riskeras översvämmas vid ett 100-årsregn. Placering av dagvattenmagasin och höjdsättning av området behöver detaljstuderas inför genomförande av detaljplanen.

Bedömning har gjorts i dialog med Ronneby Miljö och Teknik AB att dagvatten efter fördröjning inom den egna fastigheten i enlighet med riktlinjer i kommunens VA-plan lämpligen leds vidare till det kommunala dagvattennätet. Åtgärden innebär att direktutsläpp till Vierydsån undviks.

Risk för översvämning

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) gör kommunen ingen fullständig lämplighetsbedömning eller lokaliseringsprövning vid planändring, utan fokus ligger på de bestämmelser som ändras, läggs till eller tas bort. En

åtgärd i samband med planändringen, för att minska risken för översvämning vid 100-årsregn, är att föra in en ny bestämmelse om lägsta golvnivå.

Genom att säkerställa lämplig golvnivå minskas risken för skador vid extrema väderhändelser. Enligt kommunens skyfallskartering finns risk för översvämning inom mark belägen under + 105,4 meter över nollplanet. Med en buffert på 0,5 meter reglerar planändringen att lägsta golvnivå ska vara +105,9 meter över nollplanet.

Byggnadens lägsta golvnivå ska även vara belägen ovan nivån på angränsade gata. Detta för att säkert kunna avleda dagvattnet ytledes på gatan vid extrem nederbörd och i händelse av att dagvattensystemets maxkapacitet överskrids. Det betyder att även Stinsvägens höjdsättning ska tas hänsyn till vid höjdsättning av den nya bebyggelsen och att lägsta golvnivå därmed kan behöva vara högre än den som finns reglerad i planens bestämmelser. Viktigt att beakta vid höjdsättning av området är det rinnstråk för skyfall som finns norr om byggrätten.

Hantering av vatten och avlopp

Innan planens genomförande krävs att kommunalt VA-verksamhetsområde för spillvatten och vatten utökas till den aktuella fastigheten.

Sociala förhållanden

Barnrättsperspektiv

Planändringens genomförande innebär att en befintlig gräsyta kan tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Enligt FN:s konvention om barnets rättigheter har barn rätt till lek, fritid och rekreation. En gräsyta erbjuder en naturlig plats för lek och fysisk aktivitet, vilket är viktigt för barns utveckling och välmående. Att bebygga denna yta kan begränsa deras möjligheter till spontan lek och utomhusaktiviteter. Däremot finns det i direkt anslutning till det aktuella området ett område som är reglerat för naturändamål i gällande detaljplan. Genom området finns en gång- och cykelväg som ansluter till befintlig gångbro över Vierydsån. Naturområdet är enligt planbeskrivningen för den gällande detaljplanen väl lämpad för lek och rekreation. Med hänsyn till att det finns möjlighet för barn att använda detta område för lek, fritid och rekreation bedöms planändringens genomförande inte innebära betydande negativa konsekvenser för barn.

Service

Posttjänster

Vid nybyggnation placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerbostadshus tas posten emot i sin postbox på entréplan i byggnaden. Det är positivt om rundkörsel möjliggörs inom kvartersmarken för att undvika backande fordon.

9 Ansvar och genomförande för planändring

Mark- och utrymmesförvärv

I samband med genomförandet av detaljplanen ska fastighetsreglering ske i enlighet med planens bestämmelser. Den nya fastigheten avses förvärvas av RonnebyHus AB som därefter blir fastighetsägare.

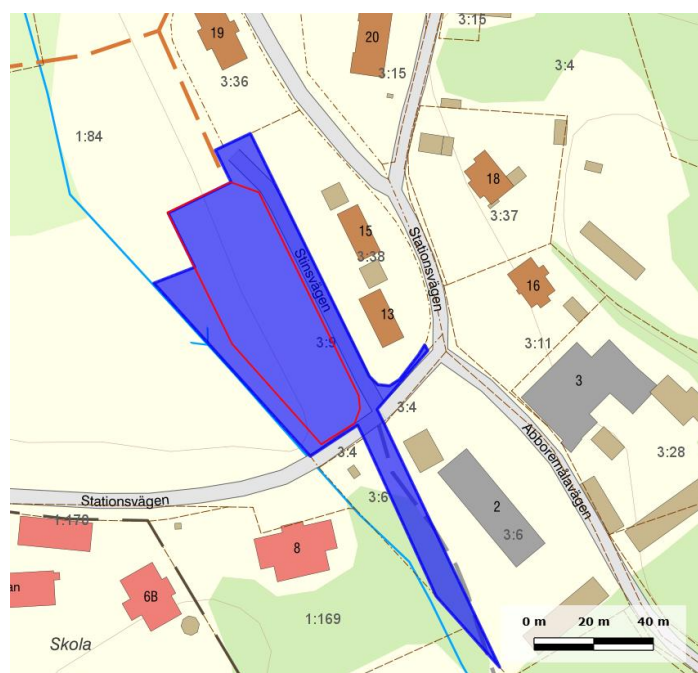
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Ändring av detaljplan innebär att i stället för fyra mindre bostadstomter finns möjlighet att även skapa en större fastighet.

Förändrad fastighetsindelning

I samband med genomförandet av detaljplanen ska fastighetsreglering ske i enlighet med planens gränser. Del av fastigheten Östra Hallen 3:9 ska avstyckas till en ny fastighet.



Blått markerat område i kartan visar den befintliga fastigheten Östra Hallen 3:9. I samband med planens genomförande ska markområdet markerat med röd linje avstyckas till en ny fastighet. Området motsvarar användningsområdet för bostadsändamål i gällande detaljplan.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Dagvattenfördröjning ska ske inom den egna fastigheten i enlighet med riktlinjer i Ronneby kommuns VA-plan. Efter fördröjning leds dagvattnet till det kommunala nätet som Ronneby Miljö och Teknik AB ansvarar för.

Utbyggnad vatten och avlopp

Vatten och avlopp är idag utbyggt i närområdet. Det finns befintliga vattenserviser till fastigheten. Däremot ingår det aktuella markområdet inte inom det kommunala VA-verksamhetsområdet för vatten eller spillvatten. Området behöver utökas innan planens genomförande.

Renhållning

Planområdet ansluts till det kommunala systemet som Ronneby Miljö & Teknik AB ansvarar för. För att avfallshanteringen ska ske ändamålsenligt utformas den i dialog med Miljöteknik och kommunens bygglovshandläggare, samt i enlighet med Föreskrifter om avfallshantering för Ronneby kommun. Om renhållning ska ske via Stinsvägen i framtiden krävs möjlighet till rundkörning inom kvartersmark.

Förutsättningar för solenergi

Det finns goda förutsättningar för uppförande av solenergi inom området. Solceller/solfångare placeras rakt i söderläge med vissa mindre förluster i sydväst eller sydost.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Till stor del är nödvändig infrastruktur så som gatumark samt vatten och avlopp utbyggd till det aktuella området. Fastighetsägare ansvarar för planens genomförande i enlighet med planbestämmelserna och framtida drift. Planändringen leder även till samhällsekonomisk nytta. Genom att tillåta andra typer av bostäder än friliggande hus, såsom parhus eller radhus, kan kommunen erbjuda ett mer varierat bostadsutbud i Hallabro.

Planavgift

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

Drift allmän plats

Hallabro samhällsförening ansvarar för drift av gatumark i Hallabro. Stinsvägen är idag utbyggd och planändringen påverkar därmed inte befintliga ansvarsförhållanden.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ronneby kommun ansvarar för planens framtagande och att ansöka om den fastighetsreglering som krävs. Efter markförvärv ansvarar RonnebyHus AB för planens genomförande och fortsatt drift.

Tidplan

Planen hanteras enligt standardförfarande och bedöms kunna antas av kommunstyrelsen i november 2025.

- Beslut om samråd, kvartal 2 2025
- Samråd, kvartal 2 2025
- Beslut om granskning, kvartal 3 2025
- Granskning, kvartal 3 2025
- Beslut om antagande, kvartal 4 2025
- Laga kraft, kvartal 4 2025

10 Medverkande tjänstepersoner

I samband med upprättande av planändringen har planarkitekt Karolina Bjers, planarkitekt Peter Robertsson, exploateringsingenjör Rebecka Bratlie, VA-ingenjör Ronneby Miljö och Teknik AB Peter Hammarström och Projektör Ronneby Miljö och Teknik AB Jonny Petersson medverkat.

Karolina Bjers
Planarkitekt

Kristina Eklund
Planchef

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Undertecknare

  Karolina Bjers Planarkitekt HyZk9TD9MFTSsQ5oHGoLPw 2025-12-16 10:32:59Z	  Hanna Kristina Eklund Enhetschef Oc7ZH7ohE7kEzkimiBkuyg 2025-12-16 11:42:17Z
--	--

Dokument i försändelsen

Lagakraftbevis Hallen Östra 3_9.pdf	SHA256: b467fe46d2d4a8a3d1c15a67a1da60f6fc6133b5a4aed8abae786609d16230a3
Planbeskrivning Ändring av Detaljplan för Östra Hallen 3_9_lagakraft.pdf	SHA256: ee8e4ab7a7df851a587a7ee42ade349fadb8822fa4c010802f00a422ff509900
Undersökning av betydande miljöpåverkan_Östa_hallen.pdf	SHA256: 67342b22bf5c8683311f85137be90da006e5eac1131522cbd459650c5b0f9d04

Addo Sign ID-nummer: 508d467a-ac1a-4f4f-8166-dad86c07b93d



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet

Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.