



ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV

SMEDSTORP 2:38

I SMEDSTORP, NYBRO

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

BAKGRUND

Mark- och exploateringsenheten ansökte 2018-11-28 om ändring av detaljplan för del av Smedstorp 2:38. Bakgrunden till planändringen är att, inom detaljplanens ram, skapa större flexibilitet beträffande tomtutformning. Cirka 7 hektar av detaljplanen berörs av ändringen.

Gällande detaljplan möjliggör ett verksamhetsområde i ett geografiskt bra läge vid Riksväg 25. Detaljplanen är en del av genomförandet i Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Nybro stad. Utbyggnaden av området pågår.

Enligt Boverket kan en ändring av detaljplan göras för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

Genomförandetiden för gällande detaljplan löper fram till 2022-04-27.

SYFTE

Gällande detaljplan medger användningarna industri, kontor och teknisk anläggning. Syftet med planändringen är att möjliggöra en mer ändamålsenlig byggnation av Smedstorp industriområde.

PLANPROCESS

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med standardförfarande.

PLANHANDLINGAR

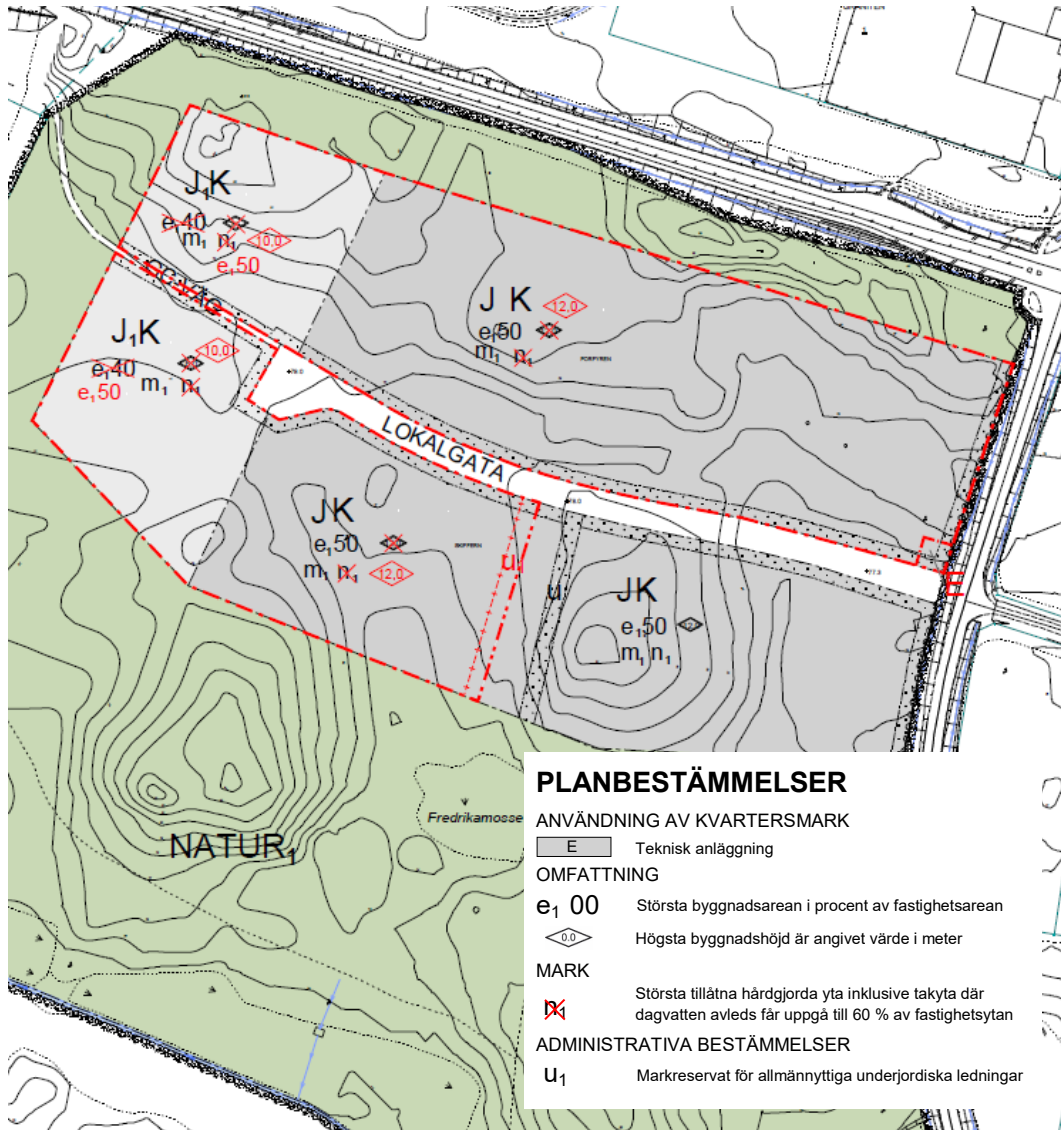
Plankarta

Denna planbeskrivningen som läses tillsammans med detaljplan för Smedstorp 2:38, D 190, antagen 2012-04-27.

FÖRSLAG

BEBYGGELSE

Förslag till ändring av detaljplan innebär följande ändringar i plankartan:



Utsnitt ur gällande plankarta. Ändringar är markerade i rött.

Utsnittet visar avgränsade områden där totalhöjden ändras från 8 och 12 meter till högsta tillåtna byggnadshöjd om 10 och 12 meter. En något utökad byggrätt föreslås i planområdets västra del, där största tillåtna byggnadsarea ändras från 40 % till 50 % av fastighetsarean. Planbestämmelse om andel hårdgjord yta utgår.

Områden för tekniskt ändamål och markreservat för allmännyttiga ändamål införs för dagvatten, el och fiber, vilka byggs ut successivt under genomförandetiden.

TRAFIK

Planområdet angörs idag från Riksväg 25 via Landsväg 558. På lång sikt är ambitionen att skapa en ny dragning av Landsväg 558 från söder, en planskildhet vid väg 25, samt en anslutning mot Tallgölgsgatan ca 1 kilometer nordost om planområdet. Korsningen väg 25 och Landsväg 558 ska stängas av och en ny in- och utfart skapas via en koppling österut mot rastplats Glasporten. Påverkan på anslutande väg och korsning till följd av ökad exploatering i Smedstorp har studerats i PM Trafik (SWECO, 2017). Befintlig korsning bedöms kunna användas tills denna ny koppling skapas även vid en något större exploatering.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

DAGVATTENHANTERING

Avrinningen från området kommer att öka genom att genomsläppliga ytor i gällande detaljplan ersätts av hårdgjorda ytor. Marken har ett naturligt fall mot söder via våtmarken Fredrikamosse, vidare till recipient i form av ett vattendrag.

Planområdet är beslutat verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor ska avvattnas till förbindelsepunkt för dagvatten, och omhändertas och fördröjs därefter via våtmark, vidare mot recipient i söder.

Dagvattenhanteringen är dimensionerad för att klara ett regn med 100-års återkomsttid.

AVFALLSHANTERING

Avfallshanteringen utformas i bygglovsskedet. Tillgänglighet och utformning av miljörum, uppställningsplatser för avfallskärl eller dylikt ska uppföras enligt gällande renhållningsföreskrifter.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Ett plankostnadsavtal har upprättats där Nybro kommuns mark- och exploateringsenhet åtar sig att betala maximalt 75 900 kronor för planarbetet. Kostnader för utredningar tillkommer. Ingen planavgift kommer att tas ut för bygglovspflichtiga åtgärder inom planområdet.

KONSEKVENSER

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planens genomförande till följd av ändringen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte genomföras.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

AVSTYCKNING

Från Smedstorp 2:38 möjliggörs avstyckning av nya fastigheter inom kvarteret Skiffern med ändamål industri-, kontor och teknisk anläggning, markerad med "JK" i plankartan. Ansökan om avstyckning sker i samband med köp av fastighet och initieras av Nybro kommun.

LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD

Skiffen 2 kommer vid genomförandet av planen belastas av en ny ledningsrätt gällande dagvattenledning, markerad med bestämmelsen "u₁" i plankartan.

Skiffen 2 kommer vid genomförandet av planen belastas av ny ledningsrätt gällande befintlig transformatorstation samt ny ledningsrätt gällande befintliga fiberkablar, markerad med "E₁" i plankartan.

Ledningsrättsåtgärd för rätten att anlägga, förnya och underhålla de nya dagvattenledningar som vid genomförandet av planen anläggs inom planområdet ska sökas av berörd ledningsinnehavare.

Ledningsrättsåtgärd för rätten att förnya och underhålla befintlig transformatorstation samt befintliga fiberledningar ska sökas av berörd ledningsinnehavare.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Den förrätningskostnad som uppkommer i samband med planerad fastighetsbildning inom kvarteret Skiffen bekostas av köparen av fastigheten. Kostnaden för förrättningsåtgärder regleras enligt Lantmäteriet avgifter för lantmäteriförrättning.

Ledningsinnehavaren står för den kostnad som uppkommer i samband med utbyggnaden av erforderlig dagvattenanläggning inom planområdet.

Ledningsinnehavaren står för de förrätningskostnader som uppkommer i samband med att bilda ny ledningsrätt. Kostnaden för förrättningsåtgärder regleras enligt Lantmäteriet avgifter för lantmäteriförrättning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANOMRÅDET

Planområdet för detaljplan för Smedstorp 2:38 (D 190) ligger söder om riksväg 25, Kalmarvägen, cirka 4 kilometer öster om Nybro centrum.

Planområdet är cirka 28,6 ha stort, varav 7 ha av detaljplanen berörs av ändringen av nu gällande planbestämmelser.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Smedstorp 2:38 ägs av Nybro kommun. Skiffen 1 och 2 är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området redovisas i Fördjupad översiktsplan för Nybro stad 2013 som nytt verksamhetsområde.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Jessica Dahl
planeringschef

Elin Hausenkamp
planarkitekt

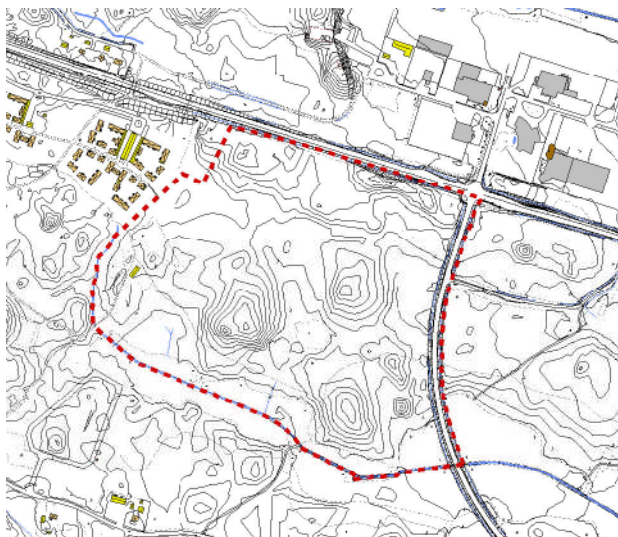


Detaljplan för del av
Smedstorp 2:38
i Nybro, Nybro kommun

Antagen av KF 2012-03-26
Laga kraft 2012-04-27

Planbeskrivning





Planområdet

Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- behovsbedömning
- fastighetsförteckning

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att planlägga området för kontor.

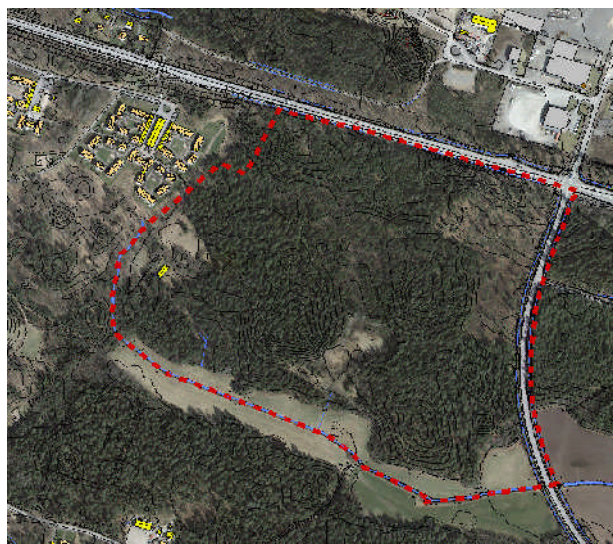
Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget söder om riksväg 25, Kalmarvägen, cirka 4 kilometer ifrån Nybro centrum och i anslutning till befintligt verksamhetsområde Smedstorp. Området omfattas av en yta på cirka 286 000 m² det vill säga 28,6 ha.

Markägoförhållanden

Marken är i kommunal ägo.



Planområdet

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs 2004 anges två områden inom planområdet för verksamheter, det vill säga industri, kontor eller handel med skrymmande varor. Vidare redovisas även möjligheter att anlägga en större våtmark för rening av dagvatten i planområdet södra del samt en cirkulationsplats i trafik korsningen till Smedstorps verksamhetsområde.

Detaljplaner

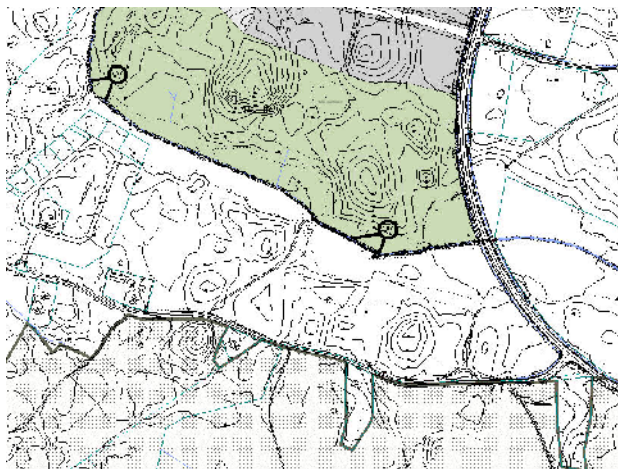
Området är inte planlagt, men gränsar i norr till en gällande stadsplan som faställdes 1979-10-08, som innefattar befintligt verksamhetsområde i Smedstorp. Planområdet gränsar även i nordväst till en gällande detaljplan som vann laga kraft 1989-10-26 som medger områden för bostäder samt ett område för värmecentral och är idag i stort sett utbyggt. I sydvästra delen intill planområdet finns en nyligen antagen detaljplan som vann laga kraft 2008-09-23 som medger områden för bostäder och ett för skola. I öster gränsar en detaljplan som vann laga kraft 2007-12-20 och medger områden för bilservice, handel, lättare industri och kontor.

Riksintresse

Riksväg 25, Kalmarvägen, är riksintresse för kommunikationer enligt beslut ifrån dåvarande Vägverket 2004-11-08 och ingår i det nationella stamvägsnätet. I övrigt finns inga riksintressen inom planområdet.

Naturresevat

Cirka 200 meter ifrån planområdets södra gräns ligger naturresevatet "Svartbäcksmåla naturresevat" som är ett tätortsnära rekreationsområde med många nyckelbiotoper.



Naturresevatet Svartbäcksmåla

Strandskydd

Inom planområdets södra del sträcker sig ett mindre vattendrag, Långa Blå, som idag omfattas utav strandskydd. Kommande verksamhetsområde ligger utanför angivet området för strandskydd, därmed behöver inte strandskyddet upphävas.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet väster om väg 558 är relativt kupeerat med tre högre höjder mellan 6-8 meter. Vegetationen består mest av barrskog samt en del lövskog.

Geoteknik

Blivande byggherre ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteret.

Förorenad mark

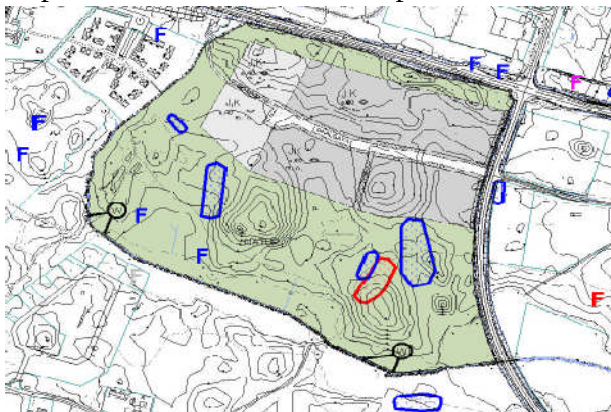
Det finns inget dokumenterat i kommunens arkiv eller i länsstyrelsens databas för EBH-stödet som talar för att det förekommer förorenad mark inom planområdet.

Radon

Byggherren ansvarar för markundersökning och anpassar grundläggningssättet efter uppmätta radonvärden. Uppmätt markradonvärde skall ligga till grund för varje enskilt bygglov.

Fornlämningar

Inom planområdet finns flera kända forn- och kulturlämningar. Vid en besiktning den 22 april 2005 av Håkan Nilsson vid Kalmar läns museum kartlades ett par lämningar såsom kolbottnar och en fångstgrop. Vid fornminnesinventeringen hittades även två slaggvarpar men båda är därefter borttagna. Kalmar läns museum konstaterade också att vid en fördjupad inventering skulle med stor sannolikhet ytterligare lämningar påträffas. Detta skulle inte påverka fornläm-



Fornlämningar inom planområdet

Planförslag

Området på plankartan med bestämmelsen "NATUR" är reglerat som naturområde. Inom detta område finns ovan nämnda typer av fornminnen och kulturlämningar. Planförslaget syftar inte till att ändra nuvarande markanvändning i detta område och påverkar därmed inte de registrerade fornminnerna och kulturlämningarna.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns inga bostäder. Området gränsar i väster till ett flerbostadshusområde i Hanemåla, kvarteret Logen. I sydväst gränsar planområdet till ett nytt bostadområde som ännu inte bebyggt.

Arbetsplatser/övrig bebyggelse

I den västra delen av planområdet finns en förrådsbyggnad, en gammal ängslada som används av tekniska förvaltningen som förråd. I norr och i öst gränsar planområdet till verksamhetsområden. Dessa områden består både av lätt industri och industri.

Planförslag

I planområdets norra del medger planförslaget

ett område för verksamheter som är uppdelat i två typer av markanvändningar "J₁K" och "JK". Områdena närmst flerbostadshusområdet Logen med beteckningen "J₁K" medger en markanvändning för lätt industri, det vill säga verksamheter som genom utomhusaktiviteter, transporter och utsläpp ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet men ändå bör placeras i särskilda kvarter. Sådana verksamheter skall ha ett minsta skyddsavstånd på 50 meter till närmsta bostadsområde. I områdena med bestämmelsen "J₁K" begränsar planförslaget också en högsta totalhöjd i meter till 8 meter, markerat med en dubbellromb på plankartan. Största tillåtna byggnadsarea i dessa två områden är 40% av fastighetsarean, markerat på plankartan med bestämmelsen "e₁40".

I områdena med bestämmelsen "JK" medger planförslaget markanvändning för industri och kontor. I dessa två områden får transformatorstationer anläggas och största tillåtna byggnadsarea är 50% av fastighetsarean, markerat med bestämmelsen "e₁50" på plankartan. Högsta tillåtna totalhöjd är 12 meter, markerat med en dubbellromb på plankartan.

Samtliga områden med markanvändningen "J₁K" eller "JK" är även reglerade med planbestämmelsen "m₁", verksamheterna får inte vara störande för omgivningen samt med planbestämmelsen "n₁", största tillåtna hårdgjorda yta inklusive takyta där dagvatten avleds får uppgå till 60% av fastighetsytan.

Planområdets norra del har ett unikt skyltläge längs med riksväg 25 och utgör en del av infarten till Nybro. Det är därför viktigt att kommande verksamheter planeras och placeras så att de tillsammans skapar en tilltalande infart till Nybro.

Tillgänglighet

Planområdet är tillgängligt med såväl cykel som med buss eller bil.

Friytor

Rekreation

I planområdets södra del finns flera stigar och mindre skogsvägar varav en del är tillgängliga även med cykel och barnvagn. Området används

flitigt av de boende väster om planområdet. I områdets sydvästra hörn ligger en bollplan samt en pulkabacke.

Naturmiljö

Enligt jordartskartan består området mestadels av sandig, moig morän och vegetationen av äldre blandskog med inslag av äldre tallar och granar vid höjder mot Långa Blå.

Vattenområden

I planområdets södra del löper i öst-västlig riktning ett mindre vattendrag, Långa Blå. En mosse finns även inom planområdet, väster om väg 558, Fredriksmosse. Mossen har troligen omfattat ett större område av våtmark än vad den idag gör. Detta kan möjligtvis bero på utdikning eller liknande då det finns ett delvis igenväxt dike som går från området ner till Långa Blå.

Planförslag

I planförslaget finns vattendraget Långa Blå markerat med planbestämmelsen "W", öppet vattenområde.

Gator och trafik

Gatunät

Inom planområdet finns inga vägar. I norr angränsar området till Kalmarvägen, riksväg 25, som förbinder Kalmar med Halmstad via bland annat Nybro och Växjö. Från Kalmarvägen finns även en infart till väg 558 som går längs med planområdets östra del. Vägen går mot Sankt Sigfrid och Tvärskog.

Trafikverket Region Syd och Nybro kommun har skrivit en avsiktsförklaring angående en åtgärdsvalsanalys som bland annat omfattar en ny planskild korsning med riksväg 25, vägen mot Sankt Sigfrid och Smedstorpsområdet. Analysen ska ge förslag på hur industriområdet i Smedstorp samt den planerade kombiterminalen ska trafikförsörjas, var och hur en ny anslutning till riksväg 25 och 31 ska ske på ett samhälls-ekonomiskt effektivt sätt. Analysen ska även visa hur kollektivtrafikförsörjningen tillgodoses samt hur gång- och cykeltrafiken kan lösas inom området

Gång-, cykel- och mopedtrafik

På norra sidan av Kalmarvägen finns en cykelväg som förbinder centrum med Smedstorps industriområde norr om Kalmarvägen. En cykelväg går även från Hanemåla by väster om planområdet och vidare genom Hanemålaskolan in mot centrum.

Kollektivtrafik

I anslutning till riksväg 25, och i närhet till infarten för planområdet finns busshållplatser där buss till Kalmar och Nybro kontinuerligt trafikerar.

Planförslag

I planförslaget finns en väg, markerad på plankartan med bestämmelsen "LOKALGATA", som är tänkt att förse kommande verksamhetsområde med lokaltrafik. En gång- och cykelväg är även planerad i planförslagets västra del, markerad på plankartan med bestämmelsen "GC-VÄG". Den nya gång- och cykelvägen ansluter till ovan nämnda gång- och cykelvägar samt till en gångtunnel under riksväg 25. Genom att nyttja den nya samt de befintliga vägarna kan man som oskyddad trafikant ta sig säkert till och från området och till angränsande busshållplatser på respektive sida om riksväg 25.

All parkering förutsätts ske på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Norr och öster samt i planområdets södra del finns möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avloppssystem.

El och värme

Möjlighet att ansluta med el och fjärrvärme finns i planområdets västra del mot Hanemåla by.

Dagvatten

Möjlighet finns att ansluta kommande verksamhetsområdet till befintligt dagvattensystem.

Planförslag

Målsättningen för området är att dagvatten skall tas omhand lokalt och nära källan på

respektive fastighet samt inom planområdet.

Dagvatten skall ledas genom öppna diken, rörledningar och dammar till vattendraget Långa blå. Befintliga våtmarker (Fredrikamosse) samt ny dagvattendamm kommer att nyttjas för rening och fördröjning (LOD). Med aktuell lösning minimeras möjligheten att dagvatten från området når Gårdsryds vattenskyddsområde som ligger söder om planområdet.

Bestämmelsen "n₁" på plankartan reglerar att största tillåtna hårdgjorda yta inklusive takyta där dagvatten avleds är 60 % av fastighetsytan.

I plankartans östra del inom området med bestämmelsen "JK" finns planbestämmelsen "u", marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Planområdet skall även anslutas till kommunalt vatten och avlopp samt fjärrvärme.

Inverkan på miljön

Störningar

Luft

Regeringen har utfärdat miljö kvalitetsnormer som omfattar förekomst av bland annat kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar PM10 i utomhusluft. De förändringar som planen medger inom området förväntas inte medföra att några miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormerna för vatten anger vilken vattenstatus som ska uppnås vid en viss tidpunkt. Statusklassningen är i vattenförvaltningen ett sätt att beskriva vattnets kvalitet. Målet i vattenförvaltningen är att vattnet ska uppnå god status samt att inte försämrade vattnets status, utgångspunkten är god status till år 2015.

Långa Blå mynnar i vattenförekomsten Väs-trakullabäcken som ingår i Ljungbyåns vattensystem. Den ekologiska statusen för bäcken är klassad som "måttlig". Fiskklassningen styr den sammanvägda bedömningen. Risk bedöms finnas att ekologisk status inte nås till 2015 på grund av att vattendraget ingår i målområde för

kalkning i Kalmar län, samt förutsättningarna för fiskbestånd. Den kemiska statusen är klassad som ”god” (exklusive Hg). Risken för att kemisk status inte ska nås till 2015 bedöms inte finnas

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte följs.

Risker

Riksväg 25 är transportväg för farligt gods.

Buller

Angränsande bostadsbebyggelse finns i planförslagets västra del. Närmaste verksamhetsområde har lagts på ett skyddsavstånd av 70-100 meter från befintliga hus. Området närmast bostadsfastigheterna får enbart användas för lättare industriändamål.

Planförslag

Ett stort naturområde i söder mot Långa Blå sparas samt trädridå mellan bostäderna och kommande verksamheter, markerat på plankartan med bestämmelsen ”NATUR”, naturområde. På plankartan finns dessutom en bestämmelse ”m₁” som reglerar att verksamheterna inte får vara störande för omgivningen.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Malin Ekstedt	miljöinspektör
Per Ahlgren	miljöinspektör
Ulf Ohlsson	exploateringschef
Malin Ekstedt	exploateringssamordnare
Fredrik Forsander	VA-ingenjör
Helen Thörnvall	mättingsingenjör

Planhandläggare

Kerstin Ivansson	planarkitekt
------------------	--------------