

Detaljplan för **VICTORIAVALLEN 1** **och del av NYBRO 3:1** i Nybro kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- planprogram
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE

Detaljplanen avser att tillgodose Victoriavallens parkeringsbehov för träning och juniorverksamhet norr om Grönvägen och därigenom göra det möjligt för en nybyggnation av bostäder på fastigheterna Ärlan 3, 4 och 5. Ur stadsbildssynpunkt är det också viktigt att återskapa den obrutna raden av bostadshus utmed den södra sidan av Nybros paradgata från brunnsepoken. Detaljplanen bör även ge möjlighet för Nybro IF att lösa eventuella om- och tillbyggnadsbehov inom planens ram.



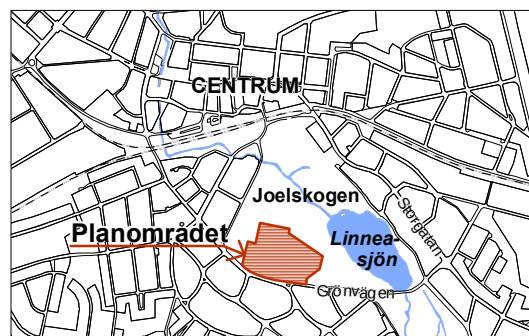
Entrén till Victoriavallen

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger cirka 1 km söder om Nybro centrum och avgränsas mot Joelskogen i öster, väster och norr. I söder gränsar planområdet till Grönvägen.

Planområdet är cirka 55 000 m² stort.



Planområdet ligger i den södra delen av Joelskogen och väster om Linnéasjön.

Markägoförhållanden

Både Victoriavallen 1 och Nybro 3:1 ägs av Nybro kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplan ÖP-90**

Enligt ÖP-90 ingår Grönvägen i huvudnätet för biltrafik i tätorten. I översiktsplanen utpekas behov av komplettering till huvudnätet för cykeltrafik utmed Grönvägen.

Parken Joelskogen är värdefull för friluftslivet som tätortsnära rekreationsområde. Enligt översiktsplanen bör det genomgående park- och naturområdet bibehållas och förbättras.

Detaljplaner

För planområdet gäller en detaljplan (D 92) som vann laga kraft den 11 april 2000. Victoriavallen 1 är avsedd för mark för idrottsändamål. Ett område för natur omger idrottsområdet i öster, väster och norr. Området närmast Grönvägen får användas för park och här finns även ett område för gång- och cykelväg inlagt.

I den västra delen av planområdet gäller en stadsplan (S 1), som fastställdes den 26 augusti 1938. Området ska användas för allmän platsmark, parkområde.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 10 oktober 2002 att godkänna programmet för Victoriavallen 1.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur****Mark och vegetation**

Joelskogen är ett mycket värdefullt strövområde i Nybro. Stora delar av skogen är bevuxen med tallar.

Mellan byggnaderna på Victoriavallen 1 och Grönvägen växer det en del tallar och i den östra delen även en del lövträd.

På fastigheten Victoriavallen 1 finns två gräsbevuxna fotbollsplaner. I den nordöstra delen av fastigheten växer en del mindre trädgångar med framför allt björk.



Den sydvästra delen av ishallen med Joelskogen intill.

Planförslag

Marken som ligger öster, väster och norr om Victoriavallen 1 redovisas som naturmark och ingår i Joelskogens strövområden.

På några mindre områden på kvartersmarken strax norr om den planerade gång- och cykelvägen ska det finnas gräs och trädgångar.

Geoteknik

Blivande byggherre ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteret.

Radon

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

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Inom idrottsområdet finns flera byggnader, bland annat en ishall, läktare med omklädningsrum, klubbstuga, kontorsbyggnad, förråd, garage och kiosk. Den befintliga bebyggelsen upptar en area av cirka 4680 m² varav ishallen utgör cirka 3750 m².



Ishallen med A-planen till vänster i bild och B-planen till höger.

Planförslag

Hela fastigheten Victoriavallen 1 får användas för idrottsändamål. Det är tillåtet att bebygga 8000 m² av området, vilket innebär att det finns utrymme för att bygga ytterligare en ishall i framtiden. Byggnaderna får uppföras i en våning och den högsta tillåtna byggnadshöjden är 9,0 meter. På ett område kring den befintliga fotbollsläktaren och omklädningsrummen är det tillåtet att bebygga 500 m² i två våningar. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 7,0 meter. Marken som gränsar till naturområdet och marken strax norr om gång- och cykelvägen får inte bebyggas.

Tillgänglighet

Nivåskillnaderna i planområdet är överlag inte så stora. Det finns dock en skillnad på cirka en meter mellan A-planen och omkringliggande mark. Även tennisbanorna är nedsänkta en bit. Infarten till idrottsområdet från Grönvägen sluttar på vissa ställen ganska kraftigt.

Parkeringsplatsernas nuvarande läge gör att besökare till idrottsområdet måste korsa Grönvägen för att ta sig till Victoriavallen.

Planförslag

I planförslaget flyttas parkeringsplatserna till samma sida av Grönvägen som idrottsområdet, vilket leder till att tillgängligheten till området blir bättre.

En terrängtrappa ska anläggas i slutningen mellan ishallen och parkeringsplatserna i väster. Terrängtrappan hindrar jorderosion och ger en genare väg för de bilister som parkerat väster om ishallen. De människor som inte klarar av att använda trappan på grund av nedsatt rörelseförmåga kan använda gång- och cykelvägen för att ta sig in på området.

Gator och trafik

Det finns inga gator för biltrafik inom planområdet. Området gränsar i söder till Grönvägen som ingår i huvudnätet för biltrafiken. Grönvägen har en trafikmängd på cirka 3500 fordon per årsmedeldygn.

Gång- och cykeltrafik

Sedan lång tid tillbaka har det planerats för en cykelväg utmed Grönvägens norra sida. Det är mycket cykeltrafik i området och särskilt till Victoriavallen, dit många barn och ungdomar cyklar.

Planförslag

I planområdets södra del har ett område för gång- och cykelväg lagts in på plankartan. Den planerade gång- och cykelvägen kommer att ingå i Nybros övergripande cykelnät.

Parkering

I dagsläget finns ett fåtal parkeringsplatser på idrottsområdet norr om Grönvägen. Tre obebyggda tomter i kvarteret Ärlan som ligger på andra sidan Grönvägen nyttjas för parkeringsplatser. Detta medför att folk som ska till och från idrottsområdet måste korsa den stundtals mycket trafikerade Grönvägen.

Planförslag

I planförslaget har tre mindre parkeringsområden lagts in på kvartersmarken. De rymmer tillsammans cirka 110 parkeringsplatser vilket skulle räcka för att täcka Nybro IF:s behov vid träning och juniorverksamhet. Parkeringen vid Victoriavallen kan däremot inte dimensioneras för att svälja en publik på 3000 personer vid matcher i ishallen. Parkeringsområdena får inte bebyggas. Parkeringarna ska vara färdigställda innan Ärlan 3, 4 och 5 bebyggs. Ett mindre område finns avsatt för cykelparkering.

In- och utfarter

In- och utfarter till och från Victoriavallen sker mot Grönvägen.

Teknisk försörjning**El, vatten och avlopp**

Ledningar för el, vatten och avlopp finns inom området. Dagvattenledningar saknas i Grönvägen och bör läggas ned för att klara dagens belastning.

KONSEKVENSER

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen medger en markanvändning som innebär en betydande miljöpåverkan. 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 inte behöver upprättas. Nedan följer en genomgång av de konsekvenser som samhällsbyggnadskontoret bedömer kan uppkomma genom planläggningen.

Natur- och kulturmiljö

För att kunna anlägga de nya parkeringsplatserna i anslutning till idrottsområdet måste en del av träden i detta område fällas. Parkeringarna har placerats så att så många träd som möjligt ska kunna sparas.

Trafiksäkerhet

I planförslaget flyttas parkeringsplatserna till den norra sidan av Grönvägen, det vill säga samma sida som idrottsanläggningarna ligger på. Detta innebär att människor som besöker idrottsanläggningarna inte behöver korsa Grönvägen. Parkeringsplatserna kommer att klara idrottsanläggningens behov vid träning, men det räcker inte till vid matcher och andra större evenemang som anordnas på området. Vid dessa tillfällen måste besökarna parkera längs Grönvägens södra sida, längs med andra gator i närheten eller så kan ICA Kvantums parkering, 750 meter bort, användas.

Ammoniakhandtering

Ishallens kylanläggning innefattar ammoniakhandtering. Ammoniak är mycket hälsovådligt och kan vid ett eventuellt läckage utgöra risk för hälsa och säkerhet för en stor grupp människor. En alternativ metod för kylanläggningen i ishallen bör anläggas.

Lokalisering av ny ishall

Till detta planförslag hör en illustration som visar en möjlig placering av en ny ishall inom fastigheten Victoriavallen 1. Detta alternativ är förmodligen inte den bästa lösningen, men planen gör det möjligt att placera en ny ishall inom området. Denna placering får konsekvenser för bland annat friidrotten som förlorar sin löparbana och dessutom måste den del av friidrotten som håller till på den västra sidan av A-planen flyttas till den östra sidan. Ett alternativ till detta kan vara att flytta A-planen cirka 25 meter österut vilket skulle medföra stora kostnader. B-planen måste vändas för att ge plats åt en ny ishall och då försvinner tennisbanorna från området. Det finns möjlighet att förlägga dem på annan plats inom området vilket medför ytterligare kostnader. Om en ny ishall etableras inom området krävs ytterligare parkeringsplatser, vilket kan bli mycket svårt att åstadkomma i idrottsområdets närhet.

Samhällsbyggnadskontoret

2003-02-17

När det blir aktuellt med en ny ishall i Nybro bör man noga överväga om den rätta placeringen är intill den befintliga ishallen eller om en helt ny lokalisering ska göras, till exempel vid Åkrahäll. Vid en helt ny etablering skulle möjligheterna att anlägga ett tillräckligt stort antal parkeringsplatser både för aktiva och besökare vara mycket goda. De samordningsvinster som en ny ishall inom fastigheten Victoriavallen 1 skulle medföra måste ställas mot de kostnader och andra konsekvenser som en ny lokalisering av en ishall skulle ge.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Göran Andersson, Kultur och fritid

Leif Karlsson, Tekniska kontoret

Britt-Marie Jeansson, Kart och mät

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz
Stadsarkitekt

Lise Svensson
Planarkitekt

Antagen av KF 2003-09-29

Laga kraft 2005-04-14