

2004-01-24

**Detaljplan
samt upphävande av tomtindelningar för
kv. VENUS
i Nybro, Nybro kommun**

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att undersöka möjligheten att uppföra en tre våningar hög byggnad med kommersiella lokaler i bottenvåning och bostäder i de övre våningarna på den södra delen av fastigheterna Venus 14 och 15. Syftet för övriga delar av planområdet är att justera planbestämmelserna efter befintlig bebyggelse och nuvarande användning.

2004-01-24

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Nybro, precis söder om Salutorget. Planområdet avgränsas i norr av Storgatan, i väster av Garvare Nybergs gata, i söder av Stora Nygatan och i öster av Stationsgatan.

Området omfattar en areal om drygt 10000 m².

Markägförhållanden

Hela kvarteret ägs av privata fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs i januari 2004 redovisas en tänkbar utveckling för planområdet. I visionen står det att "kvarteret Venus kan kompletteras med bostäder och affärslokaler. Detta kvarter bildar front när man kommer med tåg eller buss till Nybro, så en förnyelse vore mycket bra för staden." Visionskartan visar att området kan användas för bostäder och verksamheter.

Detaljplaner

Den gällande detaljplanen, fastställd den 28 september 1972, är svår att tolka. Men huvuddragen i planen anger att bebyggelsen ska koncentreras till den norra delen av kvarteret. Den norra delen får användas för bostads- och handelsändamål i sammanbyggda hus. Det är tillåtet att bygga i tre våningar. Mellan byggnadskropparna redovisas ett område för överbyggd gård och här är användningen handel i sammanbyggda hus. Här är den högsta tillåtna byggnadshöjden 4 meter. Planen anger att marken i den södra delen av kvarteret ska användas för byggnad under markplanet. Det finns ingen användning angiven på kartan för detta område, men i "Stadsplanebestämmelser" till planen står det att "marken får underbyggas till en vånings höjd och användas endast på sätt som för varje enskilt fall provas lämpligt. Översta bjälklaget skall utföras så att hinder ej uppstår för lämplig plantering." Enligt beskrivningen är det tänkt att det ska finnas parkering under hela kvarteret och att det södra området ska användas för tillfartsramper till dessa. Det råder utfartsförbud längs med den västra, norra och östra fastighetsgränsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet är ett stadskvarter där det inte finns så mycket vegetation. I den södra delen finns några enstaka, stora träd, lite buskplanteringar, några små gräsytor samt några mindre planterade rabatter. Den största delen av kvarteret som inte är bebyggd utgörs av asfalterade ytor, framför allt för parkering. Det finns inga nivåskillnader inom kvarteret.

2004-01-24

Geoteknik

Blivande byggherre ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteret.

Förorenad mark

Det finns inga kända uppgifter om att det skulle förekomma förorenad mark inom planområdet. På fastigheten Ängen 2, strax söder om kvarteret Venus, har det tidigare legat ett glasbruk med hytta, kontor och lager. Under 1999-2000 genomfördes en inventering och riskbedömning av glasbruket och dess påverkan på miljön av Länsstyrelsen i Kronoberg. Vid det före detta glasbruket finns det troligen arsenik i marken men rester från bly och färger kan också vara möjliga föroreningar. Det är oklart hur stor utbredning dessa föroreningar har.

Planförslag

Eftersom det är osäkert hur stor utbredning föroreningarna från det före detta glasbruket i kvarteret Ängen har ska en miljöteknisk undersökning ske innan förändringar som påverkar marken får göras. Om det visar sig att marken vid kvarteret Venus, vid provtagning eller förberedelse för grundläggning, är så förorenad att sanering och omhändertagande av förorenade massor eller material blir nödvändig, finns tydliga regler för ansvar och hur detta ska ske i 10 kap miljöbalken.

Radon

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

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Den befintliga bebyggelsen finns främst i den norra delen av kvarteret. I samband med upprättandet av detta planförslag har Kalmar läns museum utfört en kulturhistorisk utredning för att identifiera och översiktligt beskriva kvarterets kulturvärden. Beskrivningarna nedan är hämtade från denna utredning.

Venus 5 och 6

Hörnhuset uppfördes omkring 1927 som affärs- och kontorshus. Huset har använts för charkuteri- och slakteriverksamhet under lång tid. Under mitten av 1900-talet genomfördes relativt omfattande förändringar av hörnhusets bottenvåning. Den grönmalade byggnadsdelen söder om hörnhuset tillkom på 1960-talet.



Byggnaden i hörnet av Storgatan och Garvare Nybergs gata.

2004-01-24

Kulturvärden:

- Husets läge och utformning vid torget.
- Det för "Nybrojugend" karaktäristiska utseendet med ljusputsade fasader och originalfönster med småspröjsade övre bågar och markerat hörnparti.
- De övre takfallens svartglaserade taktegel och smidesbalkongen mot Garvare Nybergs gata.
- Bottenvåningens sammanhållna karaktär från 1960-talet med välgjorda detaljer i natursten, mosaik och rostfritt stål.
- Trapphusets originaldetaljer med golvklinkers, räcken och snickerier.
- Den gula envåningsbyggnaden mot Garvare Nybergs gata är kvarterets näst äldsta byggnad och den har därför ett särskilt värde, även om delar av byggnaden har förvanskats.



Byggnaderna längs med Garvare Nybergs gatas östra sida i kvarteret Venus.

Gården innehåller mer eller mindre sammanbyggda byggnadskroppar från 1960-talet. Fastigheternas bebyggda yta utgör cirka 1050 m². Den största delen, drygt 730 m² är byggt på Venus 5. Två av byggnaderna ligger över fastighetsgränsen mellan Venus 5 och 6. En tomtindelning från 1975-09-24 visar att fastigheterna Venus 5 och 6 skulle bilda en ny fastighet, Venus 17. Denna förrättning har ännu inte genomförts.

Venus 14

Fastighetens enda byggnadskropp finns mot torget och Storgatan. Den uppfördes 1976 och innehåller butiker, kontor och lager. Varudistributionen sker från Stora Nygatan. Byggnadens formspråk är ett bra exempel på 1970-talets ambitioner att med ett modernt formspråk anpassa nybyggnader till befintlig bebyggelse. Den bebyggda ytan på fastigheten uppgår till cirka 1020 m².



Kvarteret Venus sett från Storgatan.

Kulturvärden:

- Gatufasadens fasadmaterial, fönster och färgsättning.

Venus 15

Byggnaden mot Storgatan uppfördes som Centralpost och affärs- och bostadsfastighet 1951. Ritningarna är utförda av Lars-Erik Lallerstedt som då var chefsarkitekt på Postverket. I mitten av 1970-talet genomfördes en



Kvarteret Venus östra del sett från Storgatan.

2004-01-24

större tillbyggnad mot söder i ett plan för postens behov. Idag utnyttjas endast en mindre del av postlokalerna för svensk Kassaservice.

Kulturvärden:

- Gatufasadens välgjorda, återhållsamma och välbevarade 1950-talsarkitektur med dess tegelfasad, originalfönster, takutformning, natursten i bottenvåningens fasad och kring fönster- och dörrpartier i rostfritt stål.
- Gårdsfasadens enklare utformning med ursprunglig putsad fasad, fönster, balkonger och takkupor.
- Detaljer i postens före detta lokaler, till exempel stenpelare och fondväggar i klinker.

Byggnaden mot Stora Nygatan uppfördes av Enok Theander 1937, efter ritningar av arkitekt Cyrillus Johansson. Byggnaden är uppförd med stomme av tegel och innehöll från början åtta lägenheter i storlek från 1 rum med kokvrå till 6 rum och kök.

Kulturvärden:

- Byggnadens läge mot Stora Nygatan och järnvägen
- Byggnadens arkitektoniska utformning med drag av både 20-talsklassicism och funktionalism.
- De enskilda fasadelementens originalutförande; putsfasad, fönster, balkonger, entré mot gatan samt tegeltak.
- Trapphusets originaldetaljer med golv av kalksten, smidesräcken och dörrar.
- Lägenheternas planlösning och detaljutförande med många originaldetaljer bevarade som öppna spisar, parkettgolv och snickerier.
- Personhistoriska värden med välkända nybrobor bland hyresgästerna.
- Arkitekten är rikskänd och på senare tid har intresset för honom ökat internationellt sett.



Byggnaden mot Stora Nygatan på Venus 15.

Venus 16

Efter rivningen av den gamla bankbyggnaden uppfördes den idag blåa byggnaden för Nybro-Madesjö sparbank omkring 1955. Arkitekt var Sten Carlquist. Byggnaden inrymde förutom bankverksamheten även läkarmottagning och bostäder. Omkring 1979 utfördes en genomgripande ombyggnad samt tillbyggnad utmed Stationsgatan av den bruna byggnadskroppen i mitten av kvarterets östra sida.



Den bruna byggnaden som kom till 1979.

Kulturvärden:

- Fasader i puts, natursten och tegel.

2004-01-24

- Det för 1950-talet tidstypiska utformningen med trubbigt vinklade burspråk och mångkantiga fönster i gavelspetsen.
- Tillbyggnaden är ett tydligt exempel på 1970-talets ambitioner att med ett modernt formspråk, måttfull skala och uppdelade byggnadskroppar anpassa byggnader till befintlig bebyggelse.

Hörnhuset är enligt uppgift uppfört 1905 och i så fall kvarterets äldsta byggnad. I bottenvåningen finns affärslokaler och de övre våningarna inrymmer bostäder. Genom flera ovarsamma ändringar sedan lång tid tillbaka har byggnaden idag förlorat delar av sitt ursprungliga utseende.



Hörnhuset i den södra delen av Venus 16.

Kulturvärden:

- Hörnhusets läge mot järnvägen.
- De putsade fasaderna och smidesbalkongerna mot Stationsgatan.
- Den ena affärslokalens innertrappa med tidstypiskt utförande från 1960-talet.
- Byggnaden är troligen kvarterets äldsta byggnad och har därför ett särskilt värde, även om delar av byggnaden har förvanskats.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till själva kvarteret Venus är förhållandevis god, med parkeringsplatser på nära håll. Det är dock svårt för människor med nedsatt rörelseförmåga att ta sig in i vissa av de affärslokaler som finns i kvarteret eftersom det finns trappsteg vid entréerna.

Planförslag

Hela planområdet får användas för bostäder, vård, handel och kontor. I hela kvarteret är det tillåtet att bygga i högst tre våningar. Ny bebyggelse ska utformas och placeras med hänsyn till omgivningens egenart. Byggnader ska i möjligaste mån placeras vid tomtgränsen i gatuliv. Längs den södra kvartersgränsen ska plank uppföras där det inte ligger en byggnad i gatuliv. Plankets estetiska utformning ska fastställas i samarbete med samhällsbyggnadskontoret. Körbar in- och utfart får anordnas. Längs kvartersgränserna i väster, norr och öster råder det utfartsförbud. I planförslaget föreslås en bestämmelse som anger att bullernivån inte får överstiga 30 dBA inne i bostäderna.

På fastigheterna Venus 5 och 16 finns två byggnader som utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö, beteckningen "q₁" på plankartan. En ändring av byggnaderna får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. En ändring av en byggnad får endast ske i samråd med samhällsbyggnadsnämnden. Byggnaderna får inte rivas.

Gatufasaden på byggnaden i den norra delen av fastigheten Venus 14 utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö, beteckningen "q₂" på plankartan. Ändring av gatufasadens fönster, färgsättning och fasadmateriäl får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. En ändring av gatufasaden får endast ske i samråd med samhällsbyggnadsnämnden.

2004-01-24

Byggnaden mot Storgatan på fastigheten Venus 15 utgör en kulturhistoriskt värdefull byggnad, beteckningen "q3" på plankartan. Ändring av fasader, träfönster, dörr- och fönsterpartier i rostfritt stål samt takutformning får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. En ändring av byggnaden får endast ske i samråd med samhällsbyggnadsnämnden. Byggnaden får inte rivas.

Envåningsbyggnaden på Venus 5 och 6 utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö, beteckningen "q4" på plankartan. En ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. En ändring av byggnaden får endast ske i samråd med samhällsbyggnadsnämnden.

Gator och trafik

Inom planområdet finns det inga gator, men området är omgärdat av gator på alla håll. I väster gränsar planområdet till Garvare Nybergs gata, i norr till Storgatan, i öster till Stationsgatan och i söder till Stora Nygatan. Det är endast Stora Nygatan som trafikeras av allmän biltrafik. Enligt en trafikräkning som utfördes sommaren 2004 passerar det drygt 4000 fordon per dygn här. På de övriga gatorna runt planområdet är det endast tillåtet att köra bil om man har tillstånd att göra det.

Planförslag

Längs kvartersgränserna i väster, norr och öster råder det utfartsförbud. All angoring till kvarteret sker alltså från Stora Nygatan i söder.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är omgärdat av trottoarer eller gågator på alla sidor.

Parkering

På den södra delen av kvarteret finns flera parkeringsplatser. På fastigheten Venus 6 finns cirka 10 parkeringsplatser och 4 garageplatser, på Venus 14 finns cirka 35 parkeringsplatser, på Venus 15 finns cirka 30 platser och 6 garageplatser och på Venus 16 finns drygt 15 parkeringsplatser.

Planförslag

All parkering förutsätts ske på egen tomtmark och där det inte är möjligt ska parkeringsfrågan lösas genom att ett avtal om parkeringsköp upprättas där fastighetsägaren köper eller hyr parkeringsplatser på annan fastighet i närheten.

Varumottagning och utfarter

De flesta varuleveranser till kvarteret sker från söder. Fastigheten Venus 5 har ingen egen utfart från kvarteret utan den sker via Venus 6 till Stora Nygatan. Även fastigheterna Venus 14, 15 och 16 har utfarter mot Stora Nygatan. Venus 16 har dessutom en utfart mot Stationsgatan som strider mot gällande detaljplan där det råder utfartsförbud mot gatan

Planförslag

Liksom i gällande plan är det inte tillåtet med in- eller utfarter längs kvarterets gränser i väst, norr eller öst, det vill säga mot Garvare Nybergs gata, Storgatan eller Stationsgatan. Längs den södra kvartersgränsen ska plank uppföras där det

2004-01-24

inte ligger en byggnad i gatuliv. Plankets estetiska utformning ska fastställas i samarbete med samhällsbyggnadskontoret. Körbar in- och utfart får anordnas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Värme

Det finns ledningar för fjärrvärme i Storgatan. Vissa av byggnaderna i den norra delen är anslutna till nätet.

KONSEKVENSER

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap 18 § andra stycket plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen medger en markanvändning som innebär en betydande påverkan på miljön. Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen är att ge en samlad och allsidig bedömning av detaljplanens inverkan på miljön, hälsan och säkerheten samt hushållningen med mark och vatten och andra naturresurser.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att påverkan på omgivningen inte kan anses som betydande och att en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 18 § andra stycket i plan- och bygglagen inte behöver upprättas. Det är förhållandevis små förändringar som får genomföras enligt programförslaget. Programförslaget innebär inte heller att någon ny, oexploaterad mark tas i anspråk för ny bebyggelse.

Enligt 5 kap 18 § tredje stycket plan- och bygglagen ska också bestämmelserna i miljöbalken tillämpas, om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas. När det gäller planer som formellt börjat förberedas före den 21 juli 2004 ska detta stycke tillämpas endast om planen antas efter den 21 juli 2006.

Beslut om att påbörja arbetet med denna detaljplan togs den 16 juni 2004 och planen förväntas vinna laga kraft under våren 2005 och därför behöver inte det tredje stycket i plan- och bygglagens 5 kap 18 § tillämpas i detta fall.

Nedan följer en genomgång av de konsekvenser som samhällsbyggnadskontoret bedömer kan uppkomma genom planläggningen.

Störningar

Luft

Sedan 1999 finns det miljökvalitetsnormer som omfattar förekomst av kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar i utomhusluft. När det gäller partiklar finns inga mätningar gjorda inom kommunen, men det kommer troligtvis att göras under året. I övrigt finns det inget som tyder på att övriga normer överskrids någonstans i Nybro kommun och således inte heller i planområdet.

2004-01-24

Trafikbuller

På Stora Nygatan passerar drygt 4000 fordon per dygn kvarteret Venus, enligt en trafikundersökning som genomfördes under sommaren 2004. År 1994 gjordes en beräkning av trafikbullret i Nybro stad. Enligt dessa beräkningar så ligger bullervärdet i den södra delen av kvarteret Venus mellan 65-70 dB. Detta innebär att de planerade bostäderna i den södra delen av kvarteret kan bli störda av bullret från fordonen. I planförslaget föreslås en bestämmelse som anger att bullernivån inte får överstiga 30 dBA inne i bostäderna. Samhällsbyggnadskontoret arbetar med att ta fram ett program för området söder om kvarteret Venus, stationsområdet. I detta program föreslås en omdragning av Stora Nygatan så att genomfartstrafiken istället kommer att passera precis norr om stationen och ansluta till Engshytttegatan. Stora Nygatan föreslås då bli gårdsgata, och förhoppningen är då att antalet fordon som passerar söder om kvarteret Venus kommer att minska.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och stadsmiljön

Kvarteret Venus bildar front när man kommer med tåg eller buss till Nybro. I dagsläget visar kvarteret upp sin "baksida" mot stationsområdet, med parkeringsytor och en enda byggnad som uppfattas som ganska ensam på avstånd. Med en ny bebyggelse i den södra delen av kvarteret så skulle även denna del av kvarteret kunna bli en "framsida" att visa upp för besökare eller resenärer som passerar förbi Nybro med tåg eller buss.

Kalmar läns museum har i sin kulturhistoriska utredning gett rekommendationer för de flesta byggnader i kvarteret. I planförslaget har de flesta av dessa rekommendationer följts, men det finns några undantag. I rekommendationerna anges att byggnaden mot Stora Nygatan på fastigheten Venus 15 bör pekas ut som särskilt värdefull byggnad och förses med rivningsförbud. Fastighetsägaren har lämnat in en ansökan om rivningslov till samhällsbyggnadsnämnden och den 15 september 2004 beviljade nämnden detta rivningslov. Motiveringen till detta är bland annat att den gällande stadsplanen från 1971 medger rivning av byggnaden och fastighetsägaren har därför sedan en längre tid planerat för en nyexploatering av fastigheten där rivning ingår som en nödvändig del av projektet.

I rekommendationerna anges även att byggnaden i den södra delen av Venus 16 bör pekas ut som särskilt värdefull byggnad och förses med rivningsförbud i den nya planen. Byggnaden är förvanskad i vissa delar, men skulle kunna restaureras så att den äldre stilen blir tydlig igen. I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs i januari 2004 står det att "Kvarteret Venus kan kompletteras med bostäder och affärslokaler. Detta kvarter bildar front när man kommer med tåg eller buss till Nybro, så en förnyelse vore mycket bra för staden." Kommunens förhoppning är att den södra delen av kvarteret ska bebyggas så att kvarteret får en sluten fasad mot söder och stationsområdet. För att kunna uppnå detta är det möjligt att den äldre, något förvanskade byggnaden kan komma att rivas för att den kommande byggnationen ska bli både ekonomiskt lönsam och funktionell så att bland annat tillgänglighetskraven kan lösas på ett bra sätt.

2004-01-24

Angöring

I kvarteret medges endast angöring från Stora Nygatan, vilket innebär att om fastigheterna kommer att delas i framtiden kan det bli nödvändigt med servitut för fastigheterna i den norra delen av kvarteret.

Parkering

Kvarteret Venus är i dagsläget relativt tätbebyggt, framför allt i den norra delen. Eftersom kommunens förhoppning är att kvarteret ska bebyggas även i den södra delen för att skapa en bättre stadsmiljö mot stationsområdet kan det bli svårt att anordna parkeringsplatser på den egna fastigheten för de verksamheter och boende som finns inom kvarteret. Detta innebär att det kan bli nödvändigt att lösa parkeringsfrågan genom att avtal om parkeringsköp upprättas där fastighetsägaren köper eller hyr parkeringsplatser på annan fastighet i närheten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Tomtindelningarna för kvarteret Venus som fastställdes 1920-10-26 och 1975-09-24 upphävs i samband med antagandet av planen.

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz
Stadsarkitekt

Lise Svensson
Planarkitekt

Antagen av KF 2005-01-31
Laga kraft 2005-02-28