



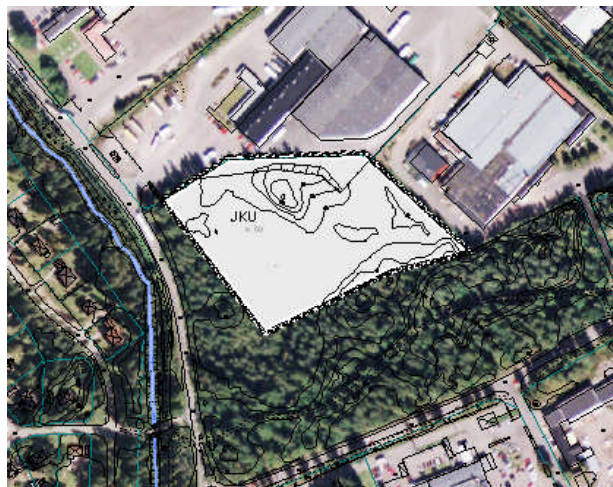
NYBRO KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av
Kv Bonaren
i Nybro, Nybro kommun

Antagen av KF 2008-09-29
Laga kraft 2008-10-27

Planbeskrivning





Ortofoto över planområdet med plangränsen inritad (vänster bild) och med detaljplanen inritad (höger bild).

Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

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

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att ändra användning inom planområdet från allmän plats, park till industri, kontor och lager.

Bakgrund

Börjes Packhus AB har behov av att utöka sitt verksamhetsområde för att kunna säkerställa expansionsmöjligheterna för sin verksamhet i Nybro. Deras befintliga fastighet, Bonaren 8, räcker inte längre till storleksmässigt. Det utökade verksamhetsområdet är främst tänkt för lagerverksamhet.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i stadsdelen Madesjö, cirka 1 km väster om Nybro centrum. Området avgränsas av Bonaren 8 i norr, av Bonaren 7 i öster samt av Nybro 3:1 i öster, söder och väster.

Planområdet omfattar en areal om cirka 2 hektar.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ingår i Nybro 3:1 och ägs av Nybro kommun.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs i januari 2004 finns ingen planerad förändrad markanvändning redovisad för området.

Detaljplaner

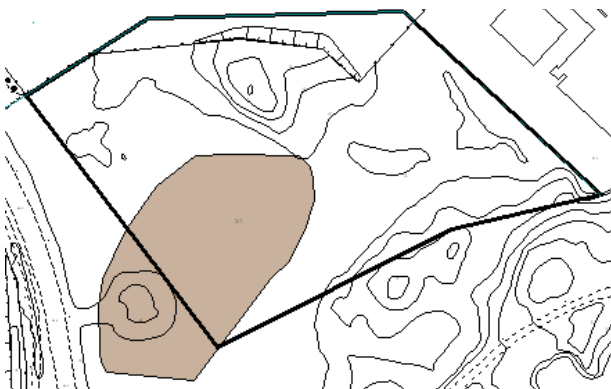
Den gällande detaljplanen, fastställd 1966-10-21, anger att planområdet är allmän plats, park.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Hela planområdet utgörs av ett skogsparti men är till stor del blött och med en del sankmark och kärr.



Planområdet med den del som är kärr markerad.

Geoteknik

Blivande byggherre ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteret.

Förorenad mark

Det finns inget dokumenterat i kommunens arkiv eller i det material som länsstyrelsen tillhandahåller genom sin hemsida "GISdata från Länsstyrelserna" som talar för att det förekommer förorenad mark inom området.

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 inga fornlämningar. Söder om planområdet ligger Jutabackarna där den befintliga gång- och cykelvägen har samma vägsträckning som den gamla vägen hade som gick till Madesjö kyrka. På Jutabackarna ska det en gång ha stått ett slag mellan svenskar och danskar. Både vägen och Jutabackarna är klassade som övrig kulturhistorisk lämning av Riksantikvarieämbetet.

Bebyggelseområden

Bostäder och övrig bebyggelse

Det finns idag inga bostäder eller övrig bebyggelse inom planområdet. Planområdet gränsar till fastigheterna Bonaren 7 och Bonaren 8 där det finns två stora industrilokaler.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området är god. Det finns separata gång- och cykelvägar i nära anslutning till området från alla väderstreck.

Planförslag

Planområdet får användas för industri-, kontors- och lagerändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 15 meter, vilket är samma som för de befintliga angränsande verksamhetsområdena. I bygglovsskedet bör det ställas höga krav på utformningen av nya byggnader.

Minsta avstånd från befintligt bostadshus till möjlig byggnation inom planområdet är ca 100 meter och mellan området med möjlig byggnation

och Madesjövägen är det en zon med natur på ca 45 meter.

Vattenverksamhet

Med begreppet vattenverksamhet avses åtgärder i vattenområden som antingen syftar till att förändra vattnets djup eller läge, avvattnar mark, leder bort grundvatten eller ökar grundvattenmängden genom tillförsel av vatten. Även åtgärder i vattenområden som gäller uppförande av anläggningar i vattenområden samt fyllning och pålning i vattenområden klassas som vattenverksamhet.

Hela planområdet utgörs idag av ett skogsparti. Vissa delar av planområdet utgörs av kärrmark. Kärrmarken omfattar en yta om cirka 4000 m² och ligger huvudsakligen inom planområdet. Kärret ligger låglänt i förhållande till omgivande terräng och har inget ytvattentillflöde eller ytvattenutflöde. Vattnet i kärret bedöms åtminstone till viss del tillföras genom grundvatten från den anslutande fastmarken. Vatten tillförs även via nederbörd.



Kärret sett från Madesjövägen.



Kärret sett från öster.

Vid kärret växer björk, al, asp och ek. Kärret omges av tallskog. Det finns ingen skyddad natur enligt 7 kap i miljöbalken eller andra särskilt utpekade naturvärden inom planområdet.

För att kunna utnyttja området för industri, lager och kontor som detaljplanen medger behöver planområdet fyllas ut. Det område som planläggs för dessa ändamål förväntas därför fyllas ut och ytan hårdgöras.

Möjliga alternativ till omhändertagande av dagvatten redovisas nedan:

- Lokalt omhändertagande av dagvatten:

Detta kan till exempel ske genom ett perkolationsmagasin. Detta alternativ innebär att all nederbörd som faller på hårdgjorda ytor inom området infiltreras till grundvattnet liksom det gör idag.

- Lokalt omhändertagande av dagvatten i kombination med anslutning till det kommunala dagvattennätet:

Detta alternativ kan till exempel ske genom att ett perkolationsmagasin med ett bräddavlopp till det kommunala dagvattendiket väster om Madesjövägen anordnas. Detta alternativ innebär att allt regn som faller på hårdgjorda ytor i huvudsak kommer att infiltreras till grundvattnet. Vid stora vattenmängder och hög grundvattennivå bräddar det vatten som inte hinner infiltrera till det kommunala dagvattennätet. Det kommunala dagvattennätet har kapacitet att ta emot aktuella vattenmängder utan att enskilda eller allmänna intressen kan komma att påverkas negativt.

Grundvattentillförseln från omgivande mark bedöms i stort sett vara densamma även om

kärrområdet fylls ut. Grundvattennivån inom planområdet kan till viss del påverkas av vilket alternativ till omhändertagande av dagvatten som anordnas vid en exploatering. Om dagvattnet från planområdet till viss del leds till det kommunala dagvattennätet kan grundvattennivån inom området sänkas något. Om dagvattnet infiltreras inom området förväntas grundvattennivån i området bli densamma som idag.

Nybro kommun har bedömt att inga enskilda eller allmänna intressen kan komma att påverkas negativt vid en utfyllnad av kärrområdet eller vid något av de alternativ till omhändertagande av dagvatten som redovisas ovan.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns inga gator eller gång- och cykelvägar inom planområdet, men väster om planområdet ligger Madesjövägen och söder om planområdet finns en gång- och cykelväg genom Jutabacken.

Planförslag

Parkering ska ske på den egna fastigheten. In- och utfart ska ske från intilliggande fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är inte anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. VA-ledningar finns fram till de två intilliggande fastigheterna.

Branddamm

Planområdet gränsar till en branddamm i väster.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns fram till de två intilliggande fastigheterna.

Planförslag

Planområdet ska förses med vatten- och avloppsledningar genom att kopplas på de befintliga vatten- och avloppsledningarna på fastigheten Bonaren 8. Dagvatten ska tas omhand lokalt.

Inverkan på miljön

Störningar

Luft

Sedan 1999 finns det miljö kvalitetsnormer som omfattar förekomst av kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar PM10 i utomhusluft. Det finns inget som tyder på att några miljö kvalitetsnormer överskrids någonstans i Nybro kommun och således inte heller i planområdet. De förändringar som planen medger inom området förväntas inte ha någon påverkan på utomhusluften.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Medverkande tjänstemän

Therese Andersson miljöinspektör

Lennart Ståhl VA-ingenjör

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz
Stadsarkitekt

Alexandra Eliasson
Planarkitekt