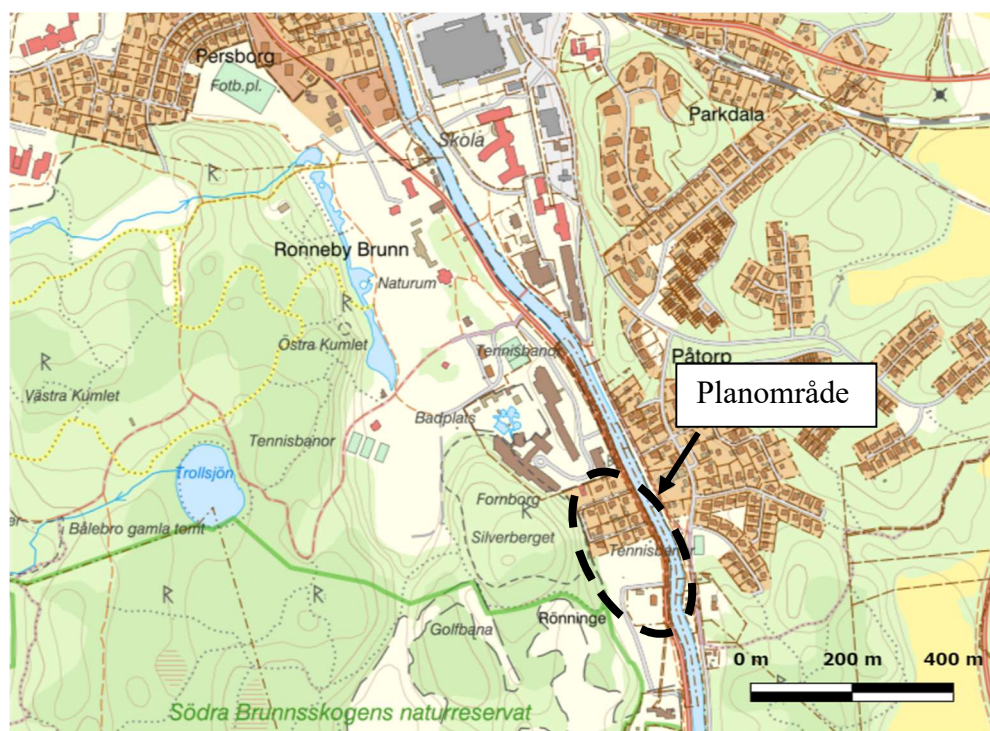




## Beskrivning till

# OMRÅDESBESTÄMMELSER

## för Rönninge 1:21 m.fl. (Rönninge)



Översiktskartan visar områdets läge i den sydöstra delen av Ronneby utmed Ronnebyån.

**Innehållsförteckning**

Förord.....	3	Klimatanpassning .....	13
Om områdesbestämmelser .....	3	Fornlämningar .....	13
Processen att ta fram områdesbestämmelser .....	3	Riksintresse .....	14
Olika typer av planförfaranden	3	Kulturresevat och Natura 2000 .....	15
Information.....	4	Bebyggelseområde .....	15
Handlingar .....	4	Rönninge .....	16
Utredningar.....	4	Ronneby brunshotell.....	18
Inledning.....	5	Byggnadskultur och gestaltning .....	20
Syfte och huvuddrag.....	5	God byggnadsvård.....	20
Bakgrund .....	5	Offentlig och kommersiell service.....	22
Plandata .....	5	Tillgänglighet .....	22
Lägesbestämning och areal .....	5	Barnperspektiv.....	22
Planområdets avgränsning.....	5	Lek och rekreation.....	22
Markägoförhållanden .....	6	Vattenområde .....	23
Tidigare ställningstaganden.....	6	Gator, skyltar och belysning..	24
Översiktsplan.....	6	Kollektivtrafik .....	24
Detaljplan och områdesbestämmelser .....	6	Parkering och utfarter .....	25
Upphävande av gällande områdesbestämmelser .....	6	Omgivningsbuller .....	25
Miljöbedömning .....	6	Störningar .....	25
Nationella och regionala miljömål .....	7	Vatten och avlopp.....	25
Bedömning av förslagets påverkan .....	7	El-, tele- och fiberanslutning..	26
Lokala miljömål .....	7	Förutsättningar för solenergi .....	26
Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer .....	8	Värme .....	26
Förutsättningar och förändringar.	9	Avfall.....	26
Mark och vegetation.....	9	Organisatoriska frågor.....	26
Geotekniska förhållanden.....	11	Fastighetsrättsliga frågor .....	27
Radonsäkert byggande .....	11	Ekonomiska frågor .....	27
Förorenad mark .....	11	Tekniska frågor.....	27
Risk för skred och höga vattenstånd.....	11	Planförfarande .....	28
		Medverkande tjänstemän.....	28

## Förord

### Om områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser används för att säkerställa vissa grunddrag för användningen av mark- och vattenområden. Avsikten med områdesbestämmelser är att åstadkomma en övergripande reglering som grund för efterkommande lovprövningar enligt PBL. Till områdesbestämmelser tillhör en karta med bestämmelser som reglerar markanvändningen och en beskrivning som förklarar bestämmelsernas syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

### Processen att ta fram områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser tas fram med ungefär samma process som en detaljplan och är indelad i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras. När arbetet att ta fram områdesbestämmelser påbörjas finns det ofta beslut som redan är fattade i demokratisk ordning. Områdesbestämmelser kan reglera grundragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse, kommunikationsleder och liknande om det behövs för att säkerställa syftet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt miljöbalken.

### Olika typer av planförfaranden

Förslag till områdesbestämmelser kan handläggas med ett standardförfarande eller med ett utökat förfarande. För standardförfarande är förutsättningen att förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsutlåtande till denna. Ytterligare förutsättningar som ska vara uppfyllda för att ett standardförfarande ska kunna tillämpas är att förslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Det får inte heller antas att områdesbestämmelserna kan medföra en betydande miljöpåverkan.

## Information

Arbetet att ta fram områdesbestämmelser startade 2021-01-27 och hanteras med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) eftersom områdesbestämmelserna i första hand inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, i andra hand att bestämmelserna är förenliga med översiktsplanen samt i tredje hand att bestämmelserna inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

*Figuren ovan illustrerar vilket skede arbetet med områdesbestämmelserna befinner sig i.*

## Handlingar

- Karta med områdesbestämmelser
- Beskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning
- Fastighetsförteckning

## Utredningar

- Byggnadsinventering inom Rönninge och Ronneby Brunshotell

Samtliga handlingar finns på [www.ronneby.se/ronninge](http://www.ronneby.se/ronninge)

## Inledning

### Syfte och huvuddrag

Områdesbestämmelsernas syfte är att i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö inom och i anslutning till riksintresseområdet för kulturmiljövård.

Sammanfattningsvis reglerar områdesbestämmelserna att vid ändring av ett byggnadsverk eller av bebyggelseområdet ska kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag bevaras. Tomter ska avgränsas med häck och grind i fastighetsgräns mot gata. Nybyggnation ska anpassas till omgivningens karaktär gällande placering, skala och utseende. Inom området kommer utökad lovplikt att gälla rörande bland annat rivning av byggnad, ändring av byggnad samt uppsättning, flytt eller väsentlig ändring av skyltar (ej trafikskyltar) och ljusanordningar. Områdesbestämmelserna reglerar även utökad marklovsplikt gällande markytans utformning och trädfällning.

### Bakgrund

Större delen av området ligger inom riksintresseområdet Ronneby Brunn/Blekan/Karön [K16]. Däremot omfattas området idag inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Situationen innebär att det idag kan vara svårt för fastighetsägare att själva bedöma vad man får göra inom sin fastighet utan att bryta mot förvanskingsförbudet. Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får enligt plan- och bygglagen (PBL) inte förvanskas.

Områdesbestämmelser har tidigare använts inom Ronneby inom områden som har liknande förutsättningar som Rönninge. Stadsdelen Blekan är ett exempel, där kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö om ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljö skyddas genom områdesbestämmelser.

## Plandata

### Lägesbestämning och areal

Det aktuella området finns beläget i den sydöstra delen av Ronneby stad utmed Ronnebyån och i anslutning till Brunnsparken. Området har en ungefärlig areal om 9 hektar.

### Planområdets avgränsning

Planområdet avgränsas i ost av Ronnebyån, i söder av jordbruksmark samt i väst och norr till Silverberget och Brunnsparken.

## Markägoförhållanden

Marken inom området ägs främst av privata fastighetsägare. Ronneby Kommun äger fastigheten Grimman 3 samt gatufastigheten Rönninge 1:21. Södra och Norra Rönningevägen är outredda samfälligheter.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Översiktsplanen Ronneby 2035 beskriver under avsnittet för riksintressen att intensionen är att lyfta fram kommunens värdefulla kulturmiljöer och att förstärka dess värden. Översiktsplanen pekar ut Ronneby brunnsspark som en resurs som ska utvecklas för att fungera som ett center för aktiviteter och evenemang. Översiktsplanen uttrycker att stadens årsringar med bebyggelse från olika årtionden är värden som är viktiga att värna i planeringen och vid förtätning av staden.

### Detaljplan och områdesbestämmelser

Det finns ingen detaljplan inom det aktuella området. I en mindre del i norr gäller områdesbestämmelser för Brunnsparken, fastställd 1997-10-27 (FRM-akt 1081-P97/18). Områdesbestämmelserna fastslår att området utgör kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö som inte får förvanskas.

### Upphävande av gällande områdesbestämmelser

Befintliga bestämmelser kommer i samband med att nu aktuella områdesbestämmelser fått laga kraft att upphävas inom avgränsningen för det nu aktuella området.

### Miljöbedömning

Gällande lagstiftning innebär att kommunen ska bedöma om genomförandet av områdesbestämmelser kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, i en så kallad *Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning*. Om kommunen i undersökningen kommer fram till att ett genomförande av områdesbestämmelserna kan antas innebära en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras. I en miljöbedömning ingår att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

För detta projekt har en *Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* genomförts och kommunens ställningstagande är att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed inte behöver upprättas. Motivet till det är att områdesbestämmelserna syftar till att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö och kommer därmed inte att leda till att större miljökonsekvenser kommer att uppstå inom området.

Kommunen har haft samråd med Länsstyrelsen gällande *Undersökningen av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* och Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att genomförandet av områdesbestämmelserna inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### **Nationella och regionala miljömål**

Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Riksdagens ambition är att alla mål ska vara uppfyllda till år 2020.

Miljömålet God bebyggd miljö som berör aktuellt förslag definieras följande:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

För att nå miljö kvalitetsmålen har 28 etappmål antagits av regeringen. Dessa syftar till att tydliggöra var insatser behöver göras och anger steg på vägen för att uppfylla miljö målen. Precis som miljö målen ska etappmålen vägleda miljö arbetet på nationell, regional och lokal nivå.

### **Bedömning av förslaget påverkan**

Bedömningen är att förslaget påverkar miljö målet God bebyggd miljö positivt då kulturvärden i enlighet med riksintresse för kulturmiljö vård stärks inom området. Den natur som bedöms värdefull ges ett ökat skydd. Då värdefull natur skyddas kan även miljö målet ett rikt växt- och djurliv påverkas positivt.

### **Lokala miljömål**

Kommunfullmäktige fastställde nya lokala miljö mål i ett miljö program 2017-06-21 KF § 194. Programmet har planeringshorisonten 2017 – 2020, men har förlängts för att även gälla år 2021. Inriktning finns för ett antal fokusområden utefter de nationellt fastställda miljö kvalitetsmålen i Sverige.

Fokusområdena omfattar följande:

- Klimat
- Giftfri miljö
- Hållbar bebyggelseutveckling
- Friskt vatten
- Biologisk mångfald.

Områdesbestämmelserna för Rönninge bidrar till att de lokala miljömålen uppnås. Förslaget berör framförallt fokusområdena hållbar bebyggelseutveckling och biologisk mångfald. Förslaget bidrar till fokusområdena då kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö skyddas och värdefull natur får ökat skydd.

### **Planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer**

Enligt 2 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska miljö kvalitetsnormer följas vid planläggning och andra ärenden så som områdesbestämmelser. Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljö kvaliteten och är juridiskt bindande.

Arbetet med miljö kvalitetsnormer utgår från kunskapen om vad människan och naturen tål för miljö belastning utifrån ekonomiska och tekniska förhållanden på platsen. Miljö kvalitetsnormerna avser både utsläpp till luften och till vattnet från mer diffusa utsläppskällor som till exempel utsläpp från olika trafikslag.

Vad gäller områdesbestämmelser för Rönninge 1:21 m.fl. är bedömningen att miljö kvalitetsnormer inte kommer att överskridas.

Områdesbestämmelserna leder inte till någon byggrätt utan syftar till att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Därmed är bedömningen att förslaget inte kommer att innebära någon försämring för miljö kvalitetsnormer.

Miljö kvalitetsnormer finns för luft, omgivningsbuller och vatten, t.ex. grundvatten. Vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten ligger området inom huvudavrinningsområdet för Ronnebyån. Enligt beslut från år 2017 är kvalitetskravet för den ekologiska statusen att Ronnebyån ska nå god ekologisk status till år 2027. Vad gäller kemisk ytvattenstatus ska enligt beslut god kemisk ytvattenstatus nås. År 2020 bedömdes den ekologiska statusen för Ronnebyån till god. Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status på grund av förhöjd halt av PFOS, kvicksilver och bromerad difenyleter. Påverkanskällor är utsläpp från reningsverk, läckage från förorenade områden, närheten till flygflottilj, att ån ligger i anslutning till Ronneby tätort med risk för påverkan från dagvatten samt att betydande påverkan sker från atmosfärisk deposition med avseende på kvicksilver och bromerade difenyletrar.



Vad gäller miljö kvalitetsnormer för luft och partiklar överskrider miljömålet för PM10 inom delar av centrala Ronneby. Det finns emellertid inte tecken på att någon norm för luftföroreningar överskrider inom kommunen. Då förslaget inte bedöms medföra trafikökning, eller någon anläggning som kan föra med sig betydligt försämrade luftkvalitet, är bedömningen att koncentrationen av PM10 inte kommer att öka.

## Förutsättningar och förändringar

### Mark och vegetation

Närområdet karaktäriseras av ett sprickdalslandskap som löper i nord-sydlig riktning. Silverberget med klippvägg och platå angränsar till området och utgör tydlig gräns och särdrag i naturen.

Stor del av naturen inom området består av trädgårdar inom bostadsområdet Rönninge. Angränsande området finns parkmiljö med planteringar inom Ronneby Brunshotells fastighet.

Strax sydväst om aktuellt område finns Södra Brunnsskogens naturreservat och i söder finns ett utpekade ekologiskt känsligt område. Då det inte är någon nybyggnation som möjliggörs är bedömningen att förslaget inte kommer att leda till att naturreservat eller ekologiskt känsligt område påverkas negativt.

Inom och angränsande planområdet, utmed Reddvägen och Surbrunnspromenaden, finns alléer som är biotopskyddade enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Dispens från biotopskyddet krävs för åtgärder som kan påverka biotoperna.

Friareeken som finns belägen utmed Reddvägen utgör ett naturminne och är skyddad enligt 7 kap. 10 § miljöbalken.



*Fotografi till vänster visar allé utmed Surbrunnspromenaden och fotografi till höger visar Friareeken som finns utmed Reddvägen och Ronnebyån.*

Beskrivna uttryck för riksintresset för kulturmiljö är bland annat de stora trädgårdarna i Rönninge som efterliknar parkidealen. Det är viktigt att trädgårdarnas gröna karaktär med traditionella trädgårdsväxter bevaras. Uppvuxna fruktträd bör sparas och fler nyplanteras.

Det var under tiden för bostadsområdets tillkomst vanligt att tomterna omgärdades av häckar som förseddes med grindar vid entréer. Detta är ett beskrivet uttryck för riksintresset för kulturmiljövård. Idag har häckar ersatts av staket inom delar av området. Det är positivt om häckar med tiden kan ersätta befintliga staket och då gärna med arter som är överensstämmande med området, exempelvis hagtorn, avenbok eller oxel. Områdesbestämmelsen q<sub>1</sub> reglerar att tomter ska avgränsas med häck och grind i fastighetsgräns mot gata.



*Metallgrindar är vanligt förekommande vid entréer i Rönninge. Tomterna avgränsas vanligen med häck.*

Angränsande området finns Brunnsbadet där växtmaterialet an knyter till de många exotiska träden och buskarna i Brunnsparken. I skötselplanen för *Kulturresevat Ronneby Brunnsparke med Natura 2000-område Brunnskogen* står bland annat som mål att planteringsytor som finns vid och kring Brunnsshotellet och Brunnsbadet ska hålla samma höga skötselnivå som dem i Brunnsparken. Vid entrén till Brunnsshotellet har utplanteringsväxterna samordnats med utplanteringsväxterna/annuellerna inne i Brunnsparken för att knyta samman områdena.

Områdesbestämmelserna för Rönninge reglerar att marklov krävs dels för schaktning, fyllning eller betydande ändring av markytans utformning, dels för fällning av träd med stamomfång över 40 cm, mätt 1 meter över mark. Bestämmelserna syftar till att bevara kulturhistoriskt värdefulla strukturer i området och framförallt de uttryck som finns i värdebeskrivningen riksintresseområdet för kulturmiljövård.

Gällande bestämmelsen om marklov för betydande ändring av markytans utformning är det särskilt viktigt att gröna element i trädgårdarna förblir framstående. Anläggande av större grusade eller stensatta ytor bedöms därför inte som lämpligt.

Träd är viktiga för det biologiska kulturarvet och ska inte fällas om det inte finns särskilda skäl för det. Exempel på detta kan vara om träd är sjukt eller innebär säkerhets/trafikerisk. Om träd fälls bör nytt träd av likvärdig art planteras för att ersätta det gamla.

Växtlighet utmed Ronnebyån bör särskilt värnas om för att bevara beskuggningen utmed vattendraget. Kontinuerlig föryngring bör eftersträvas av trädbeståndet. Vanliga trädarter utmed Ronnebyån är al, alm och ask som idag ofta drabbas av sjukdom. När återplantering sker för att ersätta sjuka träd bör hänsyn tas till denna problematik och växtval anpassas därefter.

### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskartering består marken inom området av postglacial sand, urberg och fyllningsmaterial.

### Radonsäkert byggande

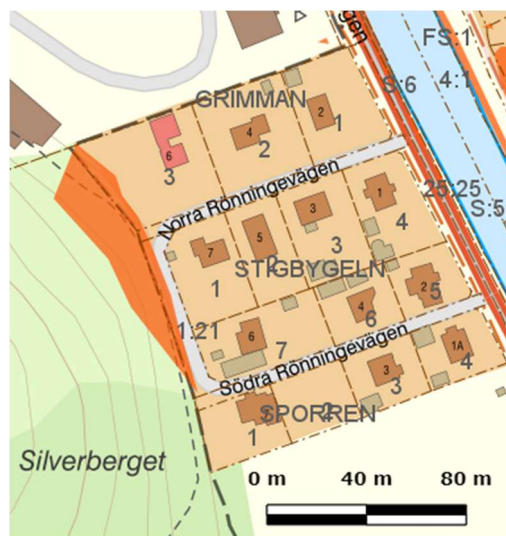
Utmed Ronnebyån finns ett utpekad lågriskområde i kommunens översiktliga kartering. Bedömningen är att risk för radon därmed inte påverkar området där områdesbestämmelser föreslås.

Om nybyggnation blir aktuellt inom området ska denna utföras radonsäkert. Det är byggherren som ansvarar för att de byggåtgärder som utförs uppfyller de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter och beslut som har meddelats med stöd av den lagen. Byggherren har också ett ansvar för arbetsmiljön på byggarbetsplatsen.

### Förorenad mark

Det finns ingen registrerad misstänkt förorenad mark inom området.

### Risk för skred och höga vattenstånd



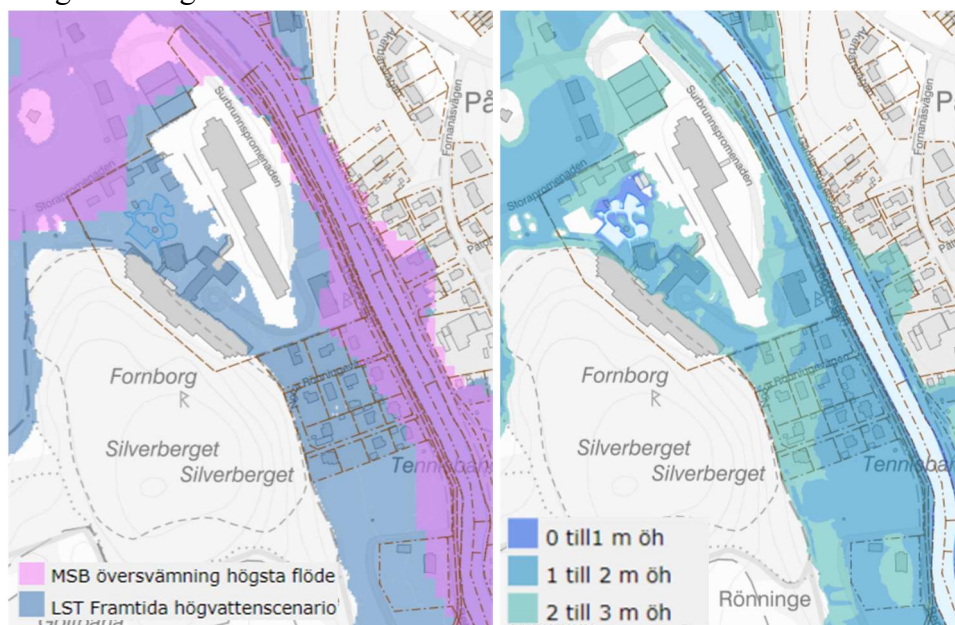
■ SGI ras- och skredrisk.

Enligt SGI/Länsstyrelsens generella kartering finns ras- och skredrisk inom den del av Silverberget som angränsar till bostadsområdet Rönninge. Skred i form av att stenblock fallit har förekommit under senare år utmed Silverberget. I samband med detta genomförde Ronneby kommun så kallad skrotning av berget, vilket är en åtgärd för att säkerställa att det inte förekommer fler lösa block. Bedömningen är att det inte finns någon fara för bostadsfastigheter.



*Klippvägg (Silverberget) som finns belägen i den västra delen av området.*

Enligt kommunens kartering över områden som riskeras att översvämmas vid höga vattenflöden kan stora delar av det aktuella området komma att översvämmas. Dagens riktlinjer är att eventuella nya bostäder och komplementbostadshus ska uppföras på höjd av minst +3 meter och utbyggnad av befintliga byggnader ska uppföras på höjd av minst +2,4 meter (RH 2000). Områdesbestämmelsernas syfte är att skydda befintlig värdefull bebyggelse och skyddsåtgärder mot översvämmning dimensioneras utefter detta syfte. Bedömning om översvämningsrisk och krav på åtgärder sker i efterföljande lovprövningar. Äldre byggnader uppfyller ofta inte de tekniska egenskapskrav som lagen ställer. I dessa fall bör rimliga avsteg kunna medges så länge som människors hälsa och säkerhet inte riskeras.



*Kartan till vänster visar Länsstyrelsens Framtida högvattensscenario och MSB Översvämning vid högsta flöde. Kartan till höger visar kommunens kartering över områden som riskeras översvämmas vid höga vattenflöden.*

## Klimatanpassning

Klimatförändringar och dess påverkan i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor påverkar den fysiska planeringen. Det är av vikt att förhålla sig till och möta effekterna av ett förändrat klimat.

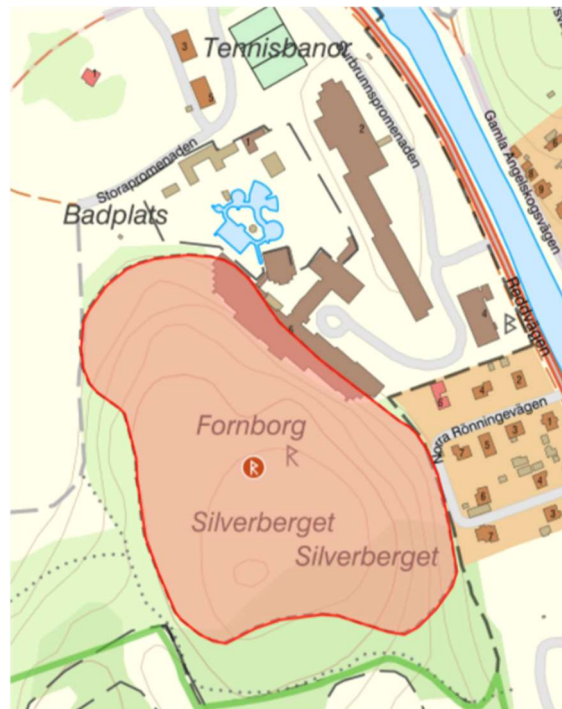
Det är av stor vikt att området framigenom utformas så det ger en positiv inverkan på lokalklimatet. Detta skapas genom att bevara befintlig grönska samt genom att införa mycket skugga. Områdesbestämmelser medför ingen byggrätt på det sätt som en detaljplan gör. Krav om lämpliga skyddsåtgärder mot exempelvis risk för översvämning för eventuell ny- eller ombyggnation i området regleras därför inte genom områdesbestämmelse utan sker i efterföljande lovprövningar.

## Fornlämningar

I anslutning till planområdet finns del av fornlämning RAÄ Ronneby 110:1 bestående av en fornborg på Silverberget från yngre järnåldern. Av borgen återstår idag låga stenvallar utmed bergets norra och södra sluttningar.

Områdesbestämmelser syftar till att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Fornlämning bedöms därmed inte beröras negativt av förslaget.

Skulle fornlämning påträffas vid eventuellt markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen.



*Fornborgens utbredning enligt riksantikvarieämbetets register.*

## Riksintresse

Större delen av området ligger inom riksintresseområdet Ronneby Brunn/Blekan/Karön [K16]. De uttryck som står beskrivna för riksintresset är den välbevarade och enhetliga pensionats- och arbetar-bebyggelsen i Rönninge med uppkomst i direkt anslutning till brunnsverksamheten. Likaså är områdets bebyggelse med influenser från brunnsarkitekturen, med pastellkulörer, företrädesvis plåttäckta tak, påkostade exteriörer samt stora verandor beskrivna uttryck. Bebyggelsens läge pekas särskilt ut med finsidan som vetter mot ån.



*Blå linje markerar riksintresseområdet för kulturmiljövård.*

Då områdesbestämmelserna syftar till att skydda det kulturhistoriska värde som finns hos bebyggelsemiljön i enlighet med riksintresseområdet för kulturmiljövården är bedömningen att påtaglig skada på riksintresset inte kommer att uppstå.

Brunnskogen, inklusive Ronneby brunshotell, innefattas av riksintresse för friluftsliv, FK 08 Brunnskogen-Karön. I värdebeskrivningen för riksintresset står att området har en rik och mångformig natur med stor biologisk mångfald och förekomst av många rödlistade arter. Det är som gammalt brunnsområde samtidigt starkt kulturpräglad, med kulturhistoriska kvaliteter som har ytterst få motsvarigheter i landet. Området är synnerligen välbesökt. Det är mycket lättillgängligt och innehåller förutsättningar för ett flertal olika friluftaktiviteter.



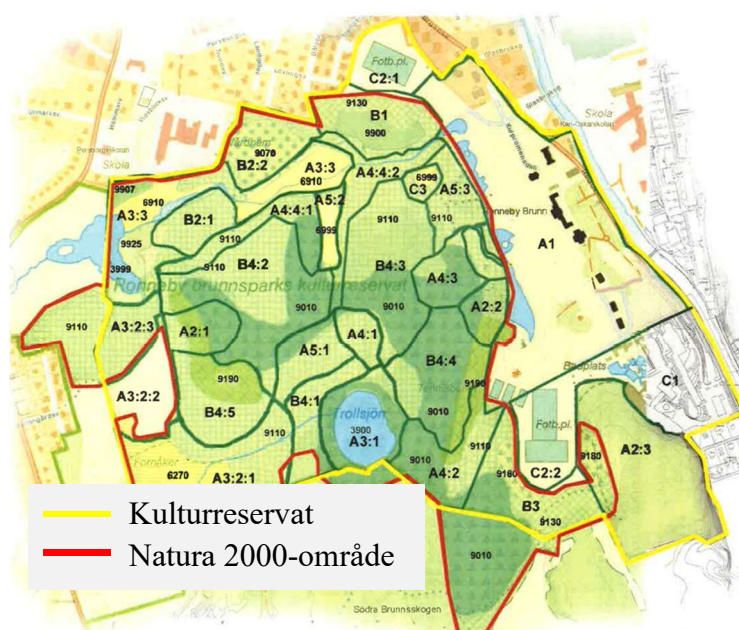
*Riksintresseområde för friluftsliv.*

Förslag till områdesbestämmelser bedöms inte leda till påtaglig skada på riksintresset. I värdebeskrivningen står att området kan påverkas negativt av bland annat större exploateringar eller olämpligt placerad bebyggelse.

Områdesbestämmelser för Rönninge kommer att leda till utökad lovplikt och att åtgärder som påtagligt skadar riksintressen i området kan hindras.

### Kulturresevat och Natura 2000

Rönninge angränsar till kulturresevatet Ronneby Brunnspark som bildades år 2003 samt område för Natura 2000 finns belägen strax väster om området. Brunnshotellet ligger inte inom den byggnadsminnesförklarade delen av Brunnsparken, men ingår i kulturresevatet. Anledningen är att området haft en central plats ur ett historiskt perspektiv och fortfarande utgör en del av brunnsanläggningen. Syftet med kulturresevatet är att vårda och bevara ett värdefullt kulturpräglat landskap (med kurparksmiljön så som den utformades under andra hälften av 1800-talet, i hela området sammantaget; med fornlämningarna, med den före detta utmarks- och inägostrukturen i Brunnsskogen, med parkmiljön i Brunnsparken samt med det omgivande odlingslandskapets ålderdomliga struktur) vari ett byggnadsminne och fasta fornlämningar ingår. På så sätt tillgodoses dessutom behovet av områden för friluftsliv och kulturturism. Bevarandearbetet i resevatet syftar också till att bibehålla en gynnsam bevarandestatus för de naturtyper som finns i området och som ingår i habitatdirektivet (Natura 2000).



*Gul linje markerar kulturresevatet. Röd linje markerar Natura 2000-området. Dragningarna skiljer sig något från området för riksintresse för kulturmiljövård.*

### Bebyggelseområde

Ronneby kommun har genomfört en bebyggelseinventering med syfte att dokumentera bebyggelsen inom det område där bestämmelser föreslås, se bilagan *Byggnadsinventering inom Rönninge och Ronneby Brunnshotell*. Inventering har genomförts av planarkitekt och bebyggelsesantikvarie.

Bebyggelsen inom det aktuella området består främst villabebyggelse i Rönninge. Någon av de större villorna inrymmer idag flera lägenheter, men den största delen är enfamiljshus. Parkenheten i Ronneby har sin verksamhet inom en av fastigheterna i Rönninge. Mellan Ronneby brunnshotell och Rönninge finns även byggnad som bland annat inrymmer verksamhetslokaler för lokalvård-, trädgård- och fastighetservice.

### Rönninge

Bostadstomterna i Rönninge uppkom genom en ägostyckning år 1901 och majoriteten av bebyggelsen uppfördes runt början av sekelskiftet. I flertalet fall är registrerat nybyggnadsår 1909. Rönninge gård uppfördes något tidigare än övrig bebyggelse och har registrerat nybyggnadsår 1900.



*Brunnshotellet och Rönninge vid början av sekelskiftet. Vänster visar utsnitt från ägostyckning år 1901. Höger visar utsnitt från Häradsekonomiska kartan (1915-1919).*

Bebyggelsen som uppfördes runt sekelskiftet 1900 i Rönninge präglas av träarkitektur i den så kallade schweizerstilen. Arkitekturstilen karaktäriseras av stor formrikedom genom bland annat snickarglädje, torn, spetsiga takvinklar, spiror och stora verandor prydda med kolonner. Bebyggelsen har influenser från brunnsarkitekturen, med pastellkulörer och företrädesvis plåttäckta tak. Färgsättningen domineras av en ljus baskulör med kontrasterande kulörer på listverk och snickeri. Exempel på kulörer som traditionellt har använts är kräm vitt/ockrabrun, vitt/ockra, vitt/olivgrönt. I Rönninge har uthusen ofta samma fasadutförande som bostadshusen. Från husens verandor skulle man ha utsikt över Ronnebyån och det är också vanligt att husets finsida vetter mot ån.





*Exempel på välbevarad bebyggelse med flera kännetecken från schweizerstilen så som fasadkulörer, snickarglädje, spetsiga takvinklar och inglasad veranda.*



*Exempel på hur uthus och huvudbyggnad ofta har samstämmig fasadutformning i Rönninge.*

Det finns även bebyggelse som har uppkommit under 1930-talet och under 1950-talet i Rönninge. Bebyggelsen är koncentrerad utmed Norra Rönningevägen. Bebyggelsen har en för tiden karakteristisk arkitektur och ofta fasadtegel och/eller listpanel samt tak av betongpannor.



*Till vänster: bebyggelse med nybyggnadsår 1939 utmed Norra Rönningevägen/Ronnebyån. Till höger: bebyggelse utmed Norra Rönningevägen med nybyggnadsår 1909.*

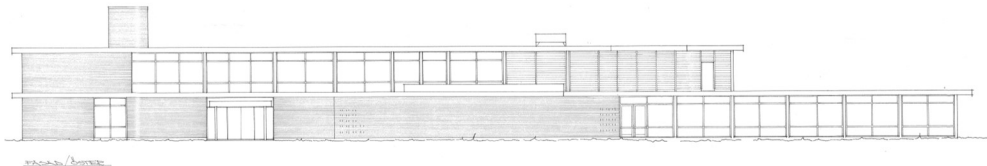
#### Ronneby brunnshotell

Fastigheten Karlstorp 2:3, innefattande Ronneby brunnshotell, har undantagits från områdesbestämmelserna i samband med beslut om granskning, KS 2021-12-07 § 428.

Angränsande Rönninge finns Ronneby brunnshotell som uppfördes år 1961, efter att det tidigare brunnshotellet i träarkitektur brunnit ner år 1959. Hotellet är ritat av Sten Samuelson och är uppfört i funktionalistisk arkitektur med fasader i vitt tegel och mörka fönsteromfattningar. Karaktäristiskt för byggnaden är balkongräcken som består av tre horisontella ribbor i mörkt trä. Området är mer eller mindre ett inhägnat aktivitetsområde, med hotell, restaurang, badanläggning och entréer.



*Ronneby Brunns hotell är uppfört med funktionalistisk arkitekturstil.*



*Ronneby Brunns hotell, Fasadritning från öster (huvudentré).*

År 1971 byggdes hotellet ut och en ny byggnad, Silver Hill, uppfördes på Silverbergets västra sluttning. Byggnadens fasader utgörs av vit puts med stora fönsterpartier och ärggrönt plåttak. Den nuvarande badanläggningen stod klar år 2011.



*Silver Hill, uppfört år 1971.*

## Byggnadskultur och gestaltning

Inom Rönninge är bebyggelsen särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och får inte förvanskas, i enlighet med PBL 8 kap. 13 §. Vid ändring av ett byggnadsverk eller av bebyggelseområdet ska kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag bevaras. Tomter ska avgränsas med häck och grind i fastighetsgräns mot gata. Nybyggnation ska anpassas till omgivningens karaktär gällande placering, skala och utseende.

Inom området gäller utökad lovplikt för:

- Rivning av byggnad eller del av byggnad
- Byte av kulörer eller material på byggnadsverket samt förändring av byggnadsverkets yttre utseende på annat sätt genom exempelvis ändring eller uppförande av skorstenar, takkupor, solpaneler, markiser, huvar, dörrar, fönster eller fasaddetaljer.
- Uppsättning, flytt eller väsentlig ändring av skyltar (ej trafikskyltar) och ljusanordningar.
- Marklovsplikt krävs för schaktning, fyllning eller betydande ändring av markytans utformning.
- Marklovsplikt krävs för fällning av träd med stamomfång över 40 cm, mätt 1 meter över mark.

Huvudinriktningen är att bevara befintlig bebyggelse inom området. Även bebyggelse som inte har värden som kan direkt kopplas till uttryck för riksintresset för kulturmiljövård har ett bevarandevärde. Den utökade lovplikten gäller således all bebyggelse inom området. Däremot kan det i vissa fall finnas skäl att göra avsteg från bevarandebestämmelserna. I sådana fall ska vidare bedömning och vid behov fördjupad bebyggelseinventering ske av kulturhistoriska värden. Nyttan för den enskilde gentemot det allmänna bevarandevärdet ska beaktas i bedömningen.

Underhåll av byggnader är inte lovpliktigt under förutsättning att samma kulör och byggnadsmaterial används som tidigare. Allt annat räknas som en ändring av byggnaden, vilket kräver bygglov. Om en fastighetsägare exempelvis önskar att linoljefärg byts mot akryl räknas detta som en ändring, vilket är bygglovspliktigt.

Då området är särskilt kulturhistoriskt värdefullt krävs bygglov för åtgärder som vanligtvis är bygglovsbefriade. Exempel på sådana åtgärder är komplementbyggnad eller komplementbostadshus (attefallshus) och mindre tillbyggnader i enlighet med PBL 9 kap 4a-c §§.

God byggnadsvård

Det är positivt om fastighetsägare i ett tidigt skede tar kontakt med kommunens bebyggelseantikvarie för rådgivning vid planerade förändringar

i bebyggelsemiljön. Eventuella om- och tillbyggnader ska stämma överens med huvudbyggnadens gestaltning och tekniska utförande. Detta innebär att byggnadsmaterial, fönsterproportioner och kulörer ska anpassas till befintlig bebyggelse. Det är viktigt att bevara så mycket som möjligt av ursprungliga material och byggnadsdelar. Byggnadsmaterial ska i första hand bevaras, i andra hand repareras och i tredje hand bytas ut. Om material behöver bytas ska fastighetsägare utgå från ursprungsmaterialet och undvika material som imiterar andra.

I delar av Rönninge har förändringar av bebyggelsen skett som inte är förenliga med byggnadernas ursprungliga karaktär eller byggnadsmaterial. Exempelvis har fönsterbyten skett i delar av området. I samband med framtida renoveringar och fönsterbyten ska material och utföranden återgå till det som är förenligt med tillkomsttiden och byggnadens arkitektur.



*Exempel på fönsterbyte som inte är förenligt med byggnadens ursprungliga arkitektur till vänster i fotot. Däremot har större veranda med inslag av färgat glas bevarats, vilket är positivt.*



*Bebyggelsen inom Rönninge har under åren genomgått förändringar. Rönninge gård hade ursprungligen putsad fasad, men har idag tilläggsisolerats, getts fasad av träpanel samt nya fönster.*



*Foto från seklets början från Blekinge museums arkiv.*

Det är av stor vikt att brandsäkerheten inom området stärks för att inte kulturhistoriska värden ska förstöras vid eventuell brand. Stärkt brandskydd i bostadshus kan exempelvis skapas genom brandvarnarsystem som tidigt upptäcker och larmar, spisvakt som stänger köksspis vid brand eller överhettning, kontinuerligt underhåll och besiktning av eldstäder, tillgång till släckutrustning, brandsektionering av garage, komplementhus och takfot för att skydda huvudbyggnad samt avstånd mellan byggnader.

### **Offentlig och kommersiell service**

Norr om Rönninge finns Ronneby Brunshotell som är ett aktivitetsområde med hotell, restaurang och badanläggning. Ronneby golfklubb finns belägen strax söder om aktuellt område. Ronneby centrum finns inom ett avstånd av ungefär två kilometer från planområdet, där det bland annat finns matbutiker, vårdcentral och tandläkare. Närmaste befintliga för- och grundskola är friskolan Thoren Framtid Ronneby som finns belägen 650 meter norr om planområdet. I Ronneby finns även KY-utbildning och skollokaler för distansstudier.

### **Tillgänglighet**

Då planområdet ligger inom Ronneby tätort som har ett väl utbyggt gatunät, kan planområdet med lätthet nås med både bil, båt, cykel och till fots. Busshållplats finns inom gångavstånd. Hållplats för kollektivtrafik med båt finns i anslutning till området.

Inom området finns få höjdskillnader, vilket leder till att området är tillgängligt för alla, oavsett vilken eller hur stor nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga personer kan ha.

### **Barnperspektiv**

Området ligger inom gångavstånd till för- och grundskola. Gång- och cykelväg som finns utmed Reddvägen leder till trafiksäker skolväg.

### **Lek och rekreation**

Lek är möjligt inom bostadsträdgårdarna. Ronneby Brunshotell och Brunnsparken har stort utbud för lek och rekreation, med bland annat bad, tennisbanor, lekplats, fotbollsplan och Brunnskogen.

Längs med Ronnebyån löper en strandpromenad som utgör ett viktigt rekreationsområde, bland annat går Hälsans stig utmed sträckan. Anlagd gångväg finns mellan Rönninge och brunshotellet.

Golfbana finns strax söder om det aktuella området.

## Vattenområde

Delar av Ronnebyån ingår i det område som är aktuellt för områdesbestämmelser. Ronnebyån ingår i riksintresset för kulturmiljövård och ska som en helhetsmiljö betraktas som ett av de kulturhistoriska uttrycken. Motivering till riksintresset är att Ronnebyån är en kommunikationsmiljö som utgjorde en sammanbindande länk mellan staden, Brunnsparken och Karön.

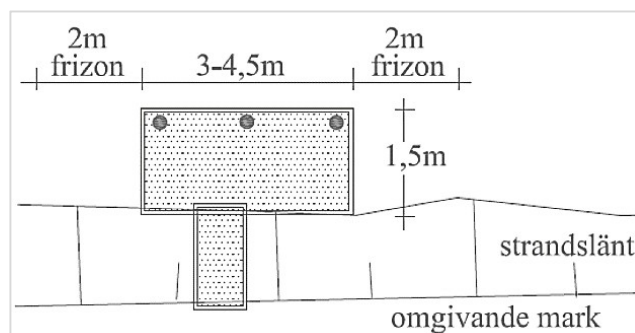
Siktlinjer längsmed ån är ursprungliga från kurortstiden och är beskrivna uttryck för riksintresset för kulturmiljövård. Siktlinjer finns från villorna ner mot vattnet, samt vid promenadstråket längs ån. Nybyggnation eller planteringar får inte förvanska eller störa befintliga siktlinjer. Det är av stor vikt att trädbeståndet utmed stråket kan bevaras. I områdesbestämmelserna regleras att marklovsplikt krävs för fällning av träd med stamomfång över 40 cm, mätt 1 meter över mark.



*Ångfärja på Ronnebyån. Fartygets namn är Karön, byggd 1905. Foto från Blekinge läns museums arkiv.*

Även angöringsplatser för båt längs Ronnebyån hör till riksintresset och är beskrivna uttryck. Det finns skötselavtal för båtbyggor utmed Ronnebyån och byggor ska enligt avtalet följa den typritning som finns.

Båtbyggor ska inte hindra kollektivtrafik med båt längs ån.



*Ronneby kommuns typritning för byggor i Ronnebyån.*

## Gator, skyltar och belysning

Ronneby kommun är väghållare för gatorna inom det aktuella området. Utmed Ronnebyån leds fordonstrafiken utmed Reddvägen där det även finns en gång- och cykelväg. En gång- och cykelväg ansluter Rönninge och Ronneby brunnshotell.

Gatorna inom Rönninge består av outredda samfälligheter och har namnet Södra och Norra Rönningevägen. Gatorna har en bredd på ungefär 5 meter. Då området generellt är sankt har sättningar uppstått i marken, vilket har lett till att grindstolpar och gatubelysning ibland står snett utmed gatan.

Inom området gäller utökad lovplikt för uppsättning, flytt eller väsentlig ändring av skyltar (ej trafikskyltar) och ljustanordningar.

I samband med att områdesbestämmelser togs fram för Blekan togs även ett åtgärdsprogram fram där det föreslogs att belysningsarmaturer byts ut mot en grön armatur (Brunnsparksgrün) som anpassats till områdets karaktär vad gäller utseende och skala. Denna armatur finns idag utmed Surbrunnspromenaden och delar av Reddvägen. Likartad armatur finns även i Ronneby stadskärna, där ett gestaltungsprogram har tagits fram. I gestaltungsprogrammet står att Ronneby Brunn och Brunnsparken är områden som många identifierar Ronneby med och programmet utgår från en vilja att förstärka den identiteten. För att skapa enhetlighet inom riksintresseområdet bör belysningsarmaturer inom Rönninge, vid den tidpunkt då de ska bytas, ges samstämmig utformning som de som idag finns i stadskärnan och Blekan. Det är viktigt att stolpens höjd anpassas till bebyggelsens skala och gatubredd.



*Belysning utmed  
Surbrunnspromenaden*

Idag finns även anpassade gatunamns skyltar inom delar av riksintresseområdet. Gatunamns skyltar i Rönninge bör bytas ut till samma typ, som består av en blå emaljskylt med vit ram och text. Inom Kulturreseptatet Ronneby brunnspark finns ett gällande skyltprogram som ska följas.

## Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom Ronneby tätort och inom gångavstånd till både tågstation, busshållplats och hållplats för båtförbindelse utmed Ronnebyån. Inom området finns två busshållplatser; Ronneby brunn soft center och



Rönninge. Därifrån går bussar till Vieryd och Ronneby station. Hållplats för kollektivtrafik med båt finns vid Ronneby brunn.

### Parkering och utfarter

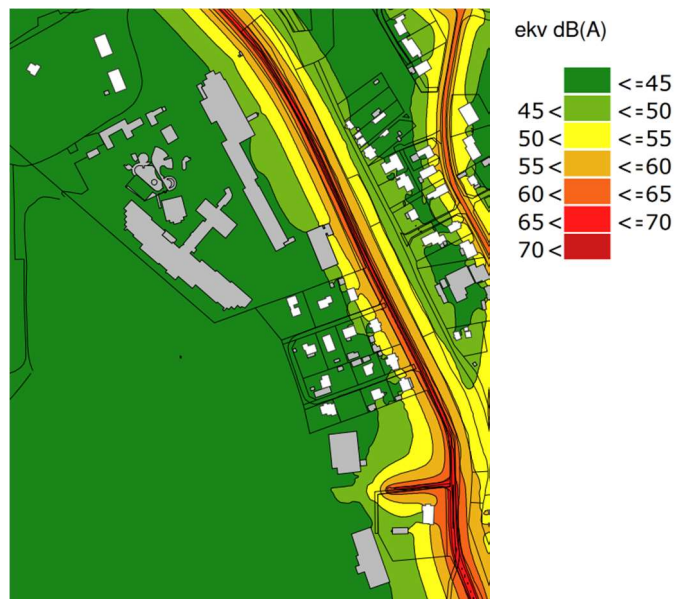
Parkering ska ske inom den egna fastigheten. Ronneby brunnshotell har en större besöksparkering. I skötselplanen för kulturreseptatet står att parkeringsytor väster om badanläggningen bör ses över så att de smälter in bättre i Brunnsmiljön.

Häckar inom området får inte skymma utfarter.

### Omgivningsbuller

Enligt Ronneby kommuns översiktliga bullerkartläggning överskrids inte gällande riktvärden för trafikbuller inom större delen av området. I söder finns däremot en bostadstomt där riktvärden överskrids. Kartläggningen visar att skyddad sida kan uppnås.

Områdesbestämmelser medför ingen bygggrätt på det sätt som en detaljplan gör. Krav för bygglov rörande trafikbuller regleras således inte genom områdesbestämmelser utan prövas vid efterföljande bygglovsprövning.



*Översiktlig bullerkartläggning*

### Störningar

Områdesbestämmelserna bedöms inte föranleda ökade störningar för närområdet.

### Vatten och avlopp

Kvarteret Stigbygeln inom Rönninge ingår i verksamhetsområde dagvatten gata, men utanför verksamhetsområde dagvatten fastighet.

I övrigt ingår hela området som är aktuellt för områdesbestämmelser i verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten.

Det finns översvämningsrisk inom Rönninge och det bör därför övervägas om ytterligare dagvattenåtgärder kan genomföras. Vidare bedömning av dagvattenhantering och lämplighetsprovning av eventuell ny bebyggelse sker i efterkommande lovprovningar.

### **El-, tele- och fiberanslutning**

Planområdet är anslutet till det kommunala nätet för el som Ronneby Miljö & Teknik AB ansvarar för. Tele och fiber ansluts enligt överenskommelse med aktuella operatörer.

#### **Förutsättningar för solenergi**

Området är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Inom området finns utökad bygglovsplikt när byggnadsverket byter färg, fasadbeklädnad, byggnadsmaterial, taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Det betyder att det alltid krävs bygglov för anläggande av solceller eller solpaneler. Bygglov kan ges i delar av området under förutsättning att placering och utformning anpassas efter de kulturvärden som finns, läs mer under rubriken *Byggnadskultur och gestaltning*. Solceller/solfångare placeras rakt i söderläge med vissa mindre förluster i sydväst eller sydost.

### **Värme**

Bebyggelsen inom området har befintliga uppvärmningssystem. Områdesbestämmelser kommer inte påverka val av uppvärmning så länge bebyggelsens kulturhistoriska värden bevaras.

### **Avfall**

Områdesbestämmelser innebär ingen förändring i avfallshanteringen inom området.

## **Organisatoriska frågor**

Områdesbestämmelserna hanteras enligt standardförfarande och bedöms kunna antas av Kommunstyrelsen i mars 2022.

- Beslut om samråd juni 2021
- Samråd juni – juli 2021
- Beslut om granskning oktober 2021
- Granskning december 2021 – januari 2022
- Beslut om antagande mars 2022
- Laga kraft mars/april 2022.

Till skillnad från detaljplan har områdesbestämmelser ingen genomförandetid, utan gäller tills de ändras eller upphävs.

Kommunen har väghållaransvar för gator inom området.

## Fastighetsrättsliga frågor

Marken inom området ägs främst av privata fastighetsägare. Ronneby Kommun äger fastigheten Grimman 3 samt gatufastigheter inom området. Det finns flertalet samfälligheter inom området. Södra och Norra Rönningevägen utgörs av outredda samfälligheter.

Områdesbestämmelser reglerar inte gemensamhetsanläggningar, samfälligheter eller servitut. Ett befintligt servitut finns i den södra delen av området som är aktuellt för områdesbestämmelser.

## Ekonomiska frågor

Ronneby kommun står för kostnaden att ta fram områdesbestämmelser inom området. Positiva ekonomiska konsekvenser kommer att uppstå då fastighetsägare får större kunskap om vilka kulturhistoriska värden som finns och vilka krav som ställs med hänsyn till dessa värden.

En fastighetsägare har enligt 14 kap. PBL rätt till ersättning av kommunen för eventuell skada när skyddsbestämmelser eller vägrat rivningslov meddelas i detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastighetsägare kan ha rätt till ersättning på grund av bestämmelser om skydd, placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter om bestämmelserna innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Vad gäller områdesbestämmelser för Rönninge är bedömningen att pågående markanvändning inte blir försvårad då den är densamma före som efter beslut om områdesbestämmelser. Vad gäller utformning och utförande ställer bestämmelserna inom området inte krav på att bevara befintliga material eller att dessa ska underhållas med specifika material och metoder. Slutsatsen är att ingen ersättning bör utgå för fastighetsägare inom området. Vid eventuell talan om ersättning skall denna väckas inom två år efter att områdesbestämmelserna vunnit laga kraft.

## Tekniska frågor

När belysningsarmaturer i Rönninge byts ut i området bör detta ske så utformningen blir samstämmig med den belysning som finns inom Blekan och utmed Surbrunnspromenaden för att skapa enhetlighet inom riksintresseområdet för kulturmiljövård. Läs mer under rubriken *Gator och trafik*.

Det finns översvämningsrisk inom området och ytterligare dagvattenfördröjning bör övervägas. Områdesbestämmelser medför däremot ingen byggrätt på det sätt som en detaljplan gör. Krav för bygglov rörande översvämningsrisk regleras således inte genom områdesbestämmelser utan prövas vid efterföljande bygglovsprövning.

### **Planförfarande**

Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

### **Medverkande tjänstemän**

Planförslaget har utformats av planarkitekt Karolina Bjers och stadsarkitekt Helena Revelj. Medverkande är planarkitekt Peter Robertsson, bebyggelseantikvarie Anna-Karin Skiöld och exploateringsingenjör Sandra Danielsson.

Ronneby 2022-02-10

Karolina Bjers  
Planarkitekt

Helena Revelj  
Stadsarkitekt