



NYBRO KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för
Kv Trädgårdsmästaren
i Nybro, Nybro kommun

Antagen av KF 2011-09-26
Laga kraft 2012-09-11

Planbeskrivning



Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

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

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att ändra användningen från endast bostäder till bostäder och centrumändamål på fastigheterna Trädgårdsmästaren 5 och 6 samt att ändra användningen från endast bostäder till bostäder, centrumändamål och parkering på fastigheten Trädgårdsmästaren 8. Syftet är även att upphäva strandskyddet inom planområdet.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Nybro, cirka 100 meter från torget. Planområdet avgränsas av Stora Nygatan i norr, ett område planlagt för park i öster, Garvare Nybergs gata i söder och av Grönvägen i väster.

Området omfattar en areal om cirka 5500 m².



Ortofoto över planområdet.

Markägförhållanden

Kommunen äger fastigheten Trädgårdsmästaren 6. Fastigheterna Trädgårdsmästaren 5 och 8 är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs 2004 står följande om planområdet: ”Villorna i kvarteret Trädgårdsmästaren bör på längre sikt ersättas av större byggnader med handel, service och bostäder. På detta sätt kan man knyta ihop handeln runt torget med handeln i Wellen.” och ”Alléer bör planteras längs Grönvägen, Sveaplansgatan samt på del av Långgatan.”.

Vidare utredningar har visat att handel med stort varuflöde inte är en lämplig användning inom planområdet på grund av svårigheter med varuleveranser när det gäller in- och utfarter, ytor för lossning och lassning samt buller.

Detaljplaner

Inom planområdet finns två gällande detaljplaner.

För nästan hela planområdet gäller en detaljplan, fastställd 1963-11-25, som medger bostäder på fastigheterna Trädgårdsmästaren 5 och 6 och användningen garage på fastigheten Trädgårdsmästaren 8.

För en liten remsa längs planområdets östra sida gäller en plan som vann laga kraft 2006-11-13, som medger anlagd park längs med Bolanders bäcks västra sida. Denna plan överlappas bara av det nya planförslaget med cirka 3 meter från väster.

Riksintresse

Det finns inget av riksintresse inom eller i närheten av planområdet.

Strandskydd

Inom det föreslagna detaljplaneområdet gäller idag strandskydd på 100 meter från Bolanders bäck. All kvartersmark inom strandskyddet är redan detaljplanerad och är eller har varit bebyggd tidigare.

Planförslag

I planförslaget föreslås att strandskyddet upphävs inom de delar som berör kvartersmarken, det vill säga området för bostäder, centrumändamål och parkering, i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft, 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, då planområdet består av kvartersmark mitt i Nybro centrum, samt att området har betydelse för stadens och kommunens utveckling. Eftersom området redan är ianspråktaget och redan är eller har varit bebyggt tidigare så finns det inte några naturvärden i form av flora och fauna inom det föreslagna området. Strandskyddets upphävande påverkar därför heller inte några värden för växt- och djurliv negativt.

Användningen bostäder, centrumändamål och parkering sträcker sig inte ända fram till Bolanders bäck utan en zon som är 5 meter bred är lämnad så att det blir ett område med en fri passage som inte utestänger allmänheten från Bolanders bäck. Denna zon är även lämplig för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Detta följer riktlinjerna i grönstrukturplanen för Nybro stad som Nybro kommun håller på att ta fram.

Området där kommunen föreslår att strandskyddet upphävs visas med ett skrafferat område på kartan nedan.



Det skrafferade området, 100 meter från bäckkanten på land, visar det område som kommunen föreslår att strandskyddet upphävs på.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns i dagsläget en friliggande villa på fastigheten Trädgårdsmästaren 5. Ytterligare tre villor fanns tidigare på fastigheten Trädgårdsmästaren 6 men revs nyligen och fastigheten står nu tom och består till största delen av gräs. Fastigheten Trädgårdsmästaren 8 består av en parkeringsyta med hårdgjord yta. Det finns inga stora nivåskillnader inom kvarteret.

Geoteknik

På uppdrag av Nybro kommun har WSP Sverige AB utfört en översiktlig geoteknisk utredning inom detaljplaneområdet 2010-05-25, reviderad 2010-06-07.

Slutkommentar/sammanfattning från WSP:s utredning:

De geotekniska förhållandena inom området är goda varvid i princip alla typer av byggnader kan uppföras utan omfattande grundläggningsåtgärder. Vissa åtgärder krävs dock.

- All organisk jord och okontrollerad fyllning/byggnadsrester skall bortschaktas.
- Byggnader med källare innebär åtgärder, vattentäta konstruktioner, spont.
- Byggnader måste troligen utföras i radonsäkert utförande.

I samband med detaljprojektering förutsätts kompletterande geotekniska utredningar utföras för att bland annat kunna fastställa utbredningen av okontrollerad fyllning.

Planförslag

Fastighetsägaren 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 planområdet. Öster om planområdet har Nybro Glasformfabrik tidigare legat. I verksamheten kan lösningsmedel ha använts. På fastigheten Ängen 2, strax öster om planområdet, har det tidigare legat ett glasbruk

med hytta, kontor och lager. Under 1999-2000 genomfördes en inventering och riskbedömning av glasbruket och dess påverkan på miljön av Länsstyrelsen i Kronoberg. Vid det före detta glasbruket finns det troligen arsenik i marken men rester från bly och färger kan också vara möjliga föroreningar. Det är oklart hur stor utbredning dessa föroreningar har.

På uppdrag av Nybro kommun har WSP Sverige AB utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom detaljplaneområdet 2010-05-25.

Sammanfattning av resultatet från WSP:s utredning:

Undersökningen visar att det översta jordlagret (mulljorden) i undersökningsområdets östra del innehåller förhöjda halter av arsenik, kadmium och bly. Halten arsenik, den metall som uppvisar störst avvikelse, var över Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning i två av proverna. Den underliggande grusiga sanden innehöll inga anmärkningsvärda metallhalter.

Analyserna från prover från den västra delen av undersökningsområdet visade inte på några metallvärden över Naturvårdsverkets generella riktvärden.

Analyserna av aromatiska och alifatiska kolväten samt flyktiga kolväten visar på låga halter inom planområdet.

Fält- och laboratorieanalyserna speglar enbart halter i och runt respektive provtagningspunkt och således kan det finnas föroreningar på andra områden inom fastigheterna.

Rekommendationer:

WSP anser att mulljord med halter över riktvärdet för känslig markanvändning inte bör återanvändas i området.

Schaktmassor som innehåller halter över riktvärdet för såväl känslig som mindre känslig markanvändning bör omhändertas på erforderligt sätt.

Planförslag

Mulljord med halter över riktvärdet för känslig markanvändning bör inte återanvändas i området.

Schaktmassor som innehåller halter över riktvärdet för såväl känslig som mindre känslig markanvändning bör omhändertas på erforderligt sätt.

Radon

Området ligger enligt SGU på isälvsmaterial (Nybroåsen) vilket kan innebära att det finns en risk för förhöjda markradonvärden.

Planförslag

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

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns i dagsläget en friliggande villa som används som bostad. Ytterligare tre villor fanns tidigare på fastigheten Trädgårdsmästaren 6 men revs nyligen och fastigheten står nu tom. Villorna på Trädgårdsmästaren 5 och 6 uppfördes mellan slutet av 1940-talet och början av 1950-talet.

Service

Inom området finns ingen service men 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 200 meter ifrån järnvägsstationen. Det finns också gott om parkeringsplatser i närheten samt gång- och cykelvägar åt alla väderstreck.

Planförslag

Hela planområdet får användas för bostäder och centrumändamål, "BC₁" på plankartan. Fastigheten Trädgårdsmästaren 8 får även användas

för parkering, "BC₁P" 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 bestämmelsen ingår även att varutransporter och logistik till och från byggnaden ska ske på ett tillfredsställande sätt, utan att orsaka störningar eller medföra trafiksäkerhetsproblem. Utifrån detta krav kan till exempel följande centrumfunktioner vara aktuella; kontor, småskaligt hantverk eller tillverkning i liten skala, mindre butiker som inte kräver dagliga leveranser och samlingslokaler.

I hela kvarteret är det tillåtet att bygga i högst sju våningar, "VII" på plankartan.

Bostäder ska placeras, konstrueras och utformas på ett sådant sätt att Boverkets allmänna råd om buller i planeringen uppfylls, med de avstegsfall som finns presenterade i de allmänna råden, beteckningen "m₁" på plankartan.

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

Vid korsningen Grönvägen/Engshyttégatan har kvartersmarken en zon på cirka 6 meter där marken inte får bebyggas och längs med Bolanders bäck finns en zon på 5 meter där marken inte får bebyggas.

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

Inom planområdet finns inga lek-, natur- eller rekreationsområden. Däremot finns ett parkområde nordöst om planområdet mellan Garvare Nybergs gata och Bolanders bäck som är iordninggjord med sittplatser, planteringar och en lekplats. Även sydöst om planområdet finns ett litet grönområde som utgörs av gräsytor och några träd.

Vattenområden

Öster om planområdet finns Bolanders bäck. Bäckens fortsätter sedan söderut och mynnar så småningom ut i Linnéasjön.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns endast en del av en gata, Grönvägen, inom planområdet. Planområdet gränsar även till Stora Nygatan i norr och Garvare Nybergs gata i öster.

Kollektivtrafik

Järnvägsstationen, med både buss och tåg, ligger cirka 200 meter ifrån planområdet.

Parkering

I den norra delen av planområdet finns 34 parkeringsplatser som i dagsläget är i privat ägo.

Planföreslag

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.

Längs Garvare Nybergs gata, Engshyttégatan och delar av Grönvägen får inte körbar utfart anordnas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Fjärrvärme

Det finns möjlighet att ansluta planområdet till befintliga ledningar för fjärrvärme som finns cirka 100 meter ifrån planområdet.

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 miljökvalitetsnormerna överskrids.

Buller

På Stora Nygatan passerar cirka 2900 fordon per dygn och på Grönvägen passerar cirka 4300 fordon per dygn kvarteret Trädgårdsmästaren, enligt en trafikundersökning som genomfördes under 2008.

På Engshyttegatan passerar cirka 2400 fordon per dygn kvarteret Trädgårdsmästaren/planområdet, enligt en trafikundersökning som genomfördes under sommaren 2004.

Stationsområdet, öster om planområdet, har precis byggts om och genom denna ombyggnad har en omdragning av Stora Nygatan gjorts så att genomfartstrafiken istället passerar precis norr om stationen och ansluter till Engshyttegatan. Stora Nygatan är omgjord till gårdsgata, vilket innebär att antalet fordon som passerar norr om kvarteret Trädgårdsmästaren har minskat sedan trafikundersökningen gjordes.

En bullerutredning för det totala trafikbullret samt för väg- och tågtrafik separat är genomförd av ÅF-Infrastruktur AB/Ingemansson 2010-05-11. För att kunna göra en jämförelse med gällande riktvärden har en schablonfasad i 15 våningar som följer fastighetsgränsen för Trädgårdsmästaren 6 ritats in. Denna schablonfasad används bara för att få fram relevanta värden och behöver inte nödvändigtvis överrensstämma med eventuella framtida byggnader på fastigheten.

Sammanfattning av ÅF-Infrastruktur AB/Ingemanssons utredning:

Den sammanlagda ekvivalenta ljudnivån från trafik (väg- och tågtrafik) överskrider gällande riktvärden vid schablonfasad i söder och i väster.

Maximalnivåerna för antingen väg- eller tågtrafik överskrider gällande riktvärden vid schablonfasad för samtliga väderstreck (med undantag för de översta våningsplanen mot norr).

ÅF-Infrastruktur AB/Ingemanssons bedömning är att en god boendemiljö enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 kan uppfyllas för området, med de avstegsfall som finns presenterade i de allmänna råden.

Kompletterande ljudutredning för bullerutredning för de kylaggregat som finns placerade på COOP:s byggnad på fastigheten Ängen 2, som ligger intill kvarteret Trädgårdsmästaren, är genomförd av ÅF-Infrastruktur AB/Ingemansson 2010-05-20, reviderad 2010-06-24.

Kommentarer från ÅF-Infrastruktur AB/Ingemanssons utredning:

Beträffande den totala ljudnivån visar beräkningarna att ljudet vid schablonfasaden domineras av trafikbullret med undantag för de sydöstra fasaderna där den ekvivalenta ljudnivån även påverkas av kylaggregaten (bidraget från trafiken är dock fortfarande större). Den sammanlagda ekvivalenta ljudnivån från trafik (väg- och tågtrafik) överskrider som tidigare rapporterats gällande riktvärden vid schablonfasad åt norr, nordväst, väster, sydöst och söder.

När det gäller kylaggregatens enskilda bullerbidrag visar beräkningarna att dess bidrag vid schablonfasaden skulle innehålla Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller dagtid. Ljudnivåerna vid drift kväll och nattetid skulle dock överstiga dessa riktvärden. Om nya bostäder tas i anspråk på den aktuella fastigheten kommer med sannolikhet bullerdämpande åtgärder krävas för kylaggregaten.

ÅF-Infrastruktur AB/Ingemanssons bedömning är fortfarande att en god boendemiljö enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 kan uppfyllas för området, med de avstegsfall som finns presenterade i de allmänna råden.

Motivering till avsteg från huvudregeln:

Avsteg från huvudregeln i Boverkets allmänna råd motiveras då kvarteret Trädgårdsmästaren ligger i centrala Nybro och där omkringliggande bebyggelse är av stadskaraktär med en ordnad kvartersstruktur. Den nya bebyggelsen som detaljplanen möjliggör tillför området ytterligare stadsmässiga kvalitéer som kompenserar den höga ljudmiljön.

Observera att de fasader som beräknats i bullerutredningen är ej tänkta fasader utan schablonfasader för att få fram ett resultat vid fastighetsgräns. Fastigheten/fastigheternas utformning och placering har stor betydelse för resultatet. Därför bör en vidare bullerutredning utföras i samband med att husens utformning och placering bestäms.

Planförslag

Fastighetsägaren ansvarar för erforderliga bullerutredningar inom kvarteret.

Bostäder ska placeras, konstrueras och utformas på ett sådant sätt att Boverkets allmänna råd om buller i planeringen uppfylls, med de avstegsfall som finns presenterade i de allmänna råden, beteckningen ”m₁” på plankartan.

Byggnader ska i möjligaste mån placeras vid tomtgräns i gatuliv, ”p₁” på plankartan.

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 fastigheten Trädgårdsmästaren 6 översvämmas vid ett 100-årsflöde. Risken för översvämning har beaktats i planläggningen.

Planförslag

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

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Therese Andersson	miljöinspektör
Malin Ekstedt	miljöinspektör
Sam Ekberg	miljöinspektör

Planhandläggare

Alexandra Eliasson	planarkitekt
--------------------	--------------