

Detaljplan för del av DRABANTEN 3 m m (etapp II), Nybro

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Program och programsamrådsyttrande
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

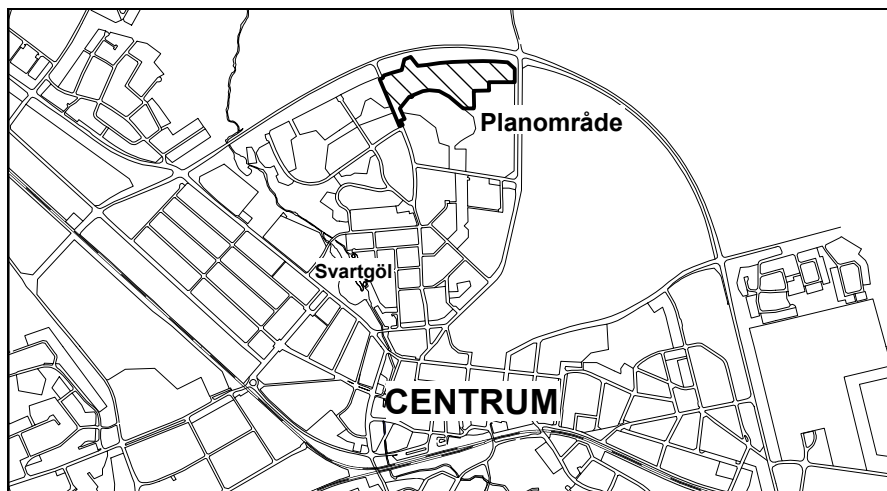
Detaljplanen syftar till att möjliggöra en genomgripande upprustning av den yttre miljön med avsikten att förbättra området såväl miljömässigt som socialt. Etapp II omfattar fem hus med sammanlagt 90 lägenheter. Planen redovisar:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| • Ny entrégata | - säker och med trivselvärden |
| • Ny lokalisering av parkering | - närmare och miljöanpassad |
| • Omarbetad gårdsmiljö | - trevligare uterum med odlingslotter |
| • Nya garage och miljöhus | - slutande av gårdsrum |
| • Anläggande av damm med bäck | - omhändertagande av dagvatten |
| • Flyttning av tennisbana | |

Regeringen har, via Nybro kommuns lokala investeringsprogram (LIP), beviljat bidrag till NBAB för miljöinvesteringar i kvarteret. Detaljplanen syftar bl a till att möjliggöra delar av dessa investeringar såsom anläggande av damm och miljöhus.

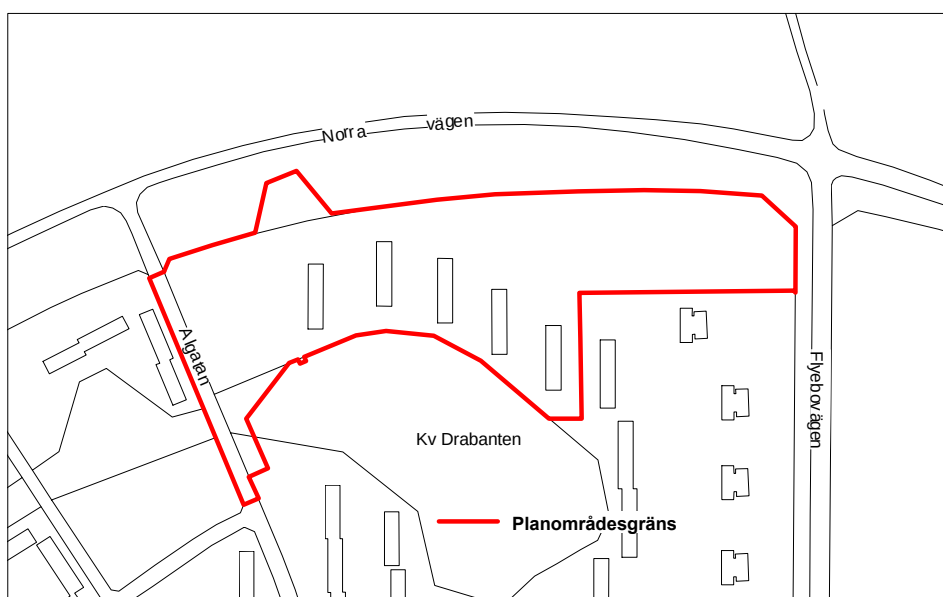
PLANDATA

Planområdet är ca 5,5 ha stort och i huvudsak beläget inom kvarteret Drabanten som ligger ca 800 m norr om Nybro centrum. Dock ingår även delar av kvarteret Kullen 1 och allmän platsmark.



Planområdets läge

Planområdet gränsar mot ett skyddsområde gentemot Norra vägen i norr, i öster vid Algatan, i söder mot ett grönområde och i väster mot höghusdelen av kv Drabanten mot Flyebovägen.



Planområdets avgränsning

Markägförhållanden

Inom planområdet finns följande fastighetsägare:

Drabanten 1	-	Nybro Bostads AB
Drabanten 3	-	Nybro Bostads AB
Kullen 1	-	Nybro Bostads AB
Nybro 3:1	-	Nybro kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan –90 redovisar att bebyggelsen ingår i hissutbyggnadsplan 1986. Det gränsar mot Kährs industriområde i väster vilket anges som "industriområde med miljöpåverkan".

Enligt ett förslag till fördjupad översiktsplan från 930211, bör man förbättra utemiljön på Kungshall.

Detaljplan

Planområdet omfattas av följande planer.

Inom planområdet gäller:

Stadsplan betecknad	S 90	-	Fastställd 680209
Stadsplan "	S 119	-	Fastställd 740110

Angränsande planer:

Stadsplan betecknad	S 67	-	Fastställd 640728
Stadsplan "	S 130	-	Fastställd 780213
Detaljplan "	S 66	-	Laga kraft 951218
Detaljplan "	D 91	-	Laga kraft 991111

Stadsplan **S90** omfattar hela planområdet förutom den allra nordligaste delen mot gc-vägen – framförallt den nordöstra delen. Hela planområdet utgörs av prickad mark (mark som ej får bebyggas) förutom vid de fem lägena för bostadsbebyggelse i tre våningar. Vid platsen för nuvarande fotbollsplan är ett läge för värmecentral markerat.

Befintlig fjärrvärmecentral i kv Kullen ligger på prickad mark. Allmän platsmark ligger som parkmark mellan de två kvarteren.

Stadsplan **S 119** omfattar den nordligaste delen av planområdet inom fastigheten liksom den del som utgörs av allmän platsmark norr om fastigheten. Fastighetens nordvästra del undantogs från fastställelse av länsstyrelsen. Anledningen var en i planen medgiven utfart till Flyebovägen. Länsstyrelsen skrev: "...med hänsyn till vägförvaltningens erinran angående utfart mot Flyebovägen från fastställelsen undantages det område, som å kartan avgränsats med röd hel-dragen linje."

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslöt 000509 att godkänna upprättat program för samråd.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

NATUR OCH FRIYTOR

Mark vatten och vegetation

I västra delen av planområdet finns ett kulligt skogsområde som höjder sig upp till 5 m över resterande del av planområdet. Det är beväxt med blandskog och utgör en nära grönmarkstillgång för bebyggelsen. Detaljplanen föreskriver att skogskaraktären skall vidmakthållas. Detta innebär att skötseln av området skall ske med utgångspunkt från de boendes behov av rekreation. Avverkning skall ske genom gallring och ej slutavverkning.

Den del av planområdet som är bebyggt är i huvudsak plant. Marknivåerna varierar mellan + 93 till + 95. Marken utgörs här antingen av asfalterade ytor (parkering) eller av öppna gräsbevuxna arealer i stort sett helt i avsaknad av buskar, träd eller blommor. Detta ger på många håll ett monotont och ödsligt intryck.



Asfalt



Gräs

På två av gårdarna finns idag markerade gräsbevuxna kullar, vilka avses att helt tas bort. Stigen invid skogen bibehålls.



Gräskulle



Stig invid skogsbrynet

Planförslaget redovisar att marken mellan husen omdisponeras på så sätt att marklägenheterna i varje hus ges möjlighet till en egen täppa – för odling och vistelse – planbeteckning "trädgårdar". Resterande del utgör gemensam gårdsmiljö med grill- och lekplats. För lägenheter på högre våningsplan redovisar planen möjligheter till odlingslotter i anslutning till byggnaderna – planbeteckning "lotter".

Härigenom tillskapas en blandning av privata, halvprivata och offentliga rumsbildningar. De gränser planförslaget redovisar för "trädgårdar" respektive "lotter" skall ges en generös tolkning.

NBAB har för avsikt att göra en rejäl ansiktslyftning i området genom att höja utemiljöns attraktivitet och användbarhet. De drag av endimensionalitet och monotonitet som idag präglar området, avser man försöka bryta. Utemiljön planeras för alla ålderskategorier vilket kommer medverka till närvaro av människor utomhus i bostadsområdet och därigenom fungera kontaktskapande. Hemkänslan gynnas, om det ges utrymme för arbete på gårdarna.

Tillskapande av egna häckomgärdade täppor och odlingslotter i anslutning till lägenheterna ger utrymme för en "kolonisation" av gårdarna, vilken ökar växtrikedomen och en blomsterprakt, som bara en individuell, kärleksfull skötsel kan ge.



Dagens "kolonisation"



... och utemiljö

Vid anordnande av de skilda gårdarna är det viktigt att ge utrymme för samvaro och avskildhet. Skydda för vind och insyn. Skapa välkommande entréer. Arbeta med inspirerande material. Förstå att all slags utrustning utomhus utgör uterummets möblemang. Växter går heller inte att pruta bort när man har ambitioner att skapa och förvalta en god livsmiljö för människorna.

Detaljplanen redovisar ett område för damm med en slingrande bäck. Avsikten är att på detta sätt även arbeta med vatten som element i miljöupprustningen för att öka trivselvärdena och bidra till att öka den biologiska mångfalden. Härigenom erhålls även ett lokalt omhändertagande av dagvatten.

Dammen liksom bäcken skall vara utförd med flacka slänter och ringa djup – högst 35 cm – så att den inte på något sätt utgör en säkerhetsrisk för barn i egna eller intilliggande bostadshus. I dammens mitt bör dock djupet kunna ligga på drygt 50 cm. Runt bäcken och dammen är avsikten att anlägga slingrande gångar. Söder om dammen redovisas ett fristående område för odlingslotter som ligger så till att dammens vatten skall kunna användas för bevattning.



Förebild

Detaljplaneförslaget redovisar vidare att en trädrad bör anläggas mot Algatan liksom en allé utmed körvägen in i bostadsområdet. Ett värdefullt miljöskapande stenblock skall bevaras.

Lek och rekreation

Detaljplanen redovisar olika former av markområden för motion, rekreation, lek och utevistelse. I vidsträckt mening innebär även anordnande av egna täppor och odlingslotter aktiva arrangemang för att tillskapa friytor åt de boende.

Planförslaget innebär att befintlig fotbollsplan läggs fast till läge och storlek. Den tennisplan som används idag behöver flyttas åt nordost. Storleken bibehålls. Den är även avsedd att kunna nyttjas för andra typer av aktiviteter, typ landbandy.



Tennisplanen



Fotbollsplanen

Som redogjorts för tidigare utgör den "skog" som ingår i detaljplanen en friyteresurs som – genom att den är oplanerad och inte bestämd till sin funktion – inbjuder till en mångfald av aktiviteter.

Tre stycken lekplatser redovisas. Det vore vällovligt om gårdsförnyelsen även innebar en förnyelse av lekplatserna. Stadsarkitektkontoret vill dock varna för att ett belamrande av lekplatserna med konstgjorda lekanordningar målade i grälla signalfärger – kan ta död på de övriga miljövärdena man vill vinna genom förnyelsen.

Naturmiljö

Den enklav i detaljplanen som skjuter norrut redovisas som naturområde. Det utgör ett skyddsområde gentemot Norra vägen. Marken utgör allmän platsmark och avses nyttjas för anläggande av ett perkolationsmagasin – d v s infiltrationsområde för det vatten som inte infiltrerar i den planerade dammen eller bäcken. Vattendjupet förväntas här bli ringa. Om vattnet kommer överstiga 35 cm skall området stängslas.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundläggningsförhållandena är erfarenhetsmässigt goda. Blivande byggherre svarar dock för inom kvartersmark erforderliga geotekniska undersökningar.

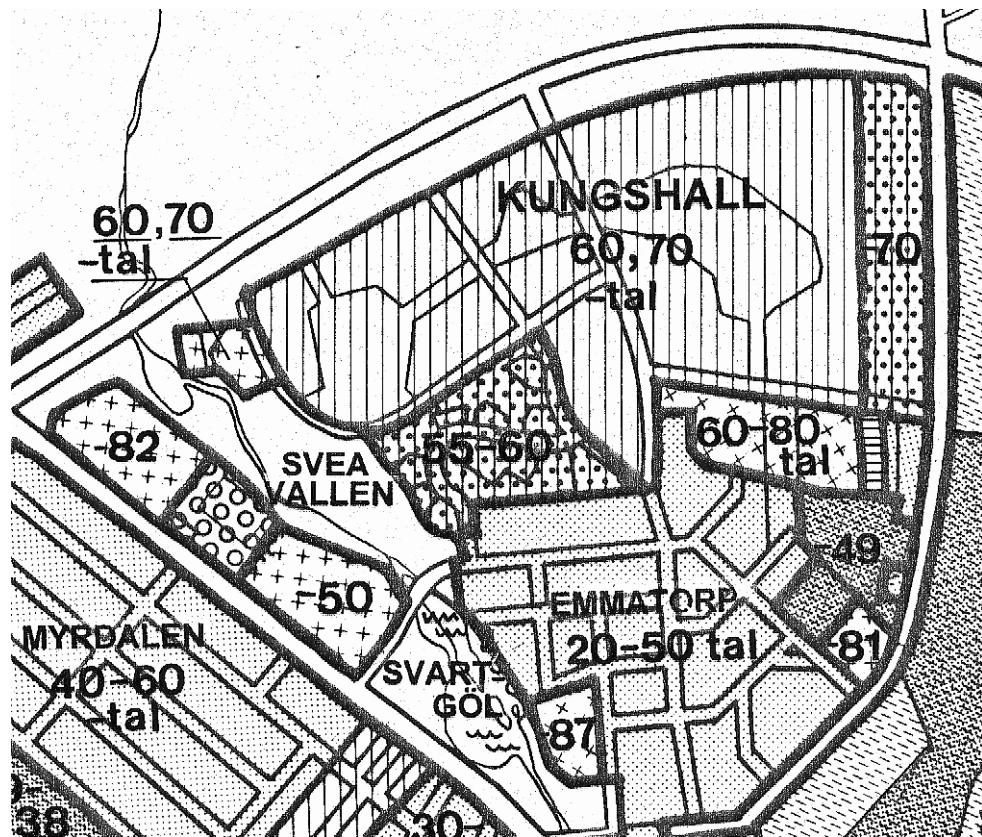
FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

BEBYGGELSE

Bostäder

Bostadsområdet Drabanten är ett område i Nybro av miljonprogramskarakter. Kvarteret är byggt under 60-70-talet och de 360 lägenheterna förvaltas av kommunens bostadsaktiebolag, NBAB. I områdets närhet finns barnstugor, butik och servicehus för äldre men för övrigt saknas i stort sett service och verksamheter. Kungshall utgör kommunens mest invandrartäta område.



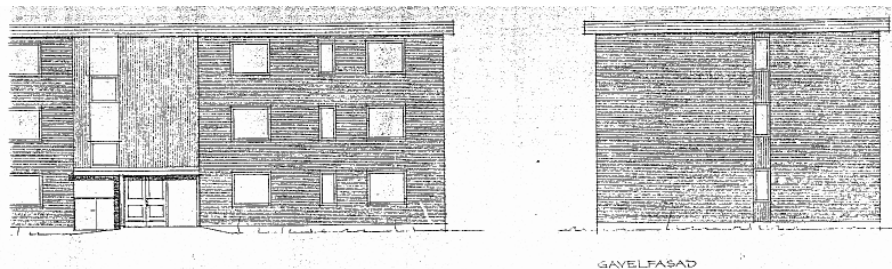
Stadsskärtskarta

Insatt i sitt sammanhang redovisas Kungshallsområdet mot angränsande område på vidstående stadsskärtskarta.

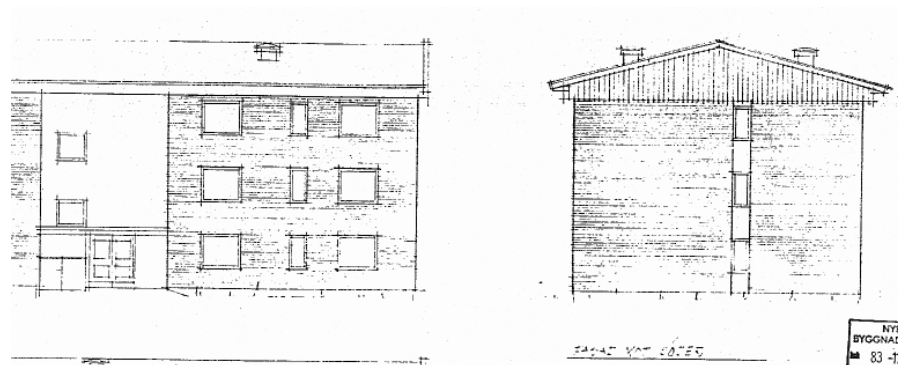
Inom planområdet – som utgör etapp II i förnyelsen – finns fem flerbostadshus. De är tre våningar höga och innehåller 18 lägenheter vardera, d v s totalt 90 lägenheter. Den första etappen påbörjades hösten 1999.

Detaljplanen stadfäster befintlig markanvändning för bostadsändamål med trevåningsbebyggelse. Den medger ej inredande av vind.

Ursprungligen uppfördes husen med platta tak men blev 1984 försedda med sadeltak.



Tidigare utseende



Nuvarande utseende

I detaljplanen redovisas ett flertal områden för uthus- och garagebyggnader. Av dessa utgör 5 st förrådsbyggnader, 2 st miljöhus och 8 st cykelförråd. Dessa är placerade på sådant sätt att de sluter gårdsrutten, ger en mer intim atmosfär och berikar boendemiljön. De skärmar också av körvägen och parkeringen.

Förrådsbyggnaderna är 4,5 m breda och 12, 13 respektive 14 m långa, d v s har en areal på 54-63 m². Miljöhusen mäter 6,5 x 10 m d v s 65 m².

Regeringen har, via Nybro kommuns lokala investeringsprogram (LIP), beviljat bidrag till NBAB för miljöinvesteringar i kvarteret. Detaljplanen syftar bl a till att möjliggöra delar av dess investeringar såsom uppförande av miljöhusen, för vilket NBAB erhåller 390 000 kronor i bidrag. Det är viktigt att miljöhusen kan rymma såväl fullständig avfallssortering som kompostering.

Tillgänglighet

Bostadsbebyggelsen saknar idag helt hissar varför endast botten-våningen är tillgänglig för rörelsehindrade. Detta ger en tillgänglighet på 30 % av de 90 lägenheterna. I detaljplanen har intagits en ombyggnadsbestämmelse om att hiss inte behöver anordnas i mer än hälften av antalet trapphus. Detta innebär krav på hiss i vartannat trapphus vid ombyggnation, vilket får anses ge långsiktigt godtagbara förhållanden i området som helhet.

Enligt BÄR – Boverkets ändringsråd – skall det som ändras i en byggnad vara tillgängligt för och kunna användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Lagstiftningen innehåller starka krav på att byggnader skall vara tillgängliga och användbara.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Gatunätet inom planområdet tillhör stadens lokalnät. Algatan fungerar som uppsamlingsgata för Kungshallsområdet. Norra vägen strax norr om planområdet ingår i stadens huvudnät som genomfart/infart.

Algatan - uppsamlingsgata

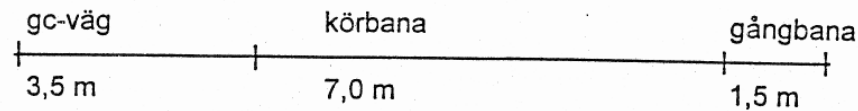
Algatans sträckning mellan Norra vägen och Norra Esplanaden utgör en uppsamlingsgata för trafiken i Kungshall. En uppsamlingsgata leder ut trafiken från ett grannskap till huvudnätet. Årsdygnstrafiken ligger vid drygt 1 100 fordon.

Algatans körbanebredd mellan Norra vägen och Platåvägen är hela 9 m. Planförslaget redovisar en minskning till 7 m – den bredd vi idag har på Storgatan – se illustration på plankartan. Som jämförelse kan nämnas att Storgatan efter ombyggnaden har en årsdygnstafik på 5-6 000 fordon.

I bostadsområden bör biltrafikens storlek och hastighet anpassas till omgivningens krav på säkerhet, trygghet, god stadsmiljö och så långt möjligt frihet från störningar av buller och avgaser. Den genomfarts- trafik som idag förekommer bör ledas bort till huvudnätet.

Algatan i dess nuvarande utformning inbjuder till höga hastigheter i bostadsområdet och därmed minskad trafiksäkerhet och onödigt höga bullernivåer. Det bidrar till att dess trivselvärden är ringa och att gaturummet blir onödigt storskaligt.

Planförslaget redovisar ansatsen att bostadsmiljön bör styra utformningen av gaturummets form och proportioner. Sektionen föreslås ändras enligt nedan.



I planområdet ingår endast en del av Alгатans sträckning. I detaljplan antagen 950606 finns motsvarande sektionsminskning redovisad från Kungshallsvägen till Floragatan. En totalöversyn innebär dessutom att man bör pröva möjligheten att bryta de långa siktlängderna på Alгатan genom t ex sidoförskjutningar, trädplanteringar och speciella studier av korsningarna. Två upphöjda farthinder redovisas bägge vid större cykelöverfarter över Alгатan. Gc-nätet är med tanke på befolkningskoncentrationen i Kungshall eftersatt.

Utformningen bör ske under devisen "miljön styr hastighet och utformning" – vilket kan ses som en del i en genomgripande miljöupp-rustning av hela Kungshallsområdet.

Entrégatan

En entrégata till bostadsområdet på kvartersmark har redovisats i planförslaget under beteckningen "väg" – körväg. Den följer inledningsvis sin gamla sträckning men ges i nivå med bebyggelsen en helt ny sträckning. Idag finns ingen egentlig entrégata utan mer en öppen odefinierad och utsträckt parkeringsyta som man kör igenom. Den är helt i avsaknad av trivselsvärden.



Parkeringsgatan

Sektionen på entrégatan är i planen definierad till 6 m, d v s en meter mindre sektionsbredd än idag. Detta är angeläget inte minst ur miljö- och säkerhetssynpunkt. Gatan föreslås kantad av en trädallé som visar riktning in till bostadsområdet.

Direkt mot entrégatan förläggs såväl förråd, garage och miljöhus. Det är därför ett oeftergivligt krav att hastigheten hålls nere inne i bostadsområdet, så att t ex utspringande barn inte blir påkörda i höga hastigheter. Till detta medverkar sektionsminskning och anordnande av två gupp – eller upphöjda ytor. Ytterligare ett gupp finns ej angivet på plankartan – då det ligger inom u-område men är likväl lika angelägen att anlägga. Vid anläggande av den nya entrégatan blir stora asfaltytor på f d parkeringsplatser över – vilka skall tas bort och omvandlas till grönytor – planbeteckning "grön".

Planförslaget redovisar en vinkelrät anslutning av entrégatan mot Algatan och i samma nivå som denna. Idag kör man över trottoaren in i området, vilket får anses mindre tillfredsställande.



Infarten från Algatan

En ny förskönad anslutning redovisas mot Algatan, vilket får bilda "port" in till bostadsområdet och annonsera dess miljöupprustning. Dess status som bostadsgata blir härigenom också tydlig. Gatan föreslås även namnsättas för att ytterligare förstärka områdets egen identitet – förslagsvis "Bäckgatan" eller "Oxelgatan".

Samtliga här beskrivna åtgärder kan ses som ett led i arbetet att förbättra trafikmiljön i bostadsområdet, för vilket NBAB sökte men tyvärr ej beviljades bidrag av regeringen i sin LIP-ansökan.

Parkering

All parkering sker idag som öppen parkering, inga garagebyggnader finns inom området. Parkeringsplatserna upplevs idag som alltför avlagset belägna med risk för skadegörelse som följd.

Planförslaget redovisar en komplettering av den öppna parkeringen med 5 garagebyggnader innehållande 4 garage vardera, d v s 20 garageplatser totalt. Två öppna parkeringsöar redovisas med träd i centrum. Dessa inrymmer 38 bilplatser. Resten av p-områdena inrymmer 41 bilplatser fördelade på fyra platser.

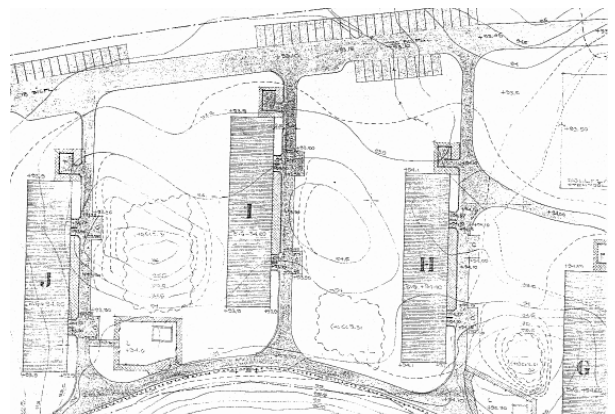
Planförslaget redovisar totalt 99 bilplatser varav 20 ligger i garage. Ytterligare 15 garageplatser möjliggörs i detaljplanen, varvid dock 18 öppna p-platser bortfaller. Detta ger ett parkeringstal på drygt 1,0 bilplats per lägenhet, vilket torde vara tillräckligt för området. Mark för ett eventuellt kompletteringsbehov finns också att tillgå i kvarteret.

Den parkeringsgård som ligger inskjuten mellan de första två tre-våningslängorna räknat från Algatan, skall vara försedd med ett 2,0 m högt avskärningsplank av trä. Den skall vara målad.

Ingen parkering får förekomma inne på bostadsgårdarna.



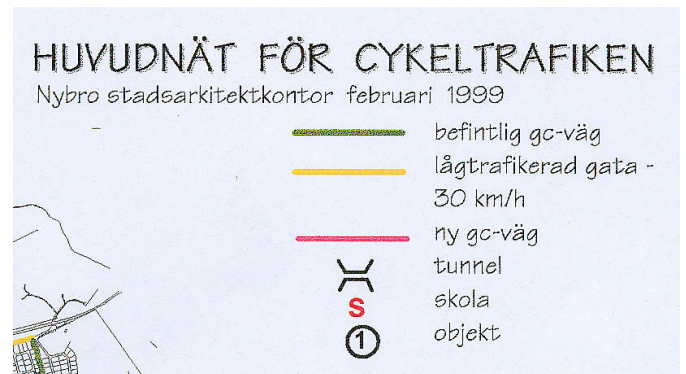
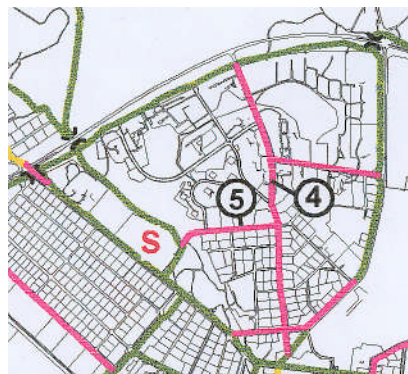
Avgiftsbelagd parkering



Parkeringen i gamla situationsplanen

Gång- och cykelvägnät

Detaljplanen redovisar en förbättring av situationen för de oskyddade trafikanterna, genom förslaget att anlägga ett från körbanan skilt gång- och cykelfält på Algatans västra sida samt bygga upphöjda farthinder vid de två gång- och cykelvägspassagerna över Algatan. Förslaget ligger i linje med det huvudnät för cykeltrafiken som utarbetats i förslaget till fördjupad översiktsplan för Nybro stad.



Mellan Norra vägen och Drabanten ligger en redan byggd gc-väg som även den tillhör huvudnätet för cykeltrafiken. Tre infarter från denna till bostadsområdet föreligger. Passager över entrégatan skall vara försedda med gupp.

I övrigt finns ett vittförgrenat nät av gångstigar och gc-vägar, vilka avses ses över till utformning och placering.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Renvatten och avlopp

Området är sedan länge väl försett med renvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. I planområdets nordvästra del vid fotbollsplanen är ett u-område utlagt till skydd för befintliga va-ledningar, d v s ej servisledningar avseende Drabanten 3. De har stora dimensioner (S 300, D 800, V 400).

Dagvatten

NBAB har erhållit 450 000 kronor för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) från regeringen i sin LIP-ansökan. Detaljplanen är utformad så att det lokala investeringsprogrammet (LIP) kan genomföras i detta hänseende genom att en damm, bäck och ett perkolationmagasin kan anläggas.

Detta innebär att de befintliga servisledningarna för dagvatten kommer samla upp dagvattnet och från en anslutningspunkt pumpas upp till dammen. Även ytor utanför planområdet inom kv Drabanten kommer anslutas.

Målet är att inget dagvatten skall behöva lämna området.

Satsningen ingår som en del i ett större, kommunalt arbete för att undvika översvämningar och för att förbättra vattenkvaliteten i den bäck som rinner genom tätortens "gröna lunga". Nybro tätort har under senare år drabbats av källaröversvämningar i samband med störtregn. Bäckens vattenkvalitet måste förbättras eftersom den leder till den centralt belägna badsjön, Linnéasjön. Dessutom kan detta vatten på sikt bli aktuellt som vattentäkt för kommunen (ytvatteninfiltration i isälvsavlagring).

Värme

Hela kv Drabanten är anslutet till fjärrvärmenätet. Dessa är förlagda i södra delen av planområdet och sträckningarna är skyddade i planen med u-område samt med ledningsrätt.

Kretsloppsanpassad avfallshantering

NBAB har beviljats 390 000 kronor från regeringen i LIP-medel för ett utbyggt sopsorteringssystem med kompostering i miljöhus. Två redovisas i föreliggande planområde och sex totalt i hela kvarteret Drabanten. Utbyggnaden har tagits fram i samarbete med hyresgästföreningen.

Lagen om producentansvar säger att producentbolagen är skyldiga att anordna inlämningsställen, återvinningsstationer, för sorterade förpackningar. Erfarenhetsmässigt fungerar detta dåligt i praktiken i områden av Drabantens typ. En hög grad av återvinning måste erbjuda hyresgästerna möjlighet att lämna källsorterade fraktioner på samma plats som där man lämnar sitt vanliga avfall. I kv Drabanten löses detta genom byggande av sex "Miljöhus". I miljöhusen ges möjlighet för hyresgästerna att lämna sorterat avfall enligt producentansvaret, samt därutöver komposterbart avfall och vanliga sopor.

Producentansvarets fraktioner kommer därefter att transporteras vidare till återvinningscentralen. Rutiner för detta existerar redan.

Det organiska avfallet kommer att komposteras i kompostmaskiner, belägna i miljöhusen. Jorden från dessa maskiner kommer bl a att användas av hyresgästerna, till odlingslotter och inom bostadsbolagets egen verksamhet.

Det krävs en stor informationsinsats under lång tid för få källsortering och kompostering enligt ovan att fungera. Speciella insatser måste göras för att nå de människor från andra länder som bor i området. En viktig åtgärd kommer därför att bli att producera all skriftlig information på de sju vanligast förekommande språken.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Detta ger kommunen möjlighet att ekonomiskt kunna genomföra ombyggnaden av Algatan.

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz
stadsarkitekt

Lars Göran Sandström
planarkitekt

Antagen av KF 2000-09-25 Laga kraft 2000-10-23
