

Detaljplan för fastigheten Kalleberga 3:4 (och del av Kalleberga 6:17)

Ronneby kommun, Blekinge län



Orienteringskarta

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar daterade 2013-04-19, reviderade 2013-06-19:

Plankarta i skala 1:500
Plan- och genomförandebeskrivning
Miljöbedömning
Fastighetsförteckning
Granskningsutlåtande

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att i enlighet med Plan- och bygglagen utreda planändring inom fastigheten Kalleberg 3:4.

Fastigheten har under en lång period fungerat som allmän skola och gällande byggnadsplan för området anger A allmänt ändamål. En ny detaljplan tas nu fram för fastigheten med syfte att möjliggöra för annan användning än gällande plan. Planen ändrar användningsbestämmelsen från A Allmänt ändamål till kvartersmark BDKRS – vilket möjliggör för bostäder, vård, kontor, kultur och fritid samt skola.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheten Kalleberga 3:4 samt delar av Kalleberga 6:17 (Åvägen i norr och av Kallebergavägen i öster). I väster angränsar fastigheten Kalleberga 3:83 och i söder fastigheterna Kalleberga 3:17 och 3:89. I norr angränsar fastigheten Kalleberga 7:157 och i öster angränsar fastigheten Kalleberga 33:2.

Areal

Arealen uppgår till ca 3502 m². Varav 1076 m² utgör allmän platsmark för gata (lokalgata och huvudgata).

Markägo- förhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Kalleberga 3:4 och del av Kalleberga 6:17 vilka båda ägs av Ronneby Kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Aktuell detaljplan bedöms inte stå i strid med gällande översiktsplan eller motverka dess allmänna intentioner.

Detaljplan

För planområdet gäller idag byggnadsplan antagen den 30 oktober 1961. För fastigheten Kalleberga 3:4 anger gällande plan allmänt ändamål. Den nya planens norra gräns ansluter till plan 353 (laga kraft 37-02-06). Den östra gränsen ansluter till plan 159 (laga kraft 2002-12-12).

Miljöbedömning

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

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige antog lokala miljömål 2007-12-13 § 260. Planen ska bidra till att de lokala miljömålen uppnås.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Bostäder, mark och natur**

Planområdet utgörs av före detta Kallebergaskolan med skolgård samt Ävägen och Kallebergavägen i de delar som angränsar till fastigheten Kalleberga 3:4.

Skolbyggnaden är en välbevarad tvåvånings tegelbyggnad i nationalromantisk stil, uppförd som folkskola 1917. Rött, tegelklätt mansardtak med tre små takkupor mot norr. Elegant utkragande takfot med takgesims. Naturstenssockel med fönster till källarvåning.

Söderfasadens mittparti betonas med en mittrisalit i symmetriskt arrangemang med dess sidopartier. En granittrapp leder upp till ett karaktärsfullt entréparti med tegelomfattning och rund båge med anfang och slutsten. Generösa, småspröjsade träfönster med stående rullskift ovanför. Tidstypiska ovala gavelfönster.

På gavelsidorna har byggnaden kompletterats med exteriöra brandtrappor i galvaniserat stål. Entrédörrar är av senare modell.

Inom planområdet finns även en mindre tvåvånings framkammarstuga från 1800-talets mitt. Tre fönsters fasadlängd, rött tegelklätt sadeltak. Träpanel målad med röd slamfärg. Vita fönstersnickerier. Vit och blåmålad pardörr. Sentida tillbyggnad åt väster. Snickeriernas färgsättning är främmande för byggnadens typ och ålder.

Stora delar av marken utgörs idag av en asfaltplan. I planområdet finns en mindre dunge med uppvuxen björk och tall.

Skolbyggnaden i området har ett högt kulturhistoriskt värde främst på grund av autenticitet och arkitektoniskt värde. Det finns skäl för att ge byggnaden ett starkt antikvariskt skydd.

Fornlämningar	Några fornlämningar är inte kända inom området, men påträffas forn- eller kulturlämningar skall detta anmälas till Länsstyrelsen.
Riktlinjer för befintlig bebyggelse	Skolbyggnaden är välbevarad och unik sett ur ett lokalhistoriskt perspektiv och har därför ett högt kulturhistoriskt värde. På plankartan anges utformnings- och varsamhetsbestämmelser med syfte att säkra dessa kulturhistoriska värden. Följande ska beaktas: fasad- och takutformning, karaktärsgivande detaljer som tegelomfattningen runt entrén, den exteriöra trappen och sockeln i natursten, de ursprungliga småspröjsade fönstren, takfot och övrig detaljartikulering ska bevaras och vårdas. Tegelfasaden får ej målas eller putsas. Den röda framkammarsstugan från 1800-talets mitt har även den ett kulturhistoriskt värde. Planen anger ej q-bestämmelse för byggnaden men den bör ändå ses som ett värdefullt tidsdokument att värna för framtiden. Följande bör beaktas: yttre, karaktärsgivande detaljer bör bevaras och vårdas såsom bibehållande av spröjsade fönster och ursprunglig pardörr. Taktäckning bör vara rött taktegel (företrädesvis enkupigt), traditionell locklistpanel målad med faluröd slamfärg, snickerier ljusa men ej rent vita.
Förhållningssätt vid förändring av befintlig bebyggelse	Vid underhåll/renovering/ förändring av befintlig bebyggelse ska följande beaktas: 1) Vid förändring av byggnaders exteriör bör antikvarisk sakkunnig rådfrågas. 2) Grundregeln är att varje byggnad ska underhållas med material, kulörer och tekniker som gällde för den tid huset byggdes. I de fall där goda ersättningsalternativ etablerats kan dessa användas. 3) Yttre byggnadsdetaljer som ersatts med material och modeller från vår tid bör, då behov av utbyte föreligger, i så stor utsträckning som möjligt återställas med för tillkomsttiden typiska material och utförande vad gäller helhet och detaljer. Vissa äldre byggmaterial kan innehålla skadliga tungmetaller och andra miljöpåverkande ämnen. Vid utbyte av sådana byggnadsdelar vid renoveringar o d kan det krävas en särskild avfallshantering för

dessas delar. För att få mer information om vilka material som kan påträffas och hur de bör tas om hand hänvisas till antikvarisk expertis och till kommunens nämnd för miljöfrågor.

**Riktlinjer för
nybyggnation**

Nya byggnader ska i volym och karaktär underordna sig skolbyggnaden. Vid utformning av ny bebyggelse ska stor hänsyn tas till befintliga värden i området.

En glasyta som under dagtid inte märks så mycket kan när mörkret fallit och ljuset tänts bli markant synlig. Därför ska takfönster göras mindre än fasadens fönster för att inte dominera taket. Takkupor får ej dominera över byggnaden. Takkupor ska underordnas fasadfönstren vad gäller storlek och antal.

**Bestämmelser på
plankartan**

På plankartan anges ett antal bestämmelser, bland annat med syfte att säkerställa att ovanstående beskrivna värden beaktas och skyddas.

Under rubriken "Värdefulla områden och byggnader" anges bestämmelsen **q**. Generellt gäller rivningsförbud för byggnader inom q-markerat område. Inom området gäller även att ändring av byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Vidare ska underhåll så långt möjligt ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker.

Kring skolbyggnaden lämnas en bebyggelsefri zon (prickmark) i syfte att värna skolbyggnaden som solitär med fri rymd åt alla sidor. Området med prickmark säkras även brandväg in på fastigheten. En smal, bebyggelsefri zon lämnas mot angränsande fastigheter. Ett utområde för allmänna ledningar säkras genom planområdet.

Plankartan anger utfartsförbud mot Kallebergavägen och längs Ävågen i anslutning till befintlig korsning mot Kallebergavägen.

Sammanlagd byggnadsarea på fastigheten begränsas till 900 kvm, i syfte att kunna behålla den öppna karaktären kring skolbyggnaden. Befintlig bebyggelse omfattar ca 400 kvm. Planen möjliggör för kompletterande bebyggelse om ca 500 kvm.

Planen föreskriver en takvinkel på mellan 27 och 40 grader för nya byggnader.

Högsta tillåtna byggnadshöjd begränsas till 4,3 meter för ny

bebyggelse. Med denna byggnadshöjd möjliggörs för enplanshus med förhöjt väggliv och med inredningsbar vindsvåning.

I syfte att skapa en flexibel plan anges ett flertal användningar såsom bostäder, vård, kontor, kultur och fritid samt skola.

Gatumark

Norr och öster om kvartersmarken finns idag gatumark – Åvägen och Kallebergavägen (lokalgata respektive huvudgata på plankartan).

Vatten och avlopp

Kvarteret är anslutet till kommunens VA-nät. Genom området säkerställs ledningsområde för befintlig underjordisk vattenledning. Ledningsrätt finns.

Om fastigheten Kalleberga 3:4 i en framtid skulle delas kan det bli aktuellt med ytterligare VA-servis.

Fjärrvärme

Skolbyggnaden i området är ansluten till fjärrvärmenätet. Ledningsrätt finns.

Fiber

Skolbyggnaden i området är ansluten till fibernätet. Ledningsrätt finns.

**GENOMFÖRANDE
ORGANISATORISKA FRÅGOR****Tidplan**

Planen hanteras enligt enkelt planförfarande och beräknas kunna antas juni 2013.

Godkännande för samråd i miljö- och byggnadsnämnden, april 2013
Gransknings utställning maj 2013
Beslut om antagande juni 2013
Laga kraft juli 2013

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

**Anvarsfördelning och
huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (lokalgata och huvudgata). Ronneby Miljö & Teknik AB är huvudman för fjärrvärme, fiber och allmänna vatten- och avloppsledningar och svarar för drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Ronneby Miljö & Teknik AB ansvarar även för tillhandahållande av anslutningspunkt för vatten- och avloppsledningar.

Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för byggande, anläggande, drift och underhåll av egna byggnader och anläggningar samt egen mark inom kvartersmark och inom den egna fastighetens gränser.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Ledningsrätt för befintlig vattenledning är säkrad över fastigheten till förmån för Ronneby Miljö & Teknik AB. Ledningsrätt för vattenledningen säkerställs på plankartan som u-område förutom i två mindre ytor, dels i norra hörnet av befintlig byggnad och dels i en mindre del av västra byggrättens högra hörn intill Ävägen.

Ronneby Miljö & Teknik AB har även ledningsrätt för fjärrvärme och fiber på fastigheten (servisledningar till skolbyggnaden från Kallebergavägen). Ledningsrätten säkerställs på plankartan som u-område.

Föreslagen byggrätt kommer delvis i konflikt med befintliga/kommande ledningsrätter. I de områden där föreslagen byggrätt delvis hamnar i konflikt med befintlig/kommande ledningsrätt så skall, vid ett eventuellt nyttjande av föreslagen byggrätt, samråd hållas med ledningsägaren avseende vilka åtgärder som exploatören måste vidta för att säkerställa de befintliga ledningarnas säkerhet.

Om fastigheten Kalleberga 3:4 i en framtid delas kommer ny VA-servis att krävas för varje ny fastighet. Beroende på hur ledningarna dras kan det komma att krävas ledningsservitut för dessa.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planändringen bekostas av kommunen.

Genomförande-ekonomi

Allt byggande, anläggande, drift och underhåll av byggnader och enskilda anläggningar bekostas av fastighetsägaren. Eventuell flytt av ledningar inom kvartersmark med hänsyn till åtgärd (byggnation etc) initierad av exploatören bekostas av densamme.

Om delar av fastigheten Kalleberga 3:4 avstyckas kan detta föranleda anslutningskostnader för el och VA. För dessa kostnader ansvarar fastighetsägaren.

Kostnader för ledningsrätter står ledningsrättshavaren för, om markägaren och ledningsrättshavaren inte kommit överens om annat.

ÖVRIGA FRÅGOR

Miljöbedömning

Planförslaget bedöms ej innebära att särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Konsult

Planförslaget har utformats av planeringsarkitekt Mikael Bäckman på konsultföretaget Vectura i samråd med kommunen.

Ronneby
Upprättad 2013-04-19
Reviderad 2013-06-19



Mikael Bäckman
Planeringsarkitekt, Vectura



David Gillanders
Stadsarkitekt