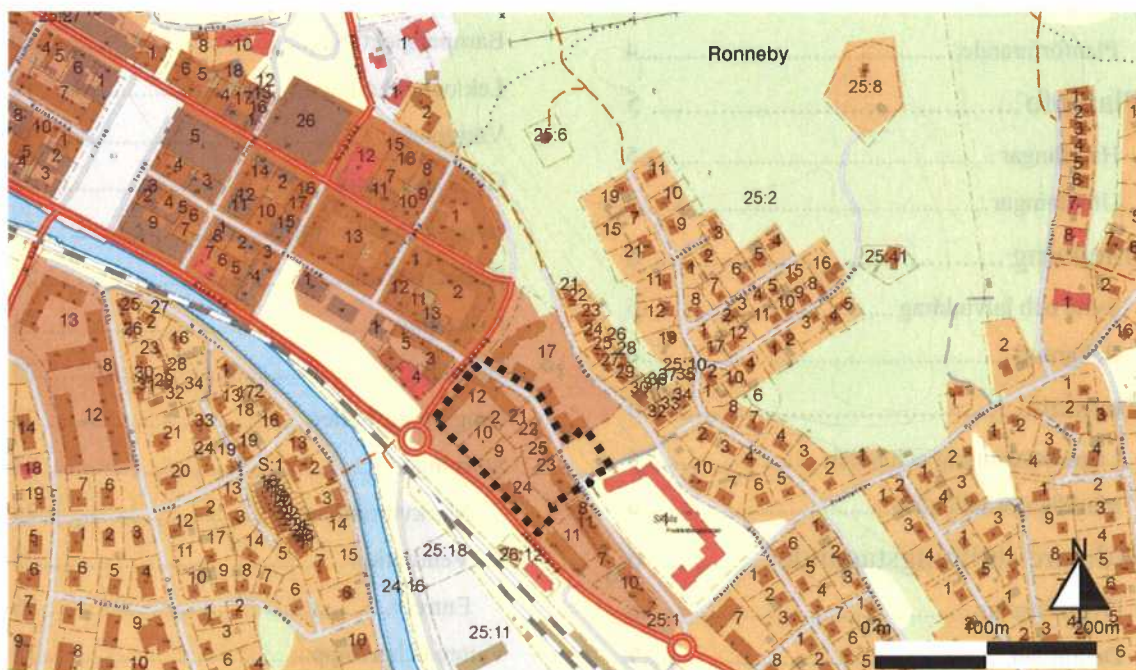


Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Planbeskrivning

Detaljplan för kv. Gertrud



Översiktskarta med Ronnebyån i väster och Ronneby centrum direkt nordväst om planområdet.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Innehållsförteckning

Förord.....	4	Gestaltning av ny bebyggelse	15
Om detaljplan.....	4	Offentlig och kommersiell service	18
Planprocessen	4	Tillgänglighet	18
Planförfarande.....	4	Barnperspektiv	19
Planinfo	5	Lek och rekreation.....	19
Handlingar	5	Värmeöar.....	19
Utredningar.....	5	Gator och trafik	19
Inledning	6	Gång- och cykeltrafik.....	21
Syfte och huvuddrag	6	Kollektivtrafik	21
Bakgrund	6	Parkering	21
Plandata.....	6	Utfarter	23
Lägesbestämning och areal	6	Omgivningsbuller.....	23
Markägförhållanden.....	6	Störningar	24
Tidigare ställningstagande	6	Markvibrationer	25
Översiktsplan	6	Ventilation	25
Detaljplan.....	7	Entréer.....	26
Upphävande av gällande planer.....	7	Vatten och avlopp.....	28
Miljöbedömning	7	El och tele.....	28
Lokala miljömål.....	7	Värme.....	28
Förutsättningar och förändringar	8	Avfall.....	28
Mark och vegetation	8	Organisatoriska frågor	28
Geotekniska förhållanden	9	Tidplan	28
Risk för skred och höga vattenstånd	9	Genomförandetid.....	28
Strandskydd	9	Huvudmannaskap	28
Fornlämningar.....	10	Fastighetsrättsliga frågor	29
Bebyggelseområde.....	10	Fastighetsbildning	29
Bostäder.....	11	Servitut	29
Byggnadskultur och gestaltning.....	12	Ekonomiska frågor.....	30
Fasadutformning och färgsättning	13	Planekonomi.....	30
Riksintresse för kulturmiljövården	13	Planavgift	30
		Fastighetsbildning	30

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Tekniska frågor	30
Vägar, belysning	30
Vatten och avlopp	30
Dagvattenhantering	30
Detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå	31
Gertrud 2, 9 och 10	31
Gertrud 12	31
Gertrud 21	31
Gertrud 22 och 25	31
Gertrud 23 och 24	32
Gertrud ga:1	32
Ronneby 25:1	32
Plantolkning	32
Medverkande tjänstemän	32

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

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 enligt Plan- och bygglagen (2010:900). I vissa fall kan även ett samordnat förfarande tillämpas vilket innebär att detaljplanprocessen enligt plan- och bygglagen samordnas med andra lagar.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Planinfo

Planarbetet startade 2016-09-21 och hanteras med ett standardförfarande. Bedömningen har gjorts eftersom detaljplanen:

- Inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- Är förenligt med den gällande översiktsplanen Ronneby 2035.
- Antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.



Figuren ovan illustrerar vilket skede detaljplanen befinner sig i. Då planförslaget har kompletterats och reviderats på ett väsentligt sätt sänds detta ut på en extra granskning.

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Trafikbullerutredning, 2018-08-13 (ÅF)
- Markvibrationsutredning, 2018-09-05 (ÅF)
- Detaljerad riskbedömning för kvarteret Kilen, 2013-10-08 (WSP)
- Översiktlig geoteknisk undersökning, 1992-09-09 (Scanconsult Syd AB)

Samtliga handlingar finns på www.ronneby.se/gertrud

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Inledning

Syfte och huvuddrag

Syftet med att upprätta en ny detaljplan för kvarteret Gertrud är att möjliggöra en förtätning med nya bostäder i ett centralt och kollektivtrafikhärläge samtidigt som den befintliga kvarterstrukturen kan fullföljas.

Planförslaget innebär i huvudsak att den befintliga byggrätten för bostäder omarbetas och utökas inom kvarteret Gertrud. De byggrätter som idag finns att tillgå i gällande detaljplaner har en ogynnsam placering där nya bostäder skulle bli störda av trafikbuller om de bebyggdes. Vidare är byggrätten också för låg i höjddled för att på ett samhälls- och byggnadsekonomiskt sätt kunna förtäta staden. Slutligen innebär planförslaget att när kvarteret förtätas kan en kulturhistorisk dimension tas tillvara genom att den ursprungliga kvartersformen från kvarterets anläggande i slutet av 1800-talet återskapas.

Bakgrund

2016-09-18 fick miljö- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att titta på möjliga bostadsprojekt i en bostadsutredning med utgångspunkt i centrala lägen där Ronneby kommun äger marken. Efter en första undersökning presenterades 6 stycken möjliga projekt där kvarteret Gertrud tillsammans med kvarteret Björnen prioriterades av miljö- och byggnadsnämnden. Planarbetet startade därefter genom att arkitektkontoret Fogelberg Arkitekter AB fick i uppdrag att ta fram skisser på hur kvarteret skulle kunna bebyggas.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet gränsar till Gustav Arnolds gata i norr, till kvarteret Gunhild i sydöst, Järnvägs-gatan i söder och Gångbrogatan i väster. Planområdet omfattar hela kvarteret Gertrud på ungefär 8 900 kvadratmeter.

Planområdet ligger ca 400 meter sydöst om Ronneby torg och ca 80 meter från Ronnebyån. Ronneby tågstation ligger ca 70 meter söder om planområdet och Fredriksbergsskolan ca 60 meter österut.

Markägförhållanden

Ronneby Kommun äger idag fastigheterna Gertrud 2, Gertrud 9 och Gertrud 10. Övriga fastigheter i planområdet ägs av privatpersoner eller företag.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Gällande översiktsplan Ronneby 2035 anger området som "stadsbygd" vilket innebär bland annat stadsbygd som kan utvecklas i förhållande till behovet av nya bostäder. Detaljplanen följer också översiktsplanens strategi att bygga i kollektivtrafikhärläge.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Detaljplan

För planområdet gäller idag följande detalj- och stadsplaner:

- (Nr. 21) Ändring av stadsplan för kv. Gertrud 1961-09-26. Planen anger sammanbyggda bostäder i två till tre våningar med punktprickad mark fram till fasad.
- (Nr. 107) Detaljplan för kv. Herta m.fl. 1993-03-11. Planen anger Lokalgata, bostadsändamål i upp till fyra våningar samt skoländamål.
- (Nr. 108) Detaljplan för del av kv. Gertrud 1992-10-06. Planen anger bostäder i två till tre våningar med punktprickad mark fram till fasad.
- (Nr. 124) Detaljplan för del av kv. Gertrud 1998-11-29. Planen anger bostadsändamål i två till tre våningar med punktprickad mark fram till fasad.

Upphävande av gällande planer

Vid antagande och laga kraft av denna detaljplan upphävs gällande planer i de delar som berörs av förslaget till ny plan.

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 ej kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed inte behöver upprättas.

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige fastställde nya lokala miljömål i ett miljöprogram 2017-06-21 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 Gertrud bedöms kunna bidra till att uppnå målen om klimat, hållbar bebyggelseutveckling och biologisk mångfald. Planen bedöms kunna bidra till en minskad klimatpåverkan genom sitt kollektivtrafiknära läge samt möjlighet till minskade värmeöar sett ur ett lokalt perspektiv. Vidare bedöms en komplettering av kvarteret bidra till en hållbar bebyggelseutveckling då redan ianspråktagen mark tas i anspråk för bebyggelse. En planterad och skyddad innergård skulle kunna bidra till bättre förutsättningar för en biologisk mångfald i den annars hårdgjorda stadsmiljön.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är uppdelad i två platåer med en brant sluttning som löper från nordväst mot sydöst genom kvarteret. Denna sluttning har en stigning från +8 meter över havet och upp till +14 meter över havet. Totalt ger detta en stigning på ca 10 meter där delar av sluttningen består av berg i dagen och stödmurar. Varje platå nedanför och ovanför sluttningen är relativt flacka med en maximal stigning på ungefär en meter.

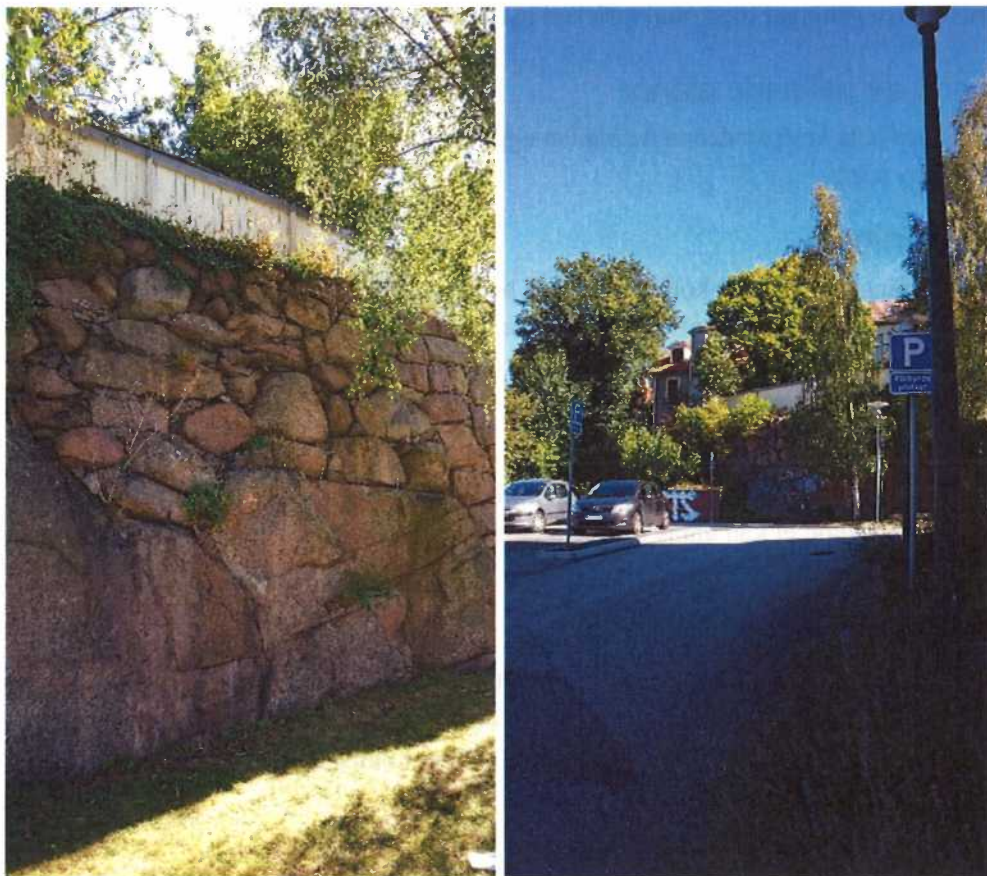


Bild 1. och Bild 2. Detaljbild och perspektiv av terrängens branta stigning.

Den mest framträdande muren är en kallmurad stödmur från tiden runt sekelskiftet 1800-1900 i granit som ansluter till berg i dagen. Sluttningen är också bevuxen med företrädesvis lövträd och mindre buskar. Planområdet har i övrigt få gröna inslag då det avser en rivningstomt. Vissa klippta gräsytor finns som avgränsning till en befintlig parkeringsplats.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Geotekniska förhållanden

Grundförhållandena i planområdet består till avgörande del av berg med visst inslag av lera och silt i planområdets västra del. Utmed Järnvägsgatan och helt utanför planområdesgränsen fortsätter ett stråk med lera och silt längs med Ronnebyån. Marken öster och söder om planområdet har karterats som morän, ett område som sträcker sig vidare över kvarteret Gunhild och stora delar av Fredriksbergsområdet. Redan 1992-09-09 lät Ronneby kommun utföra en geoteknisk undersökning av fastigheterna Gertrud 9 och Gertrud 10.

Risk för skred och höga vattenstånd

Planområdet ligger skyddat för framtida havsnivåhöjningar upp till tre meter över dagens havsnivå, detta tack vare sitt höglänta läge på +6,5 till +8,0 meter över havet. En faktor som ytterligare bidrar till att skydda denna del av staden är att Ronnebyån har branta och stensatta slänter utmed denna del av ån. På denna plats är den östra stranden också den högsta vilket hindrar vattnets spridning österut. I kartbilden (Bild 3) illustreras skillnaden mellan östra och västra stranden där den västra stranden är betydligt lägre än den östra. Detta innebär att den östra stranden idag kan hantera större vattenmassor och därmed skydda bebyggelsen på den östra sidan av Ronnebyån.

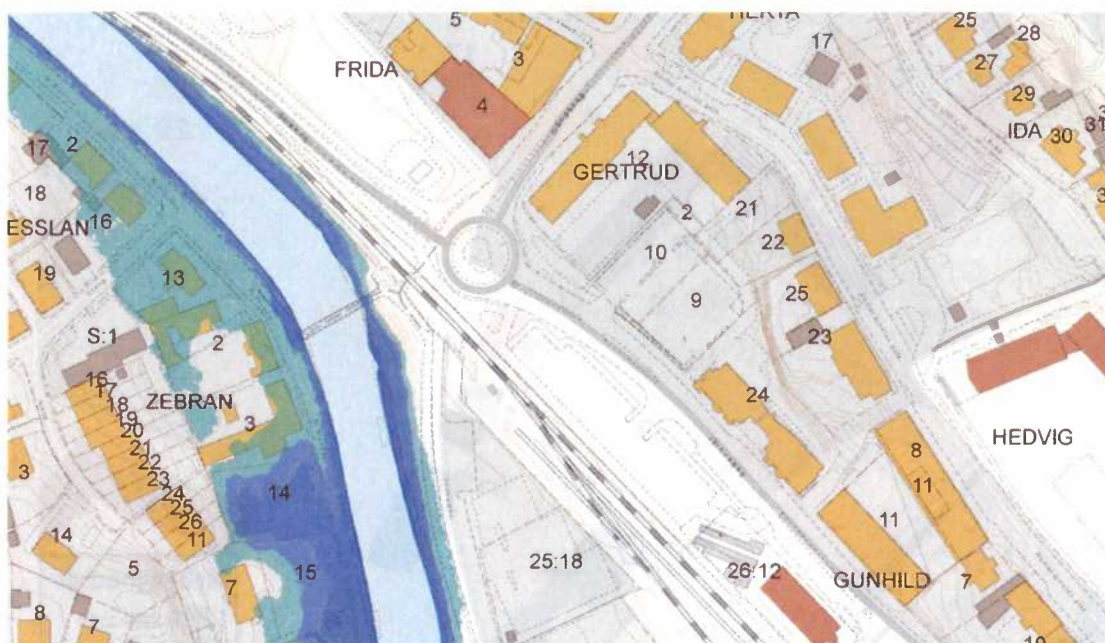


Bild 3. Kartbilden visar i blått effekten av stigande havsnivåer upp till tre meter över havet. Notera att den östra stranden av Ronnebyån är brantare än den västra i denna del och hur detta bidrar till att minska vattnets utbredning österut.

Strandskydd

Delar av planområdet berörs av 100 meters strandskyddsområde från Ronnebyån. Företrädesvis avser detta fastigheten Gertrud 12 men även till viss del Gertrud 9 och Gertrud 10. Då kvarteret Gertrud är ett historiskt kvarter med befintlig bebyggelse och verksamhet bedöms kvarteret som helhet vara fullt ianspråktaget för bebyggelse. Särskilda skäl för upphävande av

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

strandskyddet uppfylls enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § pkt. 1 och 2 då hela kvarteret är ianspråktaget för bostadsändamål, det helt avskärmats från Ronnebyån av Blekinge kustbana och att en förtätning av bostadsbebyggelsen inte är möjlig utanför den befintliga kvartersmarken då gatunätet behöver vidmakthållas. Strandskyddsområdet kommer även fortsatt vara upphävt i och med antagandet av denna plan.

Fornlämningar

Det finns inga utpekade fornlämningar i planområdet. Någon särskild arkeologisk utredning har inte gjorts. Skulle fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, KML.

Bebyggelseområde

Bebyggelsen på fastigheterna Gertrud 9 och Gertrud 10 revs 2014 och bestod tidigare av en sekelskiftesbyggnad i två våningar med fasad i puts och taktäckning av lertegel. Ytterligare beskrivning av denna byggnad finns under rubriken Kulturmiljö i denna planbeskrivning. I kvarteret Gertrud finns flera arkitektoniska epoker representerade från sekelskiftet 1800-1900 och fram till 1990-talet.

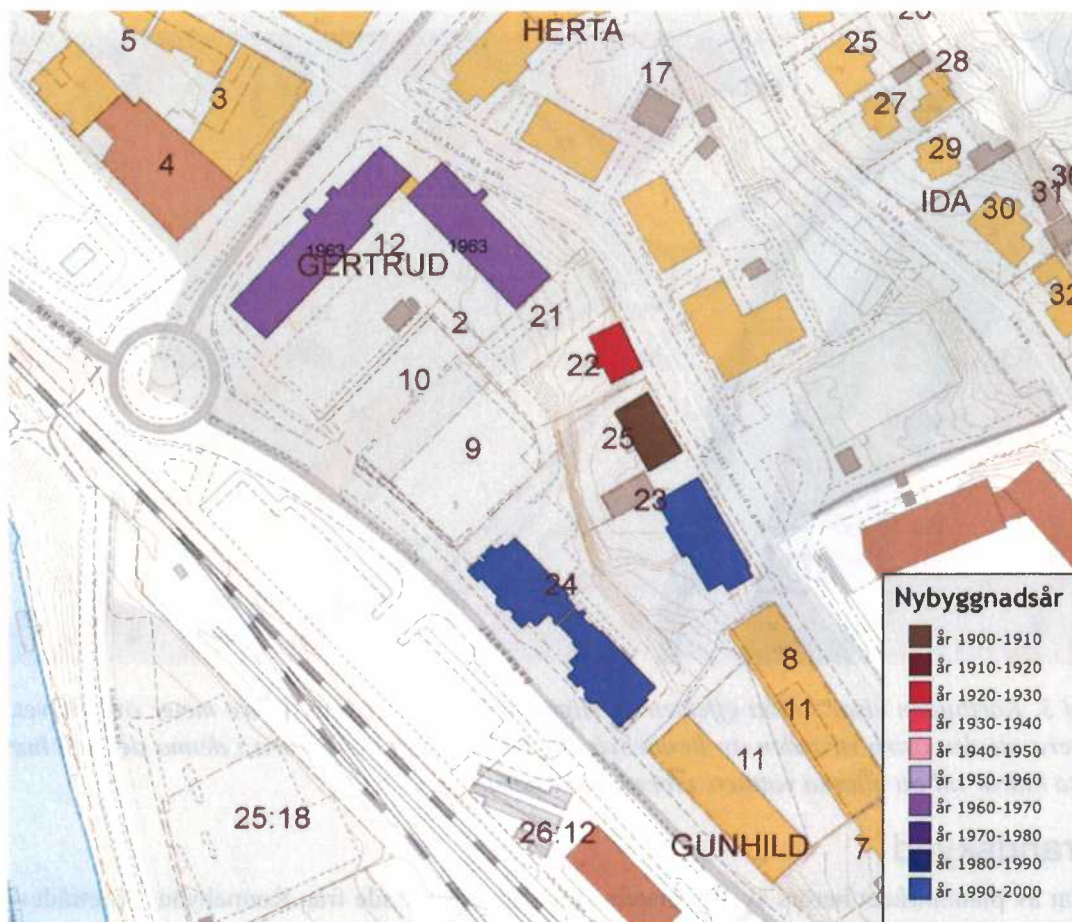


Bild 4. Områdeskarta med kvarteret Gertruds bebyggelse färgkodad efter nybyggnadsår. I de fall ett exakt nybyggnadsår finns registrerat skrivs detta ut på byggnaden.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Bostäder

Kvarteret omfattar idag främst bostäder i form av flerbostadshus och i viss mån också handel i bottenvåningen i vissa byggnader. Samma struktur gäller även för kvarteret Gunhild i söder då dessa ingår i ett gemensamt sammanhang i stadsbilden längs Järnväggsgatan. Den byggnad som mest dominerar bilden av kvarteret idag är flerbostadshuset i fyra våningar på fastigheten Gertrud 12 i den norra delen av planområdet. Flerbostadshusen på Gertrud 24 har en skala och volym som mer påminner om den historiska bebyggelsen i kvarteret. Detaljplanens avsikt är att ny bebyggelse ska följa kvartersstrukturen och ansluta till upplevelsen av Järnväggsgatan.



Bild 5. Flerbostadshuset på grannfastigheten Gertrud 12 i kvarterets nordvästra del dominerar idag intrycket av kvarteret, både i volym och våningsantal.

Stora delar av planområdet består idag av hårdgjorda parkeringsytor med kantsten och viss belysning. Nära fastighetsgränsen till fastigheten mellan Gertrud 10 och Gertrud 12 finns ett sopsorteringshus för behovet hos hyresgästerna på Gertrud 12.



Bild 6. Befintliga parkeringsplatser på fastigheten Gertrud 10. Parkeringsplatserna fortsätter in på Gertrud 12 till höger i bild. Fotot är taget i riktning mot sydväst från gränsen mellan Gertrud 2 och Gertrud 10.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Byggnadskultur och gestaltning

Kvarteret Gertrud var från början en bit åkermark vid sidan av landsvägen mot Karlskrona som kallades för *Smäckalyckan*. När järnvägen drogs fram 1887 blev platsen intressant för bebyggelse och kvarteret Gertrud styckades av som ett så kallat "utomgränskvarter" med nr. 35. Detta betyder alltså ett kvarter som på den tiden låg utanför stadsgränsen. Bebyggelsen bestod av trähusbebyggelse i två eller tre våningar med bland annat läkarmottagning för järnvägens personal utöver bostäder med högre ståndsvåningar.



Bild 7. Järnväggsgatan vid sekelskiftet 1800-1900, vy mot Ronneby centrum. Stadsteaterns kupol kan skimras bakom träden. (Ur Ronneby Musei- och hembygdsförenings bildarkiv).

Grand Hotell låg direkt söder om kvartersgränsen till kv. Gunhild, mitt emot den då nyligen uppförda tågstationen. Bebyggelsen hade över lag en representativ karaktär att visa upp mot järnvägen som vid tiden åtnjöt en hög status. Då många resenärer från andra orter ofta färdades med tåget blev detta deras första likväl som sista möte med staden innan de återvände hem. Järnväggsgatans uttryck var, då liksom nu, på så sätt viktigt för upplevelsen av staden.

Den bebyggelse som fortfarande finns kvar från tiden då kvarteret anlades ligger utmed Gustav Arnolds gata. Huvudbyggnaderna uppvisar höga arkitektoniska kvalitéer och belyser tydligt stadens utveckling. Det är mot denna bakgrund av stor betydelse för staden att dessa byggnader inte rivs eller förvanskas.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Fasadutformning och färgsättning

Vid underhåll och utveckling av byggnaderna behöver hänsyn tas till arkitektoniska element och detaljer, fasadernas indelning, färgsättning samt byggnadernas materialval som helhet. Vid ny färgsättning ska tidstypiska färgval med mättade jordkulörer ges företräde i bedömningen gentemot förvanskningsskyddet. Byggnadsdetaljer så som pilastrar, fönsteromfattningar, takfotslistor och fris kan ges i avvikande kulör från fasadens helhet i enlighet med en tidstypisk färgskala. Detaljplanen innebär att nytillskott måste anpassas till de befintliga husens karaktär och att gatumiljön bevaras.



Huvudbyggnaderna på fastigheterna Gertrud 22 och 25 uppvisar höga kulturvärden och tillhör den bebyggelse som uppfördes då kvarteret anlades.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger på motsatt sida av stadsdelen Blekan som utgör en del av ett större riksintresseområde för kulturmiljövården. Riksintresseområdet omfattar förutom Blekan också årummet utmed Ronnebyån, Ronneby brunn och Karön. Då riksintresseområdet även omfattar Ronnebyån kommer avgränsningen för området i anslutning till detta aktuella detaljplaneområde. Riksintressets motivering lyder:

”Väl sammanhållen Brunnsmiljö med anor från tidigt 1700-tal, och en av Sveriges mest besökta kurorter. Under kurortskulturens storhetstid under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal, väl utbyggd anläggning med kringmiljöer och utflyktsmål, som återspeglar hur det borgerliga livsstilsidealet sammanföll med tidens hälso- och sjukvårdsideologier. Ovanligt enhetlig karaktär genom Brunnsbolagets expansiva verksamhet från 1873 fram till ca 1910. Kommunikationsmiljö genom Ronnebyån som sammanbindande länk mellan staden, Brunnsparken och Karön”.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Då planförslaget innebär en återgång till den ursprungliga kvartersformen från sekelskiftet 1800-1900, så som kvarteret var bebyggt vid riksintresseområdets mest expansiva period bedöms kvartersformen väl överensstämma med riksintressets syfte i fråga om planform. Den nya bebyggelsen regleras så att huvudbyggnad ska placeras i liv med fastighetsgräns mot gata för att på så sätt styra kvarterets bebyggelse till en struktur med historisk kontinuitet. Denna strukturskillnad mellan Ronneby stad och stadsdelen Blekan är tydligt kopplad till Ronneby brunnns utveckling då Blekan fått ett mer spontant uttryck då det vid den tiden låg utanför stadens strikta stadsplanebestämmelser. Då kvarteret Gertrud är Ronneby stads första utomstadskvarter faller det sig naturligt att återgå till stadens strikta placering dikt an till rutnätsstaden. Detta bedöms samstämma väl med den strukturskillnad som ligger till grund för riksintresseområdet Blekan. Denna reglering innebär att risken för en indirekt negativ påverkan på riksintresset minskas avseende upplevelsen av kvarteret sett Blekan. Vidare regleras också bebyggelsen i höjdled så att samma totalhöjd tillåts utmed Järnväggsgatan och Gångbrogatan för att skapa ett sammanhållet intryck sett från Blekan.



Bild 8. Riksintresseområde för kulturmiljövården K16 för Ronneby brunn, Blekan och Karön markerar med grönt område med svart streckad linje i kartbilden.

Den närmast liggande delen av riksintresseområdet är kommunikationsmiljön utmed Ronnebyån. Ån är trädkantad och har på så sätt en tydlig rumsindelning som inte påverkas av detaljplanens avgränsning. Den nya bebyggelsen i kvarteret avser inte heller att få en indirekt negativ påverkan på upplevelsen av eller funktionen av stråket då bebyggelsen i kvarteret Gertrud regleras till en sammanhållen enhet utan enskilda dominerande byggrätter. Tack vare dessa regleringar äventyras inte heller siktlinjer längs med årummet mot viktiga landmärken så som Heliga kors kyrka och inte heller mot Gamla vattentornet i Gångbrons och Gångbrogatans förlängning.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Gestaltning av ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen i kvarteret Gertrud är tänkt att dels följa kvarterets historiska struktur och dels följa den befintliga bebyggelseskalan utmed Järnväggsgatan. Den nya bebyggelsen är tänkt att få möjlighet till handelslokaler i bottenvåningen som kan bidra till en mer offentlig karaktär utmed Järnväggsgatan än vad enbart bostäder skulle göra. Den nya bebyggelsen är tänkt att få en gestaltning som anknyter till platsens centrala läge med nära anknytning till tågstationen. En stadsmässig karaktär som anknyter till kvartersstadens värden eftersträvas. Detta innebär till exempel att bebyggelsen placeras i fastighetsgräns mot gatan och att innergården behålls mer trädgårdsläk.



Bild 9. Perspektiv från rondellen mellan Järnväggsgatan och Gångbrogatan mot kv. Gertrud 9 och Gertrud 10. Till vänster i perspektivskissen syns dagens befintliga loftgångshus på kv. Gertrud 12 med en möjlig tillbyggnad utmed Järnväggsgatan (Fogelberg Arkitekter AB).



Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.



Bild 10. Perspektiv från tågstationen längs Järnvägsgatan i riksting mot Ronneby stadsteater i väster. Det befintliga loftgångshuset på kv. Gertrud 12 syns illustrerat i rött i bakgrunden (Fogelberg Arkitekter AB).



Bild 11. 3D-visualisering av hur den nya bebyggelsen, markerad i gult, passas in i den befintliga kvartersstrukturen.



Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.



Bild 12. 3D-visualisering med perspektiv från Fredriksbergsskolan mot Ronnebyån.

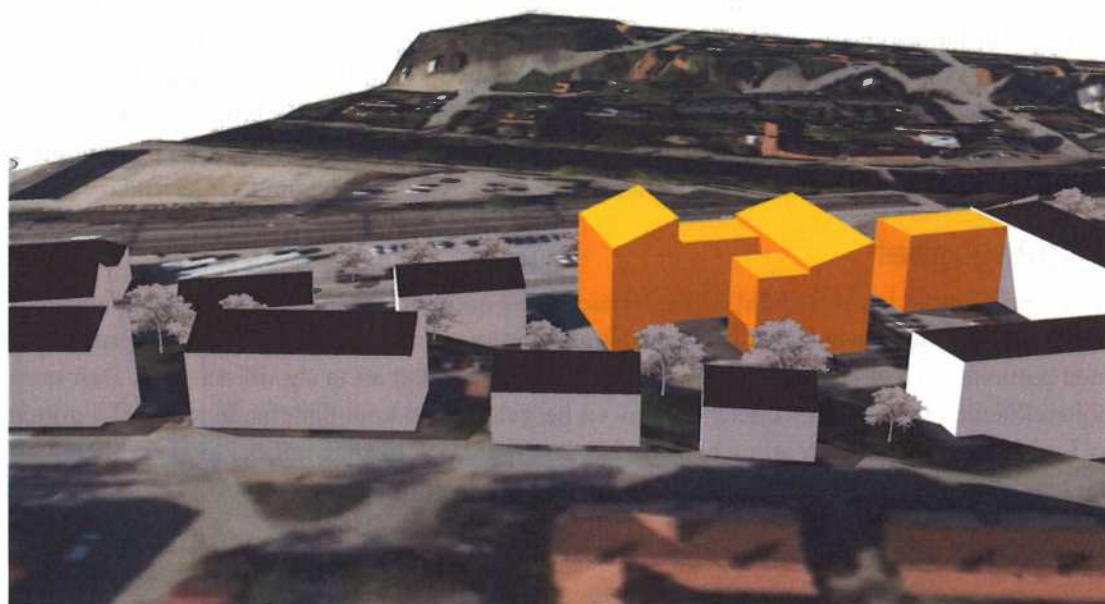


Bild 13. 3D-visualisering för att visa vilka mellanrum och utblickar som möjliggörs mot stationsområdet och Ronnebyån.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.



Bild 14. 3D-visualisering med en översiktlig vy för att visa bebyggelsens relation till de närmaste omgivningarna.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet har genom sitt centrala läge en god försörjning med offentlig och kommersiell service. Närbutik finns i stationshuset på motsatta sidan av Järnvägsgatan och granne i väster om kvarteret finns Ronnebys stadsteater. I centrumbebyggelsen finns ett utbud av livsmedels-handel, sällanköpshandel och restauranger tillsammans med apotek och bibliotek. Majoriteten av centrumbebyggelsens utbud finns inom ett avstånd på 100 till 600 meter från planområdet. En låg- och mellanstadieskola finns i grannkvarteret Hedvig nordöst om kv. Gertrud.

Tillgänglighet

Kvarteret Gertrud har stora höjdskillnader mellan de norra och södra delarna där högpunkterna ligger i norr utmed Gustaf Arnolds Gata. Utmed gatorna runt kvarteret ansluter tomterna i nivå med gatumarken vilket innebär att varje enskild tomt blir lätt att ta sig till och från. Den stora höjdskillnaden tas till största delen upp av en bergvägg med kompletterande murverk i mitten av kvarteret. Detta innebär att ny bebyggelse, innergård och likande miljöer med relativ enkelhet kan göras tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Barnperspektiv

Ur ett barnperspektiv har planområdet en tacksam placering då det ligger granne med Fredriksbergsskolan, en av Ronneby kommuns grundskolor. Mellan planområdet och Fredriksbergsskolan löper Gustaf Arnolds gata, en stadsgata belagd med smågatsten med låg hastighet. Detta innebär att det finns goda förutsättningar för en kort och säker skolväg för barn i grundskoleålder i kvarteret.

För lite äldre barn ligger kvarteret på cykelavstånd från flera fritidsaktiviteter i stadskärnan samt att det tack vare *Gångbron* har en nära förbindelse till huvudstråket mot Ronneby brunnspark. För att barnen på ett säkert sätt ska kunna ta sig till Brunnsparken behöver de korsa Järnvägsgatan. Denna gata är trafikerad men hastigheten låg och begränsad till 30 km/h. Gångbrogatan och Järnvägsgatan möts i en rondell vilket förenklar trafikmiljön och gör den säkrare.

Möjligheten till en innergård i kvarteret skulle kunna skydda så väl barn som vuxna mot trafikbuller i sin hemmavistelse. En grön innergård är också en kvalité i staden som främjar mentalt välbefinnande hos alla människor.

Lek och rekreation

Planområdet ligger i nära anslutning till rekreationsstråken längs östra och västra stranden av Ronnebyån som på så vis länkar samman planområdet med både Brunnsparken och Södra Brunnsskogens naturreservat. Även norrut finns strövområdet runt Ronneby gamla vattentorn 300-400 meter nordväst om kvarteret.

Värmeöar

På vissa platser i den bebyggda miljön kan det bli extra varmt vid soligt väder, så kallade värmeöar. Detta är ofta avgränsade platser med hårdgjord markyta som till exempel parkeringsplatser, öppna torgytor eller större vägar. Under dagens förutsättningar utgör parkeringsplatsen i kvarteret Gertrud en mindre värmeö som i vissa delar påverkar de omkringliggande bostäderna. Bland annat påverkas användningen av de öppna balkongerna på Gertrud 12 av stark värme. I den nordvästra delen av kvarteret saknas också i hög utsträckning skugga för de befintliga uteplatserna medan det i den sydöstra delen finns uppvuxna träd, trädgårdar och bebyggelse som ger skugga och svalka. Sammantaget innebär förslaget till ny detaljplan att risken för att det ska bildas en värmeö i kvarteret minskar då ny bebyggelse tar en del av den värmealstrande parkeringsplatsen i anspråk samtidigt som nya byggnader ger en ökad skuggning samt svalka från eventuella nya trädgårdar på innergården.

Gator och trafik

Planområdet omges på tre sidor av kommunala vägar där Järnvägsgatan längs den södra planområdesgränsen är den mest trafikerade. Järnvägsgatan är en huvudled med naturligt stora trafikmängder med hänsyn till att Ronneby resecentrum med tågstation och busscentral ansluter till denna gata i närheten av planområdet. Gustaf Arnolds gata på den norra sidan av planområdet håller ett lugnare tempo och har en tydlig karaktär av lokalgata. De båda gatorna sammanlänkas av en gångpassage mellan kvarteret Gertrud och kvarteret Gunhild. Gustaf Arnolds gata har stundtals högre trafikflöden med hänsyn till närheten av Fredriksbergsskolan då den i detta fall utgör skolväg.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.



Bild 15. Gustaf Arnolds gata fotograferad mot nordväst, det vill säga mot Ronneby centrum.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Järnvägsgatans östra sida finns idag en kombinerad gång- och cykelbana som separeras av en målad linje. Det är viktigt att bibehålla framkomligheten med cykel i närområdet för att främja och bibehålla cykelpendlingen till och från Ronneby station. Cykelbanorna fortsätter utmed Gångbrogatans västra sida vidare mot Ronneby centrum och på den norra sidan av Gustav Arnolds gata. Detta innebär att det på den västra och norra sidan av planområdet enbart finns trottoarer för gångtrafik.



Bild 16. Järnvägsgatan fotograferad mot söder med Ronneby tågstation till höger i bild och kvarteret Gertrud till vänster.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl försett med kollektivtrafik tack vare sitt nära läge till Ronneby resecentrum med möjlighet att resa med såväl stadsbuss, länsbuss, regionaltåg, taxi och anslutningsbuss för flygtrafik från Ronneby flygplats. Stationsområdet ligger cirka 100 meter sydöst om planområdet vilket gör det enkelt att ta sig dit till fots.

Parkering

I kvarteret Gertrud finns idag en parkering för pendlare med koppling till Ronneby resecentrum 150 meter söder om planområdet. Parkeringsytan som berörs av planförslaget omfattar cirka 16 000 m² och är av allmän karaktär, vilket innebär att den används av såväl pendlare som boende i närområdet. För att kompensera bortfallet av bilplatser för pendlarparkering finns en befintlig byggrätt inom gällande detaljplan nr. 413 för "Kilenområdet" där det finns möjlighet till befintliga öppna parkeringsplatser samt möjlig nybyggnad av ytterligare öppna platser eller alternativt ett nytt parkeringshus i flera våningar.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Inom den nya byggrätten för Gertrud 2, 9 och 10 ryms 28 st. parkeringsplatser i parkeringsgarage i källarplan då en ny tilltänkt bebyggelse om butiker också avses ordnas i källarplanet. Utöver dessa finns 27 st. befintliga privata parkeringsplatser som tillhör Gertrud 12. Av dessa berörs ungefär 8 st. av en tillkommande byggrätt. Då den nuvarande pendlarparkeringen är av allmän karaktär och byggrätten i planförslaget avser privata parkeringsplatser, behöver samtliga bilplatser omlokaliseras. Den sammanlagda ytan för pendlarparkeringen är 1600 m² och den nya byggrätten för parkeringshus omfattar en markyta på ungefär 5200 m². Till detta kan läggas en reglerad totalhöjd på 12 meter vilket medger att parkeringar uppförs i flera plan. Sammantaget ligger också denna byggrätt närmare tågperongen med en passage på cirka 25 meter jämfört med dagens 150 meter från närmaste perrong. Även om byggrätt finns i gällande detaljplan är dock tidplanen för genomförandet osäker.

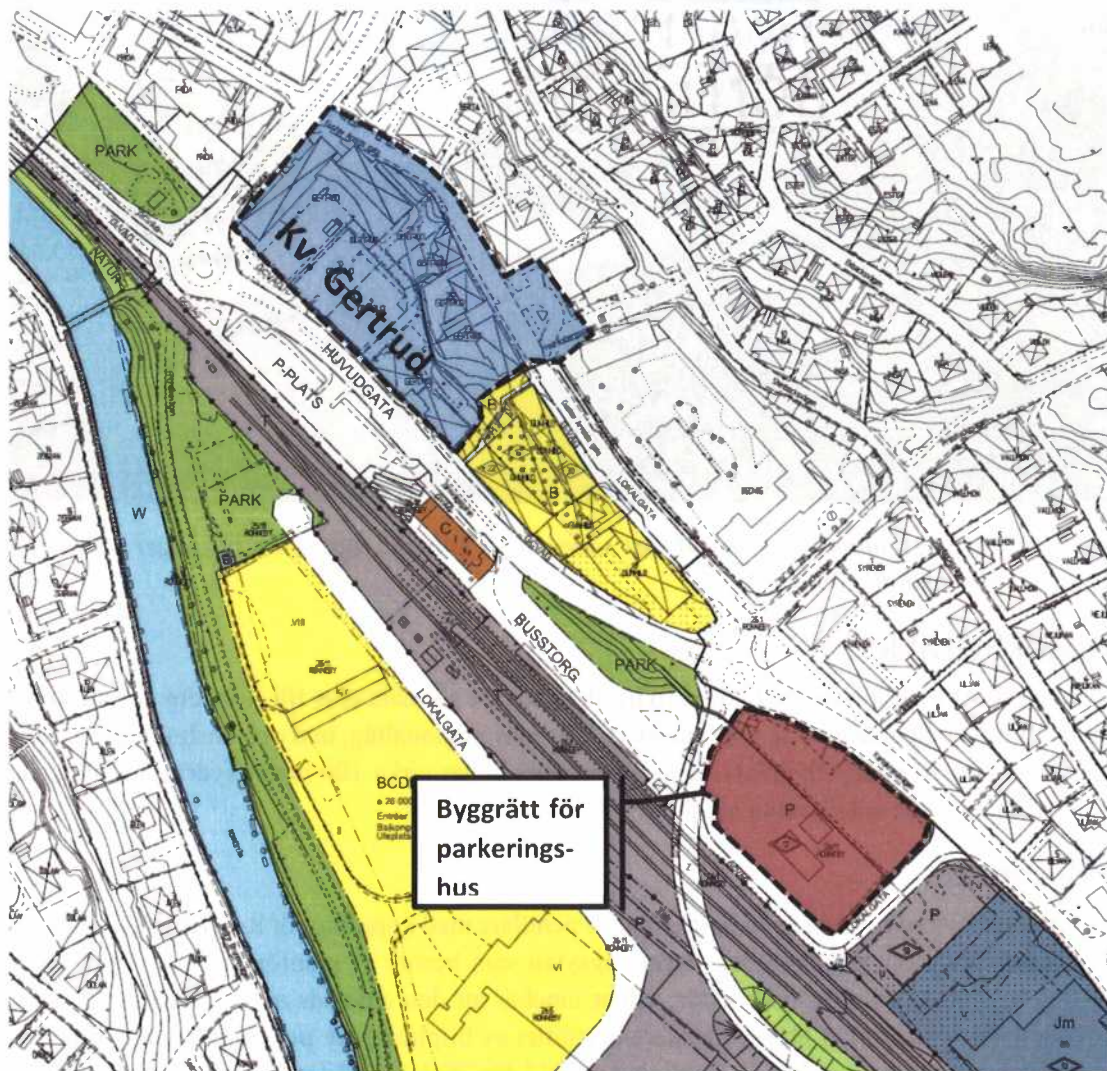


Bild 17. Utsnitt ur gällande detaljplan nr. 413 för "Kilenområdet" med illustration av planområdets läge jämfört med befintlig byggrätt för parkeringshus respektive pendlerparkering.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

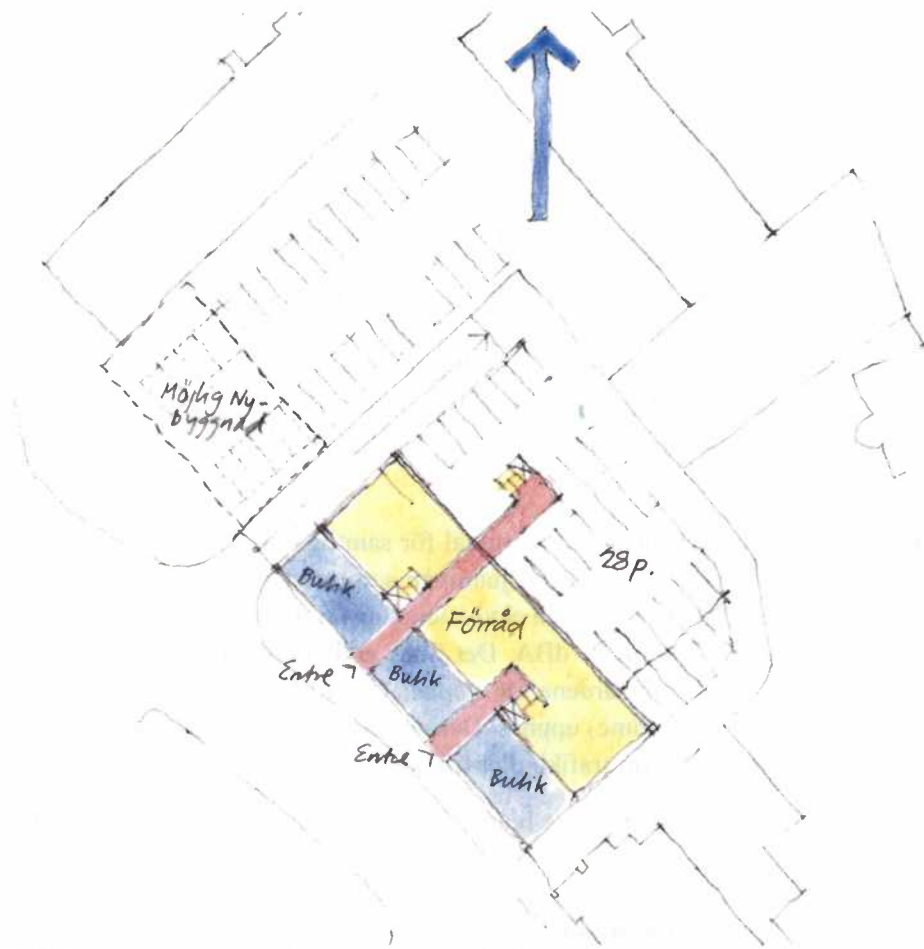


Bild 18. Exempel på parkeringslösning för kvarterets interna behov.

Utfarter

Idag finns två utfarter mot Järnväggsgatan som kan samordnas till en gemensam in- och utfart dit också gällande servitut medföljer. En mer detaljerad redovisning finns i avsnittet *Servitut*. I övrigt har respektive fastighet sin egen in- och utfart.

Omgivningsbuller

En trafikbullerutredning för ny planerad bebyggelse inom kv. Gertrud har utförts av ÅF i augusti 2018. Utredningen visar att förutom långsidan och hörnorna på fasaden ut mot Järnväggsgatan, innehålls 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå på övriga fasader. Nedanstående riktvärden för buller vid bostäder från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216):

- Högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla bostadsfasader.
- Högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla bostadsfasader då bostäder om högst 35 m².
- Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid någon fasad behövs en bullerskyddad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, maximal ljudnivå får överskridas högst fem gånger per natt mellan kl. 22.00 och 06.00.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

- Uteplats med högst 70 dBA maximal ljudnivå och högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Lägenheter längs med fasad på ny bostadsbebyggelse utmed Järnvägsgatan väntas få ett ekvivalent värde mellan 59-67 dBA. För fasaderna mot Järnvägsgatan uppgår ekvivalentnivån som högst till 67 dBA, vilket innebär att man här kan innehålla planbestämmelsen genom att:

- Ha en bullerskyddad sida. Riktvärdena för bullerskyddad sida innebär 55 dBA dygns-ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Bullerskyddad sida skapas mot innergård, vilket öppnar upp för att uppfylla riktvärden genom att planera genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen mot innergården.
- Utforma lägenheter mindre än 35 m². För dessa lägenheter gäller högst 65 dBA vid fasad.

Ljuddämpad sida mot gården uppnås med god marginal för samtliga bullerutsatta lägenheter. Vid fasader mot innergården uppgår ekvivalenta ljudnivån som mest till 44 dBA enligt prognosen för 2040, och i nuläget (2018) uppgår den ekvivalenta nivån som mest till 48 dBA. Den maximala ljudnivån uppgår som mest till 57 dBA. Det finns goda möjligheter att anlägga en gemensam uteplats på innergård där riktvärdena för uteplats (50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå under maxtimme) uppnås. Därmed finns goda möjligheter att uppnå samtliga gällande riktvärden kopplade till trafikbuller till bostäder.

Trafikbullerförordningens riktvärden har gjorts bindande i detaljplanen genom flera planbestämmelser.

Planbestämmelser

För att reglera så att en ny bebyggelse ska kunna hjälpa till att avskärma trafikbuller har bestämmelserna "f₂", "p₁" och "p₂" tillförts plankartan så att ny bebyggelse uppförs som en skärm mot Järnvägsgatan samt att hälften av bostadsrummen vänds mot den tystare innergården.

Störningar

Blekinge kustbana är utpekad som en transportväg för farligt gods på järnväg, detta påverkar bebyggelsen i järnvägsspårets närhet. Vid olyckor så som exempelvis en urspårning kan följderna bli allvarliga för närliggande bebyggelse och detta gäller i än högre grad om olyckshändelsen avser ett tåg lastat med farligt gods. Kvarteret ligger mer än 30 meter från spårområdet vilket innebär att planområdet ligger utanför den direkta riskzonen vid urspårningar och liknande olyckshändelser.

Ronneby kommun har sedan tidigare planarbete med kvarteret Kilen tagit fram en riskutredning utifrån projektets närhet till järnvägen. Då kvarteret Getrud bedöms ha motsvarande förhållande till järnvägen har riskutredningen bedömts som relevant även för detta planarbete.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Markvibrationer

Med järnväg nära planerad bebyggelse finns risk för vibrationer som påverkar komforten i nyproduktionen. En utredning angående detta har utförts av ÅF Ljud & Vibrationer i augusti 2018 (751998 PM Komfortvibrationsmätning Kv. Gertrud Ronneby, 2018-08-31). Sammanfattningsvis görs bedömningen att om hastigheten på sträckan inte kommer ökas markant och om byggnaderna utformas på vissa sätt så innehålls riktvärdet för måttlig störning (0,4 mm/s RMS) även i den planerade nybyggnationen. Inga extra åtgärder avseende vibrationsdämpning bedöms då vara nödvändiga.

Enligt SS 460 48 61 (Vibrations och stöt – Mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader) gäller nedanstående riktvärden för komfortvibrationer

- Måttlig störning 0,4 – 1,0 mm/s RMS
- Sannolik störning >1,0 mm/s RMS

Mätningar gjordes på befintlig byggnad på Järnvägsgatan 7, som bedömdes vara representativ avseende avstånd till spår och byggnadstyp, under perioden 2018-08-17 - 2018-08-24. Utifrån uppmätta nivåer i husgrund och bjälklag gjordes även beräkningar för att kunna bedöma vibrationsnivåer i andra konstruktioner.

Uppmätta och beräknade nivåer ligger under 0,4 mm/s RMS i bjälklag, vilket alltså innebär att risken även för måttlig störning bedöms som liten. Några faktorer måste dock tas i beaktning:

- Kommer den framtida tågtrafiken gå fortare? Högre hastighet på tåget ger upphov till starkare markvibrationer.
- Kommer det gå tyngre tåg på sträckan? Godståg ger i regel upphov till starkare vibrationer än resandetåg och desto tyngre vagnarna är desto starkare blir vibrationerna.
- De planerade husen har antagits ha betongbjälklag. Kommer bjälklagen istället byggas i trä kan detta medföra starkare vibrationer, upp mot 0,4 mm/s RMS och då kan inte måttlig störning uteslutas. Extra vibrationsdämpande åtgärder kan bli nödvändiga om byggnaderna byggs med träbjälklag.

Ventilation

Vid en olyckshändelse utmed järnvägen eller Järnvägsgatan kan utsläpp till luften påverka friskluften i närliggande bostäder. På grund av detta bör friskluftsintag placeras mot innergården.

Planbestämmelse

För att säkerställa att ventilationen utformas på ett riskmedvetet sätt har bestämmelsen ”b₂ - Byggnader närmast spårområdet ska ha manuell avstängning på ventilationen för att minska konsekvenserna vid utsläpp av giftiga gaser. Friskluftsintag till ventilationssystem ska inte placeras mot Järnvägsgatan.”

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Entréer

Vid en olyckshändelse utmed järnvägen eller Järnväggsgatan är det inte säkert att entréer åt detta håll går att använda med säkerhet. Där är därför nödvändigt att ha en planlösning som medger att det finns entréer som vänder sig från den utsatta gatan och järnvägen och istället mot den skyddade innergården.

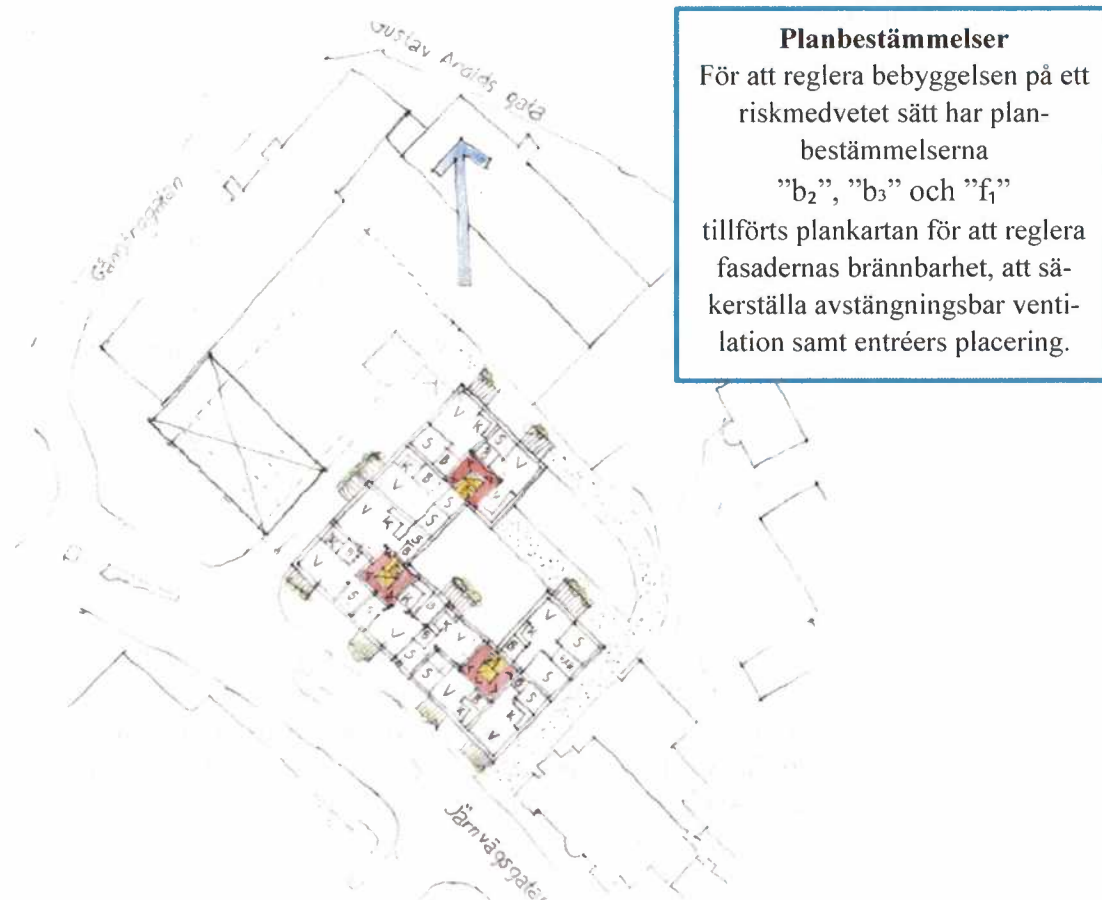


Bild 19. Exempel på planlösning för ett typiskt våningsplan för bostäder. Här illustreras hur utrymningen av den nya bebyggelsen kan lösas med möjliga entréer mot innergården. Trapphus med hiss är markerade i rött och gult (Fogelberg Arkitekter AB).



Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

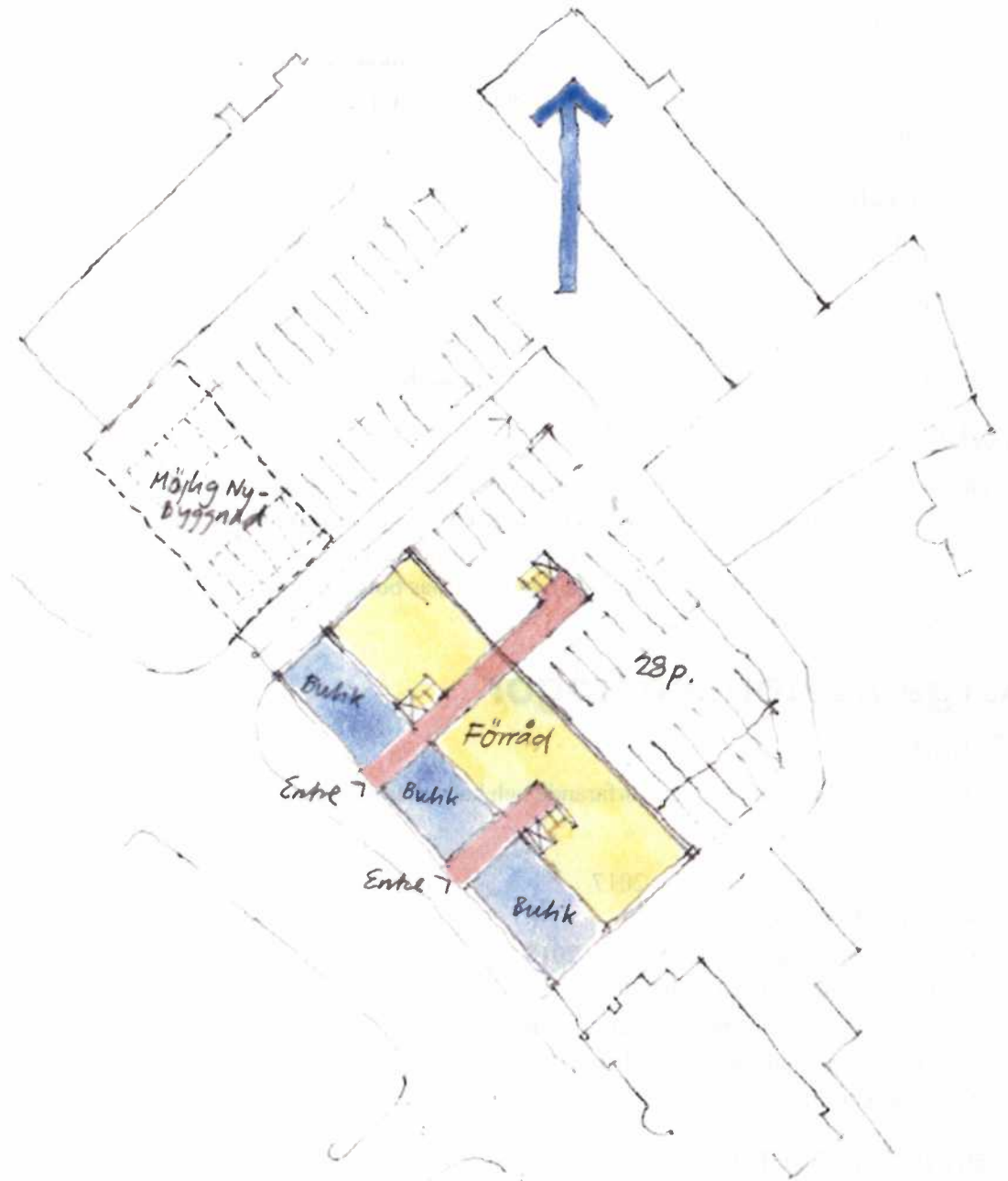


Bild 20. Exempel på hur utrymningen av bottenvåningens butikslokaler skulle kunna lösas med möjliga entréer mot innergården utöver butiksentré mot Järnvägsgatan (Fogelberg Arkitekter AB).

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Vatten och avlopp

Planområdet som helhet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, dagvattnet och spillvattnet. Ny bebyggelse har därigenom goda möjligheter att ansluta till det kommunala ledningsnätet.

El och tele

Planområdet är idag försett med el-, tele- och bredband via fiberanslutning.

Värme

Kvarteret Gertrud är idag försett med fjärrvärme varav ledningarna fram till planområdet har plomberats efter den genomförda rivningen av tidigare bebyggelse 2014.

Avfall

Planområdet försörjs idag genom kommunal avfallshantering och så avses även avfallshanteringen skötas när planen genomförs. Hanteringen av avfall i kvarteret kan ha behov av samordning då ett befintligt sophus på fastigheten Gertrud 12 kan få en opraktisk placering. Utrymme för avfallshantering finns i de nya byggnadernas bottenvåning om en fristående gårdsbyggnad inte skulle vara önskvärd.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen hanteras enligt ett standardförfarande och kan antas av kommunfullmäktige i november 2019.

- Beslut om samråd oktober 2017
- Samråd i januari - mars 2018
- Beslut om granskning november 2018
- Granskning juni 2019 - juli 2019
- Beslut om ytterligare granskning september 2019
- Beslut om antagande november 2019
- Laga kraft december 2019

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Ronneby kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att effektivt kunna nyttja den nya byggrätten i kvarteret kan fastighetsregleringar komma att behöva genomföras. Detta avser i första hand fastigheterna Gertrud 2, Gertrud 9 och Gertrud 10 som samtliga ägs av Ronneby kommun. Detta beror främst på fastigheternas storlek och inbördes placeringar.

Övriga fastigheter som ägs av privatpersoner och företag bedöms inte behöva fastighetsregleras annat än om de själva så önskar, som vid köp och försäljning av grannfastigheter. Mest påtaglig är behovet av en reglering mellan fastigheterna Gertrud 12 och Gertrud 21 i gräns mot Gustaf Arnolds gata där reglering krävs mellan gatumark och kvartersmark.

Servitut

I kvarteret Gertrud finns dels en befintligt officiälservitut för väg på fastigheten Gertrud 9 och en gemensamhetsanläggning i form av en infartsväg som sträcker sig över Gertrud 2, 9, 21, 22, 24 och ligger dikt an till fastighetsgränsen mot Gertrud 25. Servitutet för tillfartsvägen kommer att kunna finnas kvar men flyttas för att skapa en gemensam, samordnad och trafiksäker in- och utfart mot Järnvägsgatan. Servitutet har enligt lantmäteriet egentligen upphört i och med servitutbestämmelsen: "Rättigheten skall upphöra att gälla när gårdshuset på Gertrud 10 rivits". I fastighetsgräns till fastigheten Gertrud 9 finns idag arrende för laddningsstolpar för elbilar.

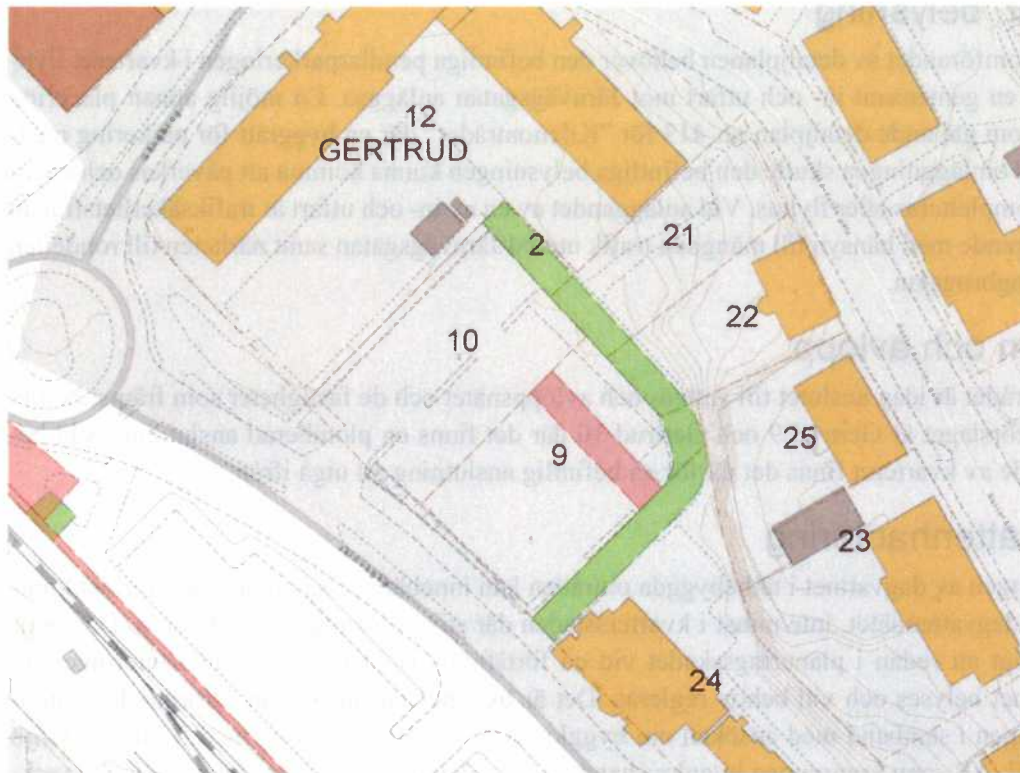


Bild 20. Grön markering visar befintlig gemensamhetsanläggning och röd yta visar befintligt officiälservitut för väg.

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Samhällsekonomiskt är planförslaget en vinst då attraktiv mark i ett kollektivtrafikhärläge nyttjas på ett mer resurseffektivt sätt. Samtidigt behöver Ronneby kommun inte investera i nya vägar, vattenledningar eller annan liknande infrastruktur. Skyddsåtgärder vid nybyggnation bekostas av bygglovssökanden eller exploatören vid ansökningstillfället för projektet.

Planavgift

Planarbetet finansieras genom en så kallad planavgift som tas ut i samband med bygg- eller marklov i planområdet. Detta innebär att den enskilda fastighetsägaren inte betalar för den nya byggrätten före det att denne använder sig av den genom sitt lov.

Fastighetsbildning

I det fall då en fastighetsreglering blir nödvändig bekostas regleringen av den eller de fastighetsägare som berörs av regleringen. För att fastighetsgräns och egenskapsgräns ska stämma överens med detaljplan behöver en mindre reglering göras mellan fastigheterna Gertrud 12 och Gertrud 21 mot Gustaf Arnolds gata.

Tekniska frågor

Vägar, belysning

För genomförandet av detaljplanen behöver den befintliga pendlerparkeringen i kvarteret flyttas och en gemensam in- och utfart mot Järnvägsgatan anläggas. En möjlig annan placering finns inom gällande detaljplan nr. 413 för "Kilenområdet" där en byggrätt för parkering medges. Vid omläggningen skulle den befintliga belysningen kunna komma att påverkas och eventuellt kompletteras eller flyttas. Vid anläggandet av en ny in- och utfart är trafiksäkerhetsfrågan dominerande med hänsyn till mängden trafik utmed Järnvägsgatan samt närheten till rondellen mot Gångbrogatan.

Vatten och avlopp

Planområdet är idag anslutet till vatten- och avloppsnätet och de fastigheter som främst berörs av planförslaget är Gertrud 9 och Gertrud 10 där det finns en plomberad anslutning. Vid bebyggande av kvarteret finns det därför en befintlig anslutning att utgå ifrån.

Dagvattenhantering

Hantering av dagvattnet i tätbebyggda områden kan innebära vissa utmaningar för det kommunala dagvattennätet, inte minst i kvartersstaden där stora ytor ofta är hårdgjorda. Därför är det viktigt att redan i planeringsskedet vid en förtätning av bebyggelsen att hanteringen av dagvattnet belyses och vid behov regleras. Det är byggherrens ansvar att utforma dagvattenhanteringen i samband med ansökan om bygglov och att hålla en dialog med Ronneby Miljö & Teknik AB samt kommunen bygglovshandläggare. Planområdet ligger inom gällande verksamhetsområde för det kommunala dagvattennätet. Detaljplanen bedöms innebära ett belastning på dagvattennätet förblir densamma som i dagsläget alternativt något mindre. Detta med

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

hänsyn till att stora delar av kvarteret idag är hårdgjord parkeringsplats som tas i anspråk för bebyggelse och innergård. Dagvattenssystemet har tidigare hanterat bebyggelse på fastigheterna Gertrud 9 och Gertrud 10.

Detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå

I denna del av planbeskrivningen redogörs för den nya detaljplanens konsekvenser för respektive fastighet inom planområdet. Kommunen äger rätt att tvångsvis lösa in mark som enligt detaljplanen reglerats som allmän plats.

Gertrud 2, 9 och 10

Dessa fastigheter får en omdisponerad byggrätt från 1961 som idag medger byggnation av ett lamellhus i rät vinkel mot Järnvägsgatan. Markanvändningen breddas från att som idag enbart medge bostadsändamål till både bostads-, kontors- och handelsändamål. Byggrätten på innergården blir också mer frikostig då mark som inte fått bebyggas enligt punktprickning i gällande plan ersätts med så kallad korsmark så att komplementbyggnader får uppföra på innergården. Det finns en möjlighet att förlägga om den befintliga rättigheten för tillfartsväg och samordna detta med en ny gemensam infart med Gertrud 12.

Gertrud 12

Fastigheten Gertrud 12 får möjlighet till en gemensam in- och utfart med Gertrud 2, 9 och 10 samt en kompletterande utökning av byggrätten så att en sluten innergård kan skapas. Markanvändningen breddas också från att i gällande plan enbart tillåta bostadsändamål till att medge bostads-, kontors- och handelsändamål. Förslaget till ny detaljplan innebär att mark utmed fastighetens västra sida mot Gångbrogatan och en liten del på norra sidan mot Gustav Arnolds gata som idag används som trottoar övergår från kvartersmark för bostadsändamål i gällande plan till allmän plats där Ronneby kommun är huvudman. Regleringen av kvartersmarken i den nya detaljplanen innebär behov av en fastighetsreglering.

Gertrud 21

Regleringen av Gertrud 21 innebär en utökad byggrätt från dagens plan som helt punktprickat fastigheten så att den inte får bebyggas, till att en byggrätt i likhet med Gertrud 12 medges. Detta innebär förutom en breddning av markanvändningen från enbart bostadsändamål till att även bostads-, kontors- och handelsändamål medges. Innergården får också en reglering med korsmark där endast komplementbyggnader medges i likhet med resterande kvarter. Rättigheten för tillfartsväg i anslutning till Gertrud 2, 9 och 10 ska kunna bibehållas men vid behov flyttas för att skapa en gemensam in- och utfart mot Järnvägsgatan.

Gertrud 22 och 25

Fastigheterna får en generösare byggrätt där de idag gällande bevarandebestämmelserna och rivningsförbud får en tydligare beskrivning. Mark som tidigare inte fått bebyggas regleras med korsmark istället för punktprickad mark vilket medger att komplementbyggnader får uppföras, vilket inte medges i gällande stadsplan. Rättigheten för tillfartsväg i anslutning till Gertrud 2, 9 och 10 ska kunna bibehållas men vid behov flyttas för att skapa en gemensam in- och utfart

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

mot Järnväggsgatan. I likhet med resterande kvarter så medges bostads-, kontors- och handelsändamål jämfört med dagens gällande plan som endast medger bostadsändamål.

Gertrud 23 och 24

Fastigheterna får en i huvudsak motsvarande bygg rätt likt gällande detaljplan men med vissa lättnader i fråga om markens bebyggande. Mark som tidigare inte fått bebyggas medger i detta förslag att komplementbyggnader får uppföras. I likhet med resterande kvarters så medges bostads-, kontors- och handelsändamål jämfört med dagens gällande plan som endast medger bostadsändamål.

Gertrud ga:1

Gemensamhetsanläggningen Gertrud ga:1 ligger idag på fastigheterna Gertrud 2, 9, 21, 22 och 24. Detaljplanen medger att rättigheten finns kvar men också att den flyttas vilket förutsätter att en lantmäteriförrättning genomförs. Om förrättningen innebär en minskning av upplåtet område sker ska ägaren till mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Ronneby 25:1

Fastigheten är idag en kommunal stamfastighet som avser flera gator och andra typer av allmänna platser. Detaljplanen innebär endast en justering av detta förhållande då befintlig lokal-gata regleras utmed Gustav Arnolds gata för att stämma överens med befintliga förhållanden. Samma förhållande gäller i anslutning till fastigheten Gertrud 12 där gällande kvartersmark ersätts med allmän plats i enlighet med rådande förhållanden. Båda dessa justeringar förutsätter att en lantmäteriförrättning genomförs där Gertrud 12 avstår mark till Ronneby 25:1 utmed Gångbrogatan men får tillbaka mark utmed Gustav Arnolds gata.

Plantolkning

Detaljplanens avgränsning ska tolkas så att den sammanfaller med fastighetsgränsen stamfastigheten Ronneby 25:1 och Gertrud 9 och 10 mot kvarteret Gunhild i sydöst. Vidare ska plan-gränsen tolkas så att den sammanfaller med fastighetsgränsen till kv. Hedvig 1 och Herta 17 på planområdets östra och norra sida längs Gustav Arnolds gata. En korrigering av kvartersgränsen har skett vid nuvarande detaljplan nr. 21 (Gertrud 12 och 21) så att den nya planen stämmer överens med den faktiska gränsen mellan kvartersmark och gatumark mot Gustaf Arnolds gata. Längs planområdets södra del ska planområdesgränsen tolkas så att den till fullo sammanfaller med plangränsen till detaljplan nr. 413 för Ronneby 25:11 m.fl. kv. Kilen.



Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2019-12-11 § 295, laga kraft 2020-04-15.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utformats av planarkitekt Peter Robertsson och stadsarkitekt Helena Revelj.

Ronneby
2019-11-19



Peter Robertsson

Planarkitekt



Helena Revelj

Stadsarkitekt

