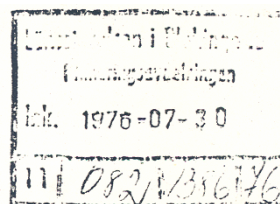


BESKRIVNING

tillhörande förslag till utvidgning och ändring
av stadsplan för NORRA HULTAOMRÅDET (fastigheten
Hulta 1:178 m fl) i Ronneby kommun, Blekinge län



Befintliga förhållanden

Planområdet

Planområdet utgörs av de norra delarna av stadsdelen Hulta. Det begränsas i norr av rv 15 i väster av Kallingevägen (väg 650) i öster av den framtida s.k. Hyndekullaleden och i söder och sydost av befintlig bebyggelse m m.

Gällande planer

För smärre delen av områdets västra del gäller avstyckningsplan fastställd av länsstyrelsen den 12 mars 1928, stadsplaner fastställda av Kungl. Maj:t den 30 november 1945 och den 17 maj 1946, samt stadsplaner fastställda av länsstyrelsen den 15 mars 1958 och den 4 november 1952. I den sydöstra delen ansluter planförslaget till den 20 december 1973 fastställda stadsplanen för östra delen av Hulta. I övrigt gäller inga andra byggnadsreglerande bestämmelser i området än byggnadsförbud enligt § 35 BL och strandskydd med 100 meter runt Hultagölen.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse berörs av planen dels längst i väster (Kalleberga Hallar) och dels vid Snapphanevägen och Gölstigen väster om Hultagölen.

Natur och topografi

Området utgörs till större delen av en relativt kuperad högplatå med skogsmark på berggrund. Centralt belägen är den vackra lilla sjön Hultagölen, vars vatten är av god kvalitet för bad m m. Från Skärsjön norr om rv 15 och söderut går en djup dalsänka med övervägande dåliga grundläggningsförhållanden. Öster och söder om Hultagölen finns ett småkuperat område med vackra berghällar och lövskog. I övrigt dominerar barrskogen. I området finns flera vackra promenadstigar och även ett elljusspår som flitigt nyttjas av de kringboende.

Ägoförhållanden	All mark i området utom de enskilda tomterna är i kommunens ägo.
Fornminnen	Inom området finns tre registrerade fornlämningar med RAÄ:s nr 135, 138 och 142 i Ronneby socken.
<u>Planförslaget</u>	
Översiktsplaner	I den 1972 antagna generalplanen för Ronneby/Kallinge är Hulta-området anvisat såsom lämpligt för bostadsutbyggnad före 1980. Exploateringen är baserad på att en väg bygges mellan Kallingevägen i väster och den s k Hyndekulla-leden i öster. Denna väg har benämnts Hulta-leden och var i generalplanen tänkt att även fylla en viss sekundärledsfunktion. I senare överarbetningar av Hulta-området i form av en dispositionsplan av 1975.05.22 (reviderad 1976.04.13) har emellertid Hultaledens sträckning och karaktär förändrats så att den i föreliggande planförslag snarare bör klassas som matarled. Till detta bidrar även att man nu tänker sig att Östra Infartens anslutning till rv.15 vid Gärestad skall byggas ut med ramper för trafik även västerut resp. västerifrån. Detta förutsattes ej i generalplanen. En annan väsentlig förändring i förhållandena till generalplanen är att områdets utbyggnad nu sker från öster i stället för från väster. Detta sammanhänger med den under senare år dominerande efterfrågan på bostäder i form av enfamiljshus. Det har bedömts vara angeläget att till senare etapper spara de delar av Hulta-området vid vattentornet som är mest centralt belägna, så att de kan bebyggas med flerfamiljshus. Efterfrågan på sådana bostadslägenheter väntas återkomma, men den totala exploateringsgraden i området har sänkts i förhållande till generalplanen. Dispositionsplanen visar även områden för service och allmänna ändamål såsom skola och barnstuga liksom hur ett rikt nät av cykel- och gångvägar knyter samman de olika bebyggelsegrupperna. Det har därvid varit möjligt att i stora drag bevara de nuvarande gångstigarnas sträckningar. Stora parkområden reserveras öster och söder om Hulta-gölen. Inom ramen för arbetet med dispositionsplanen har även utförts översiktliga utredningar om trafikbuller och grundförhållandena.

exploatering,
kostnader och
uppvärmning

För att ytterligare klarlägga frågorna kring områdets exploatering - och då även de ekonomiska faktorerna - har kommunstyrelsen också låtit genomföra en anbuds- och arkitekttävling. Programmet för denna omfattade totalentreprenad för Hulta-leden, huvudledningar och de första etapperna med ca 300 småhus. Tävlingen genomfördes i två etapper och de tre inbjudna företagen inkom med 5 olika förslag. Vinnande förslag och åtagande har lämnats av BPA. Tävlingen torde övertygande ha visat att området till rimliga kostnader kan bebyggas på vackert och ändamålsenligt sätt och under stort hänsynstagande till befintlig bebyggelse och andra bevarandeintressen i området. Detta stadsplaneförslag är i hög grad baserat på BPA:s vinnande tävlingsförslag och på det samarbete med företagets konsult, White:s arkitektkontor i Stockholm, som etablerats beträffande bebyggelsens utformning.

Efter tävlingen har även frågan om lämpligt värmesystem för bebyggelsen utretts. I stället för ursprungligen tänkt direktverkande elvärme har man därvid kommit till att området bör förberedas för fjärrvärmesystem. Avgörande härför har varit synpunkter på framtida energifrågor snarare än de aktuella drifts- och anläggningskostnaderna. Ett tänkbart läge för en kommande panncentral för hela norra Hulta har därför illustrerats i planen utanför planområdet. Dessa frågor liksom exploateringskostnaderna har redovisats för kommunstyrelsen i separata ärenden.

hus

Stadsplanen ger möjlighet att bebygga Hultaområdet med 289 småhus varav 56 styckebyggda friliggande villor. Bebyggelsen är indelad i små enheter - "byar". Illustrationsplanen visar hur varje by får sin egen karaktär genom att olika hustyper blandas och genom att träd, stenblock, stenmurar m m bevaras.

Norr om Hultaleden ligger husen i grupper om 9-14 hus kring korta gator som avslutas med trädplanterade "torg"/vändplaner.

De på illustrationsplanen redovisade huslägena är studerade så att ingrepp i terräng och vegetation minimeras. Naturmarken skall alltså finnas kvar i stor utsträckning, på vändplanerna bör trafikytorna utformas så att värdefulla träd och stora stenblock bevaras.

Söder om Hultaleden ligger två bostadsgrupper med gemensamma parkeringsanläggningar. Bebyggelsen ligger omväxlande längs gångvägar och kring små torg. Bostadsgrupperna har direkt kontakt med naturmark utan avskärande gator.

Lek och rekreation

Området har mycket gynnsamma förutsättningar för lek och rekreation i den naturmark som omger den föreslagna bebyggelsen. Närlekplatser kan anläggas i anslutning till varje bostadsgrupp. Större lekplatser föreslås på parkmark intill bebyggelseområdena.

Vägar och trafik

Det har bedömts vara helt nödvändigt att i detta första stadsplaneförslag ta med hela Hultaledens sträckning. Erforderliga regleringar av befintlig bebyggelse och gator vid ledens anslutning till Kallingevägen redovisas. Här erfordras inlösen av en fastighet. Med hänsyn till vad som anförts vid samråd föreslås även inlösen av två fastigheter vid Snapphanevägen som är belägna nära leden.

I övrigt har ett naturanpassat och trafiksäkert gång- och cykelvägnät eftersträvat. Blandtrafik accepteras på de korta bostadsgatorna. Tre lägen för busshållplatser föreslås intill de planskilda övergångsställena vid Hultaleden. Gatuanslutningarna till Hultaleden är placerade enligt programmets anvisningar. Mjuka och terränganpassade gatudragningar ger begränsade markingrepp och en trivsam trafikmiljö. Parkeringsanläggningarna intill Hultaleden har begränsats och avdelats för att inte ge ett baksidesintryck från vägen. Trafikbullerstörningarna i området har kontrollerats. Några behov av skyddsåtgärder föreligger inte med den föreslagna utformningen.

Terräng och
vegetation

Utformningen har skett från utgångspunkten att befintliga förhållanden - vegetation, berghällar, branter, stenmurar och stenblock etc - skall tillvaratas i största möjliga utsträckning. Motiven härför är både miljömässiga och ekonomiska. Här kan även nämnas att ett särskilt system för återförande av dagvatten till marken skall prövas, så att vegetationen skall ha goda möjligheter att klara de ändrade förhållandena exploateringen i övrigt medför.

Samråd

Sedvanliga samråd och remisser har skett kontinuerligt under arbetet med såväl de översiktliga planerna som stadsplaneförslaget. Med ledning härav har justeringar i planförslaget vidtagits t ex vad gäller bebyggelsens avstånd till Hultagölen. Offentliga diskussioner och utställning av de inkomna tävlingsförslagen har arrangerats. I ett tidigare skede fanns bland allmänheten en opinion mot Hulta-områdets exploatering och en särskild aktionsgrupp bildades. Oppositionen synes dock ha dämpats högst avsevärt sedan de tidigare beskrivna ändringarna vidtagits och tävlingförslagen presenterades. Men givetvis innebär bostadsutbyggnaden i området stora förändringar av den invanda miljön för de närmast boende, och kritik från dessa har också framkommit under samråden. Detta har dock ej bedömts böra hindra samhällets utbyggnad åt det håll som ur så många synpunkter klarlagts vara det mest ändamålsenliga.

RONNEBY DEN 13 APRIL 1976

Paolo Voghera

Paolo Voghera
Stadsarkitekt

Gunnar Lundin

Gunnar Lundin
Stadsplaneingenjör

Tillägg

Vad som sagts på sidan 3, 2:a stycket, beträffande värmesystemet för bebyggelsen är detta ännu ej beslutat vilket framgår av kommunstyrelsens protokoll av den 6 maj 1976, § 292.

Ronneby den 8 juni 1976

Paolo Voghera

Paolo Voghera
Stadsarkitekt

Gunnar Lundin

Gunnar Lundin
Stadsplaneingenjör

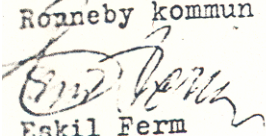
Kopians likhet med originalet
bestyrkes.

Paolo Voghera

Paolo Voghera

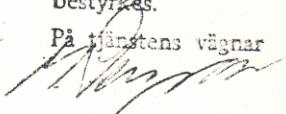
Tillhör det den 8 juni 1976 reviderade förslaget.

Att denna beskrivning antagits av kommunfullmäktige i
Rönneby kommun den 28 juni 1976, § 97 betygar:


Eskil Ferm

Kommunfullmäktiges sekreterare

Kopiens likhet med originalet
bestyrkes.

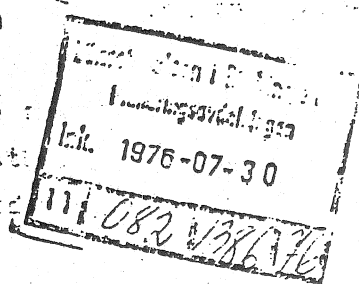
På tjänstens vägnar


STADSPLANEBESTÄMMELSER

232

tillhörande förslag till utvidgning och ändring
av stadsplanen för NORRA HULTAOMRÅDET (fastigheten
Hulta 1:178 m fl) i Ronneby kommun, Blekinge län

2 mom På tomt som omfattas med betecknat område
uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppta st
än 180 m². Fristående uthus eller annan gård
större areal än § 1



3 mom Stadsplaneområdets användning

1 mom Byggnadskvarter

- a/ Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b/ Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c/ Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.

2 mom Specialområden

- a/ Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- b/ Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor.

§ 2

Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med garage.

§ 3

Särskilda föreskrifter angående områden för ledningar och för allmän trafik

- 1 mom På med v betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar
- 2 mom Inom med x betecknat område inom byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området användes för allmän gångtrafik
- 3 mom Med y betecknad del av gatumark skall hållas tillgänglig för plaskild gångtrafik.

§ 4

Byggnadssätt

- 1 mom På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot gräns tomt där sådan gräns förekommer inom området.
- 2 mom Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.
- 3 mom Med k betecknat område får endast bebyggas med kedjehus.
- 4 mom Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

§ 5

Antal byggnader och byggnadsyta på tomt

- 1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderlig gårdsbyggnad uppföras.
- 2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämt uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppta större sammanlagd areal än 180 m^2 . Fristående uthus eller annan gårdsbyggnad får ej uppta större areal än 50 m^2 .
- 3 mom Inom med Sr betecknat område får den sammanlagda byggnadsytan ej överskrida 90 m^2 , varav högst 15 m^2 i uthus.
- 4 mom Inom med k betecknat område får den sammanlagda byggnadsytan ej överskrida 140 m^2 , varav högst 40 m^2 i uthus.

§ 6

Våningsantal

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 3 mom På med e betecknat område får källare icke utföras.

§ 7

Byggnads höjd

- 1 mom På med I, II eller III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3.5, 6.0 och 10.8 meter.
- 2 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 3 mom På med B betecknat område får uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppföras till större höjd än 3.0 meter.
- 4 mom På med korsprickning betecknat område får garage icke uppföras till större höjd än 3.0 meter.

§ 8

Taklutning

På med II betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 27° .

§ 9

Antal lägenheter

På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

Utfartsförbud

Utfart må icke anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats
med fyllda cirklar.

RONNEBY DEN 13 APRIL 1976

Paolo Voghera

Paolo Voghera
Stadsarkitekt

Gunnar Lundin

Gunnar Lundin
Stadsplaneingenjör

* Planbestämmelserna reviderade betr. § 6 mom 3. Ordet "inredas" har
ändrats till "utföras".

RONNEBY den 8 juni 1976.

Paolo Voghera

Paolo Voghera
Stadsarkitekt

Gunnar Lundin

Gunnar Lundin
Stadsplaneingenjör

Tillhör det den 8 juni 1976 reviderade förslaget.

Att dessa stadsplanebestämmelser antagits av kommunfullmäktige
i Ronneby kommun den 28 juni 1976, § 97, betygar:

Eskil Ferm

Eskil Ferm
Kommunfullmäktiges sekreterare

Kopias likhet med originalet
bestyrkes

På

[Signature]