



KALLEBERGA HALLAR (södra delen)
Stä 502 m fl
Ronneby kommun
Blekinge län

Länsstyrelsen i Blekinge län	
Planeringsavdelningen	
Ink.	84. 08. 03
11	682 1-00-199

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan

BESKRIVNING

- Handlingar** Planförslaget utgörs av karta (1 blad) och bestämmelser. Till planförslaget hör dessutom denna beskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse samt övriga handlingar enligt kontrollblankett.
- Plandata** Stadsdelen Kalleberga Hallar är belägen NNO om Ronneby centrum på östra sidan om Kallingevägen. Avståndet till Torget är ca 600 m. Planområdet utgörs av den södra delen av det bebyggda området och avgränsas naturligt i norr av Hultaleden och i väster av Kallingevägen och Gamla Kallingevägen. Även i övrigt följer plangränsen i princip den befintliga bebyggelsen.
- Planområdets totala areal är 9,5 ha, varav 6,0 ha utgör första planläggning.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

- Befintliga planer** För delar av planområdet gäller stadsplaner fastställda 1945-11-30 och 1961-08-09. Planområdet gränsar till stadsplaner fastställda 1960-06-10, 1969-08-26 och 1977-01-21.
- Byggnadsförbud enligt §§ 15 och 35 byggnadslagen har gällt sedan 1978 och förlängdes senast 1983-01-10 med 1 år. Förbudet gäller i avvaktan på denna planläggning.
- I generalplanen för Ronneby/Kallinge som antogs 1972 anges områdets användning till bostäder i småhus, helt i enlighet med den befintliga bebyggelsen.
- Kommunala ställningstaganden** I kommunens bostadsförsörjningsprogram 1983-87 anges att 6 st nya småhus bör kunna tillkomma i Kalleberga Hallar i form av kompletteringsbebyggelse eller förtätning.
- Under 1979-80 genomfördes en genomgripande upprustning av gatorna och VA-nätet i området till en kostnad av ca 2,5 miljoner kronor. Åtgärderna föregrep i väsentlig mån planläggningen och visar kommunens avsikt att bevara områdets struktur.

Befintliga förhållanden

Områdets topografi karakteriseras av att det sluttar från högre och bergiga partier i öster och söder mot Gamla Kallingevägen i väster. I sydöstra delen finns dock ett område med planare mark. Nivåskillnaden från högsta till lägsta punkt är ca 10 m.

De geotekniska förhållandena är relativt väl kända och har därför ej undersökts speciellt i samband med denna planläggning. I en stor del av området består marken av berg i dagen. Inte heller i övriga delar har några problem med grundförhållandena för den befintliga bebyggelsen framkommit. I samband med utförda ledningsarbeten har konstaterats att jordlagren här huvudsakligen består av finsilt med mäktighet av 1-3 m. Grundvattennivån har varit låg, men öppna schakt bör skyddas för ytvatten.

Radonhalten i marken har ej heller undersökts men kan bedömas vara låg. Planområdet är beläget inom sådant område där gammastrålningsnivån från berggrunden eller jordlagret enligt SGU:s geostrålningskarta sannolikt ej överskrider 30 μ R/h.

Inga fornlämnningar eller byggnadsminnen finns i området.

Den befintliga bebyggelsen består av ca 70 st bebyggda fastigheter. Det är ett renodlat bostadsområde med en mycket småskalig och tidstypisk karaktär. Huvuddelen av tomterna synes ha uppkommit genom avstyckningar från Snäckegården i två omgångar 1898 respektive 1908. Området hörde då till landskommunen vilket kan förklara att någon formell plan ej gjordes. Bebyggelsen är dock klart planmässig och tomterna regelbundna. Tomtstorlekarna ligger i allmänhet kring 450 m² och med 15-20 meters bredd utmed gata. De flesta tomterna bebyggdes omedelbart vilket säkert berodde på att läget nära Kockums emaljverk var fördelaktigast.

Miljön i Kalleberga Hallar har genom bebyggelsens småskalighet och intimitet betydande värden. Det är kvaliteter som oftast saknas i modernare områden. Området synes också under senare år blivit alltmer uppskattat och en påfallande upprustning av hus och tomter pågår. Det centrala läget bidrar givetvis till att göra området attraktivt

Gatorna i området är påfallande smala (ca 4,5 m) och i vissa fall även brantare än vad man accepterar i nybyggnadsområden. Det finns således avsevärda brister i framkomligheten, men efter de förbättringar och beläggningsarbeten som utfördes 1980 har klagomålen varit få.

VA-systemet är efter saneringen 1979-80 fullgott med separata ledningar för spill- och dagvattenavlopp. På grund av närheten till berg ligger ledningarna ofta relativt ytligt.

Markägoförhållandena karakteriseras av att praktiskt taget all länspråktagen tomtmark är i enskild ägo, medan kommunen äger övrig mark. På många ställen är dock två eller flera tomter i samma ägares hand och nyttjade som en tomt.

PLANFÖRSLAGET

Syfte

Planförslaget syftar till att Kalleberga Hallar bevaras som bostadsområde och till att ange hur en fortsatt upp- rustning och utveckling av såväl de allmänna anläggningar- na som fastigheterna skall kunna ske utan att områdets miljökvaliteter hotas. Det är således mycket måttliga och punktvisa åtgärder som föreslås. En försiktig för- tätning av bebyggelsen med nya hus där luckor finns eller för att komplettera gatubilden bedömes dock vara möjlig samtidigt som ett värdefullt tillskott till bo- stadsförsörjningen erhålls. Därigenom kan också de stora kostnader som redan nerlagts i gatu- och VA-nätet ut- nyttjas bättre. Stor uppmärksamhet har dock lagts vid utformningen av planbestämmelser och riktlinjer för ny- bebyggelsens utformning så att den väl skall kunna smäl- ta in i miljön.

Bebyggelse- områden

I området finns 70 bebyggda bostadsfastigheter fördelade på 6 mer sammanhängande kvarter samt vissa smärre grupper. Till detta kommer 9 tomter som är obebyggda eller sam- nyttjade och som skulle kunna bebyggas. Av dessa ägs två av kommunen. I planförslaget anvisas ytterligare 4 nya tomter på kommunägd mark i områdets norra del. Några större befintliga tomter kan även bedömas vara delbara. Sammanlagt skulle ett nytillskott på maximalt 15 hus vara möjligt.

De små tomterna och önskemålet att bevara miljön ställer speciella krav på att planbestämmelserna ger ett effek- tivt stöd för byggnadsnämnden vid beslut som gäller ny- byggnadernas storlek.

En inventering (från karta) av de befintliga huvudbygg- nadernas storlek har gjorts i avsikt att nybyggnaderna skall få en liknande skala utan att befintliga hus skall komma i strid med bestämmelserna i någon större omfatt- ning. Resultatet pekar mot huvudbyggnader med max 80 m² byggnadsarea och 5,5 meters höjd. De befintliga hus som är större ges beteckningen w som övergångsbestämmelse.

Hänsyn till miljön kräver också - utöver regleringen av husstorleken - särskild omsorg vid utformningen av husens yttre samt material och färgval. Detta gäller även vid till-, på- och ombyggnad. Särskilt känslig är miljön i kvarteren utmed Gamla Kallingsvägen och i den centrala delen. Området i sydost vid Synarevägen - Svarvarevägen har däremot en annan karaktär bl a därför att tomterna är större. De förra kvarteren har därför åsatts beteck- ningen q med en särskild bestämmelse om hänsyn till miljön vid bebyggelsens utformning. Exempel på utform- ningselement som kan bidra till den åsyftade anpassningen är: Samlad planform, begränsad husbredd, max 1 3/4-vå- nings höjd, sadeltak med 27-38° lutning, utbyggnader i

bottenvåningen i form av förstugor, verandor mm, takkupor, måttliga fönsterstorlekar med stående format, träpanel (gärna liggande), täckmålning i ljus färg. Detta skall ej uppfattas så att nya eller ombyggda hus måste efterlikna de gamla så långt som möjligt (pastischer). Tvärtom skulle det berika miljön om de nya husen även får vissa "moderna" drag.

Vad gäller uthusens storlek och antal har de befintliga förhållandena ej ansetts behöva styra planbestämmelserna i samma grad som för huvudbyggnaderna. Variationerna bland de befintliga uthusen är så stora att det ej ger någon direkt vägledning. Därför har en max byggnadsarea på 40 m² föreslagits, vilket svarar mot normala behov i dag och även ger rimlig proportion till huvudbyggnadsytan. Övergångsbestämmelser har ej ansetts nödvändiga för de 20-tal tomter där befintliga uthus är större än nämnda yta. Uthusens utformning kan dock vara lika viktig för miljön som huvudbyggnadernas.

Uthusen bör där det är möjligt placeras indragna på tomtarna där de kan bidra till att skyddade gårdsrum erhålles. Gatubilden bör präglas av huvudbyggnaderna och ej av garage eller andra uthus.

Service Området rymmer inom sig ingen service. Avståndet till centrum (Kungsgatan) med dess butiker av alla slag, bibliotek mm är dock ej mer än 500 m varför det är väl särjt för denna typ av service. Avstånd till LM-skola (Fredriksbergsskolan) är ca 650 m och ungefär lika långt är det till den nya barnstugan i Hulta. Från biltrafiken skilda gång- och cykelförbindelser finns eller är planerade att ordnas till båda dessa anläggningar. Tillgängligheten till service av olika slag enligt kraven i "Bostadens grannskap" får således anses relativt god.

Skyddsrum Planområdet ingår i skyddsrumsort. Skyddsrumspanen anger en 50 %-ig brist på skyddsrumspatser inom område 16 där Kalleberga Hallar ingår. Inom delområdet är dock bristen 100 %. Ett ej godkänt bergskyddsrum finns ca 300 m söderut vilket avstånd är väl stort även om skyddsrummet skulle rustas upp. Byggnadsnämnden har på Stä 89 under 1983 beviljat (förhandsbesked) ett skyddsrum med 40 platser. För att tillgodose behovet skulle flera sådana behöva byggas. Statsmakterna har dock tills vidare dragit in ytterligare medel för byggande av skyddsrum i form av villagarage och dylikt. Hur behovet skall tillgodoses är därför svårt att ange i planen.

Friytor Friytorna inom planens bebyggelseområde är små. Vid Synarevägen i den östra delen finns dock en mindre men välbelägen lekplats. I övrigt finns i den omedelbara omgivningen mycket fina naturområden. En del av dessa kan i framtiden komma att tas i anspråk för bebyggelse, men erforderliga friytor kommer också att sparas.

Vägar och trafik

Det befintliga vägnätet, som således nyligen upprustats, kommer i allt väsentligt att bibehållas. På två ställen avses kompletteringar ske. Riktaregatan och Svetsaregatan förbindes i öster genom att Snickaregatan förlängs norrut. Genom förbindelsen kan en vändplan slopas och ett flexiblere vägnät erhållas. Det är värdefullt särskilt på vintern med tanke på gatornas lutningar. Erforderlig mark ägs redan av kommunen. Vidare avses Byhallavägen i norra delen byggas om och förbättras till samma standard som övriga gator. Härutöver föreslås endast smärre förbättringar i form av några hörnavskörningar för att förbättra framkomligheten samt att gästparkeringsplatser anläggs på två ställen.

Immissioner och klimat

Kalleberga Hallar har ett ur klimatsynpunkt ganska skyddat läge i en västsluttning och under omgivande höjder. Buller från Kallingevägen kan vara ett problem för husen allra längst i sydväst, men i övrigt gör nivåskillnaden och avståndet att bebyggelsen ej störs otillbörligt.

Utsläpp i luften från Kockums industrier väster om Kallingevägen har tidigare vållat problem och klagomål från de boende. Efter reningsåtgärder och ändringar av produktionen har problemen upphört. Kalleberga Hallar har dock ett känsligt läge i detta hänseende, vilket bör beaktas vid beslut om utsläpp från industrin.

Teknisk försörjning

Vatten och avloppssystemet är som nämnts sanerat 1979. Viss komplettering sker i Byhallavägen i samband med ombyggnaden av denna. Dagvattnet tas om hand i separata ledningar. Några problem att försörja de ytterligare hus som kan tillkomma finns ej.

Inte heller elförsörjningen medför några principiella problem eller större kostnader. Området matas idag från två transformatorstationer i norr respektive söder. Om elförbrukningen skulle öka väsentligt kan en tredje inmatning österifrån göras.

Värmeförsörjningen är tänkt att ske individuellt för varje hus. Vattenburen elvärme är det troligaste uppvärmningssystemet, men direkt el kan det också bli fråga om i särskilt energisnåla hus. Området är ej tänkt att anslutas till fjärrvärmenätet.

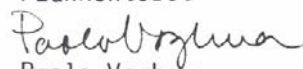
Övrigt

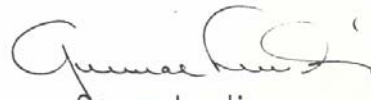
Som framgår under avsnittet bebyggelseområden har området en speciell miljö som kräver särskild hänsyn vid utformningen av den nya bebyggelsen och vid förändringar i den befintliga. Då de typhus eller förtillverkade hustyper som är vanliga på marknaden knappast uppfyller dessa krav är det naturligt att de nya husen uppföres av lösvirke och med lokal personal. Även ur sysselsättningssynpunkt är detta angeläget. En rationell produktion skulle ändå kunna uppnås om till exempel flera byggnadsföretag fick komma med förslag till lämpliga hustyper genom någon form av tävling.

PLANGENOMFÖRANDE

Eftersom planen huvudsakligen innebär en bekräftelse av befintliga förhållanden, krävs endast mindre genomförande åtgärder. Kostnaden för ombyggnad av väg 638 har uppskattats till 160 000 kronor och övriga åtgärder till 90 000 kronor.

RONNEBY KOMMUN
Plankontoret


Paolo Voghera
Planarkitekt


Gunnar Lundin
Planingenjör

KALLEBERGA HALLAR (södra delen)
STÄ 502 M FL
RONNEBY KOMMUN
BLEKINGE LÄN

Blekinge län	
Ink. 89 08. 03	
11	1984

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan

BESTÄMMELSER

1 §

PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- ✓ Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 §

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

- ✓ Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 §

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

1 mom

- ✓ Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.

2 mom

- ✓ På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 §

BYGGNADSSÄTT

- ✓ Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

5 §

EXPLOATERING AV TOMT

1 mom

- ✓ På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras.

2 mom

- ✓ På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 80 m². Uthus eller andra gårdsbyggnader får ej uppta större area än 40 m².

3 mom

- ✓ På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boplingsrum icke inredas.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom ✓ På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 5,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.
- 3 mom Inom med q betecknat område får ej sådan ändring av bef byggnad vidtas som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Exempel härpå finns i beskrivningen.

7 § UTFARTSFÖRBUD

- ✓ Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirkclar.

8 § ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSER

Inom med w betecknat område får utan hinder av vad i 5 § föreskrivits till nybyggnad hänförlig ändring av befintlig byggnad företas, om icke byggnadens volym eller våningsantal därigenom ökas.

RONNEBY KOMMUN
Plankontoret

Paolo Voghera
Paolo Voghera
Planarkitekt

Gunnar Lundin
Gunnar Lundin
Planingenjör

Tillhör det den 15 maj 1984 reviderade förslaget.

✓

Att dessa stadsplanebestämmelser antagits av kommunfullmäktige den 25 juni 1984, § 110, betygas: ✓

Lars Olof Carlsson
Lars Olof Carlsson

Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Ekeinge län beslut denna dag

i ärendet. 11.082 - 1146-84 13/11 1984
Karlskrona i planeringsavdelningen

På tjänstens vägnar:

2. J. J. J.