

Detaljplan för del av TALLEN 54 m m i Nybro**Handlingar**

Till planförslaget hör plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning. Därutöver program, programsamrådsyttrande och samrådsredogörelse. Ett exploateringsavtal skall upprättas. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inkluderande bullerutredning upprättad av ÅF-Processdesign AB 2000-02-01.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ge AB Gustaf Kähr möjlighet att uppföra ett nytt färdigvarulager inom befintligt industriområde i kv Tallen. Lagerbyggnaden kommer att omfatta en area på ca 10 000 m² fördelat på 8 000 m² i markplan och 2 000 m² i källarplan. Byggnaden avses i huvudsak placeras ut mot Norra Esplanaden på plats för nuvarande parkeringsplats. Lagret avses erhålla en byggnadshöjd om ca 8,0 m.

En tillbyggnad av lagerytorna utgör en nödvändig förutsättning för att Kährs skall kunna utöka sin produktion från nuvarande 6,0 milj m² golv till en förväntad produktion av 8,5 milj m² golv, vilket utgör tak för gällande tillståndsbeslut.

En utbyggnad medför att större delen av sträckningen utmed Norra Esplanaden/Flyebovägen inom planområdet behöver byggas om och anpassas till de nya krav som tillbyggnaden fordrar. Detta innebär att Norra Esplanaden skjuts upp i ett läge närmare bostadsbebyggelsen i kv Alen och Brunnen, för att möjliggöra utfart från lastområdet av 24 m långa lastbilar. Söder om företagshälsan anläggs ett vänstersvängfält för att bidra till bättre framkomlighet och erbjuda lugnare infartsförhållanden till lastningstunneln.

En med vägsystemet längsgående huvud gc-väg anläggs. I korsningen Algatan/Norra Esplanaden föreslås byggande av en minirondell, belagd med gatsten, för att medverka till lägre hastighet. Anläggande av ett farthinder i form av en upphöjd platta avses bidra till högre trafiksäkerhet intill lastbilsutfarten från lastområdet och ge gc-trafikanterna bättre standard vid överfart. Två bussfickor föreslås inrättas.

Berggatan föreslås säckas och utformas med en vändplan. Intilliggande parkeringsplats, avsedd för föreningshusens behov, skjuts upp något.

Stadsarkitektkontoret

Antagandehandling

2000-04-11

Den iordningställda platsbildningen vid "kulturkvarteren" korsningen Norra Esplanaden/Mejerivägen föreslås utökas, stensättas och ges en kompletterande trädplantering.

Mot bostadshusen Alen 4, 5, 9 och Brunnen 4 föreslås anläggande av bullervall/plank till skydd mot lastbilstrafiken. Mot lastområdet skall ett konstnärligt utformat bullerplank uppföras till en höjd av 2,7 m. En tät plantering föreslås anläggas mot lastgården för att medverka till att skapa avskärmande gröna volymer. Mot fasaden till lastningstunneln, vilken ligger i fastighetsgräns, redovisas att en trädrad skall anläggas för att medverka till att bryta ner lagerhallens stora volym och skala.

Befintligt utlastningsområde mot Mejerivägen redovisas i sin helhet för parkering. En uppställningsplats anvisas i norra delen av industriområdet.

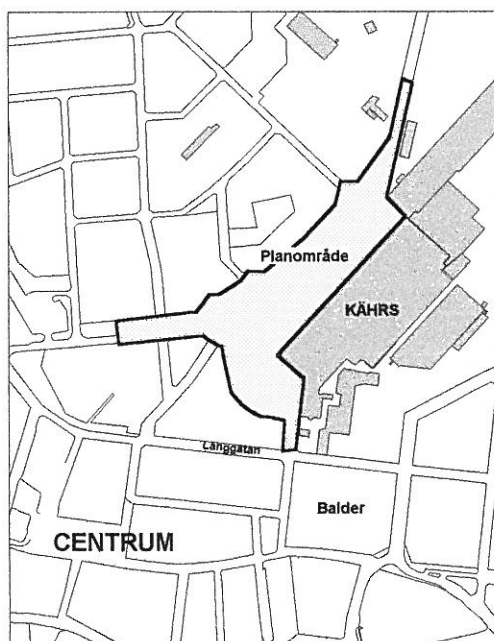
Planförslaget innebär att kvartersmark övergår till allmän platsmark och att fastigheterna Brunnen 6, 7 och Krutgården 3, 12 minskar i areell omfattning. Brunnen 4 medges viss utökning.

Pumpen vid Norra Esplanaden föreslås flyttas till platsbildningen vid gamla Elektricitetsverket.

Plandata

Läge och areal

Planområdet begränsas i norr och väster av kvartersbebyggelsen i Lugnet, Alen, Brunnen och Krutgården, i syd av kvarteren Fabriken, Gnistan och Skolan samt i öster av Kährs övriga industribebyggelse. Planområdet omfattar en areal på ca 3,0 ha.



Översiktsskarta

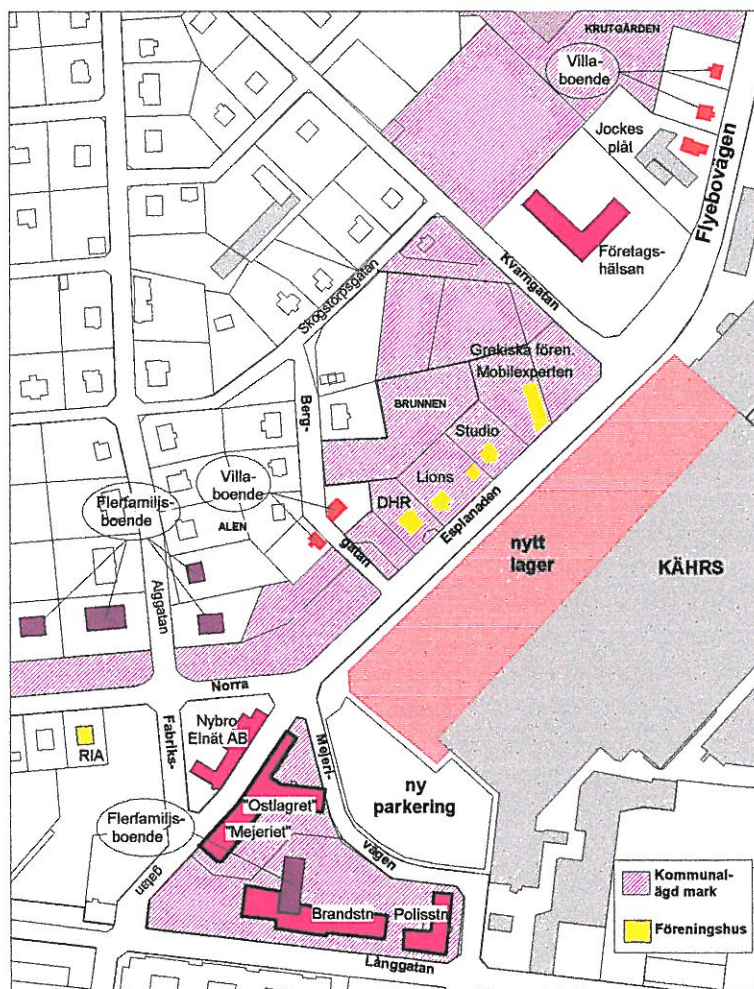
Markägoförhållanden

Planområdet berör följande fastigheter:

Tallen 54	- AB Gustaf Kähr
Nybro 3:1	- Nybro kommun
Brunnen 6, 7	- Nybro kommun
Krutgården 3	- Jockes Plåtslageri AB
Krutgården 12	- Företagshälsan i Nybro AB

Markanvändning

Av nedanstående karta framgår att kommunen förutom allmän platsmark i form av gator och parkmark även äger betydande delar av angränsande kvartersmark. I kvarteret Skolan – polis, brandstation samt kulturbyggnader "Mejeriet" och "Ostlagret". I kvarteret Brunnen – utmed hela Norra Esplanaden disponerar olika föreningar, genom kommunens försorg, de skilda fastigheterna.



Bebyggelseanvändning

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan –90

I översiktsplan –90 anges att Kähns utgör ett industriområde med miljöpåverkan.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av följande detaljplaner:

Stadsplan	betecknad	S 9	-	fastställd	1949-05-02
"	"	S 88	-	"	1967-06-08
"	"	S 155	-	"	1984-04-03
Detaljplan	betecknad	D 8	-	laga kraft	1988-07-26
"	"	D 27	-	"	1989-12-12
"	"	D 45	-	"	1991-06-24
"	"	D 49	-	"	1992-05-07

Stadsplan S 9 omfattar den västra delen av planområdet genom att Norra Esplanaden och norr därom liggande parkmark ingår i planområdet.

Stadsplan S 88 ingår i planområdet genom att mindre delar av kv Brunnen omfattas av planförslaget. Ingående delar utgörs av "prickad" mark för bostadsändamål, d v s sådan mark som inte får bebyggas.

Stadsplan S 155 omfattar den del av planområdet som utgörs av allmän platsmark norr om korsningen med Kvarngatan. Företags-
halsans markområde har planbeteckning C – samlingslokaler och är i berörd del "prickad". Jockes Plåt, Kvarngården 3 har planbeteckning Bj – bostäder samt i vissa fall småindustri, och utgörs i berörd del av "prickad" mark.

Detaljplan D 8 har gemensam plangräns med planförslaget vid Fabriken 4, 9. Utfartsförbud från parkeringen till Norra Esplanaden är redovisad.

Detaljplan D 27 omfattar det område av Fabriksgatan som sträcker sig från Brunnen 6 till strax efter korsningen med Kvarngatan. Fabriksgatan är redovisad som H-gata, d v s huvudgata.

Detaljplan D 45 medger rätt till J- Industri, JU – Industrilager, resp JK – Industri och kontor i berört område. Högsta totalhöjd anges till 6,0 resp 7,5 m för byggnad. Mot Mejerivägen och f d Fabriksgatan anges ett större område för parkering samt planteringsområde för träd och buskar (n-område).

Detaljplan D 49 omfattar Norra Esplanadens nedre del samt parkmarken norr därom. Äldre parkmark har i detaljplanen lagts ut som kvartersmark för bostäder i avsikt att fastighetsägare i kvarteren Alen och Brunnen skulle erbjudas möjlighet att förvärva denna. Ingen mark har dock försålts, på grund av ointresse. I korsningen Mejerivägen/Fabriksgatan/Norra Esplanaden berörs en stensatt platsbildning med trädplantering. Mejerivägen är redovisad som L-gata, d v s lokalgata. Huvud gc-väg är angiven norr om Norra Esplanaden. Fyra björkar har erhållit trädfällningsförbud.

Genomförandetid

Detaljplan	D 27	har	genomförandetid	kvar	t o m	1999-12-12
"	D 45	"	"	"	"	2001-06-24
"	D 49	"	"	"	"	2007-05-07

Planförutsättningar och planförslag

Natur

* Mark och vegetation

Inom planområdet finns idag en hel del grönska, både t ex i form av kvarlämnade fruktträd från tidigare villabebyggelse som funnits på platsen och nyligen anlagda trädplanteringar som t ex lönnraden mot Mejerivägen. Det är önskvärt att vid planeringen utgå från att – där så är möjligt – spara uppväxt grönska. I området växer pilar och lindar.



Lönnraden mot Mejerivägen

Dagens stadsbild utgör dock en i flera avseenden öppen och avskalad miljö genom de omfattande parkeringsytorna. Dock finns öar av gröna volymer inbakade i parkeringsområdet, vilka huvudsakligen går förlorade genom utbyggnaden.



Öppen och avskalad stadsmiljö

Planförslaget tar fasta på ambitionen att ge industriområdet en lummig inramning trots att större delen av i gällande detaljplan angiven industripark försvinner. Det sker genom att kompensatoriska planteringar kommer till utförande som ersättning för förlorade gröna volymer.

Mot lastområdet vid korsningen Norra Esplanaden/Mejerivägen föreslås att en tät plantering med buskar och voluminös träd kommer till utförande. Närmast Norra Esplanaden bör en trädrad (poppel?) anläggas liksom mot fasaden till lastningshallen – vilken ligger i fastighetsgräns ända ut till gatan – för att medverka till att bryta ner lagerhallens stora volym och skala.

Esplanaden föreslås erhålla en kompletterande esplanadbehandling – i betydelsen bred trädplanterad gata – genom att den idag befintliga björkraden kompletteras med ytterligare en rad och att trädluckor fylls igen för att på så sätt bilda parkallé i övre delen av Norra Esplanaden. Det skulle ligga en poäng i, att Norra Esplanaden i glasrikets huvudstad, är planterad med glasbjörk! Tre idag skyddade björkar kommer genom planförslaget att behöva fällas.

Den idag befintliga lönnraden vid Mejerivägen föreslås flyttas ut närmare gatan för att avgränsa parkeringsområdet och anpassa denna till kulturkvarteren samt bilda trivsamt gatumiljö.

Platsbildningen vid "kulturkvarteren" föreslås erhålla ett fortsatt stadsmässigt utförande genom en utökad gatstensbeläggning och genom plantering av en samlad mindre trädgrupp.

* Geotekniska förhållanden - Radon

Blivande byggherre ansvarar för inom kvartersmark erforderliga geotekniska undersökningar. Erfarenhetsmässigt bedöms grundläggningsförhållandena som goda.

Planområdet ligger utanför Nybroåsens isälvsavlagring.

* Kulturmiljöer

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar enligt fornlämningsöversikten.

Gamla brunnen

Mot Norra Esplanaden, framför DHR-huset ligger en större äldre vattenbrunn placerad. Denna kommer genom utbyggnaden att ligga inom vägområde för Norra Esplanaden och behöver därför flyttas till annan plats i staden. Brunnen utgjorde enligt "Nybro stads historia 1924-1968" den gamla köpingens byapump. Uppgifter gör gällande att brunnen kallades "Bolagsbrunnen" – vilken tillkom genom gamle Bolanders initiativ och till vilken varje fastighetsägare fick betala några kronor. Stadsfullmäktige beslöt 27/4 1936, § 5, att bemyndiga drätselkammaren "att vid stadens brunn vid Fabriksgatan få uppsätta den pump, som tidigare varit placerad vid Dunderbergsgatan." Enligt uppgift togs pumpen bort när Nybro stadshus uppfördes. På sin



Gamla brunnen

nuvarande plats har den således funnits i ca 65 år. Den föreslås flyttas till platsbildningen söder om Gnistan 1 vid gamla Elektricitetsverket. En plats som upplevelsemässigt väger tungt, förmedlar kulturella värden på ett fullgott sätt, berikar stadsmiljön och är till allmän glädje. Värdefullt är att en stenho (för vattning av hästar) som ursprungligen funnits på platsen och vilken nu finns på Kvarnaslätt, kan återföras till sin genuina plats. Hembygdsföreningen tillstyrker. Kostnaden för flyttning och vattenförsörjning intas igenomförandebeskrivningen.

Bebyggelseområden

Angränsande bebyggelse

De s k föreningshusen utmed Norra Esplanaden utgör en miljötillgång i småstaden utan att direkt ha speciella kulturella värden. De samlar dock upp kvarteret och utgör ur stadsbildssynpunkt en värdefull avgränsning mot gatumiljön. Det är därför tillfredsställande att industriutbyggnaden inte inkräktar på bevarandet av bebyggelsen.



Föreningshusen utmed Norra Esplanaden.

I gällande detaljplan för föreningshusen är dessa utlagda för bostadsändamål, vilket genom kommunens försorg omvandlats till byggnader för föreningsverksamhet. Genom förestående lagerutbyggnad är det olämpligt att använda marken för bostadsändamål. En till denna detaljplan kompletterande detaljplan bör därför pröva lämplig markanvändning för fastigheterna, som är anpassat till läget.



Angränsande bostadsbebyggelse vid Berggatan

* Bostäder

Befintlig bostadsbebyggelse har sina klara miljöförtjänster och utstrålar hela småstadens charm. Både småhusbebyggelsen vid Berggatan och flerfamiljshusen vid Algatan kommer genom industriutbyggnaden och vägförskjutningen att bli berörda av planförslaget. Fastigheten Brunnen 4 föreslås utökas 4,5 m söderut och medge uppförande av garage eller andra uthusbyggnader.

* Kulturhusen

Planområdet ligger an mot "Mejeriet" (q-märkt) och "Ostlagret", två kulturbyggnader i Nybro, vilka används för ett brett utbud av kulturella verksamheter både för yngre och äldre personer.



Mejeriet i fonden

Även det gamla Elektricitetsverket (q-märkt) utförd i jugendstil på Gnistan 1 ligger i detaljplanens närområde.

Lagerbyggnaden

Planförslaget medger utbyggnad av industribebyggelse ut mot Norra Esplanaden till en byggnadshöjd av 8,0 m. Lagerbyggnaden kommer att omfatta en area på ca 10 000 m² fördelat på 8 000 m² i markplan och 2 000 m² i källarplan. Byggnaden avses i huvudsak placeras ut mot Norra Esplanaden på plats för nuvarande parkeringsplats. En mindre kontorsdel kommer att ansluta mot huvudkontoret vid den nya parkeringen.

En tillbyggnad av lagerytorna utgör en nödvändig förutsättning för att Kährs skall kunna utöka sin produktion från nuvarande 6,0 milj m² golv till en förväntad produktion av 8,5 milj m² golv, vilket utgör tak för gällande tillståndsbeslut. För Nybro kommuns vidkommande är det av utomordentlig stor vikt att Kährs kan erbjudas expansionsmöjligheter och vidareutveckla sin verksamhet.

I norra delen av industriutbyggnaden går en lasttunnel fram till fastighetsgräns mot Norra vägen. Denna byggnadsdel har en utsträckning på ca 115 m. Härifrån sker utlastning av färdigprodukter under tak.

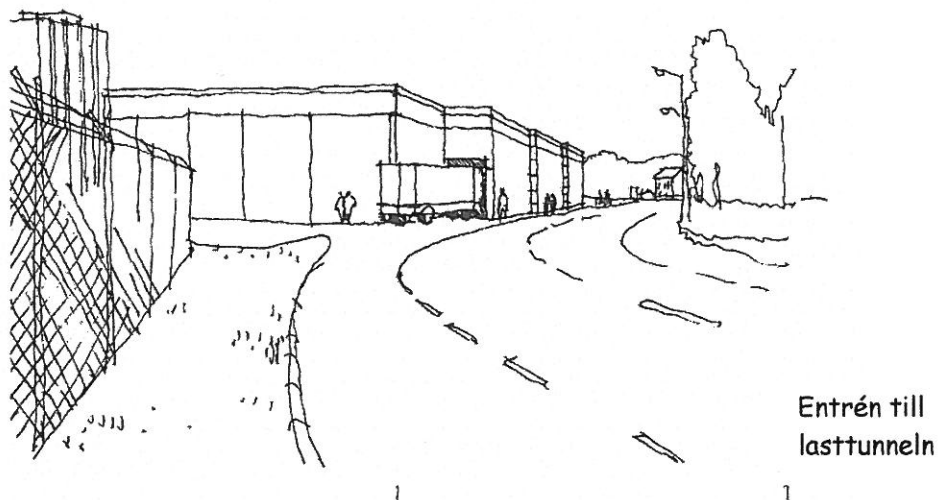
Sydväst om lasttunneln ligger en öppen lastgård, där lossning av emballage, halvfabrikat etc avses att ske vid tre lastfickor. Denna ligger innesluten av ett bullerplank.

Lagerbyggnaden kommer totalt att ha en utsträckning på drygt 220 m mot Norra Esplanaden. Det är därför väsentligt att med omsorg och inlevelse ge en fasadutformning så att denna inte ger ett brutalt och alltför storskaligt inslag i stadsmiljön. Det är väsentligt att noga studera hur fasaden kan ges en estetiskt tilltalande utformning (PBL 2:2) och göra materialval som samspelar med sin omgivning.



Principutformning

I detaljplanen har industribyggnaden med anledning av PBL 2:2 erhållit planbeteckning – f – med lydelsen "Ny bebyggelse skall ha en diskret men mångformig utformning samt en diskret kulör". Detta avses speciellt beaktas i samband med bygglovgivning.



Gator och trafik

Gatunät

Norra Esplanaden/Flyebovägen ingår i stadens huvudnät för vägtrafiken. Denna har som funktion att tåla större trafikmängder och leda trafik mellan stadsdelar och till omgivande genomfartsleder (Norra vägen).

Enligt en under hösten 1999 genomförd trafikräkning uppgår antalet registrerade fordon till 2 100 fordon/dygn på sträckan Algatan-Sveavägen samt 1 350 fordon/dygn på sträckan Kvarngatan-Vattugatan.

Som utgångspunkt för planarbetet har också förutsättningen gällt att ej säcka eller stänga av Mejerivägen, utan hålla trafiknätet öppet. Detta kan synas som än mer angeläget när nu utlastningen flyttar och sysselsätta på Kährs kan angöra parkeringen från båda håll.

Lastbilstransporter och trafikregleringar

Redovisad utformning av industriutbyggnaden innebär att lastbilarna svänger in i en lasttunnel från Flyebovägen strax innan Kvarngatan. Därefter kör de via lastområdet ut på Norra Esplanaden i närheten till Mejerivägen.

Utfarten från lastområdet är så utformad att lastbilstrafiken från Kährs enbart kan svänga norrut på Norra Esplanaden mot Norra vägen. Genomfartstrafik via stadens centrum kan därmed undvikas.

I arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad har genomfartsförbud föreslagits för tung trafik på bl a Storgatan, Grönvägen och Jutarnas väg, enligt vidstående karta (sid 13).

Norra Esplanaden/Flyebovägen

En industriutbyggnad medför en relativt omfattande vägombyggnad varigenom större delen av sträckningen utmed Norra Esplanaden/Flyebovägen inom planområdet behöver byggas om och anpassas till de nya krav som tillbyggnaden fordrar. Detta innebär att Norra Esplanaden skjuts upp i ett läge närmare bostadsbebyggelsen i kv Alen och Brunnen – upp till 14 m - för att möjliggöra utfart från lastområdet av 24 m långa lastbilar. Ett vägområde på 7,5 m redovisas. Söder om företagshälsan anläggs ett vänstersvängfält för att bidra till bättre framkomlighet och erbjuda lugnare infartsförhållanden till lastningstunneln.

I korsningen Algatan/Norra Esplanaden föreslås byggande av en minirondell, belagd med gatsten, för att medverka till lägre hastighet. Anläggande av ett farthinder i form av en upphöjd platta vid Mejerivägen, avses bidra till högre trafiksäkerhet intill lastbilsutfarten från lastområdet och ge gc-trafikanterna bättre standard vid överfart. Två bussfickor föreslås inrättas på Norra Esplanaden.

Berggatan

Berggatan föreslås säckas och utformas med en vändplan, i enlighet med gällande detaljplan.

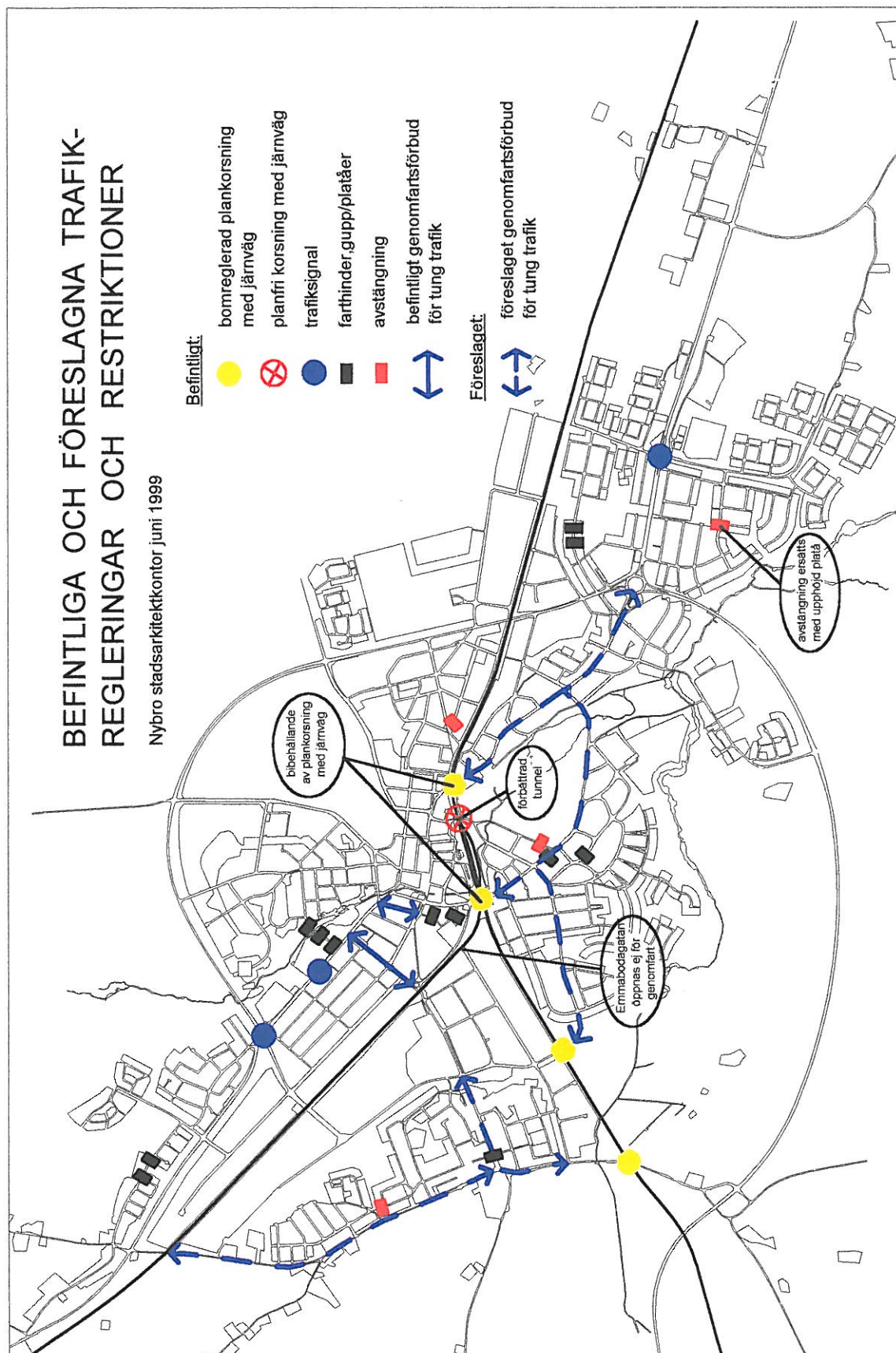
Mejerivägen

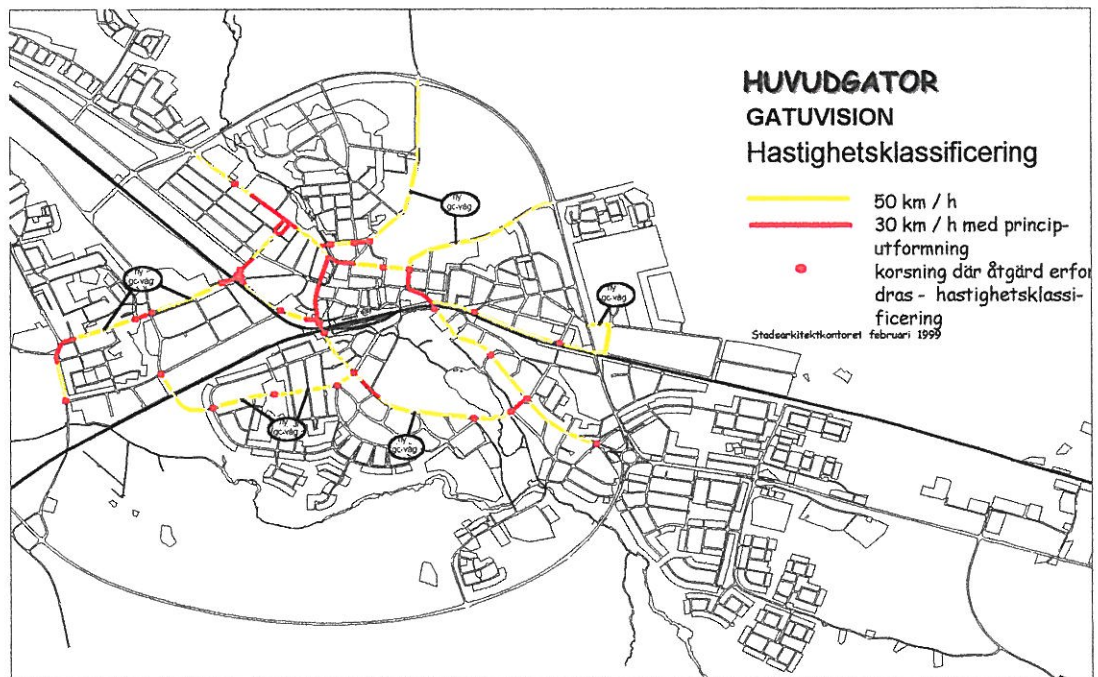
Mejerivägen erhåller en längre sträckning och förändrad anslutning till Norra Esplanaden.

Gc-nät

I den analys som gjorts mot bakgrund av nollvisionen – Trafiknätsanalys Nybro tätort, utförd gemensamt av vägverket och Nybro kommun – konstateras att Flyebovägen erhåller en hastighetsklassificering på 50 km/h, under förutsättning av att en separat gc-väg anordnas, (se sid 14).

Föreliggande detaljplanearbete har således haft som utgångspunkt att inarbeta en med Norra Esplanaden/Flyebovägen längsgående gc-väg. Vid korsningen med Fabriksgatan – som i sin övre del utgör gc-väg – har sammanbindningen mellan gc-vägarna över Norra Esplanaden redovisats en principåtgärd som säkerställer hastigheten 30 km/h, genom en upphöjd platta.





Utfartsförbud

Utfartsförbud redovisas från parkeringen på Brunnen 4 resp gamla Elektricitetsverket på Gnistan 1 ut på Norra Esplanaden, i enlighet med gällande detalplaner.

Parkering

* Föreningshusens parkeringsplats

Detalplanen redovisar ett parkeringsområde i kv Brunnen, avsett för föreningshusens behov i ett mer uppskjutet läge. Angöring sker från vändplanen på Bergsgatan.

* Kährs parkeringsområde

Då nuvarande parkeringsområde ianspråkats för industribebyggelse avses ny parkeringsplats iordningställas vid nu befintligt utlastningsområde, vilken kommer tas ur bruk. En preliminär skiss redovisar en möjlighet att inrymma ca 120 p-platser. Parkeringen bör erhålla en medveten markbehandling med betydande gröna inslag.

En kompletterande p-plats avses att iordningställas vid plats för den gamla sk "T3:an" utmed Transtorp svägen. En preliminär skiss redovisar att denna kan inrymma drygt 130 p-platser. Bägge parkeringarna bedöms sammantagna tillräckliga för personalparkering.

STÖRNINGAR

* Buller

Allmänt om buller

Den genomsnittliga bullernivån kallas ekvivalentnivå. Ekvivalentnivån mäts normalt under ett vardagsdygn. Maximalnivåer är speciellt av intresse för de väckningseffekter som konstaterats vid 45 dBA.

Riktvärden

Med riktvärde avses sådana värden som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. De är fastlagda i prop 1996/97:53. Vid tillämpning av riktvärden vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt, ekonomiskt rimliga och miljömässigt motiverade. I de fall utomhusnivåerna inte kan innehållas bör inriktningen vara att inomhusnivåerna inte överskrids.

Externt industribuller

För externt industribuller gäller riktvärden enligt nedanstående tabell. Dessa värden avser frifältsvärden angivna som ekvivalent ljudnivå utomhus.

	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA-läge "FAST" Momentana ljud nattetid kl 22-07
	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22 sön/helgdag kl 07-18	Natt kl 22-07	
Nyetablerad industri	50	45	40	55
Befintlig industri	55	50	45	55

Källa: Externt industribuller, Statens naturvårdsverks allmänna råd 1978:5.

Tabellen anger utomhusriktvärden för externt industribuller vid bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap angivna i dBA. Tabellen gäller frifältsvärden vid nyetablering respektive för befintlig industri.

Vägrafikbuller

För vägrafikbuller gäller följande riktvärden enligt prop 1996/97:53.

	Ekvivalent ljudnivå i dBA		Högsta ljudnivå i dBA-läge "FAST"	
			Momentana ljud nattetid (19-07)	
	Inomhus	Utomhus	Inomhus	Utomhus
Bostäder	30	55	45	70

Avstånd till bebyggelse

Genom förskjutningen av Norra Esplanaden kommer denna upp till 12 m närmare bostadsbebyggelsen. Avståndet från industrilagret till villorna vid Berggatan uppgår till ca 67 m medan det till Lions föreningshus uppgår till ca 20 m.

Buller från industrin

Enligt den till detaljplanen hörande miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) upprättad av ÅF-Processdesign AB 2000-02-01, framgår att verksamheten vid färdigvarulagret i sig inte ger upphov till något ökat buller till omgivningen, då lastning och lossning sker inomhus. Tvärtom kan lagret ha en viss avskärmande effekt på befintliga spånfläktar.

Buller från lastgården

Enligt planförslaget kommer lasttunneln att mynna i lastgården, vilken skall vara kringbyggd av ett bullerplank till en höjd av 2,7 m, vilket reducerar bullerpåverkan i närområdet. Endast själva utfarten från lastgården kommer att vara öppen. Riktvärdena för externt industribuller innehålls för ekvivalent ljudnivå såväl, dag-natt som kväll. Även maxvärdena för momentana ljud nattetid innehålls, (se även utdrag från bullerutredning nedan).

Buller från vägrafiken

Lastbilstrafiken till och från ny lagerbyggnad kommer att köras på samma tillfartsvägar som idag, d v s via Norra vägen – Flyebovägen – Norra Esplanaden.

I nedanstående tabell redovisas Kährs bedömning av antalet godstransporter med nuvarande produktionsnivå och förväntad produktionsnivå år 2004.

Tabell 1 Antal lastbilar per dag med- och utan ny lagerbyggnad

	Med nuvarande produktionsnivå $6 \cdot 10^6 \text{ m}^2/\text{år}$		Produktionsnivå 2004 $8,5 \cdot 10^6 \text{ m}^2/\text{år}$	
	Utan lager	Med lager	Utan lager	Med lager
Normaldag	24	26	34	37
Toppdag	36	45	51	63

Lastbilstrafiken bedöms med dagens produktionsnivå bara öka marginellt med 2-9 fordon/dygn (eller 4-18 passager/dygn), beroende på om det är normal- eller toppdag (2-3 dagar/månad). På samma marginella sätt ökar antalet lastbilar under en toppdag från 51 till 63 fordon/dygn vid utökad produktion och ny lagerbyggnad.

MKB:n och bullerutredningen drar slutsatsen att bullerstörningarna från trafiken vid bostäderna huvudsakligen innehåller gällande riktvärden.

Sammanfattningen i bullerutredningen lyder:

Vägtrafikbuller från Norra Esplanaden: Utredningen visar att vägtrafikbullret från Norra Esplanaden efter ombyggnad understiger riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid bostäder med marginal. Riktvärdet ligger på Leq 55 dBA och ljudbidraget från vägtrafik uppgår till Leq 39-47 med plank/bullervall. Utan plank ökar ljudnivån med 2-5 dBA i beräkningspunkterna. Riktvärden för maxnivåer Lmax 70 dBA överskrids i MpA – 74 dBA (fastigheten Alen 6) samt i MpC - 72 dBA (Alen 9) i fallet utan plank, resp 67 dBA med vall. I övriga punkter ligger maxvärdet 2-10 dBA under riktvärdet för maxnivåer.

Fordonsbuller från lastområdet: Den ekvivalenta ljudnivån från lastområdet vid bostäder ligger mer än 10 dBA under den ekvivalenta nivån från vägtrafik på Norra Esplanaden både med och utan plank vid lastområdet. Det innebär att den totala dygnsekvivalenta ljudnivån vid bostäder inte påverkas av fordonsbullret inom lastområdet (med eller utan plank). Maxnivåer vid bostäder utan plank blir mellan 59 och 66 dBA. Med plank sänks nivån med 10-12 dBA vilket upplevs som mer än en halvering av bullerstörningen.

Maxnivåerna vid bostäder från lastbilstrafik inom lastområdet minskar alltså påtagligt med plank vid lastområdet. Samtliga beräkningar gäller utan plank/vall vid bostäder.

Riktvärdena för ekvivalentnivån för vägtrafikbuller innehålls och ljudnivån förbättras med föreslaget plank/vall. Maxnivåerna innehålls utom för Alen 6, vilket orsakas av att fastigheten liksom idag är oskärmad på en sida. Både planken och vallen är således väl motiverade!

Trafikbullret bedöms öka något vid de s k föreningshusen i kv Brunnen och tangerar riktvärdet för utomhusvärdet på 55 dBA. Maxvärdet uppgår till hela 82 dBA jämfört med riktvärdet 70 dBA. Lagrets placering med fasaden nära Norra Esplanaden innebär att bullret ökar på andra sidan vägen, p g a att bullret reflekteras mot den nya lagerbyggnaden. Detta motiverar än mer en planändring för kv Brunnen, vilken ändrar medgiven markanvändning, så bostadsändamål ej blir tillåten i föreningshusen.

Bullerplank/vallar och ljudabsorption

Planförslaget redovisar med anledning av framtagna bullerutredning att ny bullervall skall uppföras mot fastigheterna Alen 4, 5, 9 resp bullerplank mot Brunnen 4 till en höjd av 2,0 m.

För att reducera reflekterande ljud från lagerbyggnaden har i detaljplanen intagits en planbestämmelse om att "fasaden skall erhålla en icke-reflekterande utformning", d v s ljudet skall i hög grad absorberas.

I miljökonsekvensbeskrivningen heter det att "Utformas fasaden så att ljudreflektioner dämpas bör det inte bli någon ökning av buller vid bostäder." Detta är en utgångspunkt för detaljplanen.

Teknisk försörjning

Renvatten, spillvatten och dagvatten

Området är sedan tidigare väl försörjt med va-ledningar. Utbyggnaden innebär att ledningsstråk på tre ställen kommer att bli överbyggda. De tre ledningsstråken utgörs av:

1. Spillvattenledning.
2. Spillvatten- och renvattensledning.
3. Spillvatten-, renvatten- och dagvattenledning.

Samtliga ligger på kvartersmark och utgör fastighetsägarens ledningar. Anslutningspunkter på det kommunala nätet finns på samtliga ställen.

Vid parkeringsplatsen finns ett u-område utlagt, vilket avser en dagvattenledning vilken avlastar Mejerivägen.

Dagvattenmagasin

Då omkring 2 000 m² grusad yta försvinner genom utbyggnaden, bedöms dagvattennätet behöva ta emot ca 1 500 m³/år mer. För att klara toppbelastningar planeras ett kompletterande dagvattenmagasin (fördröjningsmagasin) i kv Brunnen.

Fjärrvärme

Rakt för Kvarngatan vid infarten till lasttunneln finns huvudledningar för fjärrvärme, vilka har redovisats med u-område. De är inom planområdet belägna i betongkulvert. Nedstigningsbrunnarna till denna kulvert får ej övertäckas.

Belysning

Belysningsarmaturer måste anpassas efter den nya sträckning Norra Esplanaden/Flyebovägen givits i planförslaget.

Administrativa bestämmelser

Detaljplanen tas fram med normalt planförfarande.

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Detta innebär att bygglov m m skall sökas innan gällande genomförandetid. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov m m.

Övrigt

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

En miljökonsekvensbeskrivning MKB inkluderande en bullerutredning är upprättad av ÅF-Processdesign AB 2000-02-01. Denna bifogas som egen handling till detaljplanen. Slutsatserna i MKB:n redovisas nedan:

Jämförelse med nollalternativ = jämförelse med nuläget

Det s k nollalternativet är att fortsätta använda mellanlager som idag, med de extra transporter på sammanlagt 8-12 mil per dag som det medför.

Nedan sammanfattas miljöeffekterna som den planerade lagerbyggnationen får till följd.

Utsläpp till luft. En positiv miljöaspekt av att bygga ett nytt färdigvarulager jämfört med nollalternativet är att utsläpp från lastbilstrafik kommer att minska något.

Utsläpp till mark och vatten påverkas ytterst lite om lagret byggs. En del av den yta som ska bebyggas är idag grusad varvid regnvatten infiltrerar ner till grundvattnet. Byggs lagret kommer det att bli marginellt mer dagvatten eftersom allt vatten från lagrets tak kommer att ledas till dagvattennätet.

Kemikalie- och avfallssituation förändras ej om lagret byggs.

Byggs ett bullerplank vid lastområdet, samt om fasaden som ligger invid Norra Esplanaden utformas så att buller dämpas, då bedöms det som trafikbuller (som uppstår p g a lagret) vid bostäder inte ökar.

Bullerkontroll med anledning av ny detaljplan. Om Norra Esplanaden flyttas närmare bostäder enligt detaljplan kan trafikbuller vid bostäder överstiga de riktvärden som finns, men med bullervall och bullerplank vid bostäder minskar det.

Hushållning med naturresurser. Jämfört med nollalternativet innebär det planerade lagret att transporterna minskar något, vilket minskar dieselförbrukningen och är en positiv miljöaspekt, om än marginell.

Miljöpåverkan

Länsstyrelsen beslöt 2000-01-03 enligt 6 kap 4 § miljöbalken om miljöpåverkan att den planerade utbyggnaden inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas som i skälig omfattning reglerar exploatörens kostnadsansvar för de kommunaltekniska anläggningar som erfordras för projektets genomförande.

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz
stadsarkitekt

Lars Göran Sandström
planarkitekt

Antagen av KF 2000-06-26 Laga kraft 2000-07-24

Detaljplan för del av TALLEN 54 m m i Nybro

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen avses tas fram med normalt planförfarande, innehållande ett program-, samråds-, utställnings- och antagandeskede.

Tidplan

Program	Oktober 1999
Samråd	November 1999
Utställning	Februari 2000
Godkännande BN	Mars 2000
Godkännande KSau	Mars 2000
Godkännande KS	April 2000
Antagande KF	Juni 2000
Laga kraft	Juli 2000

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Detta innebär att bygglov, marklov m m skall sökas inom gällande genomförandetid. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov m m.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning och avtal

* Allmän platsmark

Nybro kommun är huvudman för allmän platsmark, d v s gatu- och parkmark.

* Gatukostnadsersättning

Nybro kommun avser inte debitera gatukostnadsersättning för åtgärder inom planområdet.

* VA-ledningar

Nybro kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna va-ledningar på allmän platsmark samt inom u-område på kvartersmark.

* Fjärrvärme

Nybro Energi AB ansvarar för drift och underhåll av befintlig fjärrvärmeledning inom planområdet, markerat med u-område.

* Kv Gnistan - infart

Vid transformatorbyten i kv Gnistan behöver infart ske från Norra Esplanaden. Platsbildningen med gatsten behöver därför i detta avsnitt vara hårdgjort på sådant sätt att de klarar dessa belastningar. Nybro kommun ansvarar för utförandet.

* Trädplantering – 20 kV-kabel

Utmed den södra trottoaren vid norra Esplanaden är en 20 kV-kabel belägen. Vid plantering av den trädrad och dunge som detaljplanen stipulerar, skall denna ej placeras rakt över elledningen. El-ledningen ligger ej heller speciellt djupt utan endast på ca 45-50 cm djup. Nybro kommun ansvarar för att arbetena blir riktigt utförda.

* P-område

Kommunen ansvarar för iordningställande, drift och underhåll av parkeringsområdet vid Berggatan.

* Bullervallar

Kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av bullervallarna mot Alen 5, 6, 9 och Brunnen 4.

* Geoteknik

Byggherre ansvarar för inom kvartersmark erforderliga geotekniska undersökningar.

* Bullerplank och bullerabsorberande fasad

Fastighetsägaren till Tallen 54 ansvarar för att erforderligt bullerplank mot lastgården samt bullerabsorberande fasad enligt detaljplanen kommer till utförande.

* Teleledningar

Fastighetsägaren till Tallen 54 ansvarar för kostnaderna för de teleledningar som erfordras för att genomföra detaljplanen.

* Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige skall kommunen och fastighetsägaren till Tallen 54 träffa avtal om de närmare villkoren för att genomföra den med detaljplanen avsedda exploateringen. Exploateringsavtalet kan bl a reglera fastighetsägarens kostnadsansvar för de kommunaltekniska anläggningar inom och utom planområdet, vilka erfordras för projektets genomförande.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Ledningsrätt

Nybro Energi AB innehar ej ledningsrätt för fjärrvärmeledning inom Tallen 54. Ledningshavaren avser att söka ledningsrätt för att säkerställa att ledningarna ej skadas eller kan försvåra framtida underhålls- och reparationsarbeten.

Markåtkomst

* Krutgården 3 och 12

Nybro kommun avser att förvärva mindre markområden mot Flyebogvägen av Krutgården 3 och 12 och överföra dem till allmän platsmark.

* Brunnen 6 och 7

Nybro kommun är redan ägare till båda fastigheterna. Mindre markområden mot Norra Esplanaden avses överföras från kvartersmark till allmän platsmark.

Fastighetsreglering

* Brunnen 6 och 7

De båda fastigheterna behöver ombildas i enlighet med detaljplanen. En planrevidering avses tas fram för hela kvarteret Brunnen för att närmare reglera markanvändningen så denna blir anpassad till omgivningen.

* Krutgården 3 och 12

De båda fastigheterna behöver ombildas i enlighet med detaljplanen. En planrevidering avses tas fram för fastigheterna Krutgården 3, 4, 5 och 12 för att närmare reglera markanvändningen.

Ekonomiska frågor

Kommunala kostnader

Detaljplanen föranleder stora ekonomiska åtaganden avseende flyttning av gata, nya till- och utfarter från lagerbyggnader, förlängning av Mejerivägen, återvändsgata på Berggatan, anordnande av justerad p-plats, busshållplatser, ny gc-väg, trädplantering, belysning, markförvärv, förrättningskostnader etc.

Detaljplanen föranleder också justering av Flyebovägen norr om planområdet upp till Vattugatan.

Ombyggnad av N Esplanaden-Fabriksg-Flyebov	2 800 000 kr
GCM-väg	950 000 kr
Belysning	250 000 kr
Bullerskydd	150 000 kr
ordningställande av parkmark	500 000 kr
Utförande av fördröjningsmagasin	140 000 kr
Flyttning av brunn	60 000 kr
Projektering/kontroll	350 000 kr
Summa	5 200 000 kr

En översiktlig bedömning av kostnaderna redovisar dessa till ca 4,5 miljoner kronor inom planområdet. Till detta skall läggas 0,7 miljoner kronor – utanför planområdet – för flyttning av Flyebovägen upp till Vattugatan. Totalt 5,2 miljoner kronor. I kostnaderna för fördröjningsmagasinet i kv Brunnen, ingår i summan.

Av de totala kostnaderna på 5,2 miljoner kronor bedöms omkring 3,8 miljoner kronor föranledda av exploateringen och faller på fastighetsägaren till Tallen 54.

Kommunala intäkter

Nybro kommun erhåller en smärre intäkt vid försäljning av tomtmark till Brunnen 4.

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz
stadsarkitekt

Lars Göran Sandström
planarkitekt

Antagen av KF 2000-06-26 Laga kraft 2000-07-24
