

Detaljplan för del av TALLEN i Nybro (Kährs)**Handlingar**

Till planförslaget hör plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnad av virkesmagasin på mark som, enligt idag gällande detaljplan, ej får bebyggas samt tillse att en planerad tillbyggnad av verkstadslokaler ej kommer att strida mot detaljplan. Därutöver att reglera en förändrad byggnadsanvändning från fritidsanläggning till kontor samt medge viss utökning. Vidare föreslås en minskning av parkeringsytorna till förmån för en bredare skyddsplantering av parkliknande karaktär. Ett mindre område avsett som fritidsanläggning för industri - JN i gällande plan - övergår till industrimark.

PlandataLäge och areal

Planområdet är beläget i centrala Nybro, strax nordöst om förvaltningshuset. Det gränsar i norr, öster och väster mot andra delar av Kährs industriområde, i syd mot Rydéns industriområde. Det omfattar en areal på 2,1 ha.

Markägförhållanden

Tallen 54 - AB Gustaf Kähr
Nybro 3:1 - Nybro kommun

Tidigare ställningstagandenÖversiktsplan för Nybro kommun

I översiktsplan -90 ligger hela planområdet inom - "industriområde med miljöpåverkan".

Detaljplan

Planområdet omfattas av följande detaljplan:

Detaljplan betecknad D 45 - lagakraft den 24 juni 1991. D 45 har genomförandetid t o m den 24 juni 2001.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden gav stadsarkitektkontoret i uppdrag den 7 november 1995 att påbörja detaljplanearbete samt upprätta plankostnadsavtal.

Planförutsättningar och planförslag

*** Mark och vegetation**

Planområdet sluttar ca 5 m ner mot Transtorpsvägen. Huvuddelen tas upp av en markerad brant på ca 3 m i mitten av planområdet. Det finns därför i princip två markplan; dels en vid industribebyggelse som ligger på + 88/89 och dels naturmarken utmed Transtorpsvägen som ligger på + 84/85. Genom utbyggnad av virkesmagasinen torde vissa utfyllnader vid slänten bli erforderliga. Dessa skall minimeras till omfång samt utföras så att en god terrängmodulering erhålls.

Det lägre markplanet mot Transtorpsvägen utgörs av värdefull naturmark, vilken nyligen gallrats och ställts i ordning. Det intryck betraktaren får är därför att området snarast har en parkliknande karaktär, vilket gör området inbjudande. Denna karaktär föreslås därför långsiktigt vidmakthållas. En konsekvens av detta är att ett större område avsett för parkering omvandlas till parkskyddsområde, då parkeringsytan ansetts onödigt stor.

Då marken tidigare utgjordes av villaträdgårdar finns på sina håll lämningar efter dessa - som t ex fruktträd, vilka föreslås bevaras - beteckning n_2 . Ett karaktärsfullt kastanjeträd får ej fällas, - beteckningen n_1 - då det berikar området. Sluttningsområdet mellan industribebyggelsen och parkskyddsområdet föreslås ha kvar sin tätare vegetation som ett bra skydd mot industrin - beteckning n_3 .

Grönskan utmed Transtorpsvägen är viktig då den mjukar upp den annars storskaliga och hårda industrimiljön. Då Transtorpsvägen också utgör infart till centrum är det väsentligt att de industritomter

som vänder sig mot denna ger ett välkomnande och trevligt intryck. Kährs har själv haft funderingar att anlägga grupper av ädellövträd utmed Transtorpsvägen som en bild av företaget och de trädslag man använder. En trevlig idé som förhoppningsvis kan komma till utförande.

* Geotekniska förhållanden

Någon markundersökning har ej genomförts inom planområdet. Blivande byggherre ansvarar för inom kvartersmark erforderliga geotekniska undersökningar.

* Bebyggelseområden

Inom planområdet finns sex stycken områden med byggrätt, två av dessa (I och II) ligger an mot den större industribyggnaden (sågverket).

I Kontorsbyggnaden

Byggrätten anpassas efter den befintliga tegelbyggnaden och läggs till höjd fast till 8,5 m. En utökning av byggrätten sker åt väster till slutet på sågverket. Denna utökning innebär dock inte att en eventuell tillbyggnad kommer närmare bostadsbebyggelse än tidigare.

II Verkstadslokaler

Kährs har för avsikt att flytta nuvarande virkesmagasin och på dess ställe göra en tillbyggnad av verkstadslokaler. Den förestående utvidgningen har mått på ca 28,5 x 9,0 m, d v s 256 m² varav omkring 170 m² ligger på mark som idag ej får bebyggas. Föreliggande detaljplan lägger in den förestående verkstadsutbyggnaden på mark som får bebyggas samt möjliggör ytterligare tillbyggnader åt öster. Byggnadshöjden begränsas till 7,5 m.

III Två virkesmagasin

Då tillbyggnaden av verkstadslokalerna ianspråktar nuvarande plats för virkesmagasinet, har Kährs för avsikt att uppföra ett nytt virkesmagasin omkring 15 m söder om nuvarande plats. Byggnaden har måtten 37 x 14 m, d v s en areal på ca 518 m². Ytterligare ett område för ett något större framtida virkesmagasin anvisas öster om det förestående. Byggnadshöjden begränsas till 5,5 m. De skall uppföras

utan öppningar mot Transtorpsvägen samt vara målade i faluröd kulör (rött och vitt ingår i Kährs egen logotype).

IV Ny kontorsbyggnad och fritidslokal

I östra delen av planområdet ligger två byggnader som i gällande plan är fritidslokaler. Kährs och Stiftelsen Kährsgården har tillsammans överenskommit att den norra av de två byggnaderna lämpligen kan få annan användning som kontorslokal åt Kährs. Planförslaget medger denna ändrade användning samt tillstyrker en eventuell tillbyggnad i ett plan. Den södra fritidslokalen ligger oförändrad kvar.

* Gator och trafik

Gatunät

Transtorpsvägen ingår i stadens huvudnät. Inom industriområdet finns interna körvägar - inga av dessa läggs fast i planen.

Transtorpsvägen skall byggas om och förbättras så att bl a transporterna till Kährs kan göras säkrare och mindre störande. Ombyggnaden kommer inte ske inom den närmaste 3-årsperioden, utan sannolikt istället under den senare delen av genomförandetiden. Befintlig gatstensbeläggning kommer då att tas bort. Samma vägområde redovisas som i gällande detaljplan, det vill säga 18-19 m.

Gång- och cykeltrafik

I den förprojektering som gjorts av ombyggnaden beräknas en gång- och cykelled följa Transtorpsvägen på södra sidan i hela dess 800 m långa sträckning.

Utfarter

Utfartsförbud redovisas utmed hela kvartersmarken mot Transtorpsvägen, vilket följer nu gällande detaljplan.

Parkering

En minskning av parkeringsytorna redovisas relativt gällande plan till förmån för en bredare skyddsplantering av parkliknande karaktär. Redovisad parkeringsarea i planförslaget är dock fortfarande ca 49 x 50 m, d v s 2 450 m² stort. Till detta kommer angränsande parke-

ringsytor i detaljplan D 58 - laga kraft den 17 maj 1994, vilket tillsammans torde ge erforderligt parkeringsutrymme.

Väntficka för lastbilar

Kähns har angett ett behov av uppställningsplatser för lastbilar utmed Transtorpsvägen. Det uppskattade behovet är ca 6 lastbilar á 24 meters längd. Behovet av uppställningsplatser är förorsakat av väntetider för transporter med sågat material, pulver, spån, flis etc, till respektive anläggning.

Väntfickorna för lastbilarna beräknas kunna anläggas inom markerat vägområde. Det kan åstadkommas genom att ett öppet dike ersätts med en asfaltsyta med brunnar. Mellan infarten till fritidsanläggningen och den till industriområdet är avståndet ca 250 m vilket innebär att uppställningsbehovet kan tillgodoses. För att skilja väntficka från körbana skall en halv meter gatsten användas. Se skiss på följande sida.

Gatuplanteringar

På Transtorpsvägens södra sida finns utrymme för trädplantering när gatan byggs om. Det är angeläget att ta vara på möjligheten att bereda grönskan plats på en av de större infarterna till Nybro centrum. En långsgående trädrad med lämpligt ädellövträd eller t ex oxel föreslås därför planteras.

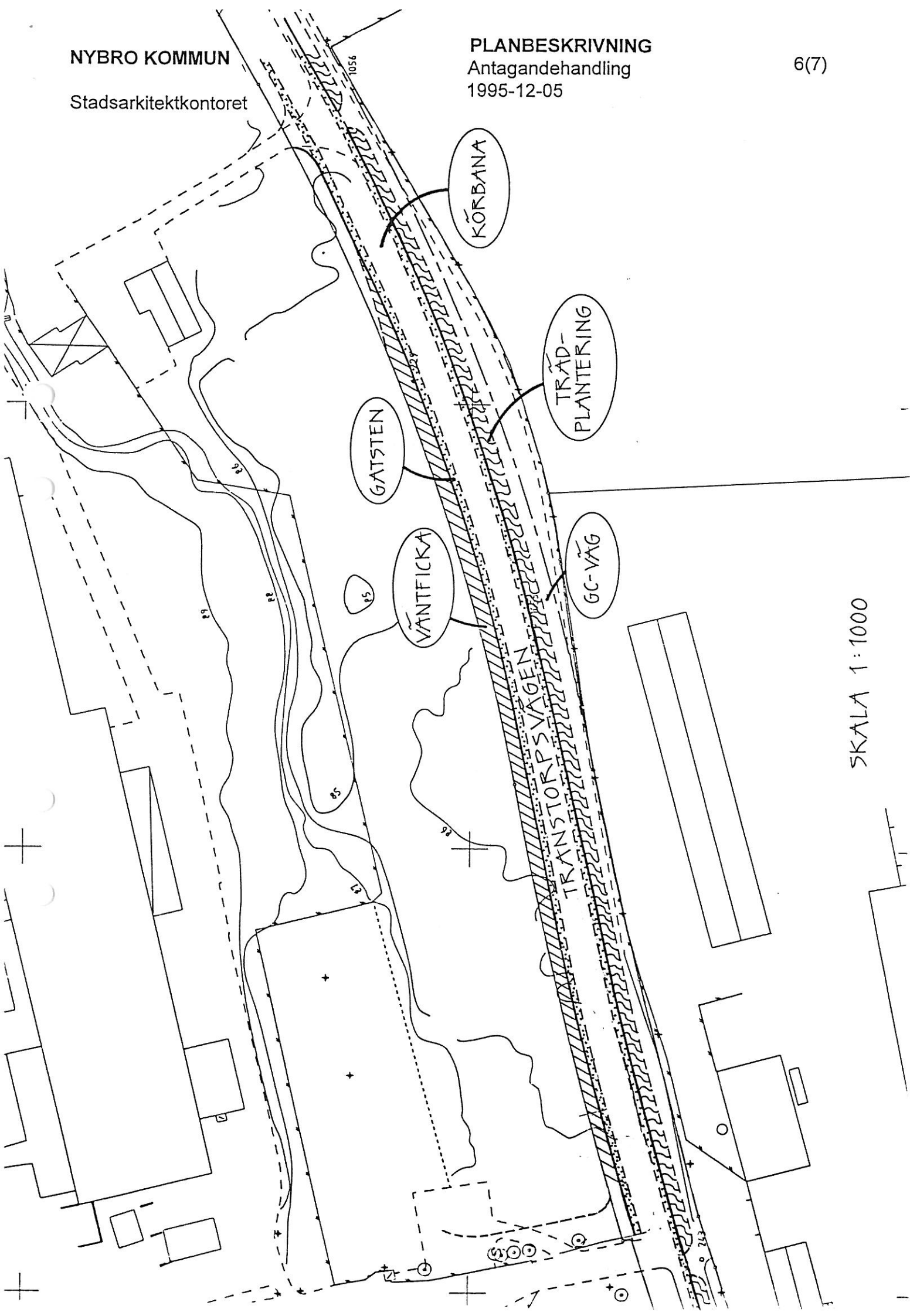
* Störningar

Buller

Bolagets verksamhet har prövats enligt miljöskyddslagen. Störningar prövas dock även genom bestämmelser i detaljplan.

För samtliga byggnader har bestämmelsen - m - intagits. Denna stadgar att verksamheten inte får vara störande för omgivningen med hänsyn till buller. Detta skall uppfattas så att bullervillkoret i länsstyrelsens beslut den 3 februari 1992 inte på något sätt skall försvåras.

Byggrätterna för virkesmagasinen kommer att fungera som bullerskydd söderut. Inga öppningar i fasaderna får göras åt detta håll.



SKALA 1:1000

Parkskydd

Utmed Transtorpsvägen har en grön vegetationszon lagts ut för att berika såväl industri - som gatumiljön och för att undvika att industrin blir alltför påträngande i centrala Nybro. I denna parkzon får ingen parkering eller upplag finnas.

Kährs industritomt löper enbart i detta planförslag utmed ca 250 m av Transtorpsvägen. Ur miljösynpunkt är det därför önskvärt att så lite som möjligt upplevs av hägnader. En administrativ bestämmelse om att parkskyddsområdet ej får hägnas in har därför medtagits.

* Teknisk försörjning

Området har sedan gammalt en god teknisk försörjning.

* Administrativa frågor

Detaljplanen tas fram med enkelt planförfarande.

Genomförandetiden startar vid lagakraftdatum och slutar den 24 juni 2001, d v s samtidigt som detaljplan betecknad D 45 och D 58.

Marklov krävs för fällning av n₁ markerat träd.

Område med beteckningen "parkskydd" får ej hägnas in.

Nybro som ovan


Göran Morsing
stadsarkitekt


Lars Göran Sandström
planarkitekt

Antagen av BN 1995-12-12 Laga kraft 1996-01-09

Detaljplan för del av TALLEN i Nybro (Kährs)**Organisatoriska frågor**Planförfarande

Detaljplanen tas fram med så kallat enkelt planförfarande, innehållande ett komprimerat samråds- och underrättelseskede samt ett antagandeskede. Detta orsakas av att planen bedömts vara av begränsad betydelse, är okontroversiell samt saknar betydelse för allmänheten. Hela planen berör i stort frågor inom ett sedan gammalt etablerat industriområde.

Tidplan

Samråd/underrättelse	-	december 1995
Antagande	-	december 1995
Laga kraft	-	januari 1996

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid som börjar vid lagakraftsdatum och slutar den 24 juni 2001, d v s slutar samtidigt som detaljplan betecknad D 45 och D 58.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Nybro kommun är huvudman för allmänna platser, d v s för utbyggnad och underhåll av huvudgatan med gatuplanteringar.

Nybro kommun avser inte debitera gatukostnadsersättning för ombyggnad av huvudgatan.

Ägaren till Tallen 54, AB Gustaf Kähr, ansvarar för anläggningskostnaderna för anordnande av erforderlig parkeringsficka för lastbilar utmed Transtorpssvägen, liksom även för skötsel och underhåll.

Ansvar för skötsel och underhåll av det gröna parkskyddsområdet liksom för exploatering inom kvartersmark åvilar Kährs.

Byggherre ansvarar för inom kvartersmark erforderliga geotekniska undersökningar.

Markförvärv

Planen föranleder inga markförvärv från någondera håll.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen förutsätter inga fastighetsrättsliga åtgärder.

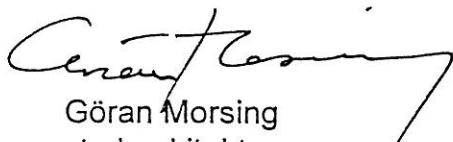
Ekonomisk/tekniska frågor

Detaljplanen föranleder kommunala kostnader för ombyggnad av huvudgatan Transtorpsvägen. Statskommunala medel utgår ej längre för utbyggnad, varför hela kostnaden får bäras av kommunen eftersom gatukostnadsersättning heller ej tillämpas.

Hela Transtorpsvägens ombyggnad beräknas kosta drygt 4 miljoner kronor. De ca 250 m, av totalt 800 m, som ligger inom planen kan därför schablonmässigt uppskattas kosta omkring 1,25 miljoner kronor.

Kostnaden för anläggande av den väntficka för lastbilar utmed Transtorpsvägen, som Kährs funnit erforderligt, beräknas uppgå till ca 250 000 kronor. Utförande av denna kommer först tillstånd efter en avtalsuppgörelse mellan Kährs och kommunen.

Nybro som ovan



Göran Morsing
stadsarkitekt



Lars Göran Sandström
planarkitekt

Antagen av BN 1995-12-12 Laga kraft 1996-01-09
