

Ändring av detaljplan för Kv Nils, Ronneby kommun Blekinge län

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

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

Röd text - förslag på ändringar

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen har tre huvudsyften:

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

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 ovannämnda hus 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.~~

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 gånggata. 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.

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 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 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, gyttja, 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, att källare måste utröras i vattentät betong och att spontning krävs vid schakt under byggtiden. Kostnaderna för dessa åtgärder är dock ej orimliga.
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 hindrat.
Bebyggelseområden Bostäder	I övervåningarna i husen på tomterna 4 och 6 mot Karlskronagatan finns 5-6 lägenheter. Ett tillskott med 4-5 lägenheter planeras i nybyggnaden mot Prinsgatan på tomt 6-7. Det har av många skäl bedömts angeläget att bostäder finns kvar och nyproduceras i centrum i de lägen där det är möjligt till med hänsyn till sol- och störningsförhållanden. Det tillhör stadsbilden 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. Krav på tillgänglighet och friytor för lek och rekreation är dock faktorer som begränsat antalet lägenheter.
Arbetsplatser Kommersiell service	<i>Förändringen i kvarteret är att bostäder, handel och kontor gäller inom hela kvarteret vilket också bekräftar pågående användning.</i>

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 Torngatan. 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 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 räjong. Vårdcentral, bibliotek mm 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 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 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) (~~q₊~~) 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

Planområdet ingår i skyddsrumsort och även i s k riskområde. I Sparbankens nybyggnad planeras ett skyddsrum med 120 platser. Detta täcker nuvarande brist och det nya behovet med viss marginal.

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.

En gemensam gård för lek m m i kvarteret kan medföra vissa fördelar, men är ej planerad. Att ställa krav härpå har ej bedömts

rimligt men möjligheten finns och kan aktualiseras i samband med fastighetsplan.

Gator och trafik

Gatusystemet runt kvarteret är utfört 1979enligt trafikplanen och några förändringar är ej planerade. Strandgatan är en österut enkelriktad genomfartsgata som ingår i det statskommunala vägnätet (E66:4). Trafikmängden låg 1985 på 8 500 fordon/dygn (årsmedeldygn). Mellan körbanan och kvarterersgränsen finns dels en 2 meter bred gångbana, en 3 meter breddubbelriktad cykelbana samt en skiljeremsa. 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.

Kollektivtrafik

Alla busslinjer angör hållplatsen Torget vid Västra Torggatan. 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 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.

Störningar

Trafikbuller från Strandgatan har beräknats till 66 dB ekvivalentnivå vid fasad. 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.

Teknisk försörjning

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

Sparbankshusets värmeförsörjning är tänkt med el och luftvärmepump.

Administrativa frågor

Planen har åsatts en genomförandetid på 10 år, vilket har bedömts rimligt för genomförandet av nybyggnaden på tomten 6-7. den generella lovpunkten enligt PBL 8:13 har bedömts vara tillfyllest för att även de kulturhistoriska och miljömässiga värden planen omfattarskall kunna tillgodoses.

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

Revidering 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.

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.

Bilaga Utdrag ur kommunfullmäktiges beslut 38 § byggnadsstadgan i Ronneby centrum.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan **Ändring av detaljplanen beräknas antagas av Miljö- och byggnadsnämnden i mars 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

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 tre kriterier och att det är berättigat att tillämpa standard planförfarande.

För att ett begränsat standardförfarande ska vara ett alternativ behöver:

1. Förutsättningarna för standardförfarandet vara uppfyllda
2. Planförslaget godkännas av samrådskräsen.

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 2016-01-15

Karin Svensson
Planarkitekt