



NYBRO KOMMUN

Detaljplan för

Sveaplan

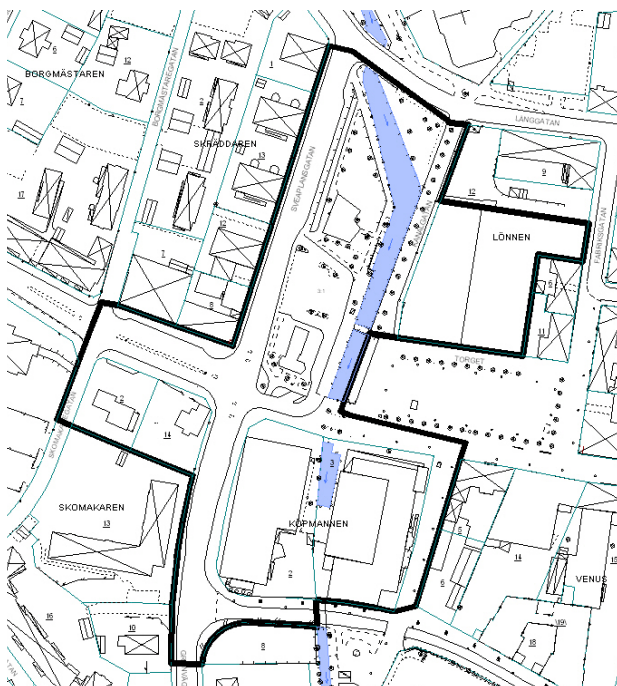
samt upphävande av tomtindelningar för kvarteren
Köpmannen och Lönneren i Nybro, Nybro kommun

Antagen av KF 2011-09-26

Laga kraft 2012-06-11

Planbeskrivning





Planområdet

Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

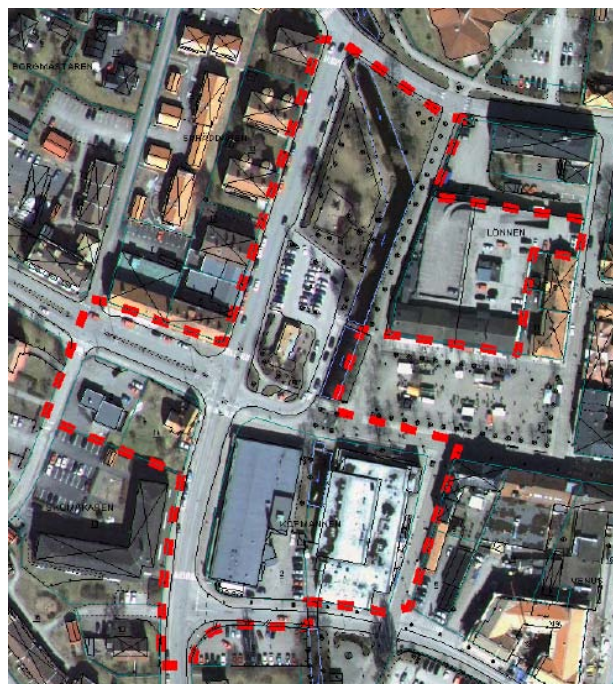
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- behovsbedömning
- fastighetsförteckning

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att ändra användningen från buss- och biltrafikändamål till torg och centrumändamål på Sveaplan. Syftet är också att tillåta park inom kvarteret Köpmannen då det är den sista länken för att göra det gröna stråket "Gröna lungan" sammanhängande genom hela Nybro stad. Syftet är även att ändra användningen på fastigheterna Köpmannen 2 och 3, Skomakaren 2 och 14 samt en del av Lönnen 12 till bostäder och centrumändamål. Syftet är även att upphäva strandskyddet inom planområdet.

Bakgrund

Detaljplanen är en del av ett exploateringsprojekt vars syfte är att möjliggöra en utveckling av området genom ytterligare bostäder och verksamheter, utveckla "Gröna lungan", ny servicebyggnad, eventuellt permanent scen, offentliga



Ortofoto över planområdet

toaletter, fler parkeringsplatser samt bättre tillgänglighet och trygghet genom ombyggnad av gatumiljön.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget mitt i Nybro centrum och gränsar till torget. Planområdet avgränsas i norr av Långgatan och del av kvarteret Lönnen, i öster av Fabriksgatan, torget och kvarteret Venus, i söder av Stora Nygatan och kvarteret Skomakaren och i väster av Hornsgatan och kvarteret Korgmakaren.

Området omfattar en areal om cirka 28 000 m² (2,8 hektar).

Markägförhållanden

Fastigheterna Lönnen 12, Köpmannen 2 och 3 är i privat ägo. Skomakaren 2 och 14 ägs av NBAB. Övrig mark ägs av kommunen.

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:

Stadsdel 1 - Centrum

Förändrad markanvändning

Vid torget föreslås att Sveaplansgrillen ersätts av en större byggnad med handels-, servicelokal och bostäder. Kvarteren Lönner och Köpmannen kan kompletteras med bostäder ovanpå affärerna.

Upprustning/försköning

Området kring torget behöver rustas upp, trappor ned mot Bolanders bäck föreslås.

Ny trädallé

Alléer bör planteras längs Grönvägen, Sveaplansgatan samt på en del av Långgatan.

Stadsdel 2 - Myrdalen

Förändrad markanvändning

I korsningen mellan Hornsgatan och Grönvägen finns idag en äldre byggnad innehållande handel och bostäder samt en nedlagd bilverkstad. Dessa fastigheter kan gärna bebyggas med en större byggnad med butikslokaler i bottenplan och bostäder ovanpå.

Ny trädallé

Trädalléer bör planteras längs Sveaplansgatan, Sveavägen och Hornsgatan.

Av dessa visioner har Sveaplansparken och trappor ner mot Bolanders bäck utförts under 2007.

Detaljplaner

För planområdet finns åtta gällande detaljplaner:

För Sveaplan finns en detaljplan som fastställdes 1 november 1940 (S 2 på kartan nedan). Planen anger att området får användas för kvartersmark för buss- och trafikändamål samt allmän plats, planerad. Det är tillåtet att bebygga all kvartersmark. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 3,8 meter.

För Kanalgatan finns en detaljplan som fastställdes 16 oktober 1957 (S 28 på kartan nedan). Planen anger användningen gatu- och torgmark.

För kvarteret Lönner finns en detaljplan som fastställdes 5 juni 1973 (S 115 på kartan nedan). Planen anger att området får användas för han-

delsändamål och vissa delar av området även för bostadsändamål. Den högsta tillåtna våningsantalet är två respektive tre våningar.

För fastigheten Köpmannen 3 finns två gällande detaljplaner:

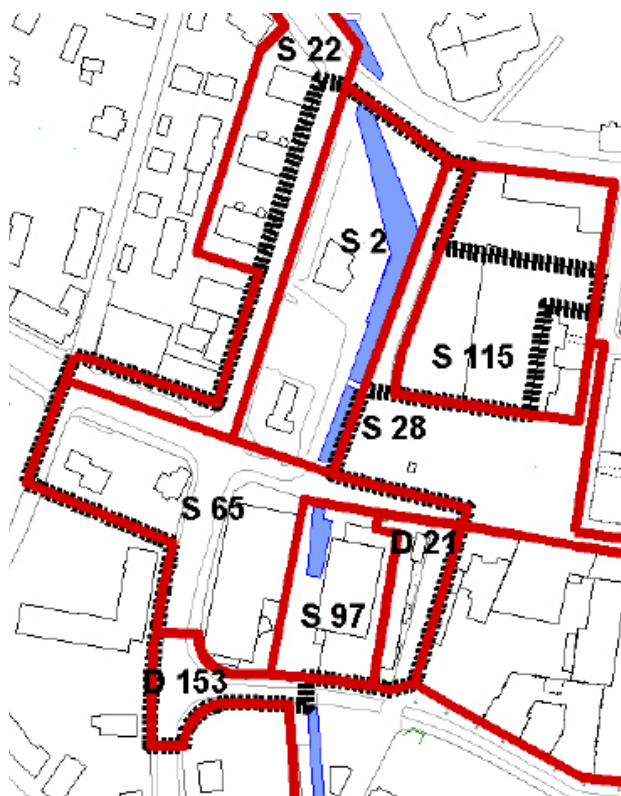
Den östra detaljplanen vann laga kraft 1989-05-16 och anger att området får användas för handels- och kontorsändamål (D 21 på kartan nedan). Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter över nollplanet är 92,6 meter på större delen av området (cirka 8,5 meter i byggnadshöjd) och 95,2 meter på en del av området (cirka 11,1 meter i byggnadshöjd). Ett träd i norra delen av planområdet är skyddat med bestämmelsen ”trädet ska bevaras”. Denna detaljplan gäller även för en del av Garvare Nybergs gata.

Den västra detaljplanen fastställdes 8 november 1968 och anger att området får användas för handelsändamål (S 97 på kartan nedan). Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter över nollplanet är 94,1 meter på större delen av området (cirka 10 meter i byggnadshöjd) och 92,6 meter på en del av området (cirka 8,5 meter i byggnadshöjd). Denna detaljplan gäller även för en liten del av fastigheten Köpmannen 2.

För resterande del av fastigheten Köpmannen 2, del av kvarteret Skomakaren, del av Skomakaregatan, del av Storgatan, del av Grönvägen och en del av Hornsgatan finns en detaljplan som fastställdes 25 november 1963 och som på fastigheten Köpmannen 2 anger att området får användas för handelsändamål (S 65 på kartan nedan). Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6 meter på större delen av området och 8 meter på en del av området. Fastigheterna Skomakaren 2 och 14 får användas för bostads- och handelsändamål, men större delen av fastigheterna får inte bebyggas. Högsta antal tillåtna våningar är tre.

För korsningen Grönvägen/Stora Nygatan finns en detaljplan som vann laga kraft 2006-11-13 (D 153 på kartan nedan) och anger att området får användas för huvudgata och gårdsgata.

För Sveaplansgatan och del av Hornsgatan finns en detaljplan som fastställdes 9 juni 1956 (S 22 på kartan nedan). Planen anger användningen gatumark.



Karta med gällande detaljplaner inom planområdet.

Riksintresse

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

Strandskydd

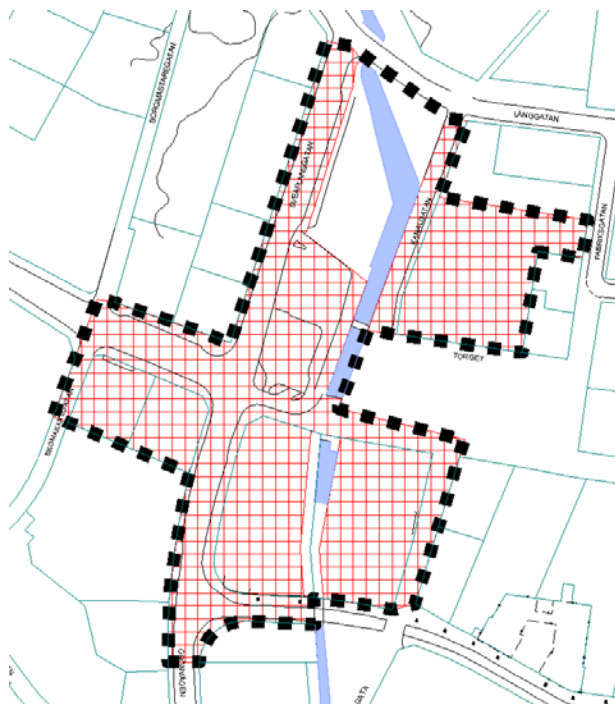
Vid ändring av detaljplan inträder från den 1 juli 2009 strandskydd, alltså 100 meter från Bolanders bäck. All mark som omfattas av strandskyddet är redan planlagd och bebyggd. Områden med detaljplaner som fastställdes före 1975 omfattades inte av något strandskydd innan den nya lagen trädde i kraft. Hela planområdet planlades första gången 1937 och är redan ianspåkstagen så därmed anser Nybro kommun att strandskyddet bör upphävas inom kvartersmarkens samt på gator och området betecknat med "TORG" inom planområdet.

Planförslag

I planförslaget föreslås att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken, gator och området betecknat med "TORG" inom planområdet, beteckningen "a₁" på plankartan. De särskilda skäl som kommunen anser finns och som ligger till grund för beslutet är att marken redan har tagits i anspråk och utgör själva centrum i stadskärnan, samt att området har betydelse för stadens och kommunens utveckling.

Kanalgatan, som är cirka 9,5 meter bred, ligger mellan Bolanders bäck och kvarteret Lönnen vilket innebär att det även fortsättningsvis kommer att vara ett område med en fri passage som inte utestänger allmänheten från Bolanders bäck. I kvarteret Köpmannen är en zon på cirka 4,5 meter lämnad mellan Bolanders bäck och fastigheten Köpmannen 2 som även den ger en fri passage för allmänheten.

De områden där kommunen föreslår att strandskyddet upphävs visas med skrafferade ytor på kartan nedan.



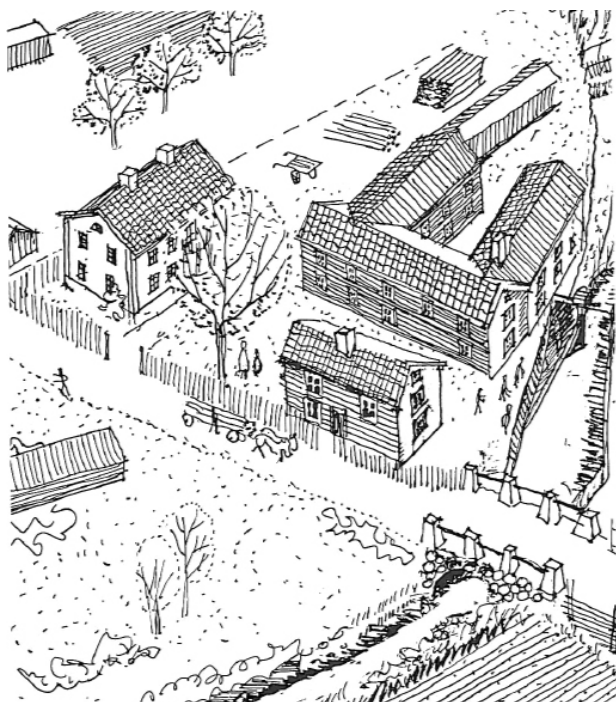
Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

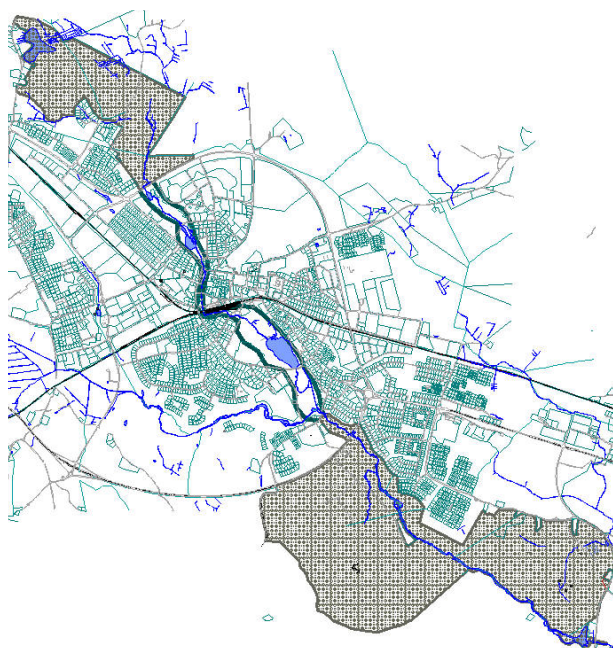
Planområdet består till största delen av bebyggd kvartersmark och gatumark och till viss del av parkmark. Miljön kring Bolanders bäck vid torget har nyligen genomgått en stor förvandling från en osynlig bäckfåra till ett vackert område med stora synliga vattenytor, planteringar, en större gräsyta, ett fåtal träd, promenadstråk, välplacerade och vackert utformade sittplatser och en lekplats.

På fastigheten Köpmannen 3 finns en lönn som är av kulturhistoriskt värde då trädet har stått där sedan garvare Nybergs tid. Garvare Nyberg är känd som Nybros grundare.



Garveriet i fågelperspektiv med lönnen som finns kvar än idag. Bild kopierad från boken: "Bilder från gamla Nybro", tecknad och skriven av Lars Theander.

Den i dagsläget hårdgjorda ytan inom kvarteret Köpmannen är en yta/del i det gröna stråket, Gröna lungan, som i dagsläget innebär att Gröna lungan inte är sammanhängande. Denna hårda yta kan liknas vid en barriär, då en sammanhängande gröonstruktur är en förutsättning för djur och växter att sprida sig och förflytta sig genom staden mellan norr och söder. En grönyta inom kvarteret Köpmannen skulle bidra till att den biologiska mångfalden i stadskärnan ökar, samt att stråket binder samman reservaten i Svartbäcksmåla och Rismåla på ett bättre sätt.



Karta med Gröna lungan som binder samman Rismåla naturreservat i norr och Svartbäcksmåla naturreservat i söder.

Planförslag

Lönnen inom fastigheten Köpmannen 3 får inte fällas, markerad med en mörkgrön cirkel på plankartan.

Området norr om Sveaplan och området i mitten av kvarteret Köpmannen får användas som parkområde, beteckningen "PARK" på plankartan.

Lastning och lossning är tillåtet på parkområdet i kvarteret Köpmannen, beteckningen "last" på plankartan.

Geoteknik

Blivande byggherre ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteren.

Förorenad mark

Enligt MIFO-databasen finns det fyra potentiellt förorenade områden inom planområdet:

- på Skomakaren 2 har det tidigare legat en bensinstation.
- på Lönner 12 har det tidigare legat en textilindustri och en grafisk industri. Preliminär riskklassning 2.
- på Lönner 12 har det också tidigare legat en mellanlagrings- och sorteringsstation för avfall. Preliminär riskklassning 3.
- på Köpmannen 3 har det tidigare legat, verkstadsindustri, garveri, bensinstation, bilvårdsanläggning och gummiproduktion. Preliminär riskklassning 2.

Skomakaren 2 - Bensinstation

Mellan åren 1961-1994 har det legat en bensinstation på fastigheten. I samband med att bensinstationen lades ned genomfördes en undersökning av föroreningar i mark och grundvatten. Undersökningen utfördes av VBB VIAK AB på uppdrag av AB Svenska Shell.

Slutsatsen av undersökningen var att bensinstationen inte gett upphov till några föroreningar av betydelse inom området och att inga ytterligare åtgärder skulle behöva vidtas utöver att cisterner och pumpar skulle tas bort. Det finns intyg som stärker att cisternerna är upptagna. Nybro kommun bedömer att det inte finns anledning att undersöka eller vidta ytterligare efterbehandling av fastigheten i samband med detaljplanen.

Lönner 12 - Tapetfabrik, tändsticksfabrik och mellanlagrings- och sorteringsstation för avfall

På fastigheten Lönner 12 finns tre objekt identifierade i MIFO-databasen, Norlings tapetfabrik, Ludvigsdahls tändsticksfabrik och P O Nyqvists färgeri. I kvarteret Lönner har även en mellanlagrings- och sorteringsstation för avfall identifierats.

Köpcntret på fastigheten Lönner 12 byggdes år 1975. Det finns källarplan under hela byggnaden. Eventuella föroreningar från de verksamheter som bedrivits på platsen har troligen

schaktats bort i samband med att köpcntret med källare byggdes. Risken för att det skulle finnas betydande föroreningar kvar på fastigheten bedöms därför som liten.

Köpmannen 3 - Garveri, gjuteri, verkstad och bensinstation

På fastigheten Köpmannen 3 har det tidigare legat ett garveri, ett gjuteri, en bilverkstad samt en bensinstation.

1969 byggdes varuhuset i kvarteret Köpmannen. Byggnaden upptar cirka 80 % av fastigheten och har källarplan under hela byggnaden. Eventuella föroreningar från de verksamheter som bedrivits på platsen har troligen schaktats bort i samband med att varuhuset med källare byggdes. Risken för att det skulle finnas betydande föroreningar kvar på fastigheten bedöms därför som liten.

Radon

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

Kulturhistoriska lämningar

Det har tidigare funnits två kända kulturhistoriska lämningar inom planområdet:

- en riven tändsticksfabrik på Lönner 9 som är en övrig kulturhistorisk lämning, obestämbar, med RAÄ nummer Madesjö 206:1 och
- en på Köpmannen 3 som är en övrig kulturhistorisk lämning, obestämbar, med RAÄ nummer Madesjö 207:1 och som är den plats där Nybros första garveri låg.

Båda de utpekade platserna är idag bebyggda med nya byggnader. Nybro kommun anser därför att platserna inte påverkas negativt av planförslaget.

Bebyggelseområden

Bostäder

I dagsläget finns det inga bostäder inom planområdet.

Övrig bebyggelse

Övrig bebyggelse används för handelsändamål och är uppförda på fastigheten Lönne 12: 1975, på fastigheten Köpmannen 3: 1969, på fastigheten Köpmannen 2: 1964, på fastigheten Skomakaren 14: 1929 (numera riven) och på fastigheten Skomakaren 2: 1944 (numera riven).

Bebyggelsekultur

Sedan några år bedriver Länsstyrelsen, Regionförbundet och Kalmar läns museum ett särskilt projekt med syfte att kartlägga, tillvarata och utveckla länets industriarv. Inom projektet har en länstäckande industrihistorisk kartläggning genomförts och i det material som länsstyrelsen tillhandahåller genom sin hemsida "GISdata från Länsstyrelserna" omnämns sex industrier som funnits inom planområdet:

På fastigheten Köpmannen 3:

- Nybro gjuteri och mekaniska verkstad/1922 Nybro gjuteri och verkstadsaktiebolag/Verkstadsbolaget E Nyvall. Bransch: Verkstadsindustri.

Inom kvarteret Lönne:

- P O Nyqvists bryggeri. Bransch: Livsmedelsindustri. Verksam mellan 1874 och 1875.
- P O Nyqvists färgeri. Bransch: Textil- och läderindustri. Verksam mellan 1874 och 1875.
- Bolanders snusfabrik. Bransch: Livsmedelsindustri.
- Ludvigsdahls tändsticksfabrik. Bransch: Övrig industri. Verksam mellan 1876 och 1879.
- Norlings tapetfabrik. Bransch: Pappersindustri och grafisk industri.

Alla de utpekade fastigheterna är idag bebyggda med andra byggnader än de som inrymde industriarvsverksamheterna. Nybro kommun anser därför att industriarven inte påverkas negativt av planförslaget.

På uppdrag av Nybro kommun håller Kalmar läns museum på att ta fram en rapport över "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Nybro stad, 2010". I denna rapport omnämns en fastighet inom planområdet som värdefull byggnad:

Köpmannen 2:

- Konstnärligt värde

Butiks- och kontorshus med en välgjord yttre arkitektur med kvaliteter i material och volymspel. Delvis utbytta fönsterpartier och dörrar.

Service

Planområdet ligger mitt i centrum med direkt närhet till både offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet

Området har god tillgänglighet då det ligger mitt i centrum och cirka 250 meter ifrån järnvägsstationen. Det finns också gott om parkeringsplatser inom planområdet samt gång- och cykelvägar åt alla väderstreck. Det är dock svårt för människor med nedsatt rörelseförmåga att använda gångstråket i kvarteret Köpmannen då det bara finns en trappa och ingen ramp där gångstråket ansluter till torget.

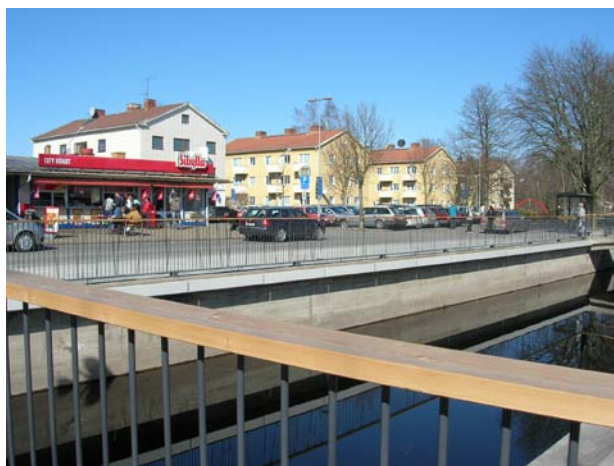
Planförslag

Kvarteren Lönne, Köpmannen och Skomakaren får användas för bostäder- och centrumändamål, beteckningen "BC" på plankartan. Användningen centrum inrymmer all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt bör vara lätt att nå för många människor. I ändamålet centrum ingår butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teatrar, kyrka, föreningslokaler, restauranger, hotell osv. I kvarteret Lönne är det tillåtet att bygga i högst två våningar, beteckningen "II" på plankartan, i kvarteret Köpmannen är den högsta tillåtna våningshöjden fyra, beteckningen "IV" på plankartan och i Skomakaren är den högsta tillåtna våningshöjden fem våningar, beteckningen "V" på plankartan.

Bostäder ska placeras, konstrueras och utformas på ett sådant sätt att Boverkets allmänna råd om buller i planeringen uppfylls, beteckningen "m₁" på plankartan.

Byggnader ska i möjligaste mån placeras vid tomtgränsen i gatuliv, beteckningen "p₁" på plankartan.

Sveaplan får användas för torgändamål, beteckningen "TORG" på plankartan. Användningen torg inrymmer kiosker och serveringar, torghandel, kollektivtrafik med hållplatsskydd samt



Sveaplan



Köpmannen 3



Lönnen 12



Skomakaren 2



Köpmannen 2



Skomakaren 14

parkeringsplatser. En liten del av Sveaplan får användas för centrumändamål, beteckningen "C" på plankartan. Detta möjliggör en byggrätt för till exempel en ny restaurangbyggnad. Både på torgytan och på området med centrumändamål på Sveaplan är det tillåtet att bygga i högst en våning, beteckningen "I" på plankartan.

Friytor

Lek och rekreation

I området norr om Sveaplan finns en lekplats som även är tillgänglig för rörelsehindrade.

Naturmiljö

Cirka 100 meter norr om planområdet finns ett större parkområde, Svartgölparken.

Vattenområden

Bolanders bäck rinner igenom planområdet.

Planförslag

Bolanders bäck får användas som öppet vattenområde, där bro får finnas på del av området, beteckningen "W₁" på plankartan.

Gator och trafik

Gatunät

Det finns delar av åtta gator inom planområdet, Storgatan, Hornsgatan, Skomakaregatan, Sveaplangatan, Grönvägen, Stora Nygatan, Kanalgatan och Garvare Nybergs gata.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Separat gång-, cykel- och mopedväg finns längs Hornsgatan. Trottoarer eller gånggator finns både inom och omkring hela planområdet.

Planförslag

Hornsgatan, Skomakaregatan, Sveaplangatan, Grönvägen och Stora Nygatan får användas som lokalgata, beteckningen "LOKALGATA" på plankartan. Storgatan, Kanalgatan och Garvare Nybergs gata får användas som gånggator, beteckningen "GÅGATA" på plankartan.

Kollektivtrafik

Det finns två busshållplatser på Sveaplangatan, en busshållplats för Flexbuss på Sveaplan och det är cirka 250 meter till järnvägsstationen från planområdet.

Parkering

Inom planområdet finns ett flertal parkeringsplatser. I dagsläget finns det cirka 110 parkeringsplatser inom kvarteret Lönneren, cirka 10 platser inom kvarteret Köpmannen, cirka 5 platser inom kvarteret Skomakaren och cirka 40 platser på Sveaplan och längs Sveaplangatan.

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.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Alla fastigheter inom planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Värme

Det finns ledningar för fjärrvärme i Storgatan, Hornsgatan, Sveaplangatan och Fabriksgatan. Nästan alla byggnader inom planområdet är anslutna till nätet.

Planförslag

Längs med Storgatan, i kvarteret Köpmannen, finns två mindre område betecknade med "u" på plankartan, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

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. De förändringar som planen medger inom området förväntas inte medföra att några miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

Vatten

Från och med årskiftet 2009/2010 gäller miljö kvalitetsnormer för vatten. Detaljplanen förväntas inte bidra till några förändringar som riskerar att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Översvämningsrisk

En översvämningskartering för Nybro tätort genomfördes under år 2008. Översvämningskarteringen är en kartering över de områden i Nybro som översvämmas vid ett 100-årsflöde. Enligt översvämningskarteringen finns det risk att viss del av Sveaplan översvämmas vid ett 100-årsflöde. Risken för översvämning har beaktats i planläggningen.

Planförslag

Inga byggnader tillåts inom de delar av Sveaplan som enligt översvämningskarteringen riskerar att översvämmas, detta är markerat med prickmark på plankartan.

Trafikbuller

Enligt en trafikundersökning som genomfördes under 2008 passerar följande antal fordon gatorna inom planområdet per dygn:

- Sveaplansgatan - cirka 4050
- Grönvägen - cirka 4750
- Hornsgatan - cirka 1200
- Sveavägen - cirka 5000
- Stora Nygatan - cirka 2900

Risken för buller har beaktats i planläggningen.

Planförslag

Bostäder ska placeras, konstrueras och utformas på ett sådant sätt att Boverkets allmänna råd om buller i planeringen uppfylls, beteckningen "m₁" på plankartan.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Tomtindelning

Tomtindelningarna för kvarteret Köpmannen fastställda 1965-01-20, 1969-03-21, 1989-06-14 och för kvarteret Lönner fastställda 1921-01-04, 1958-10-10, 1964-03-19 upphävs i samband med antagandet av denna detaljplan.

Medverkande tjänstemän

Therese Andersson	miljöinspektör
Sam Ekberg	miljöinspektör
Ulf Ohlsson	exploateringschef

Planhandläggare

Alexandra Eliasson	Planarkitekt
--------------------	--------------