

Detaljplan för
Kv KAJAN m.m.
i Nybro, Nybro kommun



Planområdet

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

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

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att utöka byggrätterna och tomterna i kvarteret Kajan söderut så att det som idag är planlagt för allmän plats, park, plantering kommer att användas för bostäder. Övrig mark inom planområdet ska användas för natur och gång- och cykelvägar.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget knappt 2 kilometer sydöst om Nybro centrum och cirka 300 meter nordöst om Pukebergs glasbruk.

Området omfattar en areal om cirka 36 000 m². Planområdet avgränsas av Postmakaregatan, Glasbruksgatan och Pukebergsgatan i norr och väster. I söder går planområdesgränsen i Sankt Sigfridsån och i öster går gränsen mot kvarteret Korpen och i naturområdet söder om Korpen.

Markägförhållanden

Fastigheterna i kvarteret Kajan är i privat ägo. Nybro 3:1 ägs av Nybro kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs 2004 anges ingen förändrad markanvändning för kvartersmarken. För naturområdet i söder finns följande beskrivning i visionsdelen: "Pukebergs nordöstra del ingår i det föreslagna naturreservatet i Svartbäcksmåla". Den 27 oktober 2003 tog kommunfullmäktige beslut om att bilda Svartbäcksmåla naturreservat.

Detaljplaner

Den gällande detaljplanen, fastställd 1949-05-20, anger att kvarteret Kajan får användas för bostäder i två våningar. Det är tillåtet att bebygga en femtedel av tomten och närmast gatan (idag Postmakaregatan) finns en zon där det inte är tillåtet att bebygga marken. Söder om kvarteret Kajan finns ett område för allmän plats, park, plantering. Sankt Sigfridsån har en bestämmelse som säger att det ska vara vattenområde som får överbroas.

Naturreservat

Den södra delen av planområdet ingår i Svartbäcksmålas naturreservat. Svartbäcksmåla-området köptes av Nybro kommun under 1970-talet från Pukebergs Glasbruk. Friluftslivet utvecklades snabbt efter att kommunen hade köpt området, motionsslingor anordnades och slalombacken kom till efter att schaktmassor och rivningsrester kördes dit vid expansionen av Nybro tätort.

Svartbäcksmåla är ett uppskattat rekreationsområde nära Nybro tätort. Här bedrivs allt från orientering i skog och mark till utförsåkning och motorcross. Inom detta rekreationsområde finns även många nyckelbiotoper och områden med höga naturvärden. I Länsstyrelsens inventering av fastlandets naturvärden – Natur

i Östra Småland – är området åsatt klass 2, det vill säga Mycket högt naturvärde. På grund av denna mångfald av rekreation och höga naturvärden är det mycket svårt att bedriva ett normalt skogsbruk. För att kombinera ett hänsynsfullt skogsbruk med dessa olika friluftaktiviteter, bildades naturreservatet Svartbäcksmåla 2003.

Riksintresse

Planområdet tangerar ett riksintresse för kulturmiljö, Pukeberg. Motiveringen för riksintresset lyder: "Glasbruksmiljö som från 1895 utvecklades till ett av landets största glasbruk." Samhällsbyggnadskontoret bedömer att riksintresset inte kommer att påverkas av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Den södra delen av planområdet ingår i Svartbäcksmåla naturreservat. I skötselplanen för naturreservatet beskrivs området enligt följande:

"(...) Svackan längs med Sankt Sigfridsån utgörs av omväxlande grov och glest bevuxen lövskog (främst klibbal och björk i 60-årsåldern) samt täta, snåriga sälgområden. Marken är försumpad och har en mycket rik markflora med många högorter. Öster om Sankt Sigfridsån ligger skogen nära bebyggelse och rakt igenom skogsområdet slingrar sig en gång- och cykelväg. Väster om gång- och cykelvägen domineras skogen av tät lövskog i 60-årsåldern (främst klibbal men med inslag av lönn och ek). Närmast bebyggelsen domineras skogen av äldre tall- och granskog."

I skötselplanen finns även mål för området: "(...) Bevara de lövskogsdominerande områdena, både på den friska och försumpade marken längs med ån. Den äldre barrskogen intill bebyggelsen bör skötas som en kombination av parkmark och naturmark."

Det grönområde som idag gränsar till kvarteret Kajan omfattas inte av naturreservatet. Denna del av grönområdet är på sina håll mycket svårtillgänglig på grund av de nivåskillnader som finns i området.

Planförslag

I planförslaget finns tre områden markerade med "NATUR" på plankartan. Dessa områden får användas för just natur. Det södra området som gränsar till Sankt Sigfridsån är det område som ingår i Svartbäcksmåla naturreservat och där reservatsföreskrifterna och skötselplan ska gälla, beteckningen "NATUR₁" på plankartan.

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 planområdet.

Radon

Byggherren 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 åtta enfamiljshus, som uppfördes mellan 1971 och 1989. De flesta husen är i en våning. Några av fastigheterna har byggnader som står strax utanför den nuvarande fastighetsgränsen.



Postmakaregatan med kvarteret Kajan till vänster.

Planförslag

Planområdet får användas för bostäder i två våningar. Byggrätten utökas genom att planen gör det möjligt för fastighetsägarna att köpa till mark i sydväst, mot grönområdet, om de så önskar. Det är tillåtet att bebygga 25% av fastigheten. Närmast gatan finns en zon på 6 meter där det inte är tillåtet att bebygga marken.

Teknisk anläggning

I den nordvästra delen av planområdet finns en transformatorstation.

Planförslag

På plankartan finns ett område med beteckningen "E₁" som får användas för teknisk anläggning, transformatorstation.

Vattenområden

I den sydvästra delen av planområdet rinner delar av Sankt Sigfridsån. Vattnet ingår i Svartbäcksmåla naturreservat.

Planförslag

Den norra delen av Sankt Sigfridsån får användas för öppet vattenområde där broar får uppföras, beteckningen "W1" på plankartan. Resten av Sankt



Sankt Sigfridsån

Sigfridsån ingår i Svartbäcksmåla naturreservat och där gäller att vattnet ska hållas öppet och naturreservatets föreskrifter ska följas, beteckningen "W₂" på plankartan.

Gator och trafik

Det finns inga bilgator inom planområdet, men området gränsar till Pukebergsvägen i väster, till Glasbrukshatan i norr och till Postmakaregatan i nordöst.

I naturområdet i söder går befintliga gång- och cykelvägar. De leder bland annat över Sankt Sigfridsån mot Pukebergs glasbruk samt till Svartbäcksmåla naturreservat.

Parkering

All parkering förutsätts ske på den egna fastigheten.

Planförslag

Gång- och cykelvägarna i naturområdet betecknas med "GCVÄG" och får användas för gång- och cykeltrafik.



Gång- och cykelvägen i naturområdet söder om kv Kajan

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet genom ledningar i angränsande gator. Det finns även spillvattenledningar i eller intill de gång- och cykelvägar som finns i naturområdet.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns i den östra delen av Postmakaregatan.

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

Malin Ekstedt miljöinspektör

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz
Stadsarkitekt

Lise Svensson
Planarkitekt

Antagen av KF 2008-03-31
Laga kraft 2008-04-28