



RONNEBY KOMMUN

265
122.
juni 1988
reviderat augusti 1988
reviderat december 1988

1(6)

kv ÅKE
Ronneby kommun
Blekinge län

Detaljplan

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser samt planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Övriga handlingar som tillhör ärendet är fastighetsförteckning och illustrationsskisser samt samrådsredogörelse.

Detaljplanen kompletteras även av en fastighetsplan för kvarteret, som avses behandlas parallellt.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att ange hur kvarteret skall kunna kompletteras med ny bebyggelse och hur befintlig bebyggelse och mark skall kunna förändras så att en god miljö och hälsosamhet uppnås. Gällande detaljplan (stadsplan från 1909) och tomtindelning ger ej tillräckliga anvisningar för bedömning av bygglovsansökningar vad avses användningssätt, byggnadsvolymer, friytor, utformning och fastighetsindelning.

Planen innehåller ca 3 000 m² våningsyta i nya bostäder och ca 700 m² nya lokaler. 12 st lägenheter i befintlig byggnad på tomt 13 behålles liksom telestationen på tomt 14. Två mindre bostads- och affärshus utmed Kungsgatan rives.

Hela kvarteret omfattas av q-bestämmelse som bl a innebär att de befintliga 30-talsbyggnaderna mot Karlskronagatan ej får förvanskas.

Vidare innebär förslaget att AXE-station och garage utföres i källare och att gemensam kvartersgård skapas.

PLANDATA

Läge

Kvarteret Åke är beläget 200 m öster om Torget i Ronneby

och begränsas av Kungsgatan, Tingsgatan, Karlskronagatan och Nygatan.

Areal	Planområdets areal är 0,5 ha.
Markägo- förhållanden	Televerket äger tomten 14 utmed Nygatan. Tomterna 10 och 12 ägs av byggföretaget Allt i Bygg, vars köp och byggönskemål varit avgörande för planens tillkomst. Även för fastigheten på tomten 13 som ägs av NVS finns om- och påbyggnadsplaner. Allt i Bygg har även förvärvat den obebyggda norra delen av Televerkets tomt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översikt- liga planer	Kommunens översiktsplan enligt plan- och bygglagen är ej klar. Men i generalplan från 1972, som skall tillämpas i aktuella delar, anges att Ronneby centrum skall vara kommunens viktigaste område för handel och service samt att centrum skall utvecklas som bostadsområde. Dessa mål ändrades ej i kommunöversikten 1977 och har fortfarande hög aktualitet. Centrum omfattas ej av några riksintressen.
Detaljplaner, förordnanden	För kvarteret gäller detaljplan från 1909-12-31. För angränsande områden gäller detaljplaner från 1956-06-07, 1969-08-26 och 1984-02-14. Kommunfullmäktige beslöt 1983-02-28 att bestämmelserna i § 38 byggnadsstadgan om särskild miljöhänsyn skall tillämpas i centrum. Detta förordnande har ej någon direkt motsvarighet i plan- och bygglagen men bör komma till uttryck genom bestämmelser i den nya detaljplanen.
Fastighets- plan	Fastighetsplan för kvarteret finns i form av en tomtindelning. Denna är genom beslut i byggnadsnämnden 1987 upphävd för den nordöstra delen som idag utgörs av tomten 10.
Bostadsför- sörjnings- program	I bostadsförsörjningsprogram 1987 - 1989 är nybyggnad av 14 st lägenheter angivet i kv Åke med byggstart 1987. Projektet har utvidgats och senarelagts något i förslag till nytt program, men är i princip aktuellt.
Kommunala beslut i övrigt	Bygglov har givits 1987-11-17 till nybyggnad på tomt nr 10 och 1988-03-15 till AXE-station. Dessa byggen har ej påbörjats än. Vidare beslöt byggnadsnämnden 1987-11-17 om anstånd med att behandla en ansökan om om- och påbyggnad av flerbostadshuset på tomten nr 13. Avsikten är att påbyggnadens lämplighet skall prövas i detta planärende.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation	Marken i kvarteret består idag dels av bebyggd och hårt
------------------------	---

utnyttjad tomtmark och dels av avrivna tomter som delvis används till parkering. Inga bevaringsvärda värden eller kvalitéer finns i mark och vegetation. Topografin är dock gynnsam genom att marken sluttar mot sydväst. Nivåskillnaden mellan Kungsgatan och Karlskronagatan är ca 4 m vilket ger bra solförhållanden och möjlighet till ett bra lokalklimat på gården.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är ej närmare undersökta. För tomten nr 10 har dock undersökning gjorts som visar att marken består av fyllning, styv lera och silt på morän vid 5 - 9 m djup.

Erfarenheterna om grundförhållandena i närheten talar också för att det ej finns några för byggmöjligheterna avgörande problem.

Radon

Radonhalten i marken kommer att mätas genom miljö- och hälsoskyddsnämndens försorg. Enligt SGU:s geostrålningskarta överstiger gammastrålningsnivån från jordlagret sannolikt inte 30 $\mu\text{R/h}$.

Fornlämningar

Kvarteret är beläget strax utanför det enligt fornminneslagen skyddade området för medeltidsstaden Ronneby. Förhistoriska eller medeltida lämningar kan dock ej uteslutas. Överenskommelse om en arkeologisk provundersökning enligt länsantikvariens anvisningar har därför träffats med ägaren av tomterna 10 och 12.

Bebyggelseområden

Bostäder

Huvuddelen av kvarteret anvisas till bostadsbebyggelse i tre våningar. Helt nya hus uppföres på delen mot Kungsgatan, medan byggnaden på tomten 12 (tidigare Rådhuskällaren) byggs till och om. En särskild fråga har varit om husen på tomterna 12 och 13 mot Karlskronagatan skall kunna byggas på med inredd vind. Detta har dock ej ansetts förenligt med kravet att byggnadernas exteriör ej får förvanskas.

Totalt beräknas att det i kvarteret kommer att finnas ca 46 lägenheter, varav 12 st i befintlig byggnad på tomt 13. Den vanligaste lägenhetsstorleken i nytillskottet blir 2 1/2 rum och kök.

Verksamheter, arbetsplatser

På telestationen arbetar 2 personer stationärt men momentant kan arbetsstyrkan vara större. AXE-stationen kommer under de närmaste åren att fungera parallellt för att senare överta hela funktionen.

I bottenvåningen på tomten nr 12 planeras en dagcentral för landstingets omsorgsverksamhet. Lokalerna omfattar ca 300 m² och antalet sysselsatta blir ca 17 st, varav 2 personal.

I bottenvåningen i den nya byggnaden vid korsningen Kungsgatan/Nygatan föreskrivs handelsändamål. En större

och en mindre butik tänkes här. Läget bedöms lämpligt för handel och vore p g a trafiken olämpligt för bostäder i bottenvåningen.

I bottenvåningen på Centrumhuset finns förutom biografen Centrum också en frisörsalong, en tygaffär och en tobaksaffär. Några förändringar planeras ej.

Totalt uppskattas antalet sysselsatta i kvarteret bli ca 30 personer.

Offentlig och kommersiell service

I Ronneby centrum finns all offentlig och kommersiell service tillgänglig inom ett avstånd på 500 m. Enda undantaget härifrån är barnstuga. Närmaste befintliga barnstugor finns utanför centrum på 1,5 km:s avstånd. En barnstuga planeras dock vid Friskyttevägen nordost om centrum på 900 m:s avstånd.

Tillgänglighet

Alla nya bostäder utom eventuellt 4 st i gamla Rådhuskällaren förses med hiss och blir tillgängliga för rörelsehindrade. Gården blir i huvudsak också tillgänglig från Kungsgatan, men vissa nivåskillnader är p g a topografin oundvikliga. Även lokalerna blir tillgängliga för rullstolsbundna.

Centrumhuset har idag inte hiss. En ombyggnad med bl a installation av hiss är aktuell, men har ur ekonomisk synpunkt ansetts vara beroende av att vinden får inredas.

Kulturshistoriskt värdefull bebyggelse

Kvarteret ingick i det område som omfattades av beslutet enligt § 38 byggnadsstadgan. Ronneby centrum har ett avsevärt kulturhistoriskt värde i gatunätet och den bebyggelse som uppfördes efter branden 1864 och som delvis fortfarande finns kvar. Den nya bebyggelsen bör därför uppföras med särskild hänsyn härtill vad gäller skala, utformning, färg- och materialval. Illustrationsmaterialet till planen visar en sådan utformning och för ytterligare information om detaljer i den tidigare miljön och bebyggelsen hänvisas till boken "Kring en åkrök" (Ronneby kommun 1987) och till § 38-beslutets underlag.

De tre byggnaderna utmed Karlskronagatan tillkom under perioden 1934-39 och är av betydande intresse ur såväl arkitektonisk synpunkt som ur stadsbildssynpunkt. Byggnaderna representerar den första medvetna arkitektoniska gestaltningen i innerstaden sedan återuppbyggnaden efter branden 1864. Bebyggelsen har stadsmässig prägel och måttfull skala som samspelar väl med de värdefulla byggnaderna vid Rådhusparken. Särskilda kvalitéer har C. Åkerblads posthus från 1939 (numera televerkets).

Med hänsyn till ovanstående har hela kvarteret åsatts en q-bestämmelse med krav på hänsyn till miljön och skydd mot förvanskning av befintliga byggnader.

Skyddsrum

Kvarteret ligger inom skyddsrumsort och inom s k riskområde. F n är det ingen brist på skyddsrumspatser i

området. Om sådan brist uppkommer genom det tillskott av boende och verksamma i kvarter som avses kan ett skyddsrum behöva anläggas i kvarterets nordvästra del. Denna fråga skall avgöras i samband med bygglov/skydds-rumsbesked för nybyggnaden som planeras på denna plats.

Friytor	Kvarterets innergård planeras som en gemensam och bilfri friyta med undantag för Televerkets gård. Arealen är ca 1 000 m ² och läget är fördelaktigt vad gäller väderstreck och klimat. Större delen av gårdsytan är underbyggd av garage och AXE-station, vilket begränsar möjligheterna till trädplantering m m, men i den centrala delen kan gårdsytan till en del bestå av naturlig mark.
	I Rådhusparken 50 m söder om kvarteret finns också viss friyta och en mindre lekplats.
Gator och trafik	Kungsgatan, som är enkelriktad mot väster, ingår i huvudnätet. Övriga gator är lokalgator. Några ändringar planeras ej. Trafikmängden på Kungsgatan kan enligt prognos komma att uppgå till 6 500 fordon/dygn, men är f n är 4 000. Referenshastigheten är 50 km/tim.
	Utmed Kungsgatans södra sida finns en dubbelriktad cykel- och gångväg. I planen anges utfartsförbud på denna del. Körbara utfarter från garage och gård skall liksom normal angöring ske från de lokala gatorna.
Kollektivtrafik	Alla busslinjer angör busstationen vid Torget. Avståndet till järnvägsstationen är ca 400 m.
Parkering	I garage i källarvåningarna planeras sammanlagt 40 st bilplatser. Vid Karlskronagatan finns 18 parkeringsplatser som är lämpliga för besökande och kunder. Med hänsyn till områdets goda kollektivtrafik bedömes detta innebära en rimlig parkeringsförsörjning.
Störningar	Bullernivån från trafiken på Kungsgatan har beräknats till 65 dB (A) ekvivalentnivå vid trafikmängd enligt prognos. För att ljudnivån inomhus ej skall överstiga 35 dB (A) måste dämpningen i fasad vara minst 30 dB (A). Bestämmelse härom har intagits i planen.
Teknisk försörjning	
Vatten och avlopp	Vatten och avlopp anslutes till kommunens nät. Några kapacitets- eller försörjningsproblem finns ej för den nya bebyggelsen. En ny dagvattenavloppsledning från kvarterets sydöstra del måste dock anläggas för att klara den djupt liggande AXE-stationen. Avloppsnätet i Lingsgatan är ej separerat.
Värme	En övervägande del av värmeförsörjningen i kvarteret avses klaras genom installation av en värmepump som utnyttjar spillvärme i luft från AXE-stationen. Resterande behov

- för bebyggelsen i den östra delen skall täckas av oljepanna i befintligt pannrum på tomten 12.
- E1 Nybyggnaderna i kvarteret medför inga problem eller kostnader ur elförsörjningssynpunkt.
- Administrativa frågor Planens genomförandetid har satts till 10 år från den dag antagandebeslutet vinner laga kraft.
- Fastighetsplan upprättas och behandlas parallellt med detaljplanen.
- MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN Planen har upprättats på Ronneby kommuns plankontor med planarkitekt Paolo Voghera och planingenjör Gunnar Lundin som handläggare.
- REVIDERING Augusti 1988
- Planförslaget av juni 1988 har efter utställning och enligt byggnadsnämndens beslut 1988-08-16 reviderats i följande hänseende.
- Den tänkta påbyggnaden av delen mot Tingsgatan på tomten Åke 12 har ändrats så att denna huskropp skall kunna uppföras i 3 respektive 4 våningar. Den senare delen är tänkt att utföras med inredd vind under mansardtak, vilket dock enligt bestämmelserna i plan- och byggförordningen skall räknas som våning. Byggnadshöjderna blir 9,0 respektive 10,5 m. Samtliga bostadslägenheter blir tillgängliga med hiss. Fasadskiss bilägges planen som illustrationsritning.
- Huskroppen mot Karlskronagatan (tidigare Rådhuskällaren) skall dock behållas i två våningar liksom i den tidigare utställda versionen av planen.
- Vidare har planen enligt miljö- och hälsoskyddsnämndens begäran kompletterats med en markradonmätning i en punkt. Värdet uppgick till 48 000 Bq/m³ vilket är rätt högt men ligger inom intervallet för normalradonmark. Mätningsprotokoll från Strålskyddstjänst AB lägges till planhandlingarna. Byggnaderna bör utföras radonskyddande.
- REVIDERING 1988-12-16 Sedan planen varit utställd en andra gång beslöt byggnadsnämnden 1988-09-20 bordlägga ärendet för att i samråd med ägaren till tomten Åke 12 få till stånd en revidering av förslaget vad gäller vissa byggnadshöjder i delen mot Tingsgatan. Ändringen skulle innebära en minskning av byggnadshöjden i förhållande till det utställda förslaget för två huskroppar i syfte att förbättra stadsbilden och anslutningen till den del av f d Rådhuskällaren som skall bevaras. Ändringen initierades av byggnadsnämnden och således ej av några erinringar mot planen under utställningen.
- Med ledning av ritningar tillhörande bygglovsansökan på Åke 12 och som inkom 1988-12-06 har minskningen av de aktuella byggnadshöjderna kunnat bestämmas från 9,0 och 10,5 m till 8,0 resp 9,6 m. Ingen annan sakägare än fastighetsägaren bedömes vara berörd av revideringen.

Tillhör det den 16 augusti 1988 samt den 16 december 1988
reviderade förslaget.

Detaljplanen vann laga kraft 1989.02.28

Tillhör *Kommunfullmäktiges*
beslut om antagande

1989.01.30 § 82

Bestyrkes:

Jonas Nilsson



kv ÅKE
Ronneby kommun
Blekinge län

Detaljplan

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Tidplan** Detaljplanen och fastighetsplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige 1988-09-26.
- Nybyggnaden av AXE-stationen och bostadshuset på tomten 10 (byggnadslov finns) beräknas kunna komma igång redan under 1988. Om- och påbyggnaden på tomten 12 (Rådhuskällaren) avses påbörjas så snart planerna vunnit laga kraft och bygglov erhållits, dock senast under 1989.
- Nybyggnaden av bostads- och affärshus i kvarterets nordvästra del kommer i ett senare skede, men är tänkt att påbörjas inom en 5-årsperiod.
- Kommunens arbete med ny dagvattenledning skall utföras under hösten 1988.
- Genomförandetid** Planens genomförandetid har satts till normala 10 år. Det ger en rimlig respit för eventuella förseningar i den senare nybyggnadsetappen utan att medföra några nackdelar för kommunen.
- Ansvarsfördelning**
Huvudmannaskap Ansvaret för planens genomförande vilar på fastighetsägarna. Företaget Allt i Bygg har därvid en huvudroll då man äger både tomterna 10 och 12 och har avtal om köp på den obebyggda delen av Televerkets tomt nr 14. Planen förutsätter dock i sig ej någon annan samverkan mellan fastighetsägarna än att gemensamhetsanläggningen för gården bildas.
- Kommunen är huvudman för omgivande gator och allmän plats och ansvarar för anläggandet av den erforderliga dagvattenledningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

- Fastighetsbildning** Planens genomförande förutsätter vissa förändringar i fastighetsindelningen. Tomten nr 14 bör delas, tomterna 10 och 12 sammanläggas och gemensamhetsanläggningen för gården bildas.

Gällande fastighetsplan (tomtindelning) måste upphävas eller ändras.

Fastighetsplan

Ny fastighetsplan upprättas och behandlas parallellt med detaljplanen. Här hänvisas därför till denna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planen medför inga större kostnader eller åtaganden för kommunen. Dagvattenledningens utförande har beräknats till 130 tkr.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMAN

Planen har upprättats på Ronneby kommuns plankontor med planarkitekt Paolo Voghera och planingenjör Gunnar Lundin som handläggare.

Tillhör det den 16 augusti 1988 samt den 16 december 1988 reviderade förslaget.

Detaljplanen vann laga kraft 1989.02.28

Tillhör *Kommunfullmäktiges*
beslut om antagande
1989.03.08 § 82
Bestyrkes:
Per-Olof Wikström