

Detaljplan för del av kvarteret Mars m m samt
upphävande av tomtindelning för del av kvarteret
Mars i Nybro

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Till ärendet hör också grundkarta och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens huvudsyfte är att bevara befintliga byggnaders exteriör och att medge markanvändningar som gör en upprustning och ombyggnad av fastigheten Mars 11 möjlig (bostäder och centrumanläggningar).

PLANDATA

Planen omfattar fastigheterna Mars 11 och 12 inom den södra delen av kvarteret samt söder härom liggande område av Stora Nygatan och järnvägsområde fram till befintlig lastbrygga. Planområdet är beläget ca 100 m nordväst om järnvägsstationen i Nybro. Området begränsas i väster av Gamla Stationsgatan, i söder av lastbryggan vid järnvägs-spåren, i öster av Västra Magasinsgatan och i norr av annan befintlig bebyggelse i kvarteret. Området består av ca 0,55 hektar. Kommunen äger endast ingående del av Stora Nygatan. I övrigt är marken SJ-resp privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

För området gäller stadsplaner fastställda 22 november 1940 och 15 augusti 1985. Enligt den sistnämnda är den nordvästra delen av det nu aktuella planområdet avsett för bostäder och handel. Återstoden, Mars 11, för kontor och hantverk. Stadsplanen från 1940 uppger området söder om Stora Nygatan för trafikändamål. Endast byggnad med samband till järnvägstrafiken får uppföras inom området. I översiktsplanen sägs inget annat om kvarteret Mars än att centrumplaneringen från 1982 fortfarande är aktuell.

Följande är hämtat därifrån: "Den mest värdefulla representanten för klassiskt formspråk i Nybro centrum är onekligen f d Ljungdahls fabriksbyggnad vars äldsta byggnadskropp som vetter mot Gamla Stationsgatan uppfördes mellan åren 1915-18 och uppvisar en tung, rätvinklig klassicism. 1925 färdigställdes byggnaden som ligger i hörnet Gamla Stationsgatan-Stora Nygatan. Denna byggnad ger ett betydligt lättare intryck med den vertikala indelning som pilastrarna och de höga smala fönstren ger. Just under taket är fönstren lägre och man får ett intryck av att här finns en s k mezzaninvåning, en vanlig företeelse under renässansen och fram till 1800-talet. Portalen åt Stora Nygatan har en enkel klassisk uppbyggnad. Att byggnaden är uppförd just under det årtionde som jugendstilen kom till Nybro förstår man då man betraktar plåttakets utformning. I hörnet Gamla Stationsgatan och Stora Nygatan har taket försetts med ett torn utformat i jugend. Om man betraktar nästa byggnad i korsningen Stora Nygatan-Magasinsgatan ger den åter prov på en tyngre proportionering i det klassiska formspråk, som kännetecknar 30-talsklassicismen i Europa. Slutligen kan man i den byggnad från 40- och 50-talet som vetter mot Magasinsgatan spåra en viss övergång i det för tiden nya uttrycksmedlet funktionalism. Samtidigt visar naturligtvis byggnaderna på ett utomordentligt vis Nybros historia och dess utveckling som industristad."

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Byggnaderna är i stadsplan från 1985 skyddade med g som innebär att utökning av befintlig bebyggelse genom till- eller påbyggnad får ske endast om det prövas lämpligt med hänsyn till områdets miljövärden och kulturhistoriska karaktär. Ändring av befintlig byggnad som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen får ej ske. Detta skydd kvarstår i den nya planen och utökas med att krav på att bibehålla exteriörerna införs.

Avsikten är således att bevara byggnaderna och då speciellt exteriörerna. Mars 12 är under senare tid totalrenoverad. För denna fastighet ändras inte planbestämmelserna vad gäller användningssätt.

Den största förändringen för Mars 12 är att den ingår i vissa gemensamma anläggningar tillsammans med Mars 11. Mars 11 får ett utökat användningssätt än tidigare samtidigt som krav på att bibehålla exteriören införs i planbestämmelserna.

Bostäder och centrumanläggningar (handel, kontor, allmänna lokaler m m) tillåts på Mars 11 med garage, lager och förråd i källaren. Möjligheten till handel begränsas till bottenvåningen medan det i de övriga våningsplanen tillåts bostäder. Den bruttoarea bostäder som tillåts begränsas till att maximalt utgöra 2 800 m². Möjlighet till kontorsutrymmen finns även på 2:a till 3:e våningarna. Tillgängligheten blir god med tanke på de hissar som finns i byggnaderna.

Inom byggnaden har tidigare funnits en atriumliknande gård som numer är igenbyggd i samtliga plan. Denna gård skall öppnas upp i 2:a och 3:e våningsplanet. Möjlighet till inglasning ges i bestämmelserna.

På norra delen av Mars 11 mot Västra Magasinsgatan är en lastgård belägen. Över del av denna ges möjlighet att bygga skärmtak.

Skyddsrum

Ett skyddsrum finns i källaren på Mars 11. Krav på ytterligare skyddsrum kommer ej att ställas.

Friytor

Omedelbart öster om kvarteret ligger järnvägsparken som bland annat innehåller lekplats. Inom kvarteret finns ett mindre gemensamt område som ställts i ordning för utevistelse. Parkering på den obebyggda delen av gården inom kvarteret Mars tillåts ej.

Störningar

Den ekvivalenta ljudnivån har beräknats 5 och 10 m över gatunivån mot Stora Nygatan till 65 resp 63 dBA och mot Västra Magasinsgatan till 59 resp 57 dBA. För att nå rekommenderad ekvivalent ljudnivå inomhus och maximal ljudnivå i sovrum av 30 respektive 45 dBA erfordras alltså en fasad som dämpar 30-35 dBA. Målsättningen vid en ombyggnad skall vara att nå dessa rekommenderade ljudnivåer inomhus.

Parkering

Möjlighet att anlägga parkering i källaren ges. Ett krav är att tillfart sker från Västra Magasinsgatan. Denna parkering beräknas ge ca 25 platser. Ytterligare parkering föreslås anläggas på av SJ ägd mark omedelbart söder om Stora Nygatan. Denna parkering kommer att rymma ca 40 platser varav ca 35

kan disponeras av ägarna till Mars 11. Dessa platser skall varaktigt knytas till fastigheten Mars 11.

Gator, VA m m

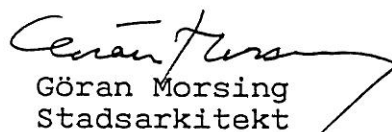
Gator och övrig teknisk försörjning finns sedan tidigare.

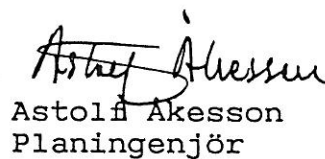
Tomtindelning

Tidigare tomtindelning för Mars 11 och 12, fastställd den 3 juli 1984, upphör att gälla när denna plan vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har undertecknade tjänstemän deltagit.


Göran Morsing
Stadsarkitekt


Astolf Akesson
Planingenjör

NYBRO KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Stadsarkitektkontoret

Antagandehandling

Enkelt plan-
förfaranderev. 1990-12-07
1991-02-04

Detaljplan för del av kvarteret Mars m m samt
upphävande av tomtindelning för del av kvarteret
Mars i Nybro

Organisatoriska frågor

Planen beräknas kunna antas av byggnadsnämnden under första kvartalet 1991. Genomförandetiden har angetts till 5 år eftersom ombyggnadsarbetena av Mars 11 beräknas påbörjas omedelbart efter det planen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Erforderlig fastighetsbildning för överförande av del av Nybro 3:33 till Mars 11 samt bildande av för Mars 11 och 12 gemensam anläggning för gårdsutrymmen m m skall genomföras. För att varaktigt knyta ett erforderligt antal parkeringsplatser till Mars 11 skall servitutsavtal upprättas för säkerställande av marken eller ett förvärv genomföras.

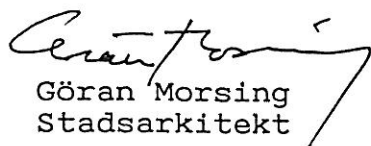
Detaljplanen innebär att tomtindelning för fastigheterna Mars 11 och 12 upphör att gälla eftersom den inte är i överensstämmelse med planen.

Ekonomiska frågor

Gator, vatten och avlopp m m finns utbyggt runt kvarteret varför några kostnader för kommunen vid plangenomförandet ej bedöms uppstå.

Medverkande tjänstemän

Beskrivningen har upprättats av undertecknade tjänstemän på stadsarkitektkontoret.


Göran Morsing
Stadsarkitekt


Astolf Åkesson
Planingenjör

Följande antagandehandlingar finns:

plankarta med bestämmelser
planbeskrivning
genomförandebeskrivning