



NYBRO KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för
Kuvertet 3 m.fl.
i Nybro, Nybro kommun

Antagen av SBN 2008-05-14
Laga kraft 2008-06-09

Planbeskrivning





Ortofoto över planområdet, med plangränsen inritad.

Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

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

Bakgrund

År 2005 fick samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny plan för Kuvertet 3. Planen skulle möjliggöra utbildning för vuxna och tanken var att skapa en kreativ mötesplats för företag, entreprenörer, kommun och vuxenutbildning på fastigheten. Planen vann laga kraft 2006-03-27. I dagsläget är det inte längre aktuellt med vuxenutbildning på denna fastighet och det är därför önskvärt att ta bort användningen kontor och utbildning för vuxna. Den gällande planen påverkar, på grund av att planen medger utbildningslokaler, all annan prövning och tillsyn enligt miljöbalken, både för de verksamheter som redan finns omkring Kuvertet 3 idag och för de som vill etablera sig i framtiden.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att ta bort användningen kontor och utbildning för vuxna eftersom det inte längre är aktuellt inom området.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget knappt en km sydväst om Nybro centrum. Planområdet gränsar i öster till kvarteret Wellen och i söder går gränsen i den södra fastighetsgränsen till Nybro 2:1. I väster gränsar området till Madesjövägen. I norr ingår Emmabodavägen utom för en mindre del i väster.

Området omfattar en areal om cirka 7 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kuvertet 3 är i privat ägo. Fastigheten Nybro 3:1 ägs av Nybro kommun och fastigheten Nybro 2:1 ägs av Banverket.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

”Kust-till-kust”-banan i den södra delen av planområdet är av riksintresse för järnvägstrafiken.

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs 2004 finns inga rekommendationer för kvarteret Kuvertet.

Detaljplaner

För planområdet finns två gällande detaljplaner. För den största delen av planområdet gäller en plan som vann laga kraft 2006-03-27. Planen anger att den största delen av Kuvertet 3 får användas för industri, kontor, utbildning för vuxna och lager. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 12 meter och byggrätten är på 26 000 m². Närmast Madesjövägen och Emmabodavägen finns ett sex meter brett område som inte får bebyggas och i den västra delen, mot Madesjövägen, finns en cirka 90 meter bred zon som endast får bebyggas med uthus, förråd eller liknande. I den södra delen av fastigheten Kuvertet 3 finns ett 25 meter brett område, närmast järnvägsområdet, som får användas för industri och lager. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 12 meter och det är tillåtet att bebygga 9000 m² inom detta område. Fastigheten Nybro 2:1 får användas för järnvägsändamål.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området har utnyttjats för industriverksamhet och en stor del av området är bebyggd. De obebyggda ytor som finns är till största delen plana ytor utan växtlighet. I den sydvästra delen av området finns dock en trädbevuxen kulle.

Förorenad mark

Enligt en inventering som länsstyrelsen genomförde år 2003 så är Kuvertet 3 identifierat som ett potentiellt förorenat område på grund av användning av tungmetaller och lösningsmedel. Nuvarande verksamhetsutövare och fastighetsägare har till följd av ett villkor i tillståndsbeslut

tet (2005-12-14) enligt miljöbalken genomfört undersökningar enligt Naturvårdsverkets rapport 4918 (MIFO fas 1) av mark, vatten, anläggningar och byggnader som kan ha påverkats av föroreningar från verksamheten.

Av genomförda undersökningarna framkom att kända föroreningar genom olyckor eller olämplig kemikaliehantering inte spridits till mark eller vatten. Inom fastigheten har inte heller deponering förekommit. Processavloppsvatten har sedan starten släppts till spillvattennätet. Tillsynsmyndigheten har hittills inte ställt några krav på fördjupade utredningar om miljöskador på fastigheten.

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

Den bebyggda ytan på Kuvertet 3 uppgår till cirka 33 400 m². Den största delen av denna yta, cirka 33 000 m², ligger samlat i en hopbyggd byggnadskropp som vuxit fram genom åren. Den första byggnaden på fastigheten, en lager- och distributionsbyggnad, uppfördes 1961. Fastigheten Kuvertet 3 finns med i Kalmar läns museums databas för länets industriminnen.



En del av den stora byggnaden på fastigheten Kuvertet 3.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området är god med plana ytor och parkeringsplatser på nära håll. När det gäller tillgängligheten för fotgängare och cyklister så saknas det separerad gång- och cykelväg i dagsläget, men planförslaget anger att det ska anläggas en sådan längs med Emmabodavägen.

Planförslag

Fastigheten Kuvertet 3 får användas för industri och lager, beteckningen "JU" på plankartan. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 12 meter. Det är tillåtet att bebygga 35 000 m² inom fastigheten. Närmast Madesjövägen och Emmabodavägen finns ett sex meter brett område som inte får bebyggas.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I den norra delen av planområdet ligger Emmabodavägen. Enligt en trafikräkning som gjordes 2004 trafikeras gatan av knappt 700 fordon per dygn. Av dessa fordon utgörs drygt 110 av tunga fordon. Gatan är cirka 9 meter bred. Vägverket Konsult genomförde under 2004 en "Trafikutredning Nybro stad". Undersökningen visar bland annat att en ny infart från riksväg 25 inte kommer att påverka trafikflödet på Emmabodavägen i någon större utsträckning. De beräkningar som gjorts visar att trafikflödet kommer att minska, även om minskningen är marginell. Den nya västra infarten kommer alltså inte att påverka trafikflödet på Emmabodavägen nämnvärt.



Emmabodavägen

Det finns ingen separerad gång- och cykelväg längs med Emmabodavägen och det finns inte heller några trottoarer. I en plan som gränsar i öster till planområdet och vann laga kraft 2005-09-14 finns en separerad gång- och cykelväg redovisad längs med Emmabodavägens södra sida.

I dagsläget finns drygt 130 parkeringsplatser inom fastigheten Kuvertet 3, som ägs av Bong Fastigheter KB.

Planförslag

Emmabodavägen redovisas på plankartan som "LOKALGATA" vilket innebär att den är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. En mindre del av Madesjövägen som ingår i planområdets västra del redovisas som "INFART", vilket innebär att den är avsedd främst för långväga trafik till och från en tätort.

En separerad gång-, cykel- och mopedväg redovisas på plankartan längs med Emmabodavägens södra sida. Denna väg kommer att länkas ihop med den gång-, cykel- och mopedväg som kommer söderifrån, längs med den nya infarten till Nybro stad.

All parkering förutsätts ske på egen tomtmark.

Järnväg

Fastigheten Kuvertet 3 gränsar i söder till ett stickspår som slutar vid kvarteret Kuvertets västra del. Spåren ligger på fastigheten Nybro 3:1 som ägs av Nybro kommun.

I planområdets södra del går "Kust-till-kust"-banan som sträcker sig mellan Kalmar och Göteborg. Denna järnväg är av riksintresse.

Planförslag

Både stickspåret och kust-till-kustbanan redovisas i planförslaget som område för järnvägsändamål, beteckningen "T₁" på plankartan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningarna för det kommunala vatten- och avloppsnätet går i Emmabodavägen samt tvärs över fastigheten Kuvertet 3 och spårområdet.

Planförslag

Ett "u-område", det vill säga ett område som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar, läggs in på plankartan för de ledningar som ligger på kvartersmark, "JU" samt "T₁" på plankartan.

Inverkan på miljön

Störningar

Verksamhetsområdet är lokaliserat cirka 50 meter ifrån närmaste bostadsfastighet som ligger i kvarteret Päronet.

Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" anger 200 meter som riktvärde för skyddsavstånd vid nyetablering av större grafisk verksamhet, typ offsettryckeri.

De skyddsavstånd som anges är tilllämpliga vid nyplanering och är värden som erfarenhetsmässigt ger problemfria förhållanden. En lokal anpassning måste alltid ske, särskilt vid kompletteringsbyggande. Planområdet omfattar en befintlig industriverksamhet som bedrivits på nuvarande plats sedan 1962. Verksamheten tillståndsprövades enligt miljöbalken år 2005 av Länsstyrelsen i Kalmar län. Länsstyrelsen gjorde då följande bedömning när det gäller lokaliseringen:

"Även om skyddsavståndet till enstaka, närmast belägna bostäder är förhållandevis kort, cirka 50-100 m, anser Länsstyrelsen dock att verksamhetens lokalisering kan godtas sett utifrån i tillståndsbeslutet föreskrivna skyddsåtgärder samt de ytterligare skyddsåtgärder som kan komma att föreskrivas i samband med fastställelse av slutliga villkor för utsläpp av lösningsmedel till luft och buller."

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 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Therese Andersson	miljöinspektör
Malin Ekstedt	miljöinspektör

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz
Stadsarkitekt

Lise Svensson
Planarkitekt