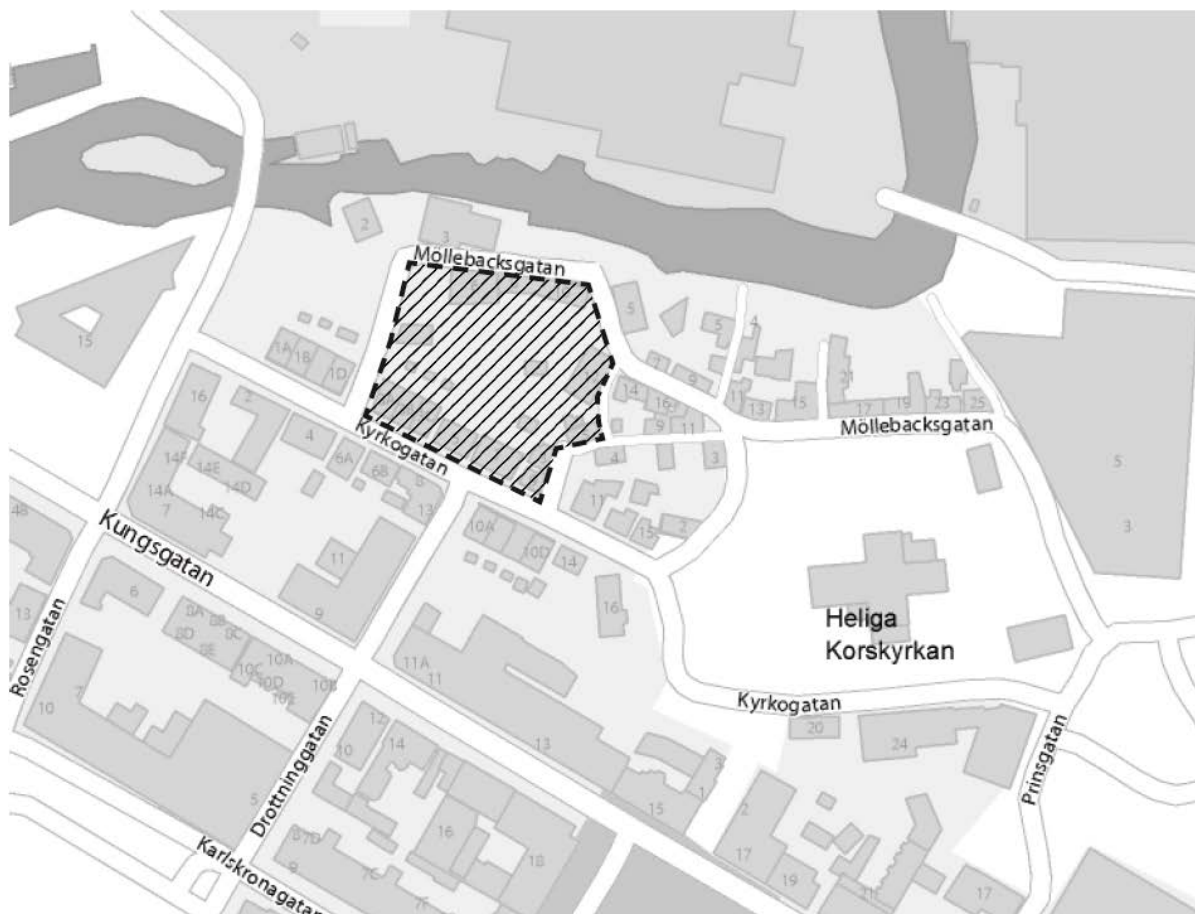


## Detaljplan för kv. Hans Ronneby kommun, Blekinge län



Orienteringskarta

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar daterade 2013-03-15:

Plankarta i skala 1:500  
Plan- och genomförandebeskrivning  
Miljöbedömning  
Fastighetsförteckning  
Samrådsredogörelse  
Kulturhistorisk värdering av bebyggelsen i kv. Hans, Ronneby

## **SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att i enlighet med Plan- och bygglagen utreda planändring inom kvarteret Hans i Ronneby.

Detaljplanen syftar till att för delar av planområdet möjliggöra för annan användning än gällande stadsplan. Planen ändrar användningsbestämmelser från A Allmänt ändamål till kvartersmark B Bostäder, C Centrum, K Kontor samt R Kultur och Fritid.

Planen syftar även till att säkerställa ett bevarande och en utveckling av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer inom planområdet och samtidigt ge möjlighet till kompletteringsbebyggelse för att sluta kvarteret.

Kvarteret Hans omfattas idag av en av ålder bestående tomtindelning. Genom antagandet av denna detaljplan upphör tomtindelningens verkan inom kvarteret Hans. Antagandet av denna detaljplan möjliggör genom detta för en framtida delning av fastigheten Hans 10 (samt ev. Hans 9) samt reglering av befintliga fastighetsgränser i kvarteret så att gränser blir samstämmiga med fysiska gränser i området (plank, stödmurar, gatumark).

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

Planområdet utgör del av stadsdelen Bergslagen och detaljplanen omfattar hela kvarteret Hans och avgränsas av Möllebacksgatan i norr och väster, av Kyrkogatan i söder samt av Bergslagsgatan och gränden mellan Möllebacksgatan och Bergslagsgatan i öster.

### **Areal**

Arealen uppgår till ca 3600 m<sup>2</sup>.

### **Markägo- förhållanden**

I planområdet finns idag 10 fastigheter. Ronneby Kommun äger fastigheterna Hans 9 och Hans 10. Övriga fastigheter i planområdet ägs av enskilda fastighetsägare.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

### **Översiktsplan**

Översiktsplanen anger inget specifikt för området.

### **Detaljplan**

För planområdet gäller idag stadsplan antagen den 24 september 1973. För fastigheterna Hans 9 och Hans 10 anger gällande plan allmänt ändamål. För övriga fastigheter anges bostadsändamål.

**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 kvarteret Hans som är en del av stadsdelen Bergslagen. I planområdet finns idag bostäder, föreningsverksamhet och museiverksamhet. Planen möjliggör för bostadsändamål i hela planområdet. Inom delar av planområdet möjliggörs även för museum, föreningsverksamhet, café, vandrarhem och liknande icke störande verksamheter.

Området ligger högt och sluttar mot sydväst. Vegetationen i området utgörs av privata trädgårdar samt ett öppet område planlagt för allmänt ändamål, med gräs och ett fåtal buskar och träd i anslutning till museibyggnaden och föreningslokalen på fastigheten Hans 9. På Hans 10 utgörs tomten av grus och gräs, även här med enstaka träd och buskar.

Fastigheterna i området avgränsas huvudsakligen av faluröda plank och murade stödmurar. I området mellan fastigheterna Hans 9 och Hans 10 finns en stödmur med smidesstaket.

Planområdet och dess omgivning hyser höga kulturhistoriska värden. En kulturhistorisk värdering och beskrivning av bebyggelsen i kvarteret Hans har gjorts i samband med planarbetet. Utredningen (*Kulturhistorisk värdering av bebyggelsen i kv. Hans, Ronneby*) ligger som grund för detaljplanens ställningstaganden och återfinns som bilaga till denna planbeskrivning.

Kv. Hans präglas av en samlad bebyggelse med stark historisk karaktär. Kvarterets form bestäms av det medeltida gatunätet med oregelbundet dragna gator och gränder.

Stadsrummen har en tät, småskalig karaktär och höjdskillnader ger vid Bergslagsgatan och Möllebacksgatan en pittoresk stadsbild av stort arkitektoniskt och upplevelsemässigt värde.

Som helhet ger kvarteret, förstärkt av närheten till Heliga Kors Kyrka och kvarnanläggningen Möllebackagården, en bild av svenskt stads- och samhällsliv som det kunde levas under 1700- och 1800-talen och har därmed ett stort pedagogisk och kulturhistoriskt värde.

Bebyggelsen omfattar några byggnader från före stadsbranden 1864. Merparten härrör från 1800-talets andra hälft. Vid Kyrkogatan ligger tre radhus från 1973.

**Bebyggelsens enhetliga karaktär är (trots tidsspannet) stark på grund av:**

- Skalan med tvåvånings byggnadsvolymer med främst sadeltak och fasadlängder under 15 meter.
- Byggnadsmaterialet trä med vertikal respektive horisontell fasadpanel samt ett par exempel med fritt exponerat timmer.
- Färgsättningen med faluröd slam- eller linoljefärg alternativt ljusa stenkulörer som gråvit, beige och gul. Kvarteret avspeglar däri skiftet från den rödmålade 1700-talsstaden till den ljusa 1800-talsstaden inspirerad av klassicismens stenarkitektur.

Kv. Hans ingår i stadsdelen Bergslagen som utgör ett viktigt varumärke för Ronneby. Förutom bostäder innehåller kvarteret föreningslokal och lokaler för hembygdsförening/museiverksamhet, vilket ger en värdefull funktionsblandning. Kvarteret har som helhet ett högt kulturhistoriskt värde, vari ingår historiska, arkitektoniska och pedagogiska värden. Det finns därför skäl för att ge bebyggelsen i området ett starkt antikvariskt skydd.

**Fornlämningar**

Kvarteret är lokaliserat inom fast fornlämning *Ronneby 214*, vilken utgör staden Ronnebys medeltida stadsutbredning. Detta innebär att alla markingrepp är tillståndspliktiga enligt kulturminneslagen.

**Riktlinjer för  
befintlig bebyggelse**

På plankartan anges ett flertal utformnings- och varsamhetsbestämmelser med syfte att säkra de kulturhistoriska värdena i området. Följande ska beaktas:

- 1) Kvarteret ska för framtiden behålla sin historiska, småskaliga trähuskaraktär. Ambitionen är att samtliga befintliga byggnader ska bevaras.
- 2) Kvarterets topografi ska bevaras, liksom i möjligaste mån fastighetsindelningen.
- 3) Kvarterets gräns mot gaturummet ska bevaras och tydligt definieras av byggnad eller plank.
- 4) Karaktärsgivande detaljer som takform, skorstenar, exteriöra trappor och socklar i natursten, smidesräcken, plank, klassicerande fasader med tillhörande ursprungliga fönster- och dörrtyper, takfötter och detaljartikulering ska bevaras och vårdas.

**Förhållningssätt  
vid förändring av  
befintlig bebyggelse**

Vid underhåll/renovering/ förändring av befintlig bebyggelse ska följande beaktas:

- 1) Vid förändringar av byggnaders exteriör bör antikvarisk sakkunnig rådfrågas.
- 2) Grundregeln är att varje byggnad ska underhållas med material och tekniker som gällde för den tid huset byggdes. I de fall där goda ersättningsalternativ etablerats kan dessa användas. Det idag dominerande enkupiga, röda takteglet kan med fördel användas också vid underhåll och reparationer. Även falsad plåt i traditionell svart och röd kulör är möjligt att använda som takbeklädning.
- 3) Yttre byggnadsdetaljer som dörrar, fönster, omfattningar, träprofiler, takfötter, panel, smidesräcken och plank 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.

- 4) För respektive byggnads tids- och stilepok anpassad färgsättning ska tillämpas. Färgtyper: faluröd slamfärg och linoljefärg, kalkputs, kalkfärg. Generellt gäller för bebyggelse från 1700- och 1800-talen att fönstersnickerier inte var vita. Fönsterfoder kan däremot vara ljusa och avvikande från väggens kulör, men då ej rent vita.
- 5) Putsade ytor strukna med KC-bruk bör succesivt ersättas med (hydraulisk) kalkputs som avfärgas med (hydraulisk) kalkfärg, eftersom KC-bruk riskerar byggnadens framtida hållbarhet och konstruktion.

Vid underhåll/renovering/förändring av befintlig bebyggelse bör brandskyddet särskilt beaktas. Erfarenheter från bränder i kvarter med trähus visar att räddningstjänsten kan få svårt att klara brandspridning mellan fastigheter som ligger tätt. Det är därför väsentligt att respektive fastighetsägare ser över sitt eget brandskydd och brandsektionering mot grannfastigheter.

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 dessa 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**

Kv. Hans inre innehöll tidigare många små gårdshus, av vilka flertalet avlägsnades under 1960-talet. Inne i kvarteret kan därför tillägg av byggnader som i skala, material, utförande och färgsättning knyter an till den befintliga träbebyggelsen tillåtas. Fastighetsgränser mot gata och inom kvarteret ska utgöras av byggnad av traditionellt trähuskaraktär eller plank, gärna med inslag av klassiskt formspråk vad gäller profiler, indelningar och öppningar.

På fastigheten Hans 10 är tillägg med ny byggnad för bostadsändamål eller annan på platsen lämplig verksamhet möjlig mot Möllebacksgatans nord-sydliga sträckning. På fastigheten Hans 9 finns möjlighet att komplettera med ny byggnad utmed fastighetens gräns mot Möllebacksgatan i öster. Mot Möllebacksgården begränsas byggrätten till en förbindande länkbyggnad. Nya byggnader ska i skala, volym, material, kulör och detaljer knyta an till befintlig trähusbebyggelse i området.

**Bestämmelser på  
plankartan**

Inom kvarteret kan mindre tillbyggnader och tillägg till befintlig bebyggelse tillåtas. Sådana tillägg ska vara i högst en våning och får ej dominera över byggnaden eller dess närmiljö. Vid utformning bör stor hänsyn tas till befintliga värden i kvarteret som helhet. Viktigt att notera är att hela kvarteret ligger inom fast fornlämning och att alla markingrepp är tillståndspliktiga enligt kulturminneslagen.

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-markerade områden. Inom sådana områden gäller även att ändring av en 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.

När det gäller byggnadshöjder reglerar plankartan högsta tillåtna antal våningar. De våningsantal som anges på plankartan motsvarar höjden på befintlig bebyggelse på respektive fastighet. Inom området förekommer idag huvudsakligen byggnader i två plan (med inredd vind) med något undantag där byggnader uppförts i ett plan (plus vind).

Bebyggelsen mot Kyrkogatan på fastigheterna Hans 3 och Hans 5 är dock generellt högre än två våningar då den branta lutningen innebär att det i västra änden av byggnaderna uppstår en sockelvåning. För dessa fastigheter anges därför högsta antal våningar till 3.

Planen möjliggör för kompletterande gatubebyggelse i ett plan på fastigheterna Hans 9 och Hans 10, på två ytor där det idag (delvis) saknas byggnader. Inne i kvarteret ges möjlighet att uppföra nya gårdshus och förråd men även tillbyggnader till befintlig bebyggelse är möjlig. Den nya bebyggelsen inom kvarteret begränsas i byggnadshöjd till högst 3.0 meter. All komplettering och all ny bebyggelse ska utformas så att den följer angivna riktlinjer på sida 6 i denna planbeskrivning.

Plankartan anger byggnadsförbud (prickmark) i begränsad omfattning. Prickmark anges dels för att säkerställa befintligt servitut för väg över fastigheten Hans 7 och dels för att säkerställa de smala, befintliga friytorna mellan byggnaderna på fastigheterna i planområdets sydöstra hörn. Där finns den främst för att säkerställa möjligheten till framtida byggnadsunderhåll. Prickmark anges även för att säkra brandväg in i kvarteret på fastigheterna Hans 9 och Hans 10.

På plankartan anges vidare att strandskydd är upphävt.

- Gatemark** Runt planområdet finns idag gatemark – Möllebacksgatan, Kyrkogatan samt Bergslagsgatan. På gatemarken finns ett flertal befintliga stentrappor som hör till intilliggande fastigheter.
- Vatten och avlopp** Kvarteret är anslutet till kommunens VA-nät.

#### **GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA FRÅGOR**

- Tidplan** Planen hanteras enligt normalt planförfarande och kan antas av kommunfullmäktige maj 2013.

Godkännande för samråd i miljö- och byggnadsnämnden, januari 2013  
Samrådsutställning februari-mars/2013  
Granskning mars/april 2013  
Beslut om antagande april/maj 2013  
Laga kraft maj/juni 2013

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

#### **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

- Tomtindelning** Kvarteret Hans omfattas idag av en av ålder bestående tomtindelning. Genom antagandet av denna detaljplan upphör tomtindelningens verkan inom kvarteret Hans.

Den nya planen möjliggör genom detta för en framtida delning av fastigheten Hans 10 (samt ev. Hans 9) samt reglering av befintliga fastighetsgränser i kvarteret så att gränser blir samstämmiga med fysiska gränser i området (plank, stödmurar, gatemark).

- Fastighetsbildning** En ny fastighet avstyckas kring byggnaden "Stallet", belägen på fastigheten Hans 10. Till fastigheten ska servitut utfärdas på Hans

10 och Hans 7 för att säkerställa möjligheten till framtida underhåll av byggnaden. Utrymningsväg från byggnaden ska säkerställas över fastigheten Hans 10.

Befintligt servitut för dagvattenledning över Hans 7 ska följa med den nya fastigheten.

Ett flertal entrétrappor ligger på gatumark. I samband med fastighetsreglering i området bör man tillse att lämpliga servitut finns för dessa i de fall sådana saknas.

Övriga regleringar som aktualiseras med planen är behovet av fastighetsreglering mellan befintliga fastigheter i kvarteret. Detta med anledning av att flertalet fastighetsgränser i områden inte exakt överensstämmer med faktiska och fysiska gränser i området, såsom plank, stödmurar och fasadliv.

**Följande justeringar av fastighetsgränser bedöms vara aktuella:**

- 1) Mark överförs från fastigheten Hans 10 till Hans 9 så att befintlig stödmur med staket, belägen i en förlängning av gränsen mellan byggnaderna, utgör ny gräns mellan fastigheterna.
- 2) Mark överförs från fastigheten Hans 10 till fastigheten Hans 7 i den del av fastigheten Hans 10 som ligger söder om befintlig byggnad ("Stallet") mot fastigheten Hans 7.
- 3) Mark överförs från fastigheten Hans 10 till fastigheten Hans 11 i den del av fastigheten Hans 10 som ligger söder om befintlig stödmur med plank mot fastigheten Hans 11.
- 4) Mark överförs mark från fastigheten Hans 10 till Hans 6 i den del av fastigheten Hans 10 som ligger söder om befintligt plank och stödmur.

Samtidigt överförs mark från fastigheten Hans 6 till fastigheten Hans 10 i den del av fastigheten Hans 6 som ligger norr om befintligt plank och stödmur mot fastigheten Hans 10.

- 5) Mark överförs från fastigheten Hans 10 till fastigheten Hans 5 i den del av fastigheten Hans 10 som ligger söder om befintligt plank och stödmur mot fastigheten Hans 5.

- 6) Mark överförs från fastigheten Hans 10 till fastigheten Hans 3 i den del av fastigheten Hans 10 som ligger söder om befintligt plank och stödmur mot fastigheten Hans 3.
- 7) Mark överförs från fastigheten Hans 9 till fastigheten Ronneby 25:1 i den del av fastigheten Hans 9 som går ut över gatumarken i dess östra gräns.
- 8) Mark överförs från fastigheten Hans 9 till fastigheten Hans 8 i den del av fastigheten Hans 9 som ligger söder om befintligt plank och stödmur.
- 9) Mark överförs från fastigheten Ronneby 25:1 till fastigheten Hans 8 i den del av fastigheten Ronneby 25:1 som går in över byggnaden i fastighetens södra gräns.
- 10) Översyn av gräns mellan fastigheterna Hans 6 och Hans 5 där plankets läge ej överensstämmer med befintlig fastighetsgräns.
- 11) Översyn av gräns mellan fastigheterna Hans 5 och Hans 3 där plankets läge ej överensstämmer med befintlig fastighetsgräns.
- 12) Översyn av gräns mellan fastigheterna Hans 9 och 10 och fastigheten Ronneby 25:1 i norr där gräns ej följer byggnadsliv.

**Strandskydd**

Hela planområdet ligger inom 100 meter från Ronnebyån, men området omfattas inte av strandskydd idag. Vid ersättning av en gammal plan (som är fallet med denna detaljplan) återinträder dock strandskydd automatiskt i enlighet med 7 kap § 18 g Miljöbalken. Om bedömningen görs att strandskydd inte bör gälla inom hela eller delar av planområdet kan man ange det som en planbestämmelse och därigenom upphäva strandskyddet igen.

När det gäller kvarteret Hans är skälet för ett upphävande att området sedan lång tid tillbaka varit ianspråktagen för bebyggelse och därmed saknar betydelse för strandskyddets syften. En planbestämmelse om upphävande av strandskydd har därför tillförts plankartan.

**EKONOMISKA FRÅGOR****Planekonomi**

Planändringen bekostas av kommunen.

**Kostnader för  
fastighetsreglering**

Kostnader för eventuell fastighetsreglering och överföring av mark som redovisas under rubriken *Fastighetsbildning* ovan, bekostas av kommunen - i de fall där kommunägda fastigheter är iblandade och regleringen görs vid ett och samma tillfälle. Eventuell fastighetsreglering som genomförs separat, vid annat tillfälle bekostas av inblandade fastigheter.

Fastighetsreglering mellan privatägda fastigheter i området bekostas av ägarna till respektive iblandad fastighet.

**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  
2013-03-15

Mikael Bäckman  
Planeringsarkitekt, Vectura



David Gillanders  
Stadsarkitekt