

Gestaltningprogram

Detaljplan för Rönnbäret 2 i Ronneby tätort

Bakgrund och syfte

Gestaltningssprogrammet är en del av planhandlingarna för detaljplan Rönnbäret 2.

En mindre del av planområdet omfattar riksintresset Ronneby Brunn, Blekan, Karön K10. Den del av detaljplanen som omfattas av riksintresset utgör vattenområde och allmän plats, park. Riksintresset motiveras genom att det är en brunnsmiljö med anor från tidigt 1700-tal, med bebyggelse, kringmiljöer och utflyktsmål. Som uttryck för riksintresset är bland annat Ronnebyån som en kommunikationslänk med bibehållna siktlinjer och angöringsplatser. Ronnebyån och åkanten ligger inom planområdet. Bebyggelsen utmed Ronnebyåns östra sida från torget till hamnutloppet är mycket blandad till karaktär, funktion och skala. Förutom riksintressets uttryck i Ronnebyån så angränsar planområdet till området Rönninge på åns västra sida. Området är i sig ett av riksintressets uttryck genom sin villabebyggelse. Likt Blekan bebyggdes Rönninge med villa- och pensionatsbebyggelse i brunnssparkens närhet. Flera av byggnaderna uppfördes som pensionat för att inhysa brunnsгäster och utformningsmässigt hämtades inspiration från brunnsmiljön, både till bebyggelsen och trädgårdarna. Planen gällande Rönnbäret 2 bedöms inte påverka riksintressets uttryck.

Riksintressen för kulturmiljövården är inga skyddsområden utan områden med höga kulturhistoriska värden kopplat till historiska skeden där utvecklingen ska ske med hänsyn till dessa värden och där förändringar och tillskott från vår tid ska stärka den riksintressanta miljön.

I det av länsstyrelsen framtagna kunskapsunderlag finns det ett antal s.k. "att tänka på-punkter" för hur man ska förhålla sig till riksintresset. Gällande årsummet står att

"Ronnebyån som en helhetsmiljö ska betraktas som ett av de kulturhistoriska uttrycken. Siktlinjer längs ån, från villorna ner mot vattnet samt promenadstråket längs åns sträckning, är ursprungliga från kurortstiden och får ej förvanskas eller störas, till exempel genom nybyggnation eller planteringar, för att inte riskera påtaglig skada. Angöringsplatser för båt längs Ronnebyån hör till riksintresset, liksom "Nya Bron" från 1905, och dessa bör tas till vara."

Syftet med gestaltningssprogrammet är att säkerställa god arkitektonisk kvalitet i utformningen av bebyggelsen och dess omgivning inom Rönnbäret 2 och genom det förhålla sig till riksintresset för kulturmiljövården. Det innebär bland annat att tillkommande bebyggelse behöver utformas så att läsbarheten av den riksintressanta miljön inte försvåras.

Illustrationer och bilder är exempel på hur platsen kan komma att utformas.

Yta, topografi och karaktär

Rönnbäret 2 omfattar cirka 4500 kvm och ligger på en höjd öster om Ronnebyån. I norra kanten av fastigheten släntar marken mellan två och tre meter och västra kanten sluttar cirka fem meter, slänterna består av träd och buskage. Förutom slänterna är höjdskillnaden inom fastigheten är cirka två till tre meter.

Fastigheten har bebyggelse från olika tidsepoker som har en historia av både skolverksamhet och mindre industriverksamhet. Befintliga byggnader är i dåligt skick och det finns ingen verksamhet inom fastigheten idag. Befintlig bebyggelse är framför allt placerad i norra delen av fastigheten och den dominerande skolbyggnaden är placerad på den högsta punkten inom fastigheten. Övrig bebyggelse är lägre och skärmar delvis av fastigheten från Fornanäsvägen.

I väster angränsar fastigheten ett parkstråk och Ronnebyån som delvis omfattas av detaljplanen och ingår i riksintresse för Kulturmiljövården. Övriga delar av fastigheten angränsar Fornanäsvägen och villabebyggelse av blandad karaktär.

Närheten till Ronnebyån är mest påtaglig under vinterhalvåret då träden i väster saknar löv, övrig tid på året döljs fastigheten bakom grönska och den befintliga bebyggelsen kan endast anas genom buskage och lövklädda träd.



Bilderna ovan är tagna från Reddvägen väster om planområdet, våren 2020 respektive sommaren 2019.

Yta, topografi och karaktär

Till detaljplanen

Genom att reglera befintlig grönska som omgärdar Rönnbäret 2 med prickmark kan denna del av fastigheten inte bebyggas. Prickmarken innebär också att bebyggelsen dras in från å-rummet. Med bestämmelse om markens anordnande regleras att naturmarken inom prickmarken ska bevaras.

Genom bestämmelser om markens höjd över nollplanet (plushöjd) får marken sänkas till en viss nivå över nollplanet inom Rönnbäret 2, då består upplevelsen av att platsen är högt belägen samtidigt som marknivån inom fastigheten kan planas ut. I kombination av en högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan på bebyggelsen begränsas hur hög bebyggelsen blir utifrån höjden på marken. Syftet med detta är att ny bebyggelse inte ska kunna bli så pass mycket högre än befintlig och på så sätt begränsas påverkan på riksintresset.

I fastighetens sydöstra del möjliggörs för bebyggelse i suterräng.



Marken släntar inom fastigheten.

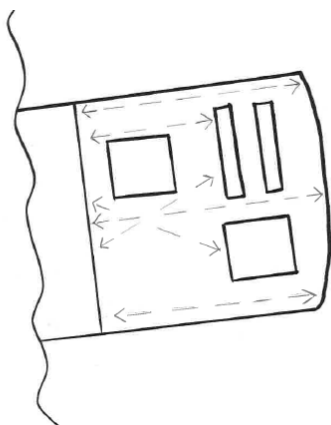
Placering och hustyper

Närheten till den riksintressanta kulturmiljön innebär att ny bebyggelse behöver anpassas för att inte bli ett dominerande inslag och störa helhetsupplevelsen av riksintresset. Det innebär att bebyggelsens placering i förhållande till å-rummet och val av hustyp behöver beaktas. Placering och val av hustyp behöver även relatera till fastighetens storlek, topografi, omgivande grönska och omgivande bostadsområde med friliggande villor.

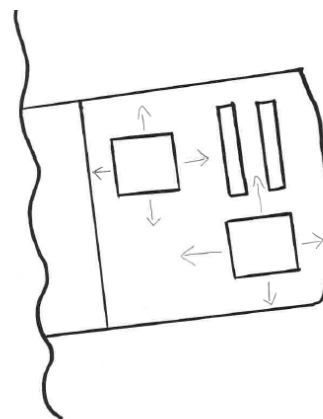
Vid bedömning av placering och val av hustyp behöver både höjdläget gentemot fastighetens omgivande delar och höjdläget inom fastigheten beaktas. I norra och västra kanten sluttar fastigheten och bebyggelse lämpar sig inte här. Den nordvästra delen av fastigheten där bebyggelse är tänkt att placeras är cirka 1,5 - 2 meter högre än övriga delar.

Genom att dela den tänka bebyggelsen i två enheter skapas mindre volymer och utrymme mellan byggnaderna som ger ett luftigare och mindre dominant intryck. Detta relaterar väl till den riksintressanta miljön och upplevelsen från å-rummet samtidigt som det minskar ytan bebyggelsen upptar och frigör ytor till både gårdsyta och parkering inom fastigheten.

En diagonal placering av byggnader på fastigheten skapar rymd och siktlinjer mellan bostadshusen samtidigt som de fristående byggnaderna ges fri sikt och ljusinsläpp från samtliga väderstreck. Placeringen av bebyggelsen innebär att det skapas mellanrum mellan befintlig bebyggelse och ny bebyggelse och att de två huskropparna inte skapar en mur i anslutning till Ronnebyån eller Fornanäsvägen.



Siktlinjer från Fornanäsvägen samt inom Ronnebäret 2.



Punkthusens placering ger fri sikt och ljusinsläpp från samtliga väderstreck.

Till detaljplanen

Genom bestämmelser om markens höjd över nollplanet (plushöjd) får marken sänkas till en viss nivå över nollplanet inom Rönnbäret 2, då består upplevelsen av att platsen är högt belägen samtidigt som marknivån inom fastigheten kan planas ut. I kombination av en högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan på bebyggelsen begränsas hur hög bebyggelsen blir utifrån höjden på marken.

Genom att reglera befintlig grönska som omgärdar Rönnbäret 2 med prickmark kan denna del av fastigheten inte bebyggas. Prickmarken innebär också att befintliga slanter bevaras och att bebyggelsen dras in från å-rummet.

Placeringen av bebyggelsen styrs även av att detaljplanen reglerar prickmark i fastighetens sydvästra hörn respektive korsmark i fastighetens nordöstra hörn, vilket leder till att bebyggelsen behöver placeras diagonalt. I sydöst regleras placeringen av bebyggelsen med en placeringsbestämmelse. Inom delar av prickmark regleras att marken inte får hårdgöras.



Inspirerande miljö med punkthus diagonalt placerade, Glasburkstomten Ronneby.

Höjd på huvudbyggnad

Närheten till Ronnebyån och dess värde som kommunikationsstråk inom ramen för riksintresse för kulturmiljövård gör att bebyggelsens höjdsättning behöver anpassas för att inte bli ett allt för dominant inslag i landskapet. Närheten till Ronnebyån är mest påtaglig under vinterhalvåret då träden i väster mot ån saknar löv. Övrig tid på året döljs bebyggelsen bakom grönska och den befintliga bebyggelsen kan endast anas genom buskage och lövklädda träd.

I norra kanten av fastigheten släntar marken mellan två och tre meter och västra kanten sluttar cirka fem meter, slänterna består av träd och buskage. Höjdnivån inom fastigheten där bebyggelse planeras är mellan cirka + 5,3 meter till cirka + 8,5 meter. Ny bebyggelse behöver både relatera till höjdläget gentemot omgivningen samt höjdläget inom fastigheten. Den gamla skolbyggnaden, mäter 8,5 meter i nockhöjd där marken är som högst respektive 10 meter där marknivån är lägre.



Ritning på Påtorps gamla skola

Omgivande bebyggelse består av en- och tvåplansvillor. I förhållande till det, samt riksintresse för kulturmiljövård ska ny bebyggelse inte bli ett landmärke för området.

Grönskan omkring fastigheten är märkbar och dess skuggbildning är påtaglig på delar av omgivande fastigheter. Vid placering av ny bebyggelse utnyttjas delvis det då grönskan ska bevaras och ny skuggbildning smälter in i befintlig. Den sydöstra delen av fastigheten omgärdas inte av lika hög grönska, däremot ligger bebyggelsen på andra sidan Fornanäsvägen (cirka 13 meter bred).



Bild från omgivande bebyggelse.

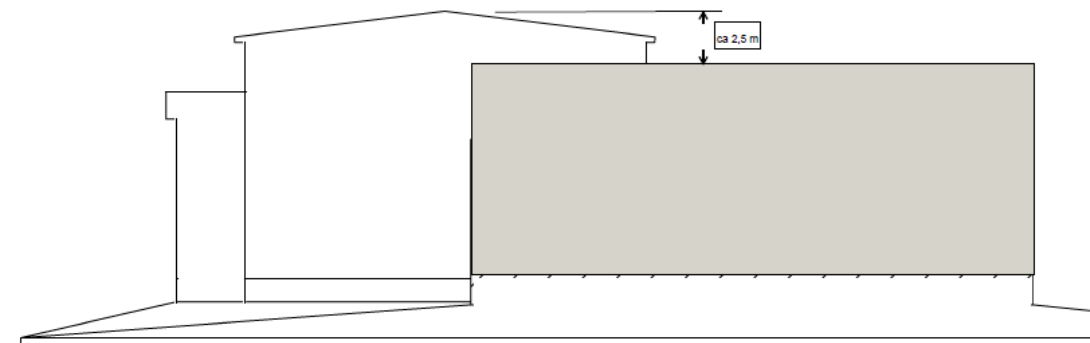


Skuggbildning av befintlig grönska på fastigheten Rönnbäret 1.

Till detaljplanen

Genom bestämmelser om att marken får sänkas till en viss nivå över nollplanet inom Rönnbäret 2 består upplevelsen av att platsen är högt belägen samtidigt som marknivån inom fastigheten kan planas ut. I kombination av en högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan på bebyggelsen begränsas hur hög bebyggelsen blir utifrån höjden på marken.

Utöver höjd på byggnad regleras även takets utformning i detaljplanen.

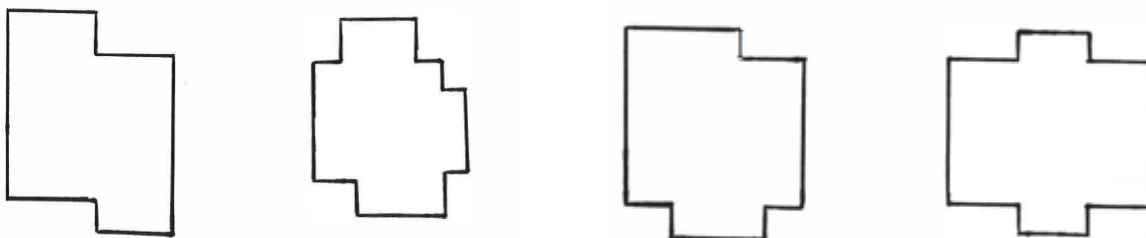


Exempel där marknivån sänkts. Bilden visar höjdskillnaden med ny bebyggelse gentemot befintlig skolbyggnad.

Volym på huvudbyggnad

I anslutning till Riksintresse för kulturmiljövård och inom ett befintligt villaområde är det av betydelse att bebyggelsen inte upplevs för kubisk vilket annars kan bli fallet med punkthus. Volymen kan upplevas nättare om fasaden bryts upp med balkonger, utdrag alternativt indrag i fasadlivet. Volymen relaterar även till höjden på bebyggelsen och takets utformning.

Med uppbrutna eller förskjutna fasader skapas oregelbundna fasadliv som upplevs mindre dominanta i anslutning till omgivningen och framför allt i förhållande till Riksintresse för kulturmiljö.



Exempel på oregelbundna fasader



Exempel på oregelbundna fasader, Glasbrukstomten, Ronneby kommun.

Till detaljplanen

Detaljplanen reglerar bestämmelser om höjd, placering, takets utformning och balkonger vilka relaterar till bebyggelsens volym. Utformningsbestämmelserna som reglerar taklutning och fasadutformning, t.ex. balkonger medför att volymerna hålls nere och det blir en variation i fasaderna. Däremot reglerar detaljplanen inte tillskapandet av uppbrutna eller förskjutna fasader.

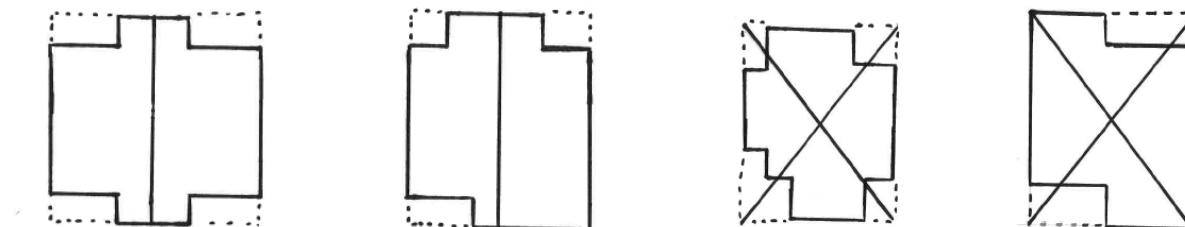
Utformning: tak

Taken i omgivningen varierar i sin utformning från sadeltak till platta tak. Området för Riksintresse för kulturmiljövården präglas av sadeltak med takkupor. För att undvika ett kubiskt intryck och stora volymer är takens karaktär en viktig del i bebyggelsens utformning. Under sommarhalvåret är det framförallt översta delen av byggnaden samt taket som kommer synas från Ronnebyån.

En byggnads takvinkel kan också bidra till att skalan upplevs annorlunda.

Till detaljplanen

Detaljplanen reglerar takets utformning genom att ange att det ska vara sadeltak eller valmat tak. Takvinkel regleras till 10-20 grader. Utformningsbestämmelserna som reglerar taklutning och fasadutformning medför att volymerna hålls nere och det blir en variation i fasaderna. Detaljplanen reglerar att vind inte får inredas.



Exempel på takformning.

Utformning: balkonger

Platsens topografi gör att det finns möjlighet till utblickar i samtliga väderstreck vilket skapar goda förutsättningar för gynnsamma lägen för balkong. Grönskan inom fastigheten och dess omgivning bidrar delvis till att skydda omgivande fastigheter från insyn. Genom att låta byggnaderna ha balkonger uppstår variation och det blir ett mindre statiskt intryck av bebyggelsen.

Till detaljplanen

Detaljplanen reglerar att huvudbyggnad ska förses med balkonger.

Material och färgsättning

Rönnbäret 2 är beläget mellan Riksintresse för kulturmiljövård vars bebyggelse karaktäriseras av bebyggelse från sekelskiftet 1900 och bebyggelse av mer blandad karaktär från 1920, 1960 och 1980, där vissa bostäder har moderniserats med tiden. Samtidigt har Rönnbäret 2 en egen historia med en stor tegelbyggnad som uppfördes runt sekelskiftet 1800–1900 och användes som skola.

Till detaljplanen

För att bebyggelsen inom planområdet ska samspela med riksintresseområdet vad gäller fasadutformning reglerar detaljplanen att fasad på byggnaderna ska utformas i ljus kulör, inslag av tegel eller kontrasterande detaljer i varm kulör ska finnas. Fasadmaterialet är huvudsakligen puts med inslag av återanvänt tegel från den befintliga skolbyggnaden inom fastigheten, detta ger byggnaderna två kontrasterande fasadmaterier.



Exempel på fasader med putsad fasad och inslag av tegel.

Komplementbyggnader

För att skapa en helhet inom Rönnbäret 2 och förhålla sig till den riksintressanta kulturmiljön som fastigheten gränsar till bör utformningen av eventuella komplementbyggnader förhålla sig till de bestämmelser som gäller för huvudbyggnaderna.

Placeringen, liksom höjden, av komplementbyggnaderna bör förhålla sig till huvudbyggnaderna.

Till detaljplanen

Bestämmelser om fasadernas utformning omfattar även komplementbyggnader. En del av Rönnbäret 2 regleras med korsmark, det innebär att endast komplementbyggnader är tillåtna. Inom korsmarken regleras höjden på komplementbyggnader med bestämmelsen om högsta nockhöjd i meter. Mindre komplementbyggnader kan även tillkomma i direkt anslutning till huvudbyggnaderna.

Utemiljön

Planområdet präglas av dess närhet till Ronnebyån och det är ett betydande promenadstråk på vardera sida ån som angränsar fastigheten Rönnbäret 2. Grönskan är påtaglig både inom fastigheten och i dess direkta närhet.

De tänka punkthusen och dess placering gör att det lämnas utrymme för utevistelse inom Rönnbäret 2. Dess placering gör att det skapas läge i sydväst att skapa en inbjudande utemiljö. Då punkthusen inte erbjuder någon "fri" sida eller skyddat hörn bör utformningen beakta behovet av att skapa mindre rum i utemiljön, t.ex. genom en pergola eller berså.

Utemiljön kan med fördel knyta an till de välordnade trädgårdar som ryms inom Riksintresse för kulturmiljövård och erbjuda de boende en plats för såväl aktivitet och vila och kan erbjuda t.ex. sittplatser, gemensam grillplats, planteringar och vacker stenläggning. Kopplingen till promenadstråket och Ronnebyån nedanför Rönnbäret 2 kan stärkas med en mindre stig eller passage.



Exempel på utemiljö, shape it green trädgårdsdesign (200427).

Till detaljplanen

Delar av fastigheten regleras med bestämmelsen prickmark, vilket innebär att byggnad inte är tillåten. Inom angiven prickmark regleras att marken inte får hårdgöras vilket lämnar utrymme för att anlägga en gemensam utemiljö för boende.

Dagvatten

Stora delar av planområdet är beläget högt med slänter mot Ronnebyån och grannfastigheter. Fastigheten Rönnbäret 2 är delvis bebyggd och består därmed av redan hårdgjord yta. Området som helhet har begränsad kapacitet vad gäller omhändertagande av dagvatten vilket innebär att dagvatten behöver omhändertas och fördröjas inom Rönnbäret 2.

Till detaljplanen

Dagvatten kan med fördel vara ett positivt inslag i utemiljön med öppna dagvattendammar och speglar. Delar av fastigheten får inte hårdgöras och lämpar sig för dagvattenhantering. Detaljplanen reglerar markens nivå med plushöjd, dessa är ett sätt att reglera hur vattenflöden ska rinna inom planområdet.

Parkering och garage

Nya bostäder inom Rönnbäret 2 ställer krav på parkeringsplatser. Närområdet består av fristående villor som har egna parkeringsplatser på den egna fastigheten, gatuparkering förekommer. Utmed Fornanäsvägen finns även en mindre gemensam parkeringsyta för sju bilar.

Parkering utanför Rönnbäret 2 ses inte som ett alternativ, utan parkeringsmöjlighet behöver tillkomma inom fastigheten.

Till detaljplanen

Parkeringarna bör fördelas på två platser i anslutning till bebyggelsen inom Rönnbäret 2. Då ytan är begränsad inom fastigheten placeras med fördel delar av parkeringarna i ett garage under en av byggnaderna. Övrig parkering anordnas som markparkering med möjlighet till carport.

Ytan för markparkering regleras med korsmark, vilket innebär att endast komplementbyggnad får byggas.