

Ändring av detaljplan för Kv Nils, Ronneby kommun Blekinge län

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser samt planbeskrivning. Övriga handlingar som tillhör ärendet är fastighetsförteckning, behovsbedömning och samrådsredogörelse, Tekniskt PM Geoteknik, markvibrationer och Detaljerad riskbedömning (för Kv Kilen).

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringens syfte är att i enlighet med Plan- och bygglagen bekräfta pågående användning inom hela kvarteret dvs. handel, kontor och bostäder.

Att möjliggöra nybyggnad av ett bostadshus vid Prinsgatan på de delar av tomterna 6 och 7 som idag är obebyggda. Det är ett syfte i planen att kvarteret blir fullt bebyggt mot de omgivande gatorna.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Torget i Ronneby och begränsas i väster av östra Torggatan, i norr av Karlskronagatan, i öster av Prinsgatan och i söder av Strandgatan.

Areal

Kvarterets areal är 0,3 ha.

Markägo- förhållanden

All mark i kvarteret är i enskild ägo

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige antog nya miljömål för Ronneby Kommun 2017-06-21. Nu gällande styrdokument *Miljöprogram för Ronneby Kommun 2017-2020* anger 15 prioriterade miljömål. Planen ska bidra till att de lokala miljömålen uppnås så långt som möjligt. Området är välförsörjt med kollektivtrafik, området är redan ianspråktaget för bebyggelse innehållande bostäder, handel samt kontor.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Generalplanen från 1972 med tillhörande dispositionsplan för Ronneby centrum är pga. senare beslut i bl. a. trafikfrågorna ej längre så aktuell. Vissa grunddrag från denna plan som berör kvarteret Nils är dock genomförda. Det gäller t ex att Karlskronagatan är gågata. Att Ronneby centrum skall behållas som kommunens viktigaste detaljhandelsområde samt att bostäder skall finnas i centrum är också målsättningar i dispositionsplanen som fortfarande är mycket aktuella.

Kommunöversikten från 1977 hänvisar vad gäller stadsområdet till kommande områdesplanering. Centrum berörs dock under sektorsintresset kulturminnesvård där "bebyggelse i stadens centrum, särskilt i anslutning till kyrkan" är upptaget som riksintresse. Även i länsstyrelsens redovisning av riksintressen i oktober 1986 till centrala verken är "Ronneby stadskärna" angivet som riksintresse. Avgränsning och precisering skall dock

göras. Detta synsätt har inte accepterats av kommunen vad gäller den del av staden som uppfördes efter branden 1864.

En centrumplan för trafik och parkering som antogs 1978 är genomförd vad gäller trafikföringen. Några övergripande beslut om parkeringsfrågorna i centrum har dock ej fattats. I gällande Översiktsplan antagen 2006 beskrivs området som en stadskärna med tillhörande verksamheter med utvecklingsmöjligheter.

**Detaljplaner,
förordnanden**

För planområdet gäller detaljplan antagen 1987-12-21, laga kraft 1988-04-21 (dpl 128).

Behovsbedömning

Gällande lagstiftning 2016 innebär att kommunen ska bedöma om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, en s.k. behovsbedömning. Om kommunen i behovsbedömningen bedömer att genomförandet av planen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan ska en behovsbedömning göras. I en behovsbedömning ingår att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

För detta projekt har en behovsbedömning genomförts och kommunens ställningstagande är att planens genomförande ej kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed inte behöver upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark

Kvarteret är till större delen bebyggt och marken sluttar måttligt mot sydväst. Den största nivåskillnaden på omgivande gator är ca 2,5 m.

**Geotekniska
förhållanden**

Geotekniska undersökningar har gjorts för kvarterets södra delar. Även för Strandgatan har undersökningar gjorts. Marken består uppifrån av fyllning, gyttja, silt/sand, lera, morän och berg på 10-12 m djup. Markförhållandena medför att pålning är trolig grundläggningsmetod, samt att källare måste utröras i vattentät betong. Befintlig byggnad på Nils nio är grundlagd med pålning.

Förorenad mark

Fastigheten Nils 6 klassas som ett potentiellt förorenat område på grund av tidigare kemtvättsverksamhet. Markundersökning och ev sanering krävs innan bygglov eller marklov beviljas. Markundersökningen ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten utifrån miljöbalken kapitel 10.

Risk för skred och höga vattenstånd

Med hänvisning till Länsstyrelsens rapport *Framtida högvatten – Scenarier för havsnivå och översvänningsområden i Blekinge år 2100* (rapport 2012:11)¹ måste särskild hänsyn tas till dels var man bygger och dels till hur man grundlägger kommande bebyggelse. Det räcker att grundvatten eller översvänningsvatten tränger igenom grundläggningens dränerande och kapillärbrytande skikt vid ett enstaka tillfälle för att en byggnad ska fuktskadas.

Länsstyrelsen har tagit fram riktlinjer för byggnation i låglänta områden. Dessa riktlinjer utgår från en planeringshorisont till år 2100. Det gör även denna detaljplan. Riktlinjerna har tre olika säkerhetsnivåer beroende på typ av byggnad eller användning. Det innebär t.ex. att nya bostäder bör klara av en havsnivåhöjning upp till + 3 m, utbyggnad av befintliga byggnader en höjning på upp till + 2,4 m och verksamheter och industri som inte är miljöfarlig en höjning till + 2,5 m (RH2000).

Planområdet gränsar även mot Ronnebyån vilket innebär att man också måste ta hänsyn till eventuella risker vid höga flöden i ån. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har upprättat rapporten *Översiktlig översvännings-kartering längs Ronnebyån 2015*². Till rapporten finns kartor som redovisar översvänningszoner vid 100-årsflöde och beräknat högsta flöde. Kommunen har dock sedan lång tid tillbaka hanterat erosion längs med Ronnebyåns stränder och är väl medveten om vilka åtgärder som erfordras och vad dessa kostar beroende på åtgärd.

Kommunens bedömning är dock att erosions-risken intill Kv Nils inte är större än längs andra sträckor. I samband med ombyggnad av Strandgatan gjordes åtgärder för att belasta kajkanten och trafiken ändrades från två filer enkelriktat till en fil enkelriktad och ett gång- och cykelstråk skapades närmast kajen. Mellan fastigheten Nils 9 och ån är gatan 10 meter bred där det finns möjlighet att stärka flodbanken även vid högflöden. Temporära vallar eller mobila barriärer skulle kunna sättas upp på gångstråket utmed ån. Detta kan säkra tillfälliga översvämningar upp till 4 – 5 meter över medelhavsnivån.

¹ Rapporten kan laddas ner från:

<http://www.lansstyrelsen.se/blekinge/Sv/publikationer/rapporter/2012/Pages/201211.aspx>

² Rapporten kan laddas ner från:

https://www.msb.se/Upload/Forebyggande/Naturolyckor_klimat/oversvanning/Oversvanningsdirektivet/Rapporter/Ronneby%C3%A5n%202015.pdf

MSB:s kartering visar att högsta flödet kan hamna på cirka 3,4 meter över medelhavsnivå.

Inom planområdet är det delar av befintlig bebyggelse inom Nils 9 som redan idag ligger under 3 meter. Byggnaderna klarar en höjning av vattennivån med drygt 2 m utan att skadas, men vid 2,5 meter översvämmas delar av området. Vid en 3 m höjning ligger de områden som visas nedan under vatten.



Ombyggnader/tillbyggnader i kv. Nils skall klara en översvämning upp till + 2,5 m (RH2000), genom tekniska lösningar. Detsamma gäller för energiförsörjning och kommunal-teknisk försörjning.

Ny bebyggelse som planeras i området placeras på områden över + 3 m (RH2000). Om man bygger med källare skall denna klara av en översvämning upp till + 3 (RH2000). Likaså ska energiförsörjning och kommunalteknisk försörjning till bostäderna fungera då. Även entréer och utrymningsvägar skall klara av en översvämning upp till + 3,4 (RH2000) så att de kan fungera i händelse av översvämning från beräknat högsta flöde och högvattenstånd från havet.

Fornlämningar

Hela kvarteret är beläget inom området för den medeltida staden Ronneby. Lämningar av denna som finns i marken är skyddade

enligt fornminneslagen. Det innebär att allt byggande, hårdgörning av mark eller schaktning måste föregås av arkeologisk undersökning och att tillstånd fordras från länsstyrelsen. Viss provundersökning har gjorts där byggnader ej hindrats.

Buller

Riksdagen har angett riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid *nybyggnation av bostadsbebyggelse* eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

Riktvärdena är:

Utrymme	Ekvivalent nivå dB(A)	Maximal nivå dB(A)
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus		
- vid fasad (frifältsvärde)	55(väg) / 60 (spår)	
- på uteplats	55	70

Källa: Infrastrukturinriktning för framtida transporter, 1996/97:53

Enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 "Buller i planeringen" är huvudregeln vid planering av nya bostäder att planen bör säkerställa att bebyggelsen placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller. På samma sätt bör en maximalnivå på 70 dB(A) säkerställas vid uteplats i anslutning till bostad.

Den 11 maj 2017, beslutade regeringen om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm läggs nivån nu på 65 dBA i stället för det tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot det tidigare 55 dBA. Förordningsändringarna träder i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner.

En trafikbullerutredning har gjorts av Vectura 2012-12-20, *Trafikbullerutredning – Kv. Kilen Ronneby, bilaga 4*. Utredningen visar att ljudutbredningen från spår- och vägtrafik påverkar området samt på vilket avstånd från spår/vägmitt det är lämpligt att placera husfasader. Påverkan på den planerade bebyggelsen blir relativt låg även vid en sammanvägning av de två trafikslagen.

Det är järnvägen som blir dimensionerande för på vilket avstånd byggnaderna kan placeras. Med normal fasadisolering kan planerade byggnader placeras på ett avstånd av 45 m från spåret utan att gällande riktvärden överskrids varken inom eller utomhus. Byggnaderna kan med fördel placeras så att uteplatser och grönområden vänds bort från spåret och mot Ronnebyån. Planbestämmelse som reglerar hur fasader byggs och utformas samt hur entréer skall placeras för att uppnå bullernormer införs. Avsteg från huvudregeln ovan kan enligt Boverket vara motiverat i vissa fall. Inom Kilen är det befogat att göra avsteg från huvudregeln då området är centralt och kollektivtrafiknära. I så fall kan reglerna i 4 och 5 §§ i förordningen om trafikbuller (SFS 2015:216) tillämpas. Detta innebär att minst hälften av bostadsrummen i en bostad skall vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden samt att minst hälften av bostadsrummen skall vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Bedömningen är att planen ger förutsättningar att uppnå riktvärden genom att bebyggelsen planeras så att exempelvis tysta sidor kan ordnas samt att maximal ljudnivå utomhus vid uteplats kan uppnås genom att anlägga gemensam uteplats på en eller flera innergårdar.

Ytterligare en förutsättning för att tillämpa undantag från generella bullerkrav är att kommunen genomför åtgärder så att antalet hushåll som störs av vägtrafiken kontinuerligt minskas. En bullerkartläggning för hela Ronneby påbörjas i samband med översynen av översiktsplanen.

Vibrationer

Järnvägen som går ca 35 meter utanför planområdet kan orsaka vibrationer i området. En övergripande utredning har gjorts av Vectura 2011-12-22, *Teknisk PM Geoteknik, markvibrationer bilaga 5*, som visar att det finns en påtaglig risk för vågutbredning som kan uppfattas överskrida komfortkraven eller som kan verka skadligt på byggnader. Då lerans mäktighet är begränsad kan risk finnas för respons från reflekterande vågor. Gytjtja med erfarenhetsmässigt låga skjuvvågshastigheter förekommer. I utredningen förekommer inga rekommenderade avstånd för byggnation från järnvägen, men förslag på grundläggning och åtgärder beskrivs. Den befintliga byggnaden på Nils 9 är grundlagd med pålning. Ytterligare utredning kan erfordras i samband med bygglov för Nils 6 och 7. Grundläggningsplanbestämmelse införs.

Farligt gods

Planområdet ligger norr om järnvägen. Trafikverket har påpekat att även om farligt gods inte transporteras på järnvägen idag bör framtidens bebyggelse i närheten av spåren ta hänsyn till att det kan ske i framtiden. Kommunen har därför gjort en riskbedömning (se bilaga 6) som belyser riskerna förknippade med urspårning och transport av farligt gods på Blekinge kustbana. De risker som har beaktats är plötsligt inträffade skadehändelser (olyckor) med livshotande konsekvenser för tredje man, d.v.s. risker som påverkar personers liv och hälsa.

Riskbidraget från järnvägen som löper genom området har beräknats i form av individrisk och samhällsrisk. Beräkningarna visar att risken ligger på en acceptabel nivå förutsatt att ett skyddsavstånd på 30 meter från spåret lämnas obebyggt. Denna obebyggda yta ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse. Med hänsyn till framtida utveckling om ökad persontrafik anser dock Trafikverket att minsta avstånd mellan planerad bygggrätt för bostäder, handel, kontor, skola m.m. och järnvägen ska vara minst 30 meter från spåret. Befintlig bebyggelse ligger minst 30 meter från spåret.

Riskbedömningen rekommenderar även att ytterligare riskreducerande åtgärder övervägs för byggnaderna närmast använda spår:

- Manuellt avstängningsbar ventilation för att minska konsekvenserna vid utsläpp av giftiga gaser. Friskluftsintag till ventilationssystemet placeras på oexponerad sida av byggnaden.
- Placering av entréer så att de ej vetter mot järnvägen, för att underlätta trygg och säker utrymning av byggnaden i händelse av en olycka.
- Balkonger kan med fördel placeras på oexponerad sida av byggnaden.

Bebyggelseområden

Bostäder

Övervåningarna i husen inom Kvarteret Nils består av lägenheter. Ett tillskott med 4-5 lägenheter har skapats på III våningen i byggnaden mot Strandgatan på tomten Nils 9.

Det har av många skäl bedömts angeläget att bostäder finns kvar och nyproduceras i centrum i de lägen där det är möjligt med hänsyn till sol- och störningsförhållanden. Det tillhör stadsbildens liv och rörelse även på tider när affärerna är stängda, det bidrar till ett lokalt underlag för affärlivet och det är oftast den byggnadstekniskt enklaste användningen av de befintliga hus det här är fråga om.

Hänsynen till miljön och de kulturhistoriska värdena underlättas genom bostadsanvändning. Eventuella nya lägenheter i befintlig byggnad på Nils 9 mot Strandgatan på plan II och III ska utformas med en tyst sida och följa gällande riktlinjer för buller enligt förordning 2015:216. Planändringen ger också möjlighet att inreda bostäder på gårdarna. Krav på tillgänglighet och friytor för lek och rekreation är dock faktorer som begränsat antalet lägenheter.

**Arbetsplatser
Kommersiell service**

Förändringen i kvarteret är att den tidigare kontorsverksamheten har flyttat ut och för att behålla och skapa nya arbetstillfällen ändras planen till att medge handel, kontor bostäder (plan II och III), detta gäller inom hela kvarteret vilket också bekräftar pågående användning.

I Kv Nils finns i bottenvåningarna en rad butiker och verksamheter. I angränsande kvarter finns större livsmedelsbutiker och all annan tänkbar service. Bestämmelserna i planen om byggnadernas användning syftar till att denna småskaliga och varierande miljö bibehålls och att verksamheterna företrädesvis förläggs i bottenvåningen och bostäderna till övervåningen.

Offentlig service

Skolor för alla stadier finns i områdena närmast utanför stadscentrum inom 300 – 800 m avstånd. Även daghem och förskola finns inom denna räjong. Vårdcentral, bibliotek m m finns i centrum och en servicecentral för äldre finns i kv Elsa.

**Kulturhistoriskt
värdefull bebyggelse**

Inom hela stadskärnan finns betydelsefulla rester kvar av den trähusbebyggelse som uppfördes i Ronneby decennierna efter den förödande branden 1864. Kv Nils är ett av de kvarter där sådan bebyggelse finns bäst bevarad. Endast mot hörnet Prinsgatan-Strandgatan har den gamla bebyggelsen rivits och delvis ersatts med en provisorisk nybyggnad. Hela denna äldre bebyggelse har ett klart kulturhistoriskt och miljömässigt värde som helhet och sett i relation till stadens gatunät, som är från samma uppbyggnadsperiod. Enskilda byggnader kan dock ha olika värde beroende på skick, senare förändringar, läge, utförande o s v. någon detaljinventering med klassificering av bebyggelsen ur kulturhistorisk synpunkt har ej gjorts. I boken ”Kring en åkrök” (Ronneby kn 1987) finns dock många fakta samlade om bebyggelsen, dess invånare och historik. Intresserade hänvisas till denna.

I kvarteret Nils intar byggnaderna på västra delen av tomten nr 9 en särställning, dels genom det från Strandgatan indragna läget, dels genom utformningen med lökkupol på taket och imiterad kvadermurning i träfasaderna.

Kommunen har genom det inledningsvis nämnda 38 § -beslutet från 1983 visat att man vill slå vakt om helheten, bebyggelseskalan och miljön och att särskild hänsyn härtill skall tas vid förändringar.

I planen tar sig denna bevarandesträvan uttryck på följande sätt:

- En begränsning av bebyggelsevolymerna i de delar av kvarteret som ej skall nybebyggas till i princip lika befintliga hus. Användningssättet som planen anger står i full överenskommelse med nuvarande användning.
- En bestämmelse som omfattar hela kvarteret och formulerad som ett krav på hänsynstagande till miljön och bebyggelsens egenart att gälla vid – ny, till- och ombyggnader. Bestämmelsen avser särskilt exteriören av bebyggelsen mot gatorna. För närmare information om vilka inslag i den befintliga bebyggelsen och miljön som man bör ta hänsyn till hänvisas till Byggnadsstadgan 38 § BS- beslutet (KF 72/1983). Bestämmelsen avses ej innebära sådana inskränkningar i fastighetsägarnas rättigheter att ersättningsskyldighet skall behöva bli aktuell.
- En bestämmelse (r) om rivningsförbud för tvåvåningshuset mot Östra Torggatan på tomten nr 9.
- En fastighetsindelning av kvarteret som garanterar bevarandet av småskalighet i kvartersdelen mot Karlskronagatan

Friytor

Kvarteret kommer ej att innehålla några andra friytor än gårdarna till fastigheterna mot Karlskronagatan och Prinsgatan. Det är viktigt att viss friyta behålles här enär dessa fastigheter innehåller bostäder. Bestämmelserna har anpassats härtill.

Kollektivtrafik

Alla busslinjer angör hållplatsen Torget. Avståndet dit är endast 50 m.

Parkering, infarter

På Prinsgatans östra sida finns möjlighet till kantstens parkering liksom vid Västra Torggatan på andra sidan Torget. I källaren på Nils 9 finns 20 parkeringsplatser. Vid nybyggnad på tomten 6-7 bör ett begränsat antal bilplatser kunna göras på tomten. Mot Strandgatan införs utfartsförbud. Nya infarter utförs endast mot Prinsgatan.

Störningar

Trafikbuller från Strandgatan har beräknats till 66 dB ekvivalentnivå vid fasad. Ändrad trafikföreläggning från två körfält till

ett innebär en marginell sänkning till ca 62 dBa. Ev. nya lägenheter i befintlig byggnad på tomten Nils 9 mot Strandgatan ska utformas med en tyst sida och följa gällande riktlinjer för buller enligt förordning 2015:216. Lägenheter i bottenplan är inte lämpligt.

Teknisk försörjning Kvarterets försörjning med vatten, avlopp och el medför inga problem eller kostnader för kommunen.

Medverkande tjänsteman Planen har upprättats på Ronneby kommuns Miljö- och byggnadsförvaltning med planarkitekt Karin Svensson som handläggare.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Ändring av detaljplanen beräknas antas av Miljö- och byggnadsnämnden i januari 2018.

Genomförandtid Genomförandetiden är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft. Genomförandetiden för Hela planen får samma genomförandetid som planändringen.

Huvudman Kommunen är huvudman för omgivande gator och allmänna platser.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Planavgift tas ut.

ÖVRIGA FRÅGOR

Planförfarande Standard planförfarande tillämpar kommunen i de fall en detaljplan är:

1. Förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över den
2. Inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
3. Inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunens bedömning är att den aktuella planändringen uppfyller dessa kriterier och att det är berättigat att tillämpa standardplan-förfarande.

**Medverkande
tjänstemän**

Planförslaget har utformats av planarkitekt Karin Svensson
Ronneby kommun.

Upprättad 2017-09-15

Karin Svensson
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt