

Kommunfullmäktige

§ 79

Dnr 2015-000555 214

Leoparden 6 - Detaljplan för Kockumvillan

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2015-03-17 §51 att ge Miljö- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för bostäder och trygghetsboende för fastigheten Leoparden 6. Innan förslaget på detaljplan togs fram framarbetades ett planprogram som varit vägledande för planens utformning.

Planområdet ligger vid Esplanaden, mitt emot Snäckebacksskolan, och avgränsas av Blasius Königsgatan och Götgatan. Bebyggelsen inom planområdet är från början av 1900-talet och utgörs av tre högreståndsvillor; Prinshuset på Lejonet 3, Kockumvillan på Leoparden 6 och Landsfiskals Abrahamssons villa på Leoparden 7. Det finns även flera framträdande byggnader i grannskapet, till exempel läroverksbyggnaden från 1913 och Tingshuset från 1910.

Kockumvillan används idag som kontor men har historiskt brukats som bostad. Planen möjliggör för en förtätning av fastigheten Leoparden 6 med bostads-, kontors-, och vårdändamål längs med Blasius Königsgatan. Möjligheterna att förtäta fastigheten är begränsad med hänsyn till höjdskillnader, yta, räddningstjänstens framkomlighet och bullerpåverkan.

Kockumvillan, Prinshuset och Landsfiskals Abrahamssons villa har alla olika utformning och uttryck men harmonierar i storlek och förhållande till gatulivet. Villorna har sedan tidigt 1900-tal varit en del av Esplanaden och har med sin något högre placering dominerat omkringliggande bebyggelse visuellt under en lång tid. Det i detaljplanen föreslagna förtätningssområdet är efter samråd och granskning begränsat till 18 meter nockhöjd för att inte dominera över villorna rent visuellt och för att samspela med omkringliggande bebyggelse och gaturum.

Byggrätterna har anpassats för att hantera det trafikbuller som området utsätts för. Lägenheter över 35 m² kommer således behöva utföras genomgående för att hälften av bostadsrummen ska kunna orienteras mot

Kommunfullmäktige

tyst sida. Hårdgörandegraden är endast 50% för att området ska kunna klara av att hantera kraftiga skyfall. Det kommer påverka bland annat byggnadernas storlek, placering och val av markmaterial.

Den befintliga bebyggelsen inom detaljplaneförslaget har skyddats genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Införandet av varsamhetsbestämmelser och bestämmelser för skydd av kulturvärden kan innebära att kommunen blir ersättningsskyldig om pågående markanvändning avsevärt försvåras. Enheten för strategisk samhällsutvecklings bedömning är att fastighetsägarna inte lider sådan skada.

Kommunen har fått dispens från biotopskyddet för att fälla 9 alléträd, träden måste dock kompenseras genom återplantering av liknande träd i närområdet. Förslag på lämpliga områden har givits till Länsstyrelsen Blekinge Län i samband med dispensansökan.

Bedömning

Bostäder

Planen möjliggör för en förtätning av fastigheten Leoparden 6 med bostads- och vårdändamål. Nockhöjden för förtätningsområdet är begränsad till 18 meter nockhöjd över grundkartans nollplan, vilket innebär att tillkommande bebyggelse kommer vara ungefär 7 meter lägre än Kockumvillan mätt från nollplanet. Den tillkommande bebyggelsen bedöms således passa väl in i områdets skala och begränsningen i nockhöjd medför att till bebyggelsen kommer underordna sig bebyggelsen på Esplanaden. Detta möjliggörs genom användningen B – bostäder, i plankartan.

Vård

I uppdraget ingår att möjliggöra trygghetsboende på fastigheten Leoparden 6. Planprogrammet konstaterade att fastigheten är för liten för att möjliggöra för ett vårdboende ur ett ekonomiskt perspektiv. Tillgängligheten för äldre och rörelsenedsatta är också begränsad då hela kvarteret har en betydande lutning från väst till öst. Däremot kan området lämpa sig för andra typer av vård, exempelvis tandläkarmottagning. Då mindre ytkrävande vårdformer mycket väl lämpar sig inom kvartersmarken ger det planen en flexibilitet inför framtida utveckling. Detta möjliggörs genom användningen D – vård, i plankartan.

Kommunfullmäktige

Kontor

Kockumvillan används idag för kontorsändamål. Förslaget på detaljplan bekräftar detta ändamål genom användningen K – kontor, i plankartan.

Byggrätternas placering

Området där Leoparden 6 föreslås förtätas är svårexploaterat. Marken består av lera och silt vilket i troligtvis innebär någon form av markstabiliserande åtgärd för bebyggelsen. Utöver detta är ytan för förtätning begränsad och kvarterets lutning innebär att marken behöver utjämnas något för att få plats med parkeringsplatser. Byggrätterna ligger nära fastighetsgräns mot Blasius Königsgatan vilket innebär att delar av gatan troligtvis behöver stängas av vid en exploatering. Den nedre byggrätten ligger mitt i vad som kommer utgöra en rinnväg vid ett 100-årsregn om markens lutning skulle förbli oförändrad. Rinnvägen bedöms dock kunna hanteras genom att ändra marklutningen vid exploatering.

Bevarandevärd bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet är från början av 1900-talet och utgörs av tre högrestandsvillor; Prinshuset på Lejonet 3, Kockumvillan på Leoparden 6 och Landsfiskals Abrahamssons villa på Leoparden 7. Det finns även flera framträdande byggnader i grannskapet, till exempel läroverksbyggnaden från 1913 och Tingshuset från 1910.

De tre villorna har försetts med rivningsförbud samt en varsamhetsbestämmelse som lyder:

För byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring

Kockumvillan har även försetts med q – skydd av kulturvärde, avseende takmålningen och det platsbyggda biblioteket som pryder villans vardagsrum.

Införandet av varsamhetsbestämmelser och bestämmelser för skydd av kulturvärden kan innebära att kommunen blir ersättningsskyldig om pågående markanvändning avsevärt försvåras.

Kommunfullmäktige

Trafikbuller

Planområdet ligger i korsningen mellan Blasius Königsgatan och Götatan som är bland de mest trafikerade gatorna i centrala Ronneby. Det innebär att fastigheten utsätts för trafikbuller och att bebyggelsen kan behöva avskärmas från bullerkällan genom placering av byggnadskroppar eller bullerdämpande åtgärder. Enligt den bullerutredning som AFRY utfört ligger området på gränsen till de riktvärden som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande. Kravet vid överskridande av 60 dB ekvivalent ljudnivå är att hälften av bostadsrummen ska vara vända mot tyst sida för lägenheter som överstiger 35 m².

Trädallé och skyddsvärda träd

Kommunen har fått biotopskyddsdispens på att fälla 9 alléträd, träden måste dock kompenseras genom återplantering av liknande träd i närområdet. Förslag på lämpliga områden har givits till Länsstyrelsen Blekinge Län i samband med dispensansökan.

Förslag till beslut

Att föreslå kommunfullmäktige att upphäva tomtindelningen ”Karta över kv. nr 60 Lejonet inom Ronneby stad” med akt-nummer 1081K-K109

Att godkänna förslaget till detaljplan för Leoparden 6 m.fl. och föreslå kommunfullmäktige att anta densamma i enlighet med 5 kap 6 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Kommunstyrelsens beslut 2023-03-07

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att:

1. Upphäva tomtindelningen ”Karta över kv. nr 60 Lejonet inom Ronneby stad” med akt-nummer 1081K-K109
2. Godkänna förslaget till detaljplan för Leoparden 6 m.fl. och föreslå kommunfullmäktige att anta densamma i enlighet med 5 kap 6 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Propositionsordning

Ordförande Lennarth Förberg (M) ställer proposition på kommunstyrelsen förslag och finner att kommunfullmäktige bifaller detsamma.

Kommunfullmäktige

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar att:

1. Upphäva tomtindelningen ”Karta över kv. nr 60 Lejonet inom Ronneby stad” med akt-nummer 1081K-K109.
2. Godkänna förslaget till detaljplan för Leoparden 6 m.fl. och föreslå kommunfullmäktige att anta densamma i enlighet med 5 kap 6 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Exp:

Enheten för strategisk samhällsutveckling:
Helena Revelj, Stadsarkitekt
Jens Löfqvist, Planarkitekt