

Ändring av detaljplan för Kv Nils, Ronneby kommun Blekinge län

Läsanvisning

Röd text - förslag på ändringar

Överstruken text – text från gamla planbeskrivningen som föreslås tas bort.

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser samt planbeskrivning och genomförandebeskrivning. **Övriga handlingar som tillhör ärendet är fastighetsförteckning, behovsbedömning och samrådsredogörelse. geoteknisk undersökning samt illustrationsmaterial**

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen har tre huvudsyften:

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 kontorshus för Sparbanken Kronan på tomten nr 9. Denna tomt är nyligen bildad och omfattar i princip den halva av kvarteret som vetter mot Strandgatan. För nybyggnaden rivs alla byggnader på tomten utom ett 2-våningshus vid Östra Torggatan.~~

~~Att bevara 2-våningshuset vid Östra Torggatan och att möjliggöra att övrig befintlig bebyggelse bevaras eller säkerställa att erforderlig hänsyn tas till miljön och de kulturhistoriska värdena i området vid förändringar.~~

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. ~~Tomten 9 ägs av Sparbanken Kronan. Tomterna 2, 3, 6 och 7 har samma ägare liksom tomterna 4 och 5. Dessa fastigheter, är alla parvis samnyttjade.~~

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige antog lokala miljömål 2014-01-30 § 20. 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 på 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. Arbete med översyn av busstrafiken pågår också.

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).

För kvarteret gäller detaljplan från 1909. För Torget och det angränsande kv Olof gäller en detaljplan fastställd 1971-07-05

Kommunfullmäktige beslöt 1983-02-28 att andra meningen i 1:a stycket 38 § byggnadsstadgan skulle tillämpas i Ronneby centrum. Beslutet innebär att området bedömts vara en värdefull miljö och att särskild hänsyn skall tas till dess egenart vid nybyggnadsåtgärder. Att beslutet i avvaktan på översiktsplanen skall äga motsvarande tillämpning även efter PBL:s införande har av kommunfullmäktige bekräftats i beslut 1987-06-29.

**Kommunala beslut i
övrigt**

Byggnadsnämnden beslöt 1987-06-16 meddela dispens enligt § 34 byggnadslagen för Sparbankens nybyggnad. Dispensen avsåg främst avvikelser från bestämmelser i den gamla planen om hur stor del av tomten som får bebyggas. Beslutet är emellertid överklagat och ärendet är ej avgjort i länsstyrelsen än.

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 behovs-

bedömning 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 men 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 som nu är aktuella att bebygga. Även för Strandgatan har undersökningar gjorts. Marken består uppifrån av fyllning, gytta, silt/sand, lera, morän och berg på 10-12 m djup. Grundvattnets nivå vid senaste undersökningstillfället var -0,40. Markförhållandena medför att pålning är trolig grundläggningsmetod, samt att källare måste utröras i vattentät betong och att spottning krävs vid schakt under byggtiden. Kostnaderna för dessa åtgärder är dock ej orimliga.
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 <i>Framtida högvatten – Scenarier för havsnivå och översvämningssområden i Blekinge år 2100</i> (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 översvämningssvatten tränger igenom grundläggningens dränerande och kapillärbrytande skikt vid ett enstaka tillfälle för att en byggnad ska fuktskadas.

¹ Rapporten kan laddas ner från:

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

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 översvämnings-kartering längs Ronnebyån 2015*². Till rapporten finns kartor som redovisar översvämningszoner 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 översvämningszoner upp till 4 – 5 meter över medelhavsnivån. 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.

² Rapporten kan laddas ner från:

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



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. Lämningsar 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 hindrat.

Bebyggelseområden Bostäder

Övervåningarna i husen på tomterna inom Kvarteret Nils 4 och 6 mot Karlskronagatan består av lägenheter finns 5-6 lägenheter. Ett tillskott med 4-5 lägenheter planeras har skapats på III våningen i nybyggnaden mot Prinsgatan 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.

~~Den stora förändringen i kvarteret är givetvis Sparbanken Kronans nybyggnad. I detta kontorshus avses ca 40 personer arbeta. För nybyggnaden rivs alla hus på tomten utom ett 2-våningshus mot Östra Torvgatan. Nybyggnaden uppföres i 2-2½ våningars höjd och med helkällare, som bl a skall innehålla garage för ca 20 bilar. I anslutning till personalutrymmen mm utföres en överbyggd gård mot kvarterets inre.~~

~~Övriga kontorsverksamheter i kvarteret Sydöstrans lokalkontor med 8 anställda och en fastighetsförmedling.~~

~~Mot Karlskronagatan i Kv Nils finns i bottenvåningarna en rad butiker och verksamheter. Här kan nämnas en tobaks- och presentbutik, bösättningsaffär, sportaffär med cykelreparationer, boutique och en herrekipering. Det är således ett rikt differentierat utbud av service i kvarteret och sammanlagt har uppskattats att ca 65 personer kommer att arbeta där.~~

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 räijong. Vårdcentral, bibliotek m m finns i

centrum och en servicecentral för äldre är under uppförande 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 (q) 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. ~~och för tillämpningen hänvisas till PBL 3:1, 3:10 och 3:12. För närmare information om vilka inslag i den befintliga bebyggelsen och miljön som man bör ta hänsyn till hänvisas till Byggnadsstadgan beskrivningen i 38 § BS- beslutet (KF 72/1983).~~ Bestämmelsen avses ej innebära sådana inskränkningar i fastighetsägarnas rättigheter att ersättningsskyldighet skall behöva bli aktuell.

- En bestämmelse (r) (~~q₁~~) om rivningsförbud för tvåvåningshuset mot Östra Torggatan på tomten nr 9.
- En fastighetsindelning av kvarteret som garanterar bevarandet av småskalighet i kvartersdelen mot Karlskronagatan. I genomförandebeskrivningen utvecklas detta närmare.

Skyddsrum	<p>Planområdet ingår i skyddsrumsort och även i s k riskområde. I Sparbankens nybyggnaden planeras ett skyddsrum med 120 platser. Detta täcker nuvarande brist och det nya behovet med viss marginal.</p>
Friytor	<p>Kvarteret kommer ej att innehålla några andra friytor än gårdarna till fastigheterna mot Karlskronagatan och Prinsgatan. Det är viktigt att viss friyta behålles här när dessa fastigheter innehåller bostäder. Bestämmelserna har anpassats härtill.</p> <p>En gemensam gård för lek m m i kvarteret kan medföra vissa fördelar, men är ej planerad. Att ställa krav här på har ej bedömts rimligt men möjligheten finns och kan aktualiseras i samband med fastighetsplan.</p>
Gator och trafik	<p>Gatusystemet runt kvarteret är utfört 1979 enligt trafikplanen och några förändringar är ej planerade. Strandgatan är en österut enkelriktad genomfartsgata med ett körfält som ingår i det statskommunala vägnätet (E66:4). Trafikmängden låg 1985 på 8 500 fordon/dygn (årsmedeldygn). Trafikmängden låg 2014 på 5101 (ÅDT). Mellan körbanan och kvartersgränsen finns dels en 2 meter bred gångbana, en 3 meter breddubbelriktad cykelbana samt en skiljeremsa. På sträckan utmed ån finns en gångbana och ett promenadstråk. Prinsgatan är en dubbelriktad söderut enkelriktad lokalgata med gångbanor. Östra Torggatan är en dubbelriktad lokalgata enbart för fordon med tillstånd och med en 2 meter gångbana med smågatsten utan kantsten mot kvarteret. Karlskronagatan är en ren gågata utan kantsten. Fordonstrafik endast mot dispens samt för varutransporter vissa tider.</p>
Kollektivtrafik	<p>Alla busslinjer angör hållplatsen Torget vid Västra Torggatan. Avståndet dit är endast 50 m.</p>
Parkering, infarter	<p>På Prinsgatans östra sida finns möjlighet till kantstens parkering liksom vid Västra Torggatan på andra sidan Torget. I källaren på Nils 9 finns till sparbankshuset planeras 20 parkeringsplatser. Vid nybyggnad på tomten 6-7 bör ett begränsat antal bilplatser kunna göras på tomten. Mot Strandgatan införes utfartsförbud. Nya infarter utföres endast mot Prinsgatan.</p>

Störningar	<p>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. Bostadsändamål hade mot denna bakgrund hade ej varit lämplig i detta läge. Men även föreslaget kontorsändamål förutsätter att ljudisolering och ventilation utföres med omtanke om arbetsmiljön. 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.</p>
Teknisk försörjning	<p>Kvarterets försörjning med vatten, avlopp och el medför inga problem eller kostnader för kommunen.</p> <p>Sparbankshusets värmeförsörjning är tänkt med el och luftvärmepump.</p>
Administrativa frågor	<p>Planen har åsatts en genomförandetid på 10 år, vilket har bedömts rimligt för genomförandet av nybyggnaden på tomten 6-7. den generella lövplikten enligt PBL 8:13 har bedömts vara tillfyllest för att även de kulturhistoriska och miljömässiga värden planen omfattars skall kunna tillgodoses.</p>
Medverkande tjänsteman	<p>Planen har upprättats på Ronneby kommuns Miljö- och byggnadsförvaltning plankontor med planarkitekt Karin Svensson Paolo Voghara som handläggare.</p>
Revidering	<p>Detaljplanen har 1987-11-12 reviderats vad gäller kvarterets hörn vid Strandgatan-Prinsgatan. I stället för i utställningshandlingen angivet x-område (mark tillgänglig för allmän gångtrafik) har användningsgränsen ändrats så att det med ca 2,5 m avfasade kvartershörnet tillföres gatumarken. Ändringen står i full överenskommelse med av Sparbanken redovisat projekt.</p> <p>Vidare förtydligas här att den i planen angivna q₁-bestämmelsen (byggnaden får ej rivas) ej skall innebära hinder för dels att byggnaden tillfälligt flyttas under byggtiden och dels att byggnadens stomme invändigt ändras vad gäller bjälklagsnivåerna.</p>
Bilaga	<p>Utdrag ur kommunfullmäktiges beslut 38 § byggnadsstadgan i Ronneby centrum.</p>

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Ändring av detaljplanen beräknas antas av Miljö- och byggnadsnämnden i november 2016

Byggandet av Sparbankens kontorshus avses påbörjas så snart planen blivit gällande. Antagandet är planerat ske 871130.

Nybyggnaden på tomten 6-7 är ej tidsbestämd, men bör genomföras inom 10 år.

Genomförandtid

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

Med hänsyn till ovanstående har genomförandetiden bestämts till 10 år.

Huvudman

Kommunen är huvudman för omgivande gator och allmänna platser.

Avtal

Innan planen antas bör avtal träffas med Sparbanken Kronan att kommunen ej skall behöva utge ersättning för det i planen införda rivningsförbudet på del av tomten 9.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning gemensamhetsanläggning

Planen förutsätter att vissa förändringar i fastighetsindelningen göres. Tomterna 2 och 3, 4 och 5 samt 6 och 7 bör sammanläggas parvis så att överensstämmelse med ägoförhållandena och befintlig bebyggelse erhålles. Nuvarande fastighetsplan kan annars bli ett hinder för åtgärder som eljest är lämpliga och som överensstämmer med detaljplanen. Däremot bör ej ytterligare sammanläggningar ske, då den för miljön så viktiga småskaligheten kan hotas. Gemensamhetsanläggning för gårdar, värmeförsörjning o dyl kan vara lämplig för de mindre fastigheterna utmed Karlskronagatan, men ej en förutsättning.

Fastighetsplan

Ändring av gällande fastighetsplan enligt ovan och för den på dispens tidigare bildade tomten 9 bör göras snarast efter det planen blivit gällande. Det har dock ej bedömts nödvändigt att den nya fastighetsplanen antas samtidigt som detaljplanen

Tomtindelning

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planavgift tas ut.

Genomförandet av planen medför inga kostnader för kommunen under förutsättning av att avtal enligt ovan träffas med Sparbanken Kronan

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 standardplanförfarande.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utformats av planarkitekt Karin Svensson Ronneby kommun.

Revidering

Genom revidering 1987-11-12 har bestämts att visst mindre markområde av tomten Nils 9 skall tillföras gatumarken. Regleringen kan lämpligen genomföras i samband med ändring av fastighetsplan enligt ovan eller också som en mindre avvikelse från gällande fastighetsplan.

Upprättad 2016-10-12

Karin Svensson
Planarkitekt