

Detaljplan för kvarteret SÅGEN mm samt upphävande av tomtindelningar för kv Sågen i Nybro

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Planprogram
- Programsamrådsyttrande 1 och 2
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

BAKGRUND

Risto Maljanovski har till byggnadsnämnden uttryckt önskemål om planändring för fastigheten Sågen 3, avseende ändrad markanvändning från småindustriändamål till handel för café- och restaurangverksamhet. Önskemålet avser även en utökad byggrätt för huvudbyggnaden och nytt garage.

Byggnadsnämnden beslutade 2000-06-13 § 88, att uppdra åt stadsarkitektkontoret att påbörja planarbetet.

I samband med planens programskede har flera planeringsfrågor väckts gällande trafik och omgivande verksamheter. Planen omfattar nu därför hela kvarteret samt intilliggande gator. Detaljplanen fordrar att kvarterets parkeringsbehov delvis tillgodoses på ett gemensamt parkeringsområde inom kvarteret.

PLANENS SYFTE

Detaljplanen avser att inom kvarteret Sågen

- möjliggöra ändrad markanvändning och utökade byggrätter samt
- justera planbestämmelser efter befintlig bebyggelse och nuvarande användning

Huvudsyftet med planen är att för fastigheten **Sågen 3** möjliggöra markanvändning för handel, kontor och restaurangverksamhet samt att ge befintlig huvudbyggnad byggrätt och tillbyggnadsmöjlighet. Planen skall redovisa tillfredsställande trafik-tillfart och parkeringslösning för verksamheten. För att genomföra planintentionerna måste angränsande fastighet **Sågen 8 och 9** planläggas för det ändamål det används för idag (parkering). Syftet är att tillgodose parkeringsbehovet för en del av intilliggande fastigheter samt möjliggöra mer trafiksäkra anslutningar till omgivande gator.

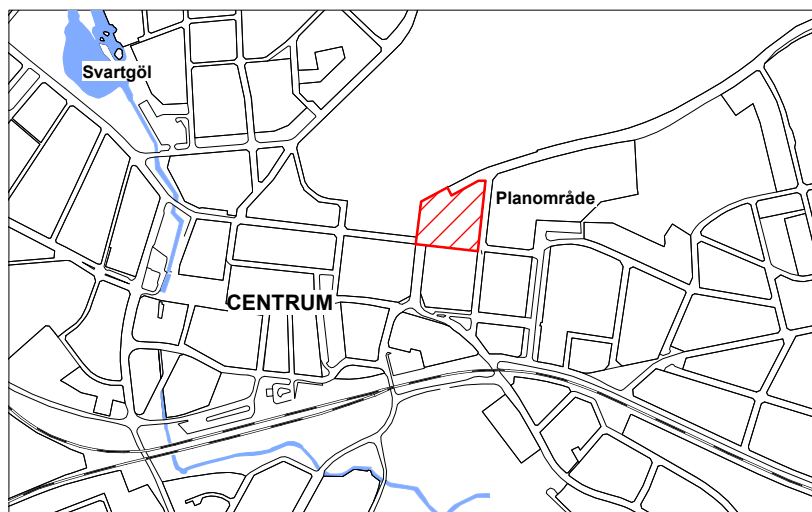
Syftet med planen är även att modernisera planbestämmelserna för pågående markanvändning i kvarteret samt reglera mark för gång- och cykelväg utmed gatumark.

- För **Sågen 1 och 2** utökas möjlighet till markanvändning för kontor förutom för småindustri.
- För **Sågen 5 och 6** ändras markanvändning till möjlighet för bostadsändamål samt kontor. Det är en anpassning av planbestämmelserna till befintliga förhållanden.
- För **Sågen 7** ändras ändamålet i plan för att anpassa bestämmelserna till befintlig markanvändning för handel och kontor.

PLANDATA

Planområdet är beläget i centrala Nybro omedelbart nordöst om kvarteret Balder invid Kährs. Planen omfattar hela kvarteret Sågen innehållande fastigheterna Sågen 1 - 3, 5 - 9 samt del av Transtorpsvägen och Långgatan.

Planområdet har en sammanlagd area på ca 10 700 m².



Översiktskarta med planområdets läge

Markägoförhållanden

Berörda fastighetsägare inom planområdet:

Sågen 1	Brita och Tore Johansson
Sågen 2	Tuija Solin
Sågen 3	Risto Maljanovski
Sågen 5, 6	Orrefors Elektriska AB
Sågen 7, 8	Anders Arvidsson Fotoagentur AB
Sågen 9	Fastighetsbolaget Järntallen i Nybro K/B
Nybro 3:1	Nybro kommun

Berörda fastighetsägare angränsande till planområdet; se separat fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplan-90 redovisas att Transtorpsvägen ingår i huvudnätet för biltrafiken. Det har markerats ingå i industriområde med miljö-påverkan - Kährs/Rydéns. Det ligger an mot centrum för vilket centrumplan 1982 upprättats.

Detaljplan

För fastigheten gäller stadsplan betecknad **S34**, fastställd 1958-09-19.

Stadsplanen anger för Sågen 1, 2 och 3 beteckningen Jm - småindustriändamål, där verksamhet av sådan beskaffenhet får bedrivas, att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området. Byggnad får uppföras till 7,5 meters höjd. Mot Transtorpsvägen är ett 9 m brett prickmarksområde utlagt - dvs mark som ej får bebyggas. Hela huvudbyggnaden på Sågen 3 ligger på prickmark, dvs avsågs rivas.

För Sågen 5, 6 anges JHS vilket avser detsamma som för Jm men får även användas för handelsändamål som har direkt anslutning till industrianläggning inom området. Här finns byggrätt för högst tre våningar. Med S betecknat område avser att byggnadsdetaljer bl a yttervägar skall utföras brandsäkra.

För Sågen 7, 8 och 9 gäller ändamålsbeteckningen BHS - bostads- och handelsändamål. Större delen av fastigheten ligger på prickmark. Nedre delen medger överbyggd gård eller annan terrassbyggnad till en höjd av 4,5 m. Tanken var när stadsplanen upprättades att medge som det heter i planbeskrivningen, "rätt till gårdsöverbyggnad i en våning bl a möjliggörande planerad tillbyggnad för tryckeri å hörntomten vid Långgatan - Lilla Trädgårdsgatan".

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Markanvändning

Fastigheterna inom planområdet används dels för bostäder i form av småhus och lägenheter, dels för verksamheter avseende småindustri, lager, kontor och handelsändamål samt parkering. Fastighetsägaren på Sågen 3 önskar ändra användning från småindustri till kaféverksamhet, handel och kontor (**HK**), vilket varit utgångspunkt för denna detaljplan. Planen omfattar dock hela kvarteret samt intilliggande gator eftersom de blir indirekt berörda av en ändrad användning på Sågen 3.

För Sågen 1 och 2 bibehålls gällande användningsbestämmelse för småindustri (**J**) med hänsyn till omgivande verksamheters villkor för störningsskydd, se vidare under rubrik Miljökonsekvensbedömning. Dock kan dessa tomter kompletteras med (**K**) som möjliggör användning för kontor.

I övrigt anpassas planbestämmelserna till nuvarande markanvändning i kvarteret. Det innebär att Sågen 5 och 6 avses för bostadsändamål eller kontor (**BK**) samt yta för transformatorstation (**E**) och att Sågen 7 avses för handel och kontor (**HK**). Detaljplanen fordrar gemensamhetsanläggning alternativt upprättande av nyttjanderättsavtal avseende ett, för flera fastigheter, gemensamt parkeringsområde (**P**) på Sågen 8 och 9.

Mark, topografi och vegetation

Inom planområdet råder delvis stora nivåskillnader, dels mellan fastigheterna, dels mot gatumark. En utjämning av marken på en del av de bebyggda tomterna har gjort att fastigheterna ligger på olika nivåer. Nivåskillnaderna medför att tillfart till en del av fastigheterna måste ske via utjämnande slänter. Parkeringsområdet på Sågen 8 och 9 sluttar österut vilket medför att dagvattnets avrinning sker mot bebyggelse som ligger betydligt lägre på intilliggande fastighet. Parkeringsytan är grusbelagd och relativt genomsläpplig för dagvatten. Avrinningsriktningen bör dock åtgärdas i samband med att P-området iordningställs.



Planområdets norra del utgörs av lummiga trädgårdar med en del gamla fruktträd och några enstaka stora solitärträd. I södra delen är den obebyggda marken avsedd för lastzoner, parkering och liknande och därför till stor del hårdgjord eller grusad.

Avseende markbeskaffenhet inom planområdet, ansvarar byggherren för att geotekniska undersökningar genomförs innan eventuell projektering påbörjas.

Bebyggelse

Fastigheterna Sågen 1 och 2

Fastigheterna Sågen 1 och 2 är bebyggda med små bostadshus med troligt ursprung från tidigt 1900-tal. Tomterna är ca 830 m² respektive 930 m² och har en byggnadsarea på ca 60 resp 95 m² samt några uthus. Totalt uppgår byggnadsarean till ca 95 respektive 120 m², vilket är ca 13 % av fastighetsarean.

Husen har stått obebodda en tid men har nu delvis tagits an genom påbörjad tillbyggnad och renovering. En minst 6 meter bred byggnadsfri zon skall bibehållas utmed Transtorpsvägen och Lilla Trädgårdsgatan. För övrigt medges en exploateringsgrad på högst 20% av fastighetsarean, **e 20** samt en högsta byggnadshöjd på två våningar (**II**).

Fastigheten Sågen 3

Fastigheten Sågen 3 är ca 1300 m² och har en sammanlagd byggnadsarea på ca 240 m², vilket är ca 18 % av fastighetsarean. Huvudbyggnaden har en byggnadsarea på ca 120 m², medan uthusen uppgår till ca 40 resp 80 m².

Huvudbyggnaden uppfördes 1915 och har tidigare använts som bostad. Nu är avsikten att bygga till och renovera huset för att kunna använda det till kafé, restaurang och kontor. En utökad byggrätt i anslutning till huvudbyggnaden på högst två våningar (**II**) medges samt två nya byggrätter för uthus/garage med högsta byggnadshöjd på 3,0 meter.

För det nya ändamålet krävs ökad tillgänglighet till huset, varför en ramp måste uppföras. Eftersom restaurangverksamhet utgör publik verksamhet skall denna göras tillgänglig för rörelsehindrade personer. Enligt Boverkets ändringsråd - BÄR - skall det som ändras i en byggnad göras tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta gäller såväl interiör som exteriör. Vid husets huvudentré avsätts ett entréområde som får innehålla ramp (**n₁**), intill trottoaren. Mellan kommunen och fastighetsägaren till Sågen 3 skall ett exploateringsavtal upprättas, som reglerar ansvarsfördelning för skötsel och underhåll av **n₁**-området. Rampen skall tas bort den dag då fastighetens verksamhet inte längre kräver ökad tillgänglighet.

För fastigheten Sågen 3 bör detaljplanen möjliggöra att den trafikskyddade gården bibehålles. De äldre uthusen tillsammans med fruktträdgården är rumsbildande och ger en trevlig atmosfär vilken är angelägen att behålla. Ingen besöksparkering bör därför förekomma här.



Befintlig huvudbyggnad och uthus på fastigheten Sågen 3, sett från gården.

Fastigheterna Sågen 5 och 6

Inom fastigheten Sågen 5 avsätts ett område på 48 m² för befintlig transformatorstation, med en högsta tillåtna byggnadshöjd på 3,0 meter. För övrigt är tomten endast bebyggd med ett uthus på drygt 100 m². Ytterligare byggrätt på 120 m² för uthus medges, men för övrigt skall ingen ny bebyggelse uppföras på fastigheten. För uthusen medges en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter.

Fastigheten Sågen 6 är bebyggd med ett tre våningshus mot gatukorsningen Långgatan / Lilla Trädgårdsgatan. Huset uppfördes 1930 och byggdes om 1989. Det rymmer idag ungefär till hälften kontorsverksamhet (340 m²) samt bostäder (370 m²). Byggnadsarean är på drygt 250 m². I planförslaget föreslås byggrätt för befintlig huvudbyggnad men ingen tillbyggnadsmöjlighet. För övrigt är tomten bebyggd med ett litet uthus på drygt 10 m² i västra fastighetsgränsen. För uthuset föreslås utökad byggrätt norrut med ytterligare 30 m² och en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter. För huvudbyggnaden anges högst tre våningar (III).

Fastigheten Sågen 7

Fastigheten är bebyggd med en ca 600 m² stor byggnad i två våningar, (II). Huset är uppfört 1929 och används idag till fotoverksamhet och innehåller lager, kontor samt utrymme för handel på en total verksamhetsyta på 1100 m². Inom byggnaden medges ingen ytterligare byggrätt eftersom ytorna behövs för verksamhetens bilangöring samt last- och lossning av varor.

Trafik

Planområdet berör Transtorpsvägen som utgör huvudgata (**H-GATA**) och är viktig i det övergripande trafiknätet. Inom planområdet belastas dessutom gatorna av både persontrafik samt godstrans-porter till intilliggande verksamhetsområden för Kährs och Järnia. Gatan har en skarp kurva i direkt anslutning till deras tillfarter och dessutom finns i nuläget 7-8 parkeringsplatser utmed gatumark för Järnias behov. Tillsammans med bristfällig sikt vid utfarter till fastigheten Sågen 3 och 9, är trafiksituationen på gatan inte bra ur trafiksäkerhetssynpunkt. För att ge utrymme för en planerad gång- och cykelväg samt förbättra siktförhållanden i kurvan, breddas Transtorpsvägen norrut på detta partiet.

Fastigheten Sågen 3 har idag en in- och utfartsväg mot Transtorpsvägen samt ytterligare en i kurvan. Dåliga siktförhållanden råder som sagt och infarten till fastigheten är dessutom relativt trång. Därför föreslås fastigheten få in-/utfartsväg i ett nytt läge vid tomtens nordöstra hörn, mot Transtorpsvägen. Det innebär att siktförhållandena samt utrymmet för att ta emot trafiken till fastigheten förbättras. I övrigt skall staket finnas utmed fastighetens gräns mot gata.



Nuvarande in-/utfart till Sågen 3, mellan huvudbyggnaden och gräns mot Sågen 9.



Siktförhållanden i kurvan på Transtorpsvägen. Även här finns utfart från Sågen 3. På fotot syns parkeringen utmed gatan.

I planområdets södra del ligger Långgatan som utgör lokalgata (**L-GATA**). Långgatan har bättre siktförhållanden och inte lika stor trafikbelastning som ovan nämnda huvudgator, varför utfartsförbudet inte behöver vara lika restriktivt mot denna gatan.

Parkering

En gemensam parkeringsyta behövs för att lösa parkeringsbehovet för delar av verksamheterna inom och intill kvarteret. Erforderligt antal p-platser föreslås lösas inom fastigheterna Sågen 8 och 9. Där finns plats för cirka 24 parkeringsplatser. Fastigheten som behöver parkeringsplatser på detta område är Tallen 22 som för närvarande löser sitt parkeringsbehov på Sågen 9, med 14 bilplatser för sina hyresgäster. De behöver även 7-8 platser för personalparkering som skall flyttas från gatumark när Transtorpsvägen breddas (tidigare nämnda befintlig parkering utmed Transtorpsvägen). Parkering utmed gata skall inte godtas.

Fastighetsägare till Sågen 8 äger även Sågen 7 (Fotoverksamheten). Parkeringsbehovet för fotoverksamheten på Sågen 7 kan tillgodoses inom fastigheten varför Sågen 8 endast utgör potential för fastighetsägarens eventuella framtida behov. Utrymme i anslutning till befintlig ramp och bakdörr till byggnaden på Sågen 7 skall vara fri från bilparkering för att även fortsättningsvis vara tillgänglig. För övrigt finns möjlighet att upplåta området för andra verksamheters p-behov.

Fastigheten Sågen 3 har svårt att klara anordnande av erforderligt antal parkeringsplatser inom egen tomtmark eftersom gården avses användas för utomhusservering och erbjuder lummig grönska som är värdefull att bibehålla. Det är därför angeläget att reservera tillräckligt markutrymme för förväntat framtida behov och långsiktigt knyta detta till fastigheten, så att full parkeringstäckning erhålles. För serviceverksamhet av typ ”restaurang och kafé” finns erfarenhetsvärden över arbetande och besökande, till denna typ av verksamhet i mindre tätorter. Enligt en sådan beräkningsmodell antas ny verksamhet på Sågen 3 ha ett behov av två bilplatser för arbetande samt fyra besöksplatser, d v s totalt 6 bilplatser. Dessa platser kan tillgodoses inom föreslaget P-område. Last- och lossning samt tillfart för fastighetsägaren får dock ske direkt till fastigheten via föreslagen ny tillfartsplats.



Parkeringsområdet på Sågen 8 och 9

I och med att parkeringarna på fastigheterna Sågen 8 och 9 kan samordnas i ett gemensamt parkeringsområde (**P**) kan utfarten från P-området ansluta mot Långgatan, istället för mot Transtorpsvägen vilket sker i nuläget. Ett **staket** skall finnas i gräns mot Transtorpsvägen samt utmed ett parti mot Långgatan för att förhindra in- och utfart mot gatorna på särskilt utsatta gatusträckningar. Staket skall dras in från fastighetsgräns i hörnet på Sågen 8 för att förhindra siktproblem vid korsningen. En fastighetsreglering kommer att krävas i samband med att planerad gång- och cykelväg anläggs, för att överföra "hörnet" av kvartersmarken på Sågen 8 till gatumark för gc-väg.

Genom att upprätta en gemensamhetsanläggning kan tillgången till parkeringsområdet juridiskt knytas till de fastigheter som utnyttjar p-området. Alternativt kan nyttjanderättsavtal upprättas mellan berörda fastighetsägare och nyttjare. Lantmäteriförättning för gemensamhetsanläggning eller upprättande av nyttjanderättsavtal skall ske innan detaljplanen antas.

Övriga fastigheter avses lösa sitt parkeringsbehov inom sina fastigheter.

Gång- och cykelväg

I kommunens översiktsplan finns beskrivet framtida utbyggnadsplaner för utbyggnad av det övergripande gång- och cykelvägnätet (gc-väg). Planområdet berörs av en sådan planerad sträckning. Område för **gc-väg** utmed gatumark regleras i detaljplanen.

Mellan gc-väg och bilväg avsätts område för gatuplantering, **n₂**.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät samt beläget intill fjärrvärmeledningsnätet.

MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING

Planförslaget innebär i övervägande del att föreslagen markanvändning inom planområdet anpassas till redan befintlig användning. Detta bedöms innebära att miljökonsekvenserna i stort inte förändras gentemot nuvarande förhållanden. Med utgångspunkt från detta koncentreras konsekvensbedömningen till att beskrivas utifrån de förändringar som planförslaget medför.

Ändrad markanvändning

Ändrad markanvändning på Sågen 3, från småindustri (Jm) till kontor, handel (KH) torde innebära bättre omgivningsförhållanden för intilliggande bostäder/handelshus än vad dagens småindustriändamål innebär. Markanvändningen för dock med sig tillgänglighetskrav som skall uppfyllas genom att ramp uppförs intill entréområdet till fastighetens huvudbyggnad. En sådan ramp måste utformas så att inte konflikter uppstår mot intilliggande bilgata samt gång- och cykelväg.

Ändrad markanvändning från småindustri (Jm) till bostäder, kontor (BK) är en anpassning till befintliga förhållanden på fastigheten Sågen 6. I det läget som medges utökad byggrätt bedöms inte intilliggande industri vara störande för bostäder. Av störningsrisken från intilliggande industrier bedöms däremot fastigheterna Sågen 1 och 2 som olämpliga för bostäder varför ändamålet bibehålls beteckningen småindustri, se vidare under rubrik Buller och skyddsavstånd.

Trafik

Ändrade in- och utfartslokaliseringar

Genom att flytta in- och utfarten till fastigheterna Sågen 3, 8 och 9, förbättras siktförhållanden mot gatorna, jämfört med nuvarande lägen.

Gc-väg

Förbättrad samt separerad gc-förbindelse ger säkrare trafikmiljö för gång- och cykeltrafikanter. På avsnitt förbi zon för "ramp" är det av stor vikt att "rampområdet" utformas så att inte konflikter uppstår gentemot gc-vägen.

Transtorpsvägen

Genom att inte tillåta parkeringsplatser utmed gata ges förutsättningar för en säkrare trafikmiljö på Transtorpsvägen. Dessutom kan vägen breddas norrut i anslutning till befintlig skarp kurva och därmed skapas bättre siktförhållanden.

Buller och skyddsavstånd

Planområdet angränsar till industrier och verksamheter som kan alstra buller och dammstoff. De intilliggande industrierna Kähns och Rydén har tillståndsbeslut enligt miljöskyddslagen från Länsstyrelsen på bl a villkor för bullernivå alstrad från sin verksamhet vid närmaste bostadsbebyggelse.

Villkoren för Kähns avser att buller från anläggningen skall begränsas så att Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller ej överskrids, d v s maximal ekvivalent ljudnivå;
55 dB(A) vard dagtid (kl 07-18),
50 dB(A) kvällstid (18-22) samt helgdag (07-18) och
45 dB(A) nattetid (22-07).

Om bullret innehåller hörbara tonkomponenter (singeltoner) skall för den ekvivalenta ljudnivån gälla värden 5 dB(A)-enheter lägre än vad som anges ovan. Momentana ljud nattetid får ej överstiga 55 dB(A).

För Rydén gäller villkor vid nyetablering av industri. För utomhusriktnivåerna vid närmaste bostadsbebyggelse gäller följande maximal ekvivalent ljudnivå fr o m år 2002;
50 dB(A) dagtid (07-18),
45 dB(A) kvällstid (18-22) samt helgdag (07-18) och
40 dB(A) nattetid.

För Rydén's tillkommer även störningsrisk från en ventilationsanläggning. En översyn av ventilationen för att minska energianvändningen och bullernivåerna är dock påbörjad år 2000. Åtgärder beräknas vara klara under 2002.

För att överblicka industrins eventuella bullerstörningar för intilliggande bostäder har miljökontoret gjort översiktliga bullermätningar på några platser intill fastighetsgränserna på Sågen 1, 2 och 6. Mätningarna har gjorts vardagar, under 5 minuter, mitt på dagen den 15/5-2000 samt 16/1-2001. Ingen trafik har passerat under mättiderna. Vid fastighetsgräns mellan Sågen 6 och Lilla Trädgårdsgatan uppmättes 55 dB(A) intill befintligt bostadshus. Samma dag intervjuades grannar till företaget om hur de upplever att ha verksamheten som granne. Ingen hade direkta anmärkningar mot företaget.

Efter samråd på planförslaget har Kährs inkommit med samrådsyttrande daterat 2001-02-16. Enligt detta yttrande poängterar Kährs "... att nuvarande mät punkt för externbuller från Kährs är belägen vid tomtgränsen till fastigheten Sågen 3. Under mitten av 1990-talet genomfördes omfattande bullerreducerande åtgärder på Kährs i syfte att klara de av Länsstyrelsen meddelade nya villkoren avseende externbuller... Kährs har genom ovannämnda åtgärder "precis" lyckats klara villkoret nattetid 45 dB(A)...". Enligt yttrandet oroas Kährs av att konsekvensen av en ev flyttning av mät punkten till fastighetsgränsen Sågen 2 kan komma att innebära överskridande av externbullervillkoret trots att bulleremissionen från företaget inte förändrats. Vidare menar Kährs att en ytterligare sänkning av bulleremissionen ett antal dB(A) skulle innebära investeringar i mångmiljonklassen och är oerhört tekniskt komplicerat. Ett alternativ vore att villkorssättande myndigheter tillåter en förhöjd nivå i mät punkt vid fastighetsgräns till Sågen 2.

Eftersom planförslaget inte medger bostadsändamål på fastigheterna Sågen 1, 2 och 3 (som ligger närmast Kährs) så förutsätts att villkorssättande myndigheter inte kommer att kräva ovan nämnda nivåer för externbullervillkor av Kährs gentemot dessa fastigheter.

Miljökontoret har gjort följande bedömning avseende Rydén's verksamhet enligt delegationsbeslut 2000-05-29;

"... Närmaste bostäder i väster och söder ligger endast 35-55 meter från industrilokalerna. Skyddsavståndet mellan bostäder och denna typ av industri bör enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 ("Bättre plats för arbete") vara 200 meter. Detta skyddsavstånd kan inte uppfyllas på platsen. Med tanke på att företaget funnits på platsen under mycket lång tid, att få klagomål riktats mot verksamheten och de försiktighetsmått, begränsningar och skyddsåtgärder företaget genomfört och planerar, bedöms platsen som helhet ändå vara lämplig enligt 2 kap 4 § miljöbalken..... Placeringen av den bullrande fräsmaskinen i det sydvästra hörnet, nära bostäderna, är inte lämplig. Speciellt när dörrar och fönster hålls öppna vid varmt väder, stör maskinen omgivningen. Fräsmaskinen... bör omplaceras till ett utrymme där bullret från maskinen inte riskerar att störa omgivningen. Alternativt kan företaget vidta åtgärder som minskar riskerna för störande buller".

Bedömning

I en miljökonsekvensbedömning av eventuella störningar från omgivande industrier bör vägas in att planområdet har ett centralt läge i Nybro. Det är av stor vikt att bibehålla en blandning av bostäder och verksamheter i stadens centrala kvarter, där så är möjligt.

Med hänsyn till att Rydén villkor för sin verksamhet är högst ställda fr o m år 2002, bedöms att fastigheten Sågen 6 kan bibehålla sitt ändamål för bostäder. Fastighetsgränser utmed Sågen 1, 2 och 3 bedöms däremot bli alltför störda av buller från intilliggande industrier för att vara lämpliga för bostadsändamål.

Eftersom planförslaget inte medger bostadsändamål på fastigheterna Sågen 1, 2 och 3, så förutsätts att villkorssättande myndigheter inte kommer att kräva ovan nämnda nivåer för angränsande industriers externbullervillkor, gentemot dessa fastigheter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen tas fram med s k normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen. Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Tomtindelningarna för kv Sågen som fastställdes 1919-09-16, 1922-11-22 och 1930-08-26 upphävs i samband med antagandet av planen.

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz
stadsarkitekt

Eva-Lena Luthander
planarkitekt

Antagen av KF 01-06-25
Laga kraft 01-07-17