

Detaljplan för SÖDRA INDUSTRIOMRÅDET 9 m m i Nybro**Handlingar**

Till planförslaget hör plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, illustrationskarta och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen har till syfte att undersöka möjligheten att utvidga industri-/handelsfastigheten Södra Industriområdet 9 i nordvästlig riktning, för att bereda ägaren bättre verksamhetsförutsättningar. Förslaget medger en utökning med 12 m i nordvästra hörnet och 9 m i sydvästra hörnet. Detta sker på bekostnad av utrymme för den befintliga naturmarksparken.

Verksamheten redovisas för industriändamål och handel med skrymmande varor. Den får inte vara störande för angränsande bostäder. Hägnader skall finnas såväl mot järnvägsområde som parkmark. Upplag får ej finnas på förgårdsmarken mot Södra Industriegatan.

Genom planförslaget befästs grönområdet för den användning den i realiteten har - nämligen parkmark. I gällande detaljplaner är marken utlagd för gatu- resp fritidsändamål.

I övrigt skall befintliga lind- och oxelrader vidmakthållas liksom den under slånbärsbuskar dolda stenmuren. Mindre grannkompost får anordnas om kompostförening anordnas, vilken ansvarar för dess skötsel.

PlandataLäge och areal

Planområdet är beläget sydost om Nybro centrum, strax söder om prästgården vid Nybro kyrka. Industrifastigheten ingår i Södra Industriområdet. Det gränsar i norr mot Järnvägsgratan, i öster mot annan industrifastighet inom Södra Industriområdet och i söder mot bostadskvarteren Storsten, Trädgården och Rosen. Det omfattar en areal på ca 1,0 ha och har en öst-västlig utsträckning runt 170 m.

Markägoförhållanden

Södra Industriområdet 9 - Lena och Jan Wernersson
Nybro 3:1 - Nybro kommun

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan -90

Planområdet omfattas ej av några rekommendationer.

Detaljplanen

Planområdet omfattas av följande detaljplaner:

Stadsplan betecknad S 1 - fastställd 1938-08-26
Stadsplan " S 148 - " 1981-08-20

Samtliga detaljplaner saknar genomförandetid.

Stadsplan S 1 omfattar hela järnvägsområdet och den västligaste delen av planområdet, d v s den del som utgör "finpark" och som är inramad av lind- och oxelraderna. Därutöver Södra Industrigatan exklusive den del som ligger öster om Ludvigsgatan. Hela finparken är utlagd som en gatumarksplatsbildning i stadsplanen med en anvisad gatuöverfart över järnvägsområdet, ett s k Ta-område.

Stadsplan S148 omfattar fastigheten Södra Industriområdet 9 vilken är utlagd för småindustriändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd på 5,0 m. Därutöver innefattar stadsplanen ett Ra-fritidsområde strax väster om industrifastigheten, med rätt att uppföra en till verksamheten knuten byggnad med en högsta tillåten byggnadshöjd på 4,0 m. I stadsplanen ingår även Södra Industrigatan söder om dessa två områden.

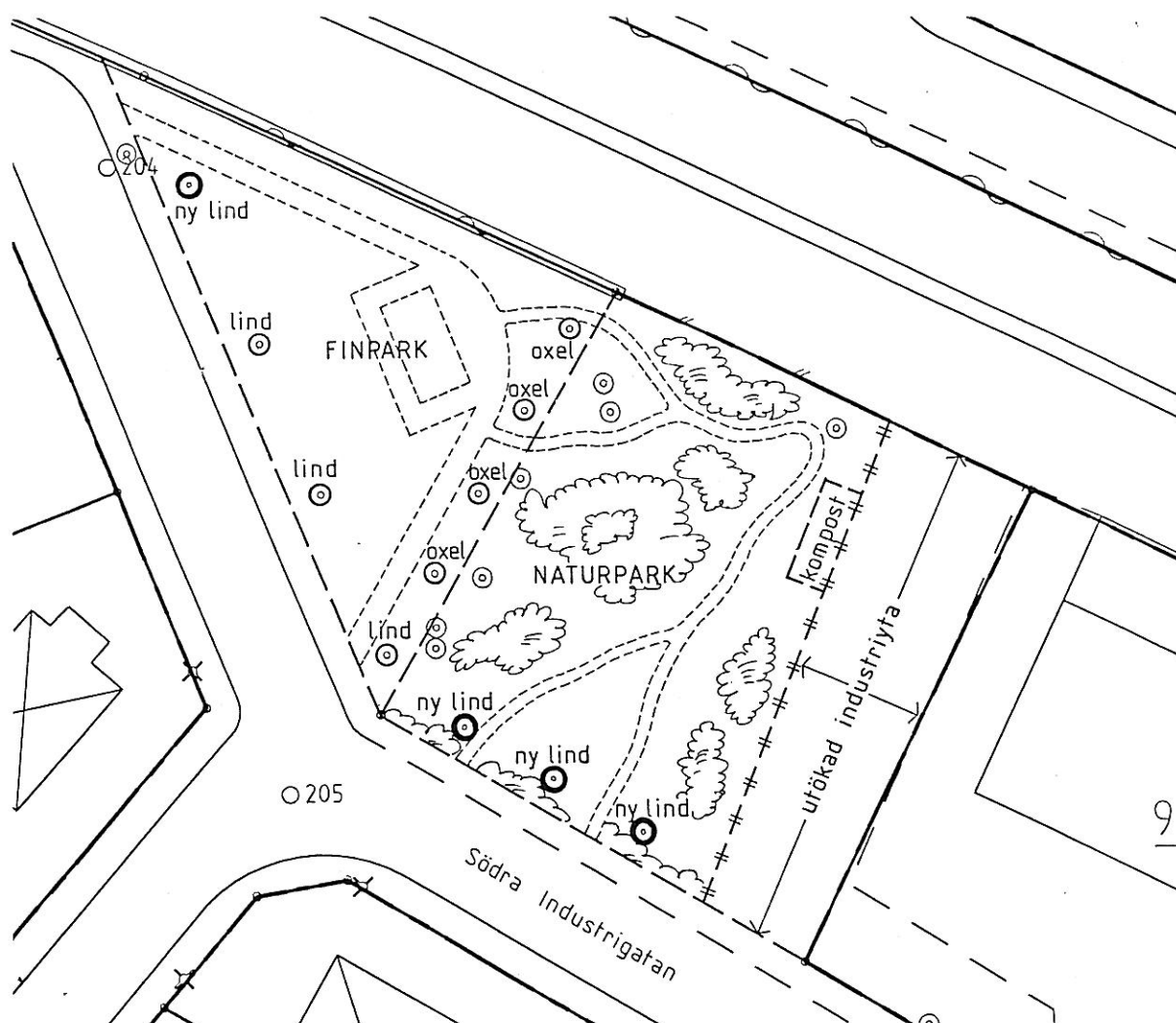
Planförslag och planförutsättningar

Natur

* Mark och vegetation

Planområdet är hyggligt plant med en höjdvariation på omkring 1,5 m. Västra delen med "finparken", från kv Storken till Ludvigsgatan är gräsbeväxt och inramat av en lindrad utmed Södra Industrigatan och en oxelrad i rät vinkel mot järnvägsområdet. Parken utgör en liten pärla i stadslandskapet.

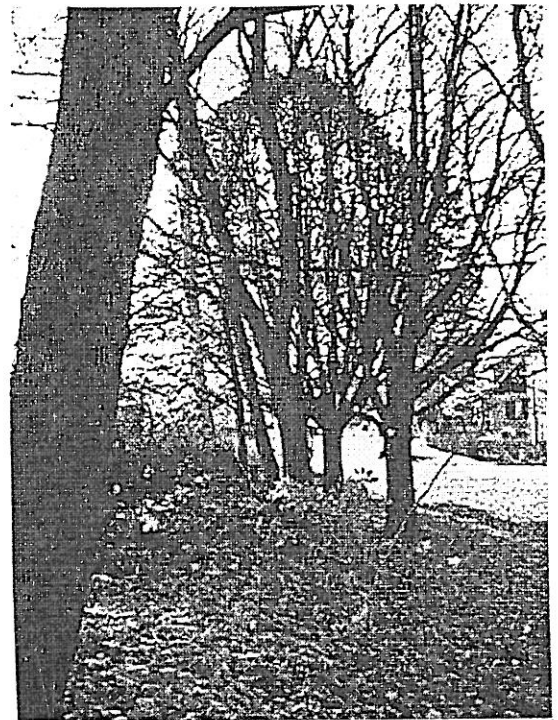
Lindraden föreslås kompletteras med ytterligare en lind för att sluta raden i norr, och med nyplantering av lindar i naturparken utmed Södra Industrigatan (se figur). Lind- och oxelraden skall vidmakthållas - n_1 - resp n_2 - beteckning. Nyplanteringen har anvisats genom planbeteckning - lind. Se nedanstående figur.



Strax öster om "finparken" ligger "naturparken", vilken börjar som en upphöjning strax öster om oxelraden och går fram till industritomten. Upphöjningen döljer enligt programsamrådsmötet rester av en äldre stenmur. Enligt uppgift från Sven Elgqvist användes naturparken också tidigare som potatisåker, vilket kan förklara stenmuren. Annan användning av naturparken sägs lustigt nog också ha varit tivoliplats. Stenmuren skall bevaras - planbeteckning n₃.



Planområdet sett från väster



Stenmuren och oxelraden

Stenmuren och naturparkens angränsning mot finparken är belamrad med ris och bråte. Ovanpå stenmuren växer dock även slånärsbuskar, vilka är värdefulla att tillvarata vid en upprensning.

Naturparken har under en längre tid varit förfallen och bl a fungerat som avstjälpningsplats för diverse avfall. En hel del sly har också fått fötfast. Värdefullt är emellertid den buskighet som också slagit rot och som på en förtjänstfullt sätt avgränsar finparken från naturparken.

Själva naturparken behöver tillföras mer växtlighet och erhålla en genomtänkt struktur. Finparken och naturparken bör bilda en enhet av två skilda karaktärer. Mot gatan föreslås att en sammanhängande lindrad etableras. En visuell avskärmning mot gatan med hjälp av t ex syrenbuskar skulle också vara önskvärt.

* Göljemålaparken

På kartan på följande sida har Gården Göljemåla i Nybro från 1846 lagts in på en aktuell primärkarta. Platsen utgör fornlämning RAÄ nr 197 - Madesjö socken. Gården utgjorde en av de två gårdar på vars mark Nybro stad byggdes.

Det är intressant att notera att Gården Göljemåla ligger i omedelbar närhet av planområdet och att dess fägata från gårdstunet leder rakt in i vad som i planförslaget benämns finparken. Man kan med fog säga att grönområdet som i planförslaget markerats som parkmark utgör det sista opåverkade markområdet i omedelbar närhet av Gården Göljemåla. Det vore därför roligt att bekräfta det historiska sambandet och höja områdets status genom att benämna parken - Göljemålaparken!

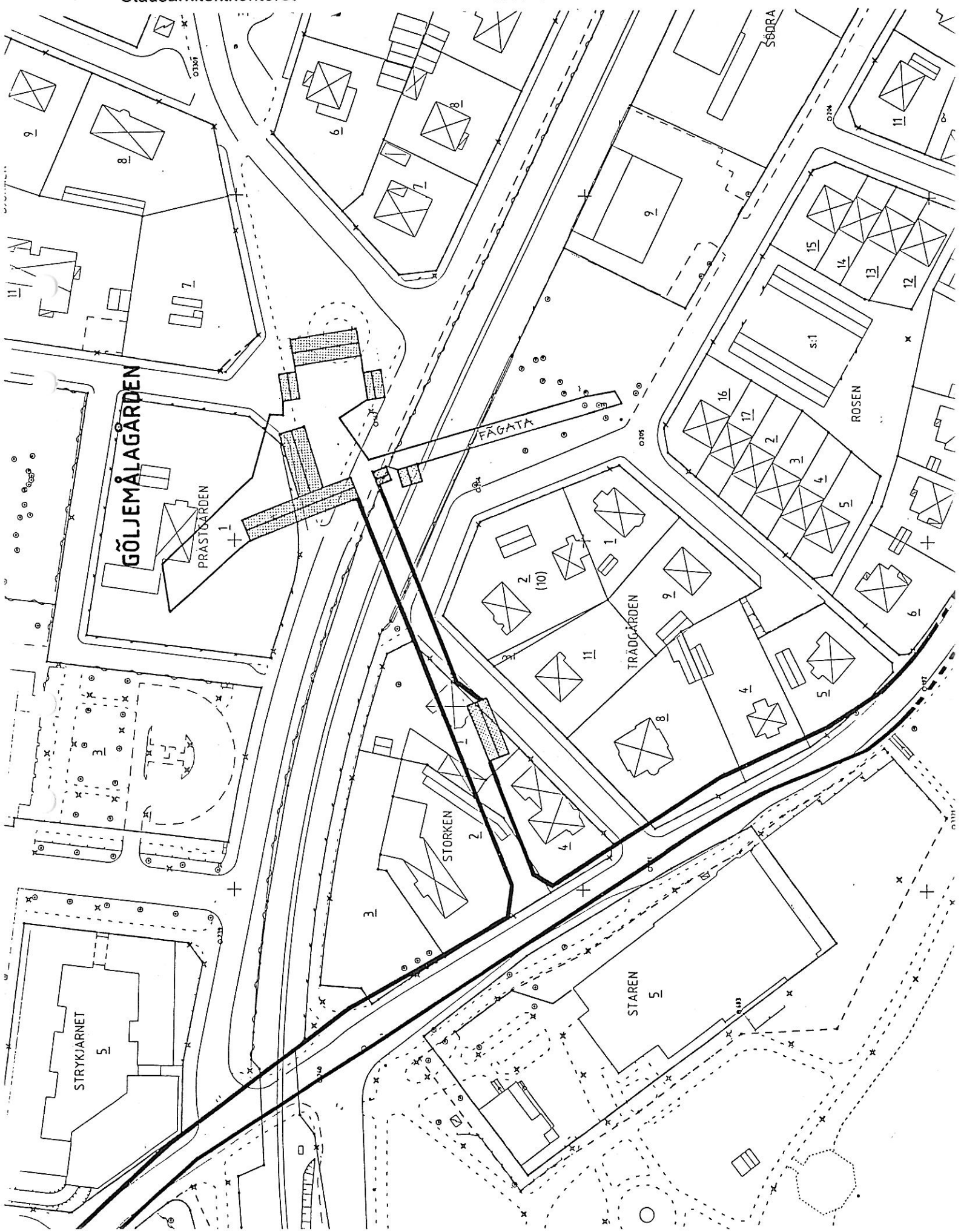
Själva platsen där gården låg och som alltsedan stadsplan S 1 markerats som gatuplantering borde ges benämningen Göljemåla Plats (strax invid Göljemålagatan). Här växer fortfarande enligt uppgift ett päronträd som låg på gårdstunet. Ett päronträd som framgent borde bli stadens vårdträd, från vilket skott skulle tas till Göljemåla päronträd utplacerade på olika håll i staden.

* Grannkompost

Planförslaget medger anordnande av en mindre grannkompost för trädgårdsavfall. Enligt uppgift har kompostering tidigare funnits på platsen och tillvaratagande av kompostjord kunnat göras, varför ordnad kompostering kan ses som ett återupptagande av en gammal tradition.



Grannkompost i Kalmar



Grannkomposten bör endast vara till för boende i grannkvarteren, d v s kv Storken, Trädgården och Rosen. Den får etableras på initiativ från de boende. Parkförvaltningen skall bistå med anläggning, kunskap och tyngre skötsel. Grannarna ansvarar dock ensamma för att det hela fungerar och de sköter själva tillsynen över kompostplatsen. Detta sker genom att de bildar en kompostförening och utser en kompostmästare. Komposten skall förläggas i bakre delen av naturparken mot fastigheten Södra Industriområdet 9 (se figur sid 3).

Det är viktigt att grannkomposten sköts ordentligt och inte får orimliga proportioner, som i ovanstående exempel (sid 5) från Kalmar. Grannkomposten kan då omprövas.

* Geotekniska förhållanden

Blivande byggherre ansvarar för inom kvartermark erforderliga geotekniska undersökningar. Den översiktliga jordartskartan - 49 Kalmar NV - anger att planområdet i sin helhet ligger på Nybroåsen, d v s inom område som är uppbyggt av isälvsavlagringar.

* Radon

Radonundersökning har ej utförts och har inte heller ansetts nödvändig då detaljplanen ej inrymmer bostäder. De byggnadsvolymer som är möjliga att uppföra enligt medgiven byggrätt är också till större delen redan ianspråktaga.

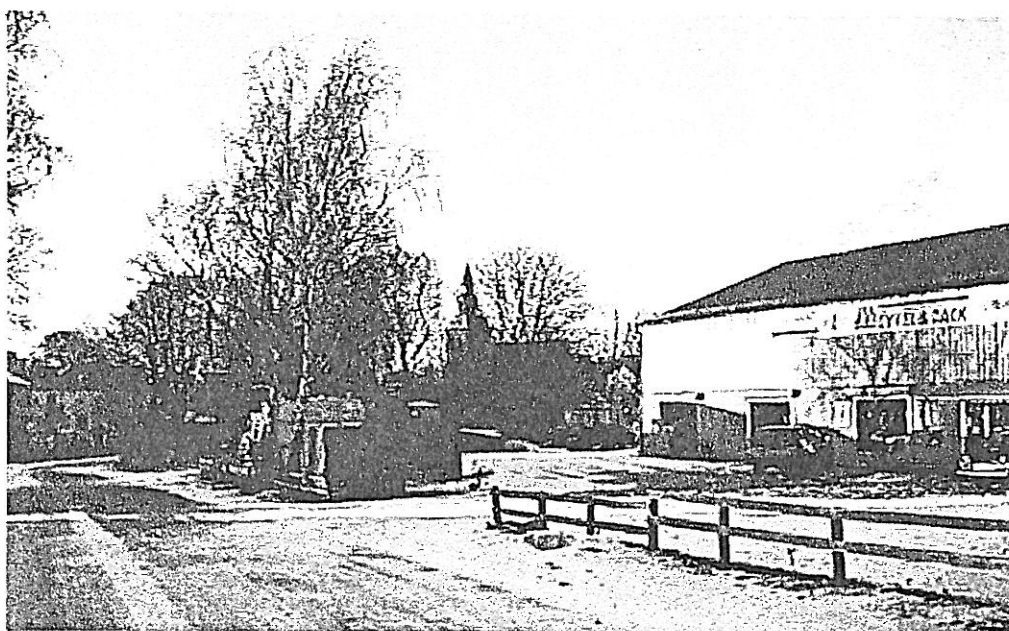
* Fornlämningar

Enligt fornlämningsöversikten ligger fornlämning RAÄ nr 211 - Madesjö socken inom planområdet på fastigheten Södra Industriområdet 9. Enligt beskrivningen utgjorde detta plats för en glashytta - Frank Olssons hytta.

Bebyggelseområden

Den enda bebyggelse som finns inom planområdet utgörs av den handels- och småindustribyggnad som idag finns på Södra Industriområdet 9 - nämligen JW Cykel och däck.

Bebyggelsen består av en industribyggnad i två våningar, uppförd med prefabelement och med profilerande plåtfasader i gult och med svart plåttak. I undervåningen mot Södra Industrigatan ligger cykelförsäljningshallen, vilken har fönster åt gatan. Övervåningen saknar helt fönster. Bakre delen av byggnaden utgörs av däckförsäljnings/bytarhallen. Till denna finns höga vikportar vilket även möjliggör däckbyte på lastbilar etc. Längst upp mot järnvägen finns ett kallager för däck anordnat.



JW Cykel och däck

Byggnaden medges för handels- och industriändamål, dock enbart handel med skrymmande varor. Högsta byggnadshöjd anges till 5,0 m. Verksamheten får inte vara störande för omgivande bostäder - m-beteckning. Detta skall tolkas så att ljudnivån från verksamheten skall understiga nyetableringsvärdena enligt naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller. Verksamheten uppfyller idag dessa värden.

Viss tillbyggnadsmöjlighet av byggnaden (5 m) medges mot gatan. Detaljplanens främsta syfte är föreslå en utvidgning av industri-/handelsfastigheten i nordvästlig riktning för att bereda ägaren bättre verksamhetsförutsättningar. Förslaget medger en utökning med 12 m i nordvästra hörnet och 9 m i sydvästra hörnet. Detta sker på bekostnad av utrymme för den befintliga naturmarksparken. Den främsta orsaken till behovet av utvidgning är att större fordon och

fordon med släp, ges möjlighet att passera igenom byggnaden från kortsida till kortsida.

Det befintliga kallagret på byggnadens baksida upp mot järnvägen är uppförd på parkmark, d v s mark som ej får bebyggas. Bygglov för tillfällig åtgärd enligt PBL 8:14 lämnades dock av byggnadsnämnden den 9 augusti 1994 för en tid av fem år. Banverket meddelade den 18 november 1993 att de kunde "acceptera ett tidsbegränsat (5 år) bygglov". Höjden mot järnvägen skulle begränsas till ca 3 m.

Planförslaget medger tillfällig markanvändning för kallager till år 2007. Högsta byggnadshöjd mot järnvägsområdet anges till 3,5 m, d v s lika det befintliga.

På industribyggnadens framsida mot gatan tillåts ej upplag. Ordnade upplag i måttlig omfattning tillåts på de bakre handels-/industrierna.

Gator och trafik

* Gatunät

En lokalgata ingår i planförslaget - Södra Industrigatan - vars befintliga sektion eller sträckning inte avses att ändras.

* Utfartsförbud

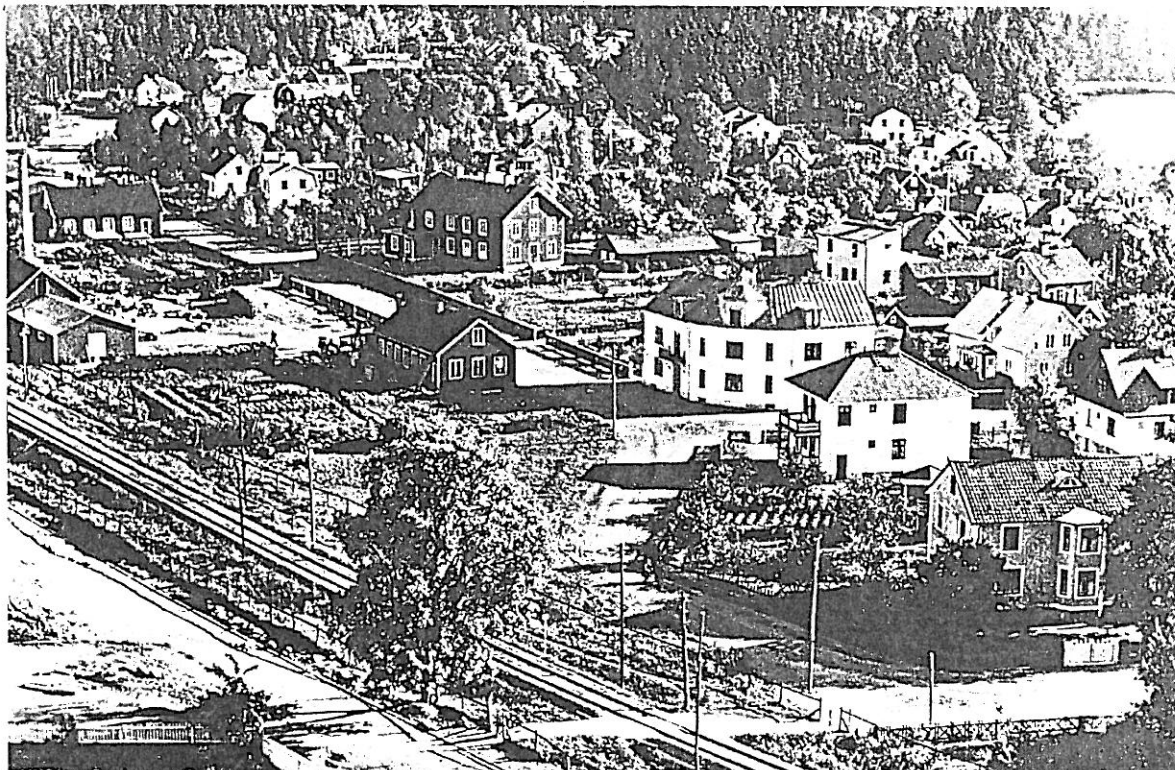
Utfartsförbud med stängselskyldighet föreskrivs för JW Cykel och däck på Södra Industriområdet 9. Hägnad av trä skall finnas. Befintlig utfart ligger fast.

Utfartsförbud utan stängselskyldighet föreskrivs för kvarteret Rosen mot Södra Industrigatan. Befintlig utfart ligger fast.

* Järnvägsöverfart - Ta

I stadsplan S 1 finns en järnvägsöverfart anvisad, ett s k Ta-område, vilket skall hållas tillgängligt för allmän gatutrafik. Planförslaget redovisar att järnvägsöverfarten utgår. Ett aktuellt framtida läge för gatutrafik i tunnel har istället diskuterats vid Jakobsgatans förlängning.

I nedanstående fotografi från 1935 framgår läget för den använda järnvägsövergången.



Östermalm omkring 1935

Fotograf: Erik Lundqvist

* Parkering

Parkering till JW Cykel och däck skall ske på industrifastighetens förgårdsmark (se illustrationen).

Skyddsanordningar

* Järnvägsområde

Utmed Järnvägsgatan finns idag en tät avenbokshäck som på ett för-tjänstfullt sätt avgränsar järnvägsområdet från Järnvägsgatan.

Utmed Södra Industrigatan finns också en tät avenbokshäck från kvarteret Storken till och med finparken. Även den är miljömässigt väl avstämd.

Bägge ovanstående avenbokshäckar skall enligt särskild planbestämmelser finnas fortgent.

* Handels-/Industrifastigheten

Mot järnvägsområdet skall ett avskärningsplank finnas till en höjd av 2,3 m. Ett sådant finns redan på plats. Det är utfört av tryckimpregnerat virke, vilket föreslås målas med ockragul slamfärg och stadgas upp något.

Mot naturparken skall ett konstfullt utformat avskärningsplank finnas till en höjd av 2,0 m. Även detta föreslås målas med ockragul slamfärg. Med konstfullt utformat menas att ansträngningar måste vidtas för att planket skall se trevligt ut från parksidan. Sådant bör kunna anordnas med enkla medel, t ex genom att planket har en trevlig avslutning upptill.

Mot Södra Industrigatan och den avslutade sträckan av parkområdet ut mot gatan, skall trähägnad finnas.

Teknisk försörjning

* Vatten, avlopp, dagvatten

Ledningar avseende renvatten, spillvatten och dagvatten (regnvatten) finns utbyggda i Södra Industrigatan och Ludvigsgatan.

Från Järnvägsgatan över finparken till Södra Industrigatan löper ett ledningsstråk med en större dagvattenledning (Ø 600) och spillvattenledning (Ø 450). Över järnvägsområdet har därför ett u-område lagts in till skydd för ledningarna.

Administrativa frågor

Detaljplanen tas fram med enkelt planförfarande. Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Övrigt

Detaljplanen föranleder fastighetsbildningsåtgärder, vilken redogörs för i genomförandebeskrivningen.

Nybro som ovan


Göran Morsing
stadsarkitekt


Lars Göran Sandström
planarkitekt

Antagen av BN 1997-03-11 Laga kraft 1997-04-10

Detaljplan för Södra Industriområdet 9 m m, i Nybro

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med ett s k enkelt planförfarande innehållande ett program-, samråds- och antagandeskede.

Tidplan

program	- november 1996
samråd	- februari 1997
antagande BN	- mars 1997
laga kraft	- april 1997

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

* Lokalgata, parkmark och kompost

Nybro kommun är huvudman för allmän platsmark, d v s för såväl lokalgata som parkmark. Då kommunen är väghållare sker även utbyggnad och underhåll av lokalgatan i kommunal regi. Iordningställande och skötsel av parkmark sköts av kommunen.

Kompostföreningen ansvarar för drift och skötsel av grannkomposten. Kompostmästaren har tillsynsansvar.

* VA-ledningar

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

* Geoteknik

Byggherren ansvarar för inom kvartersmark erforderliga geotekniska undersökningar.

* Störningsskydd

Nybro kommun ansvarar för skötsel och underhåll av de täta aven-bokshäckarna, JW Cykel ansvarar för uppförande, skötsel och underhåll av avskärningsplanken såväl mot PARK som T-område.

Fastighetsrättsliga frågor

* Markförvärv, fastighetsbildning

Detaljplanen föranleder dels fråga om förvärv av kommunal mark (ca 430 m²) och dels ombildning av fastigheten Södra Industriområdet 9, så att den kommer innefatta all kvartersmark för kontor/industri. Fastighetsägaren står för förrättningskostnaderna.

* Servitut

Kommunen kommer att säkerställa rätten att anlägga och bibehålla underjordiska ledningar på mark som betecknats med u. Detta sker genom att ledningshavaren ansöker om ledningsrätt och står för förrättningskostnaderna.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kommunala kostnader inom planområdet hänför sig huvudsakligen till iordningställande av parkmarken och nyplantering av lindar samt plantering av ett antal buskar. Därtill kostnader för inrättande av ledningsrätt.

* Fastighetsbildning

Kommunen erhåller måttliga kostnader för inrättande av ledningsrätt för de större va-ledningar, vilka passerar järnvägsområdet.

* Gröna åtgärder

4 st lindar	- 20 000 kr
Div buskar	- 10 000 kr
Kompost	- <u>10 000 kr</u>
Summa	40 000 kr

Intäkter

Kommunen erhåller intäkter vid försäljning av den ca 430 m² stora handels-/industrimarksytan.

Nybro som ovan


Göran Morsing
stadsarkitekt


Lars Göran Standström
planarkitekt

Antagen av BN 1997-03-11 Laga kraft 1997-04-10
