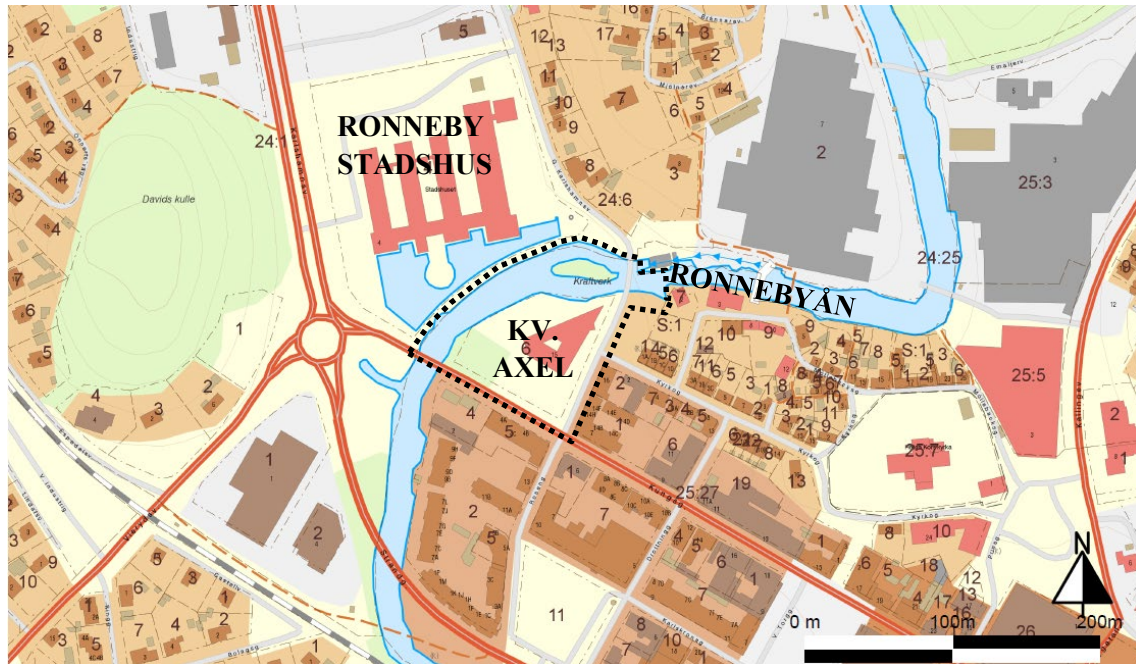




Planbeskrivning

Detaljplan för kv. Axel



Översiktskarta med kvarteret Axel markerat med svart punktprickad linje.

Innehållsförteckning

Förord	4	Sammanvägning	13
Om detaljplan	4	Geotekniska förhållanden	13
Planprocessen	4	Värmeböljor	13
Planförfarande	4	Fornlämningar	14
Planinfo	5	Byggnadskultur och gestaltning	14
Handlingar	5	Gestaltning av gångvägen utmed Ronnebyån	15
Övriga handlingar	5	Betydelsen av öppet vattenområde i Ronnebyån	15
Inledning	5	Offentlig och kommersiell service	16
Syfte och huvuddrag	5	Tillgänglighet	16
Bakgrund	5	Social konsekvensanalys	16
Plandata	6	Samspel	16
Lägesbestämning och areal	6	Vardagsliv	16
Markägoförhållanden	6	Identitet	17
Tidigare ställningstagande	6	Lek och rekreation	17
Översiktsplan	6	Vattenområde	17
Detaljplan	7	Strandskydd	17
Upphävande av gällande planer	7	Gator och trafik	17
Tomtindelning	7	Kollektivtrafik	18
Miljöbedömning	7	Parkering	18
Nationella miljömål	8	Utfarter	19
Lokala miljömål	8	Omgivningsbuller	19
Förslagets påverkan på miljökvalitetsnormer	8	Vatten och avlopp	19
Förutsättningar och förändringar	9	Solenergi	19
Mark och vegetation	9	El och tele	19
Förorenad mark	9	Värme	19
Slutsatser och rekommendationer från markundersökningen	10	Avfall	19
Åtgärdsbehov	11	Organisatoriska frågor	20
Markradon	11	Tidplan	20
Risk för skred och höga vattenstånd	12	Genomförandetid	20



Huvudmannaskap	20
Ansvarsfördelning	20
Avtal.....	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Fastighetsbildning	20
Rätt till inlösen av mark	20
Konsekvenser på fastighetsnivå	21
Fastighetsägare.....	21
Servitut.....	21
Ekonomiska frågor	22
Planekonomi	22
Fastighetsbildning	22
Flytt av befintliga ledningar	22
Tekniska frågor.....	22
Vägar, belysning	22
Vatten och avlopp	23
Dagvattenhantering	23
Övrigt.....	23
Planförfarande	23
Medverkande tjänstemän.....	23

Förord

Om detaljplan

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras. När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerade program.

Planförfarande

Förslaget till detaljplan kan handläggas med ett standardförfarande eller med ett utökat förfarande. Under vissa förutsättningar är det möjligt att tillämpa ett begränsat förfarande som endast innehåller ett kommunikationssteg. I vissa fall kan även ett samordnat förfarande tillämpas vilket innebär att detaljplaneprocessen enligt plan- och bygglagen samordnas med andra lagar.

Planinfo

Planarbetet startade 2017-08-24 och hanteras enligt ett standardförfarande eftersom detaljplanen i första hand inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, i andra hand att planförslaget är förenligt med översiktsplanen samt i tredje hand att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samrådstid: 2018-04-23 – 2018-05-15

Granskningstid: 2018-10-15 – 2018-11-05



Figuren ovan illustrerar vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning

Övriga handlingar

- Gestaltungsprogram för Ronneby stad

Samtliga planhandlingar finns på www.ronneby.se/axel

Inledning

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fler typer av markanvändningar än vad den gällande planen medger. Detta så att ett centralt beläget kvarter kan nyttjas mer flexibelt över en längre tidsperiod utan att befintliga arkitektoniska eller kulturmässiga värden förvanskas eller förstörs.

Bakgrund

Kvarteret Axel, eller 1:a kvarteret Axel är det första kvarteret i Ronneby stad som anlades efter 1864 års stadsbrand. Kvarteret namngavs efter markregleringar år 1900 och marken i kvarteret köptes efterhand upp av AB Weltings Läderfabrik. Garveriverksamheten upphörde 1969 och därefter uppfördes läkarstationen vars byggnad finns kvar i relativt oförändrat skick i kvarteret. I samband med uppförandet av Ronneby Hälsocenter i stadens södra del såldes kvarteret och övergick på nytt i privat ägo. Den nya ägaren ansökte om planbesked för kvarteret i syfte att tillåta en bredare markanvändning än vad gällande plan tillåter. Den gällande planen medger

endast planbestämmelsen ”A – Allmänt ändamål”, det vill säga verksamheter med stat, kommun eller före detta statskyrka som huvudman. Denna bestämmelse har Boverket rekommenderat svenska kommuner att vid möjlighet ändra eller upphäva, och för att få ett mer användbart och levande kvarter i stadens centrala del prövas möjligheten till fler markanvändningar av det befintliga kvarteret.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Runt planområdets norra och västra sidor rinner Ronnebyån medan området i söder avgränsas av Kungsgatan och i öster av Rosengatan. I planområdets nordöstra spets ligger även den historiska Norrebro och vattenfallet. Planområdet omfattar totalt cirka 5370 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet ägs idag av en privat fastighetsägare och till vissa delar av Ronneby kommun.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Enligt den gällande översiktsplanen antagen 2006 omfattas kvarteret Axel av ett delprogram för Ronnebyån. Delprogrammets syfte är att planeringen ska inriktas på att förstärka Ronnebyån och dess stränder som miljöbildande element i staden. I denna del bedöms förslaget till ny detaljplan mycket väl följa syftet med översiktsplanen då ett idag avstängt gångstråk utmed åns östra strand öppnas för upp för allmänheten. Detta mål sammanfaller även med översiktsplanens mål om sammanhängande stadsstråk då Norrebro och Bergslagen får en ny förnyad länk till Stadshuset, Stadshusbron och Kungsgatan.

Ronneby kommun arbetar för närvarande med en ny översiktsplan som ska ersätta den gällande planen från 2006. Enligt utställningsversionen december 2017 anger den nya översiktsplanen inte mindre än arton planeringsstrategier. Av dessa ansluter denna detaljplan till följande mål:

- Förtäta och planera för ny bebyggelse i anslutning till ny och befintlig infrastruktur och kollektivtrafik.
- Utgå från landskapets grundmönster och bygdens kulturvärden vid bebyggelseutveckling.
- Stärk kärnorna för service och bebyggelseutveckling.
- Säkerställ tillgängligheten till bostadsnära natur.
- Utveckla områden för verksamheter i strategiska lägen.
- Främja grönytor som kan ha många funktioner och en sammanhängande grönstruktur i tätorterna.
- Utveckla attraktiva gång- och cykelstråk i målpunkter.
- Minimera klimatförändringar genom anpassad bebyggd miljö.
- Stimulera utvecklingsstråken för boendemiljöer, turism, friluftsliv och kultur.
- Införliva grundprinciper och tankesätt från cirkulär ekonomi i planering och utförande.

Förslaget till ny översiktsplan anger markanvändningen som tätort med grön- och blåstråk och en plats för centrumutveckling. Detaljplanen bedöms mycket väl följa den nya översiktsplanens syfte då förslaget innebär en bredare användning i befintlig centrumbebyggelse, att promenadstråket längs Ronnebyån får en formell reglering och syftar till en högre ambitionsnivå vad gäller gestaltning.

Mot bakgrund av att planförslaget ansluter till huvuddelen av översiktsplanens planeringsstrategier bedöms planen inte avvika från den kommande översiktsplanen för Ronneby 2035.

Detaljplan

För planområdet gäller idag följande stads- och detaljplaner:

- Förslag till stadsplan för Ronneby stad (plan nr. 52) lagakraftvunnen den 31 december 1909. Planen anger kvartersindelning och berörs till en liten del utmed Kungsgatan.
- Ändring av stadsplan för kv. Hans m.fl. (plan nr. 53) lagakraftvunnen den 18 april 1974. Planen anger allmänplats för gata utmed Rosengatan samt parkeringsyta i anslutning till fastigheten Georg 7.
- Ändring av stadsplan för kv. Axel (plan nr. 57) antagen den 12 februari 1973. Planen anger att kvartersmarken får bebyggas med A – Allmänt ändamål med en högsta byggnadshöjd av +10,0 meter. Planbestämmelsen allmänt ändamål avser ändamål med stat, kommun eller före detta statskyrka som huvudman. Markens bebyggande har begränsats med punktprickad mark.
- Ändring av stadsplan för kv. Ernst m.fl. (plan nr. 139) lagakraftvunnen den 12 februari 1982. Planen anger Rosengatan som allmän plats för gata eller torg.
- Ändring av stadsplan för kv. Apan m.fl. (plan nr. 143) lagakraftvunnen den 16 oktober 1978. Planen anger mark som ska vara tillgänglig för allmän körtrafik.
- Ändring av stadsplan för Ellegården m.fl. (plan nr. 297) lagakraftvunnen den 1 april 1971. Planen anger vattenområde för Ronnebyån och vattenområde som får överbyggas för Norrebro.

Upphävande av gällande planer

Samtliga gällande stads- eller detaljplaner upphävs i de delar som omfattas av detta förslag till ny detaljplan.

Tomtindelning

När denna detaljplan vinner laga kraft upphör befintlig tomtindelningen 1081K-K117 att gälla.

Miljöbedömning

Gällande lagstiftning innebär att kommunen ska bedöma om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, en så kallad 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 inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed inte behöver upprättas.

Nationella miljömål

Sverige har 16 stycken nationella miljömål som Riksdagen fattat beslut om att införa. Miljömålen är ett sätt att bryta ned arbetet med att införa FN:s globala miljömål Agenda 2030 i nationellt hanterbara delområden. Av de 16 miljömålen bedöms denna detaljplan bidra till att uppnå följande av miljö kvalitetsmålen:

- Begränsad klimatpåverkan.
- Giftfri miljö.
- Grundvatten av god kvalitet.
- God bebyggd miljö.
- Ett rikt djur- och växtliv.

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige fastställde nya lokala miljömål i ett miljöprogram 2017-02-21 KF § 194. Programmet har planeringshorisonten 2017 – 2020 och inriktas på ett antal fokusområden utefter de nationellt fastställda miljö kvalitetsmålen i Sverige. Fokusområdena omfattar följande:

- Klimat
- Giftfri miljö
- Hållbar bebyggelseutveckling
- Friskt vatten
- Biologisk mångfald

Detaljplanen för kvarteret Axel bedöms kunna bidra till att uppnå målen om klimat, giftfri miljö, hållbar bebyggelseutveckling och biologisk mångfald. Planen skulle kunna få en indirekt påverkan på målet om friskt vatten i det fall att lakning av skadliga ämnen från mark till vatten kan åtgärdas eller förhindras vid ett genomförande av detaljplanen.

Förslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer

Då detaljplanen innebär en reglering av kvartersmark till allmän plats för parkmark säkras fortlevnaden för delar av parkmiljön. Detta innebär en betydande del av den befintliga vegetationen kan finnas kvar och på så vis bibehålla sin förmåga att binda partiklar i luft. Vidare har parkmarken en liknande funktion ved gäller miljö kvalitetsnormer för vatten då en fördröjning med tillhörande rening innebär en förbättring gentemot dagens förutsättningar. Mängden trafik till och från kvarteret har bedömts vara likartad mot rådande förhållanden eller något lägre då kvarteret tidigare varit en besöksintensiv vårdcentral. Detta innebär att det nya förslaget ur denna synvinkel inte innebär en försämring beträffande utsläpp av partiklar till luft. Sammantaget bedöms planförslaget innebära en viss förbättring av förutsättningarna vid påverkan av miljö kvalitetsnormer för luft och vatten.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Marken i planområdet sluttar huvudsakligen från öst mot Ronnebyån i väst och nordväst samt är till stora delar bevuxen med träd och skötta gräsmattor. Hela kvarteret ligger upphöjt på en kallmurad sockel av granit längs Ronnebyån vilket ger en flackare yta på kvarterets västra sida mellan den befintliga parkeringsplatsen och Ronnebyån.



Flygfotografi som visar kvarterets och omgivningarnas befintliga vegetation.

Förorenad mark

På platsen där kvarteret Axel idag ligger har det sedan medeltiden funnits verksamheter som dragit nytta av närheten till vattenkraften i Ronnebyån. Det finns historiska belägg för garveriverksamhet på platsen sedan 1719 men det var först efter 1864 års stadsbrand som kvarteret fick sin nuvarande form. Garveriverksamheten fortsatte i den nya kvartersstaden och 1925 bildades *Weltings garverifabrik*. Denna verksamhet pågick fram till 1969 då garveribyggnaderna revs och Landstinget i Blekinge Län uppförde vårdcentralen. Mot bakgrund av kvarterets historiska användning är marken utpekad som potentiellt förorenad.

Vid byggandet av vårdcentralen grävdes marken ur för att kunna anlägga byggnadens suterängvåning och tillhörande parkeringsplats. För att inte ta ytterligare förorenad mark i anspråk för byggnation har byggrättens utsträckning i den nya detaljplanen begränsats till en motsvarande yta som i gällande stadsplan från 1973. Byggrätten har dock begränsats till viss del att endast avse komplementbyggnader som uthus eller garage.



Utsnitt av fotografi 1969-1970 över kvarteret Axel med stora delar avrivet från bebyggelse.¹

För kvarteret genomförde Länsstyrelsen i Blekinge Län 2007 en MIFO fas 1-undersökning (metod för inventering av förorenade områden) för att kartlägga och prioritera arbetet med den potentiellt förorenade marken. Föroreningsnivån konstaterades inte genom inventeringsarbetet men en riskbedömning gjordes där fastigheten klassades som nivå tre, på gränsen till två på en fyrgradig skala. I och med att föroreningsnivån varit okänd genomförde fastighetsägaren en översiktlig miljöteknisk markundersökning i januari 2018. Undersökningen påvisade mycket låga halter av giftiga ämnen och rekommendationen i rapporten är att inga ytterligare undersökningar är nödvändiga.

För att ta reda på vilka föroreningar som finns kvar i kvarteret sedan byggnationen 1970 har en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts i januari – februari 2018. Markundersökningen påvisade tre provpunkter med halter över riktvärdena för känslig markanvändning. Ämnena som indikerade dessa värden var bly och PAH.

Slutsatser och rekommendationer från markundersökningen

Provtagning har skett i sju punkter som alla uppvisar fyllningsmaterial i varierad mäktighet, som mest ner till cirka 2 meter. Analyser på jordprov har skett på både fyllnadsmaterial och naturlig underlagande material och inga föroreningshalter över mindre känslig markanvändning (MKM) har noterats. Några halter överskrider nivån för känslig markanvändning (KM) men endast med liten marginal. Asfalten på nuvarande parkeringsyta har vid indikerande färgtest inte påvisat högre föroreningshalter. Utifrån undersökningens resultat bedöms den planerade markanvändningen kunna bedrivas utan oacceptabla risker utan att några åtgärder vidtas.

¹ Offentlig handling ur Ronneby kommuns centralarkiv, Bräkne Hoby.



Karta med provtagningspunkter utförda januari – februari 2018. Gröna punkter anger halter under riktvärdena för känslig markanvändning och gröna punkter visar halter över samma riktvärde.

Åtgärdsbehov

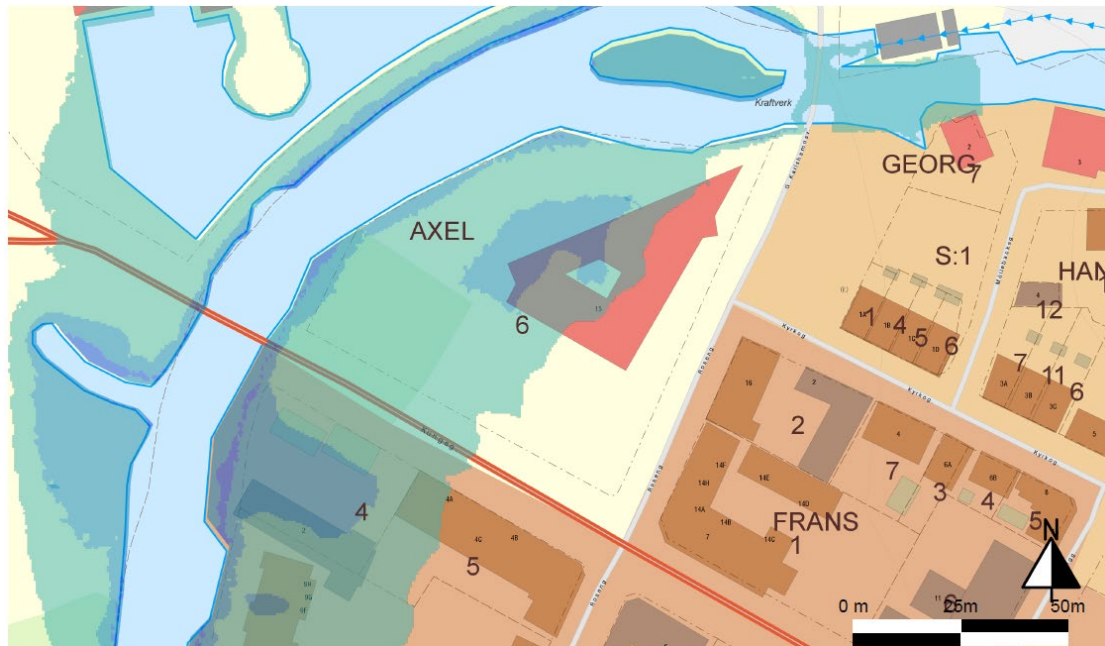
Resultatet av markundersökningen påvisade inte något ytterligare behov av skyddsåtgärder men framtida bygg- och markåtgärder kan sammanfalla med andra skyddsåtgärder. Detta kan exempelvis innebära ytterligare övertäckning i samband med en höjd marknivå till skydd mot översvämningar. Vid bygg- och grävningsarbeten i kvarteret kan de svagt förorenade jordmassorna relativt enkelt tas omhand genom bortgrävning, något som lämpligen sker i samband med genomförandet av bygg- eller marklov. Ett enkelt sätt att följa upp jordmassornas hantering är att tillföra en kontrollpunkt i den kontrollplan som upprättas i samband med lov.

Markradon

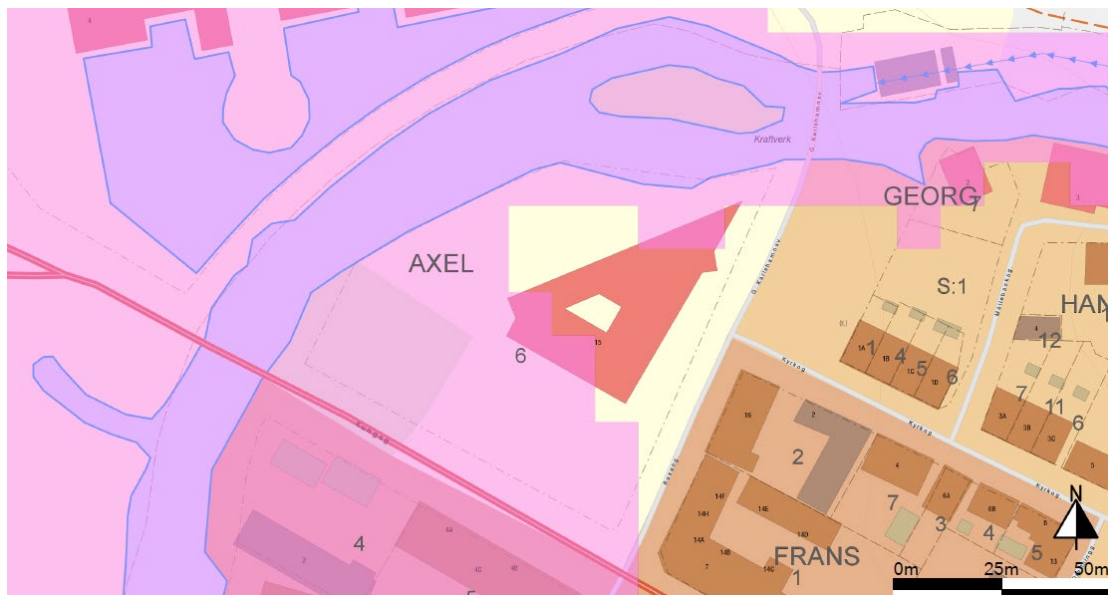
Det område som omfattas av förslaget till ny detaljplan är kartlagt som områden som i huvudsak består av berggrund och moränmark med låg till normal radiumhalt. Då all bebyggelse i Sverige idag skall uppföras genom radonsäkert byggande har de kartlagda radiumhalterna inte föranlett någon särskild detaljplanebestämmelse i plankartan.

Risk för skred och höga vattenstånd

Kvarteret Axel löper risk för översvämning från Ronnebyån vid framtida stigande havsnivåer upp till +3,0 meter över nuvarande nivå fram till år 2100. Detta innebär att den befintliga byggnaden ligger inom riskområdet för de övre vattennivåerna mellan +2,0 och +3,0 meter över nuvarande nivå. Den första nivån mellan +1,0 till +2,0 meter motverkas av att hela stranden mot Ronnebyån är stensatt med kallmurad granit. Denna konstruktion från tidigare grundläggningar av bebyggelsen i kvarteret ger ett gott första skydd mot de lägre översvämningsnivåerna.



Kartbilden visar översvämningsnivåer upp till +3,0 meter över nuvarande fram till år 2100.



Kartering av högsta flöde från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).

Den outnyttjade byggrätten i söder där det idag finns en parkeringsplats berörs till ungefär en tredjedel av den stigande nivån. Terrängen som sluttar mot väst medger goda förutsättningar att med markarbeten förlägga hela den outnyttjade byggrätten ovanför risknivån +3,0 meter. Tack vare ett utrymme på 30 – 40 meter från Ronnebyåns strand finns också goda förutsättningar att slänta av terrängen och förskjuta den förhöjda strandlinjen västerut mot Ronnebyån.

En skillnad mellan kartläggningen av stigande havsnivåer och beräkningen av högsta flöde är dels att den sistnämnda är en mer grovskalig kartläggning, men också att hela den tänkta byggrätten söder om läkarstationen berörs av kartläggningen. Samtidigt kan också en skillnad konstateras att läkarstationen i denna kartläggning inte berörs i samma grad av det högsta flödet.

Sammanvägning

För att få en tydligare helhetsbild av påverkan från stigande havsnivåer och vad som kan ske i kvarteret vid högsta flöden behöver dessa båda faktorer läsas samman. Höjdförhållandena på platsen medger utrymme för avsläntning mot Ronnebyån. Byggrätten i gällande detaljplan har i denna del begränsats till att enbart medge komplementbyggnader som uthus och garage.

Det finns utrymme att använda den parkliga västra delen av kvarteret som buffertzona både vid översvämningens direkta effekter vid högvatten och vid den senare avrinningen. Dels kan markens höjd anordnas så att en nivå på minst +3,0 meter (RH2000) uppnås eller dels en terrasseringsring eller vall för att medvetet skapa översvämningsbara områden nedanför terrasseringen. En sådan strategi förhindrar inte bara översvämning av nya byggnadsdelar, utan minskar också den eroderande verkan som vattnet har tack vare att vegetationen håller kvar jordmaterialet.

Geotekniska förhållanden

Markens grundlager består enligt SGU:s översikt av lera och silt i hela planområdet. Byggrätten har begränsats i Ronnebyåns närhet med hänsyn till grundläggningsförhållandena. Den föreslagna byggrätten överensstämmer med den byggrätt som finns i gällande stadsplan. Den mark som ännu inte tagits i anspråk för bebyggelse är flack vilket minskar risken för ras och skred. Historiskt har kvarteret varit bebyggt med industribyggnader och kompletterande bostäder i upp till två våningar. Från denna bebyggelse kan det lokalt finnas spår av grundmurar, exempelvis mot Ronnebyån² och liknande konstruktioner eller fyllnader som lokalt kan påverka markens bärighet i både positiv och negativ riktning.

Värmeböljor

Förslaget till ny detaljplan innebär att den befintliga parklika miljön runt läkarstationen regleras och skyddas som allmän plats i form av parkmark. Detta innebär att parkmiljöns klimatutjämnande effekt i större utsträckning kan garanteras för framtiden än i gällande detaljplan. Innerstäderna saknar ofta insprängda gröna ytor i bebyggelsen och därigenom blir detta kvarter viktigt, inte minst som det kombineras med ett gångstråk. Planförslaget kan därmed bidra till att lindra de direkta effekterna av en värmebölja och även mer långsiktiga hälsoeffekter på innerstadens invånare över tid.

² Johannisson & Lamke, 2016, 11 garverimiljöer i Blekinge, Länsstyrelsen Blekinge Län.

Fornlämningar

Hela planområdet omfattas av lämningen RAÄ Ronneby 214:1 som omfattar den medeltida stadens utsträckning. Länsstyrelsen i Blekinge Län gav 2016 ut publikationen *11 garverimiljöer i Blekinge* och pekar ut följande förslag till kulturmiljöhänsyn för kvarteret Axel:

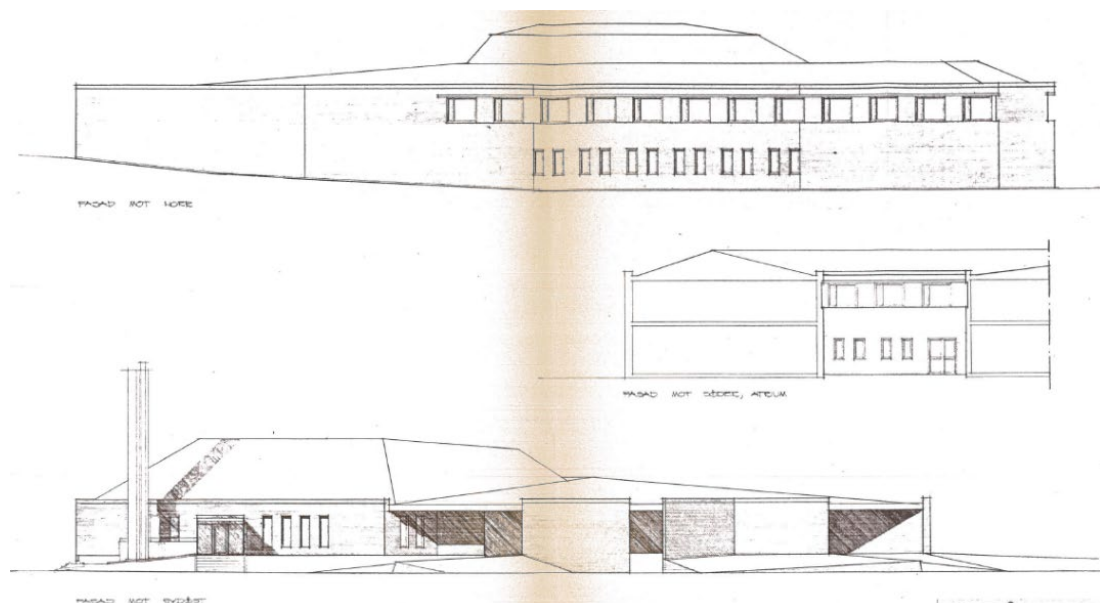
"Kallmurade stenskodda kanter mot ån bör bevaras. Rosengatan bör inte dras om. Eventuella lämningar av kanal och garvkar under mark."

I och med att Norrebro var en av huvudvägarna in i staden och att Rosengatan är en av de kvarvarande medeltida gatusträckningarna i rutnätsstaden, föreslås bron skyddas i detaljplan mot rivning och förvanskning utöver det skydd som bron har i form av historisk lämning RAÄ Ronneby 99:1. Att reglera utformningen av den allmänna platsen i denna del av staden får ett betydande historiskt djup då Rosengatan och Norrebro spelade en viktig roll som flyktväg vid Ronneby blodbad 1564 under det nordiska sjuårskriget. Den allmänna platsmarken förses med utformningsbestämmelse om gatubeläggning i form av gatsten samt att Rosengatans sträckning utmed kvarteret Axel förblir helt oförändrad.

Skulle fornlämning påträffas vid markarbete eller annan byggnation ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, KML.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen i planområdet består idag av den före detta läkarstationen som uppfördes 1972 av Landstinget i Blekinge Län. Byggnaden är uppförd i sin tids tolkning av arkitekturstilen funktionalism med fasad av vitt tegel och taktäckning av plåt.



Fasadritning med sektion av läkarstationen från 1970.³

³ Offentlig handling ur Miljö- och byggnadsförvaltningen arkiv, Ronneby kommun.

Karaktäristiskt för byggnaden är dels den branta takvinkeln, byggnadens spetsiga planform och omväxlande slutna och öppna fasader. Byggnaden är anlagd i souterräng med lastning och akutintag i den norra delen samt huvudentré i den södra. Byggnaden har en tidsenlig placering i kvarteret efter filosofin ”hus i park” enligt den kända funktionalistiska arkitekten Le Corbusiers filosofier om byggande. Innebörden av detta är att byggnader ska placeras glest i parklandskap, något som tydligt kan utläsas i bebyggelsemiljön idag. Mot denna bakgrund följer byggrätten i den nya detaljplanen samma utsträckning som den föregående stadsplanen, detta för att bibehålla bebyggelsens karaktär av att vara placerad i ett mindre parklandskap.



Foto från Rosengatan mot läkarstationens huvudentré 2016.

Gestaltning av gångvägen utmed Ronnebyån

Detaljplanen omfattar en gångväg utmed Ronnebyån som ur en gåendes synvinkel ansluter till Bergslagen och dess karaktär med kullerstensbelagda gator, trähusarkitektur och medeltida gatunät. En avsikt ur kulturmiljösynpunkt och bebyggelsekaraktär är att förstärka sammanlänkningen av kvarteret Axel och den ovanliggande Bergslagsbebyggelsen. Avsikten är att utforma gångvägen i enlighet med gällande gestaltungsprogram för Ronneby stadskärna och komplettera karaktären hos gångvägen med en markbeläggning som ansluter till Rosengatan. Detta kan exempelvis göras med en kombination av asfaltering och kantsättning med fyrkants gatsten. På så vis kan mötet och övergången mellan funktionalism och traditionell bebyggelsemiljö fysiskt återspeglas.

Betydelsen av öppet vattenområde i Ronnebyån

Siktlinjen längs Ronnebyån mot Bergslagen och vattenfallet är en av stadens absolut viktigaste perspektiv för stadsbilden och förståelsen för stadens historia och identitet. Det var kring vattenfallet staden byggdes, det vad en central plats under Ronneby blodbad och har enligt rådande språkteorier också givit stadens dess namn. Rotn, det rytande vattnet i gammalsvenska syftar

på det forsande vattnet i fallet ger ett starkt historiskt djup till platsen och därav regleras Ronnebyån som öppen vattenyta (vattenspegel) för att inte byggas för eller inverka negativt på den för staden mycket viktiga siktlinjen.

Offentlig och kommersiell service

Kvarterets mycket centrala läge gör att tillgången till offentlig och kommersiell service bedöms som mycket god. Livsmedelshandel finns inom ett avstånd av 250 meter, café, centrumhandel, torg och bankkontor med mera inom 200 meter. Låg- och mellanstadieskola finns inom 700 meter och likaså idrottsanläggningar så som Brunnsvallen och Ronneby simhall.

Tillgänglighet

Kvarteret är idag tillgängligt för rörelsehindrade då marknivån i kvarteret ansluter till befintliga trottoarer. Dessa har också kompletterats med ramper i anslutning till den befintliga läkarstationens huvudentré samt att bottenvåningens övriga in- och utgångar ligger i markplan tack vare byggnadens suterrängvåning. Kvarteret bedöms genom dessa förutsättningar som mycket lämpligt att kunna tillgängliggöra även för framtida byggnadsåtgärder.

Social konsekvensanalys

För att på ett systematiskt sätt analysera barnperspektivet tillsammans med flera samverkande sociala faktorer har en social konsekvensanalys (SKA) upprättats för denna detaljplan. Resultatet av analysen innebär följande:

Samspel

Planområdet har ett rumsligt samspel med både stadsdelen Bergslagen och Ronnebyån som inbjuder till ett offentligt stråk utmed åstranden. Orienterbarheten är tydlig för både vuxna och barn tack vare Ronnebyåns tydliga gräns i landskapet. Platsen har en offentlig karaktär som inbjuder till en parkliknande användning som för barn kan inbjuda till lek. Stråkets delvis bristande skötsel gör att det till viss del får en otrygg karaktär. Detta är en faktor som samverkar mellan både föräldrar och barn genom föräldrarnas val av gångstråk tillsammans med barnen. Ronnebyån gör samtidigt miljön spännande vid barnens egna val av stråk och platser.

Vardagsliv

Dagens användning upplevs ödslig trots det centrala läget i staden då byggnaden idag står tom. Ur så väl barnens som vuxnas perspektiv ger en bred användning av byggnaden med rörelse och verksamhet en socialt tryggare miljö. Beroende på barnens ålder kan miljön användas och upplevas något olika, men en bred användning av kvarteret med flera olika användningar ger ett rikare utbud av verksamheter och service som direkt eller indirekt kommer barnen till del. En etablering av nya verksamheter i ett så centralt läge gör dessa tillgängliga för en stor grupp barn och unga, men även vuxna och äldre. Tillgängligheten blir god med närheten till kollektivtrafik, korta avstånd för gående och cyklande inom staden samt även för rörelsehindrade oavsett ålder.

Identitet

Platsen har idag en tydlig identitet tack vare läkarstationens oförvanskade och tydliga funktionalistiska arkitektur som tydligt står i kontrast till Bergslagens trähusbebyggelse. Platsen har en djup historisk betydelse med dels Ronnebyåns identitetsskapande element men också läkarstationens egen karaktär. Byggnaden används många gånger av stadens invånare som en referenspunkt att förhålla sig till. Platsen har också återberättade historier om den före detta garveriverksamheten, vattenfallet och Ronnebyån som är direkt identitetsskapande för barn som växer upp i staden med berättelserna som ett kulturellt arv.

Lek och rekreation

Planområdets parklika karaktär inbjuder idag till viss lek och rekreation, inte minst för de som rör sig längs promenadstråket utmed Ronnebyån. Detta stråk förstärks genom denna detaljplan då gångvägen regleras som allmän plats. Stråket bedöms också kunna få en sammanhängande karaktär tillsammans med den övriga stadskärnan tack vare tillämpningen av gällande gestaltungsprogram.

Vattenområde

Planområdet omfattar delar av det öppna vattenområdet i Ronnebyån mellan Stadshusbron och sträckan fram till vattenfallet vid Norrebro. En liten del av Ronnebyåns södra östra strand har tidigare utgjort kvartersmark för "A – Allmänt ändamål". I samband med att gångvägen regleras som allmän plats för parkmark avdelas också vattenytan som allmän plats så att avgränsningen stämmer överens med platsens naturliga förutsättningar. Ytterligare byggnation på denna vattenyta är inte avsikten med planförslaget för att behålla en fri skiktbild mot Norrebro och Ronnebyåns vattenfall som är en mycket viktig del av hela stadens karaktär.

Strandskydd

I samband med antagandet av den nya detaljplanen avses det generella strandskyddet utmed Ronnebyån inom planområdet även i fortsättningen vara upphävt. Kvarteret har varit ianspråktaget för bebyggelse sedan medeltiden och är idag planlagt med kvartersmark för A – Allmänt ändamål. Som särskilda skäl för ett fortsatt upphävt strandskydd anges 7 kap. 18 c §:

- pkt. 1 *"redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften"*

Punkten 1 blir aktuell genom att området redan tagits i anspråk och planlagts för bebyggelse genom den befintliga läkarstationen. Då hela kvarteret Axel och intilliggande del kopplat till kv. Georg ligger inom 100 meter från Ronnebyåns strand regleras strandskyddets fortsatta upphävande genom en generell administrativ planbestämmelse.

Gator och trafik

Planområdet omfattar Rosengatan som är en lokalgata samt gränsar direkt mot Kungsgatan i söder. Då Kungsgatan är en huvudled genom staden har kvarteret Axel försetts med utfartsförbud i denna riktning. Utöver gatumarken omfattar planen också en befintlig gångväg som idag ligger inom kvartersmark men föreslås förläggas i parkmark. Avsikten med regleringen är att stärka gångstråket utmed Ronnebyån och kombinera regleringen med en estetisk upprustning

av gångvägen i enlighet med gällande gestaltungsprogram för stadskärnan. Regleringen innebär att kvartersmark avyttras från fastigheten Axel 6 till förmån för Ronneby kommuns stamfastighet, där även Ronneby kommun blir huvudman för parkmarken och därmed gångvägen. Ytterligare läsning om utformning och gestaltning finns under rubriken *Gestaltning av gångvägen utmed Ronnebyån* i föregående avsnitt.

Längs planområdets södra sida löper Kungsgatan och på den östra sidan löper Rosengatan, båda dessa gator är idag belagda med traditionell fyrkants gatsten och begränsade en hastighet av 30 km/h. Längs Kungsgatan uppmättes under september 2017 en årsdygnstrafik (ÅDT) på 4266 fordon. Fram till år 2040 beräknar Trafikverket att trafiken generellt ska öka med cirka tio procent i hela Blekinge för vägar som inte är europavägar (E22). Detta innebär en trafikökning till 4692 ÅDT för Kungsgatan om inte någon annan trafikåtgärd genomförs.

Kvarteret Axel har sina befintliga in- och utfarter mot Rosengatan vilken har en betydligt enklare trafiksituation jämfört med Kungsgatan, som historiskt alltså varit en huvudled genom staden. Verksamhetens art och karaktär påverkar vilken trafikmängd som genereras till och från kvarteret. Skulle delar av bebyggelsen användas för lager bedöms andelen tung trafik öka men antalet trafikrörelser minska jämfört med exempelvis användningen handel. Den tidigare läkarstationen har beräknats genererat på upp till cirka 400 trafikrörelser per dag. Denna frekvens bedöms kunna motsvara nivåerna för vård-, veterinär- och handelsändamål i den nya detaljplanen.

Kollektivtrafik

På kvarterets södra sida utmed Kungsgatan finns en busshållplats för stadsbusstrafik och cirka 750 meter österut finns Ronneby tågstation inklusive resecentrum för buss. Utöver detta ansluter resecentrum till hållplatsen Gångbron vilken är en brygga för kollektivtrafik med båt på Ronnebyån med anslutning till skärgårdstrafik på sträckan Ronneby – Karlshamn eller Ronneby - Karlskrona. Resecentrum har även anslutning till Ronneby Airport med flygförbindelser till Stockholm Arlanda och Stockholm Bromma. Flygplatsen har även säsongvisa turer till fler destinationer. Sammantaget bedöms kvarteret ha en god tillgång till kollektivtrafik.

Parkering

I kvarteret finns idag en befintlig parkeringsplats med 24 timmars uppställningstid för upp till 28 personbilar. Längs Kungsgatan finns i direkt anslutning till planområdesgränsen ytterligare fem parkeringsplatser med en uppställningstid på 4 timmar. Kvarterets centrala läge gör även andra besöksparkeringar utanför planområdet tillgängliga inom ett rimligt gångavstånd. Ett exempel på detta är parkeringsplatsen i kvarteret David ungefär 100 meter söder om kvarteret Axel.

Förslaget till ny detaljplan medger att den befintliga parkeringsplatsen bebyggs med komplementbyggnader så som garage eller carportar. Vid en sådan bebyggelse behöver garagen antingen göras översvämningsbara eller markens höjd ändras så att den når över +2,3 meter över referensplanet (RH2000). Beroende på vilken typ av komplementbyggnad som avses byggas och dess placering inom byggrätten kan en kombination av åtgärder vara aktuellt.

Utfarter

Den befintliga in- och utfarten till kvarteret ansluter till Rosengatan på kvarterets östra sida. Behov av ytterligare nya infarter bedöms inte föreligga.

Omgivningsbuller

Planförslaget omfattar inte bostadsändamål men väl andra mer känsliga markanvändningar så som exempelvis skoländamål sett ur ett bullerperspektiv. Vid exempelvis tillbyggnad bedöms möjligheter finnas att skapa en ljuddämpad sida mot Ronnebyån med hjälp av avskärmande byggnadsdelar. Den befintliga byggnaden har en atriegård som ligger väls skyddad för omgivande trafikbuller från vägtrafiken.

Vid en preliminär beräkning gjord av Ronneby kommun uppgår ljudnivåerna till 65 dBA vid bygggrätens gräns mot Kungsgatan och med ett maximalvärde på 85 dBA. Vid den befintliga läkarstationens fasad är det beräknade värdet 56 dBA med ett maximivärde på 71 dBA. Atriegården får vid samma beräkningsförutsättningar 26 dBA och ett maximalvärde på 38 dBA. Beräkningen har tagit hänsyn till flera faktorer så som markbeläggning, mottagaravstånd etc.

Vatten och avlopp

Planområdet är idag anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Bebyggelsen ansluts från Rosengatan på planområdets östra sida som också ligger över framtida översvämningsnivåer. Detta innebär att anslutningspunkten inte riskerar att översvämmas inom en planeringshorisont fram till år 2100 beträffande stigande havsnivåer och hur dessa påverkar Ronnebyån.

Solenergi

Läkarstationen har genom sitt läge mycket goda möjligheter att generera solenergi. Vid en installation med 40 m² solceller beräknas kvarteret kunna generera upp till 5690 kWh/år. Vid en ökning till 100 m² solceller beräknas istället 14 100 kWh/år kunna genereras. Slutligen skulle en installation med 150 m² solcellsyta generera 21 100 kWh/år.

El och tele

Kvarteret är redan idag anslutet till el- och telenätet.

Värme

Planområdet är idag anslutet till det kommunala fjärrvärmenätet.

Avfall

Kvarterets centrala läge gör det enkelt att ansluta till den kommunala avfallshanteringen. Beroende på verksamhetstyp kan särskild avfallshantering komma att krävas vid exempelvis vård eller djurvård då dessa verksamheter kan generera en mer känslig typ av avfall.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen hanteras enligt standardförfarande och kan antas av miljö- och byggnadsnämnden i september 2018.

- Beslut om samråd i miljö- och byggnadsnämnden, mars 2018
- Samråd, april-maj 2018
- Beslut om granskning, augusti 2018
- Granskning, augusti - september 2018
- Beslut om antagande, oktober 2018
- Laga kraft, november 2018

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Ronneby kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Ronneby kommun sköter i egenskap av huvudman skötsel och drift av allmän plats, i detta planområde avsatt som gångväg respektive öppen vattenyta.

Avtal

Framarbetandet av denna detaljplan regleras i undertecknat planavtal 2017-07-06 mellan Ronneby kommun Fastighet AB Ronneby Axel och överlåtet 2017-08-24 till Ronneby veterinärklinik AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Vid genomförandet av detaljplanen krävs en lantmäteriförrättning där kv. Axel 6 avstår mark till Ronneby kommun som allmän plats. Ansökan om fastighetsreglering görs och bekostas av Ronneby kommun då kvartersmarkens utsträckning ändras på initiativ av Ronneby kommun.

Rätt till inlösen av mark

Kommunen äger rätt att lösa in mark från en fastighetsägare som är utlagd som allmän plats i detaljplan med kommunalt huvudmannaskap enligt 6 kap 13 § Plan- och bygglagen (2010:900). Fastighetsägaren har rätt att på begäran få mark som är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inlöst enligt 14 kap 14 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Konsekvenser på fastighetsnivå

För att planförslagets konsekvenser ska kunna utläsas för respektive fastighet redovisas i detta avsnitt varje ingående fastighet för sig med tillhörande konsekvenser.

Kv. Axel 6

Fastigheten avstår del av strandområdet längs Ronnebyån till Ronneby 25:1. Gällande servitut längs den södra gränsen av Axel 6 mot Ronneby 25:1 kan finnas kvar i sitt ursprungliga läge.

Kv. Georg 7

Fastigheten kv. Georg 7 omfattas inte av några fastighetsrättsliga åtgärder genom planförslaget. Dock får verksamhetsutövaren möjlighet att förvärva del av Ronneby 25:1 som idag arrenderas för en trädgårdsanläggning i direkt anslutning till kv. Georg 7.

Kv. Frans 1 och Frans 2

Fastigheterna berörs inte av några fastighetsrättsliga åtgärder till följd av planförslaget då förslaget följer gällande fastighetsgräns och markanvändningen för Rosengatan blir oförändrad.

Ronneby 24:1

Fastigheten Ronneby 24:1 berörs till en liten del av regleringen av strandlinjen för Ronnebyån i anslutning till Norrebro. Dock regleras hela den aktuella delen som allmän plats. Regleringen avser en reglering mellan öppet vattenområde och park.

Ronneby 24:25

Fastigheten berörs inte av några fastighetsrättsliga åtgärder till följd av den nya detaljplanen. Avsikten är att kraftstationen ska kunna finnas kvar med oförändrade förutsättningar.

Ronneby 25:1

Ronneby 25:1 förvärvar del av kv. Axel 6 i syfte att anlägga en förbättrad strandpromenad längs Ronnebyåns östra strand. Ronneby 25:1 får också möjligheten att avyttra en befintlig trädgårdsanläggning direkt väster om kv. Georg 7. Platsen är idag planlagd för parkeringsändamål och arrenderas till kv. Georg 7.

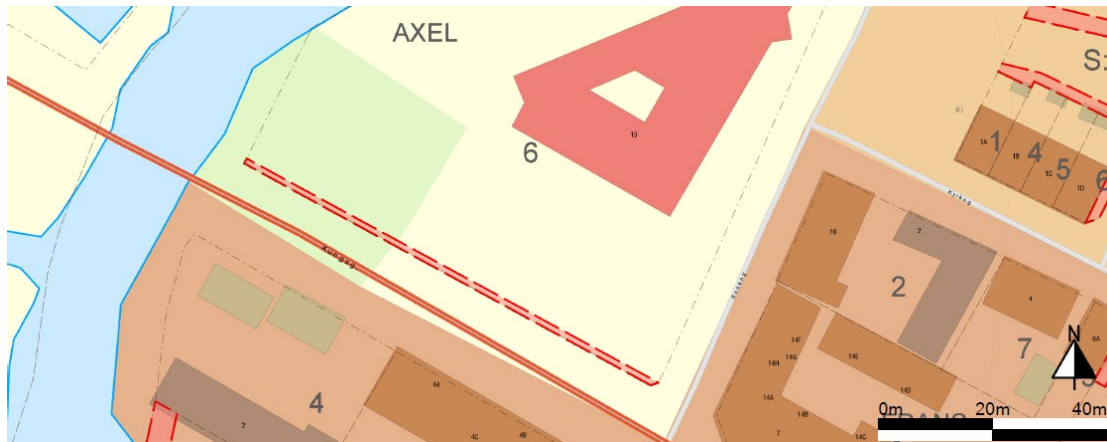
Fastighetsägare

Planförslaget omfattar två fastighetsägare, dels Ronneby kommun som ägare av allmän plats och dels Ronneby veterinärklinik som ägare till fastigheten Axel 6. I planen föreslås ett R-område för besöksanläggning som idag utgör allmän plats och ägs av Ronneby kommun.

Servitut

Längs planområdets södra sida utmed Kungsgatan finns ett befintligt officiälservitut för belysningsstolpar mot Kungsgatan. Genom förslaget till ny detaljplan kommer en del av servitutsområdet som tidigare legat i kvartersmark att istället ligga på allmän plats i form av parkmark. I övrigt påverkas inte servitutsområdets utsträckning av planförslaget. Fastigheten Axel 6 är enligt fastighetsregistret belastad av två stycken avtalsservitut för avloppsledning och vattenkraft.

Då det i detaljplanen avses ske en fastighetsreglering där fastigheten Axel 6 avstår mark till Ronneby kommuns stamfastighet kommer servitutets utsträckning att omprövas i samband med denna förrättning.



Rödmarkerade ytor avser servitutsområden.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Arbetet med handläggningen av detaljplanen bekostas av Ronneby veterinärklinik AB. Den samhällsekonomiska ekonomin för detaljplaneförslaget bedöms som god då centralt belägen mark kan nyttjas på ett betydligt mer varierat sätt än tidigare. Detta innebär att marken i den centrala staden kan nyttjas på ett effektivare sätt över en längre tidsperiod och vid behov anpassas till samhällets förändringar.

Fastighetsbildning

Vid fastighetsreglering mellan fastigheten Axel 6 och Ronneby kommuns stamfastighet köper Ronneby kommun den för stamfastigheten tillkommande marken. Ronneby kommun bekostar fastighetsreglering avseende köp av tidigare kvartersmark då initiativet att planlägga gångstråket som allmän plats kommer från Ronneby kommun.

Flytt av befintliga ledningar

I de fall det finns behov att flytta befintliga ledningar i området bekostas flytten av exploatören.

Tekniska frågor

Vägar, belysning

Den befintliga gångvägen är idag i dåligt skick och en upprustning behövs för att skapa ett attraktivt promenadstråk i enlighet med detaljplanens syfte. Gångvägen har idag en belysning som vid markåtgärder sannolikt behöver flyttas och kan med fördel bytas ut till armaturer i enlighet med gällande gestaltningsprogram. Detta innebär att gångstråket idag har en befintlig elanslutning för belysning av gångstråket.

Vatten och avlopp

Kvarteret är idag anslutet till det kommunala dricksvatten-, avlopps- och dagvattennätet. Dagvattnet har idag utloppspunkter dels mot Rosengatan och dels mot Ronnebyån. Dricksvatten och avloppsvatten ansluts via Rosengatan på planområdets östra sida. Detta är även en fördel i samband med översvämningar då risken för översvämmade ledningar med bakfallande vatten minskar.

Dagvattenhantering

Förutom att kvarteret idag är anslutet till det kommunala dagvattensystemet så består stora delar av kvarteret idag av parkliknande ytor. Dessa ytor är till stor nytta för att lokalt omhänderta dagvatten. Genom att byggrätten begränsas i kvarteret kvarstår en möjlighet att även i fortsättningen kunna låta dessa grönytor omhänderta lokalt dagvatten. En avsikt med detaljplanen är att möjliggöra översvämningsbara delar av kvarteret vid kraftiga regn och höga vattenflöden. Avsikten med en sådan lösning är att avlasta dagvattensystemet och vid behov fördröja det vatten som annars skulle rinna ut i Ronnebyån. Hanteringen av dagvatten ska inte innebära ytterligare spridning av farliga ämnen från kvarteret till exempelvis Ronnebyån. Slutsatsen av den översiktliga miljötekniska markundersökningen visar att inga ytterligare åtgärder krävs i området med hänsyn till ytterst låga halter av skadliga ämnen.

Byggrätten som föreslås i detaljplanen tar i anspråk den befintliga parkeringsplatsen, vilket innebär att de gröna ytorna kan finnas kvar. Ett exempel på hur detta kan lösas är att anordna parkering i suterrängvåningen snarare än att ta i anspråk grönyta för parkeringsplats i markplan. På detta sätt kan en tillbyggnad anslutas till den befintliga byggnadens arkitektoniska grepp samtidigt som grönytornas värde kan bibehållas.

Övrigt

Planförfarande

Planförslaget bedöms kunna genomföras med ett standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) med hänsyn till att planen avser ett redan planlagt och bebyggt område.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utformats av planarkitekt Hanna Faming, tf. stadsarkitekt Peter Robertsson och stadsarkitekt Helena Revelj.

Ronneby
2018-11-21



Hanna Faming

Planarkitekt



Peter Robertsson

tf. Stadsarkitekt