

Detaljplan för kvarteret Tranan, Höken och Lommen
m m samt upphävande av tomtindelning för kvarteret
Höken i Nybro

Handlingar

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

Planens syfte och huvddrag

Huvudsyftet med planen är att undersöka möjligheten att införa ny handelsbeteckning för del av det befintliga Trananhuset, vilket innebär att en ca 800 m² stor area för livsmedelsförsäljning kan medges. Resterande del av Trananhuset ingår ej i planen varför livsmedelsförsäljningsförbudet kvarligger i denna del av byggnaden. Vidare redovisar planen en acceptabel utbyggnadsmöjlighet för Trananhuset på ca 1 000 m² för lagerändamål, vilket dock sammantaget innebär en reduktion av den maximala utbyggnadsmöjligheten på 5 200 m² jämfört med vad som redovisas i gällande detaljplan.

Genom ovanstående extensivare markutnyttjande bör möjligheten prövas, att inordna ytterligare bostadsbebyggelse i form av gruppboendehus mot Stenbocks väg.

Planen reglerar strikt markutnyttjandet för parkeering, lastområde och olika skyddszoner för att minska störningar på kringliggande bostadsbebyggelse.

Mot småhusbebyggelsen i kvarteret Tranan och Höken föreskrivs tät skyddsplantering samt bullerskärm i form av jordvall, plank eller kombination dem emellan resp bibehållande av befintlig naturmark som skyddsåtgärder. Planen redovisar möjlighet att anordna maximalt ca 200 p-platser. Fastigheterna i kvarteret Höken medges kunna utökas något.

Den kommunägda fastigheten Lommen 1 redovisas övergå från bostads-/handelsändamål till renodlat kontorsändamål.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Nybro tätort, strax nordost om "rondellen". Det gränsar i söder mot Kalmarvägen, i väster mot Norra vägen, i norr mot Fredrikslundsgatan och i öster mot Stenbocks väg. Det omfattar en areal på ca 4,2 ha. Området i planens mitt där nu gällande detaljplan kvarligger, omfattar ca 3 900 m².

Markägoförhållanden

Tranan 1 ägs av Alvesta Företagscentrum AB. Nybro kommun äger Lommen 1 samt den markremsa på ca 28 m djup som ligger mellan kvarteret Höken och Tranan 1, vilken ingår i den större kommunala exploateringsfastigheten Nybro 3:1. Övriga fastigheter innehålls av mindre enskilda fastighetsägare.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Nybro kommun

I översiktsplan -90 rörande Nybro tätort redovisas Tranan 1 med frågeställningen, "Nytt kommersiellt centrum?". För Lommen 1 anges att fastigheten ingår i trafikstört område.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av följande detaljplaner:

Stadsplan betecknad S 20	- fastställd 550221
Stadsplan betecknad S 69	- fastställd 641202
Stadsplan betecknad S 71	- fastställd 650729
Stadsplan betecknad S 122	- fastställd 740829
Stadsplan betecknad S 146	- fastställd 800311

Samtliga stadsplaner saknar genomförandetider.

Stadsplan S 20 omfattar hälften av vägområdet i nuvarande Stenbocks väg.

Stadsplan S 69 omfattar - inom planområdet den del som utgörs av kvarteret Höken. För kvarteret gäller beteckningen BÖII, vilket innebär fristående bostadsbebyggelse i två våningar. Högst en femtedel av tomten får bebyggas.

Stadsplan S 71 omfattar hälften av vägområdet i nuvarande Stenbocks väg.

Stadsplan S 122 omfattar endast den markremsa som ligger mellan kvarteret Höken och Tranan 1, där området är utlagt som gatumark (Möbelvägen) och parkmark.

Stadsplan S 146 omfattar större delen av föreliggande detaljplaneförslag, d v s Tranan 1 ("Köplusten"), övriga småhusfastigheter i kvarteret Tranan samt Lommenfastigheten och parkområdet närmast rondellen.

För Tranan 1 gäller beteckningen Hj, vilket enligt bestämmelserna innebär att området endast får användas "för handelsändamål. Lokaler för livsmedels-handel får dock ej anordnas". Byggnad får högst uppföras till 5,0 resp 10,0 m. För småhusfastigheterna gäller beteckningen BÖII, vilket innebär fri-liggande bostadsbebyggelse i två våningar. En femtedel av tomten får bebyggas, dock högst 160 m². För Lommenfastigheten gäller BhÖII, vilket innebär bostadsbebyggelse eventuellt handels- och hantverksändamål i två våningar. Utnyttjandegraden är detsamma som för småhusfastigheterna i Tranan.

Kommunala beslut

Stadsarkitektkontoret gavs 1994-04-12 i uppdrag av byggnadsnämnden att påbörja arbetet med detaljplan för Tranan 1, vilket Planeringsberedningen (PLB) konfirmerade 1994-05-18. PLB uttryckte 1994-02-23 att Lommen 1 är olämplig för bostadsändamål intill den hårt trafikerade Kalmarvägen.

Historik

Nybro kommun antog 1990-11-26 en detaljplan som möjliggjorde utveckling av en större affärs- och hotellanläggning vilket överklagades till regeringen. Regeringen upphävde 1992-10-29 Nybro kommunfullmäktiges beslut med motiveringen att de klagandes enskilda intressen inte tillbörligen beaktats.

I regeringsbeslutet anfördes bl a att den föreslagna ökningen av bruttoarean från 10 700 m² till 13 000 m² i sig innebar en inte oväsentlig ökning av belastningen på miljön. Än mer ansågs betyda att handelsändamålet enligt planen också skall inbegripa livsmedel. Livsmedelshandel medför en avsevärd ökning av såväl kund- som distributionstrafik i förhållande till annan handel på samma yta.

Den nya detaljplanen innebar att en för villaområdet till omfattning och karaktär främmande verksamhet sprängs in. Vegetationen kommer till största delen att försvinna. Infarten vid Stenbocks väg kommer att präglas av handelsverksamheter och bostadsmiljön i kvarteret Tranan kommer att försämrast starkt upplevelsemässigt.

Planförslag och planförutsättningar

Natur

* Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett flackt markområde med uppväxta villaträdgårdar. Tranan 1 karakteriseras av å ena sidan stora asfaltytor i närområdet runt om Trananhuset, och å andra sidan ett vildvuxet busk- och lövskogsdominerat naturområde upp mot Stenbocks väg. Bitvis är vegetationen mycket tät, på gränsen till ogenomtränglig.

I naturområdet upp mot Stenbocks väg finns ett blockrikt område som är särpräglad och därför föreslås bevarat i planen. Speciellt är likaså dels oxelträdraden utmed Norra vägen och dels lönnraden utmed Möbelvägen - vilka båda föreslås vidmakthållas. En större ek har belagts med trädfällningsförbud.

I detaljplaneförslaget kommer naturmark att ianspråktagas för främst parkering men även för bostäder och lagerbyggnader samt för flyttning av entrégata mot lastområdet.

Mellan kvarteret Höken och Trananhuset bibehålls stora delar av naturmarken vilka, enligt beteckning n - skall erhålla skyddsplantering. Mellan det föreslagna nybyggnadsområdet för bostäder i kvarteret Tranan och parkeringen för Trananhuset skall naturkaraktären vidmakthållas. I området närmast de befintliga villaträdgårdarna i kvarteret Tranan skall likaledes iordningställas en skyddsplantering.

* Geotekniska förhållanden

Undergrunden utgörs av sandig-moig morän. I det parti där ny bebyggelse föreslås, skjuter dock kanten av ett kärrområde delvis in med ett bredd av som mest 10 m från Stenbocks väg. Kärrets absoluta huvudpart är lokaliserad till andra sidan av Stenbocks väg. En översiktlig sondering har utförts som visar att marken är byggbar men att vissa massor behöver grävas ut.

I planförslaget anges endast källarlösa hus få uppföras. Blivande byggherre ansvarar för inom kvartersmark erforderliga geotekniska undersökningar.

* Radon

Markradonundersökning skall genomföras inom kvartersmark för bostadsändamål efter det att fyllning och markbearbetning iordningställt de tilltänkta bostadstomterna i kvarteret Tranan, enär volymen och sammansättningen på jordluften blir annorlunda efter fyllning. Resultatet får därefter styra val av radonskyddande åtgärdskrav.

* Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

Bebyggelseområden

* Bostäder

Planområdet är idag bebyggt med 10 st småhus. Tomterna är genomgående stora, 1 300-1 500 m². I kvarteret Höken är bebyggelsen uppförd 1965-1970, medan två byggnader i kvarteret Tranan uppfördes på 1930-talet, två andra kring 1960 och den senast uppförda byggnaden på Tranan 2 är från 1973. De flesta byggnaderna är uppförda i en våning. Bebyggelsen i kvarteret Höken är relativt enhetlig, samtliga är klädda i mexitegel. Tranan 5 är en tidstypisk funkisvilla.

För befintlig bebyggelse gäller att denna får uppföras i en resp två våningar, där vind får resp inte får inredas. Utnyttjandegraden är generellt 250 m² ovan mark, vilket för Hökenfastigheterna utgör en lindrig reduktion av gällande byggrätt men för Trananfastigheterna utgör en rejäl utökningsmöjlighet. Mot Trananhuset får uthus/garage uppföras.

Föreslagen bebyggelse utgörs av en tomt för gruppboendehus med en största sammanlagd bruttoarea på 600 m². Behovet av omvårdnad och ändamålsenliga bostäder till bl a den växande gruppen mycket gamla människor är stort. Byggnaden skall medvetet utformas så att institutionskaraktär undviks. Den bör inrymma 6 lägenheter.

* Arbetsområden

Tranan 1
=====

Trananhuset på Tranan 1 omfattar idag ca 4 500 m² våningsyta, varav 500 m² är inrymt i ett andra plan. Byggnaden inrymmer idag tre olika firmor; Köplusten, Röd & Gul samt Aktivitetsbygget.

Röd & Gul är en färggrossistfirma, vilka har en areal på ca 1 500 m². Aktivitetsbygget som säljer sport- och jaktutrustning disponerar en yta på ca 250 m². Resterande areal används av firmen Köplusten - med försäljning av kläder, specialvaror och livsmedel - vilken också är delägare i fastigheten. Vissa arealer står idag outnyttjade. Köplusten finns idag representerat i Hovmantorp, Öland och Nybro.

Planförslaget redovisar ny handelsbeteckning - H - för del av det befintliga Trananhuset, vilket innebär att en ca 800 m² stor area för livsmedelsförsäljning kan medges. Orsaken till detta står att finna i en lagändring varigenom kommunerna i en detaljplan inte längre har möjlighet att precisera handelsändamålet. Utbyte av H-beteckning i ny detaljplan innebär således att den nu gällande H-beteckningen vilken förbjuder livsmedelshandel bortfaller. Såväl försäljningsytor som lager av livsmedel måste således ske inom den angivna 800 m² stora arean!

Önskan om en ändring av H-beteckningen har sitt ursprung i en framställan från ägarna till Tranan 1. Politiskt har man också velat ge byggnaden ett varaktigt innehåll, då den under viss tid stått tom. Samtidigt spelar det i tiden liberalare synsättet in; d v s att handeln bör ges friare etableringsmöjligheter och att konkurrensen bör tillmätas större betydelse.

Förutom den ca 800 m² stora arean med ny H-beteckning berörs inte det befintliga Trananhuset av planförslaget. Där gäller således fortfarande livsmedelsförsäljningsförbudet!

Gällande plan redovisar en bygggrätt på 10 700 m² våningsyta. Planförslaget redovisar en bygggrätt som omfattar den befintliga byggnaden plus 1 000 m² lageryta, d v s sammantaget 5 500 m² bygggrätt. Detta utgör en reduktion av bygggrätten med 5 200 m², d v s en halvering.

I Jämförelse med regeringsbeslutet

- + Regeringen anförde att den föreslagna ökningen av bruttoarean från 10 700 m² till 13 000 m² inte innebär en oväsentlig ökning av belastningen på miljön. Föreliggande planförslag innebär en reduktion av bruttoarean från 10 700 m² till ca 5 500 m², d v s en halvering av byggrätten jämfört med gällande plan och 42 % av planförslaget regeringen upphävde.
- + Regeringen poängterade också att handelsändamålet också skall inbegripa livsmedel. Livsmedelshandel medför en avsevärd ökning av såväl kund- som distributionstrafik. Den upphävda planen redovisade för livsmedel en area på 1 500 m². Boverket påpekade dock i sitt yttrande till regeringen att lagstiftningen ändrats så att "den föreslagna begränsningen till 1 500 m² bruttoarea, inte längre kan vinna laga kraft. I sin nuvarande form kommer planen därför medge att 9 000 m² utnyttjas för ospecificerad stormarknadshandel. En sådan användning skulle också innebära ett påtagligt större parkeringsbehov än som förutsatts i planhandlingarna."

Föreliggande planförslag medger ca 800 m² livsmedelshandel genom att planutformningen getts en annan form. Parkeringsbehovet reduceras därvid också betydligt.

Samtidigt har statens offentliga utredningar (SOU 1994:36), tillsatt av regeringen, studerat livsmedelshandelsförbud i äldre detaljplaner. Resultatet kan innebära att lagändringar genomförs som har retroaktiv verkan på livsmedelshandelsförbud, varigenom förbudet bortfaller. (Vilken för övrigt både utredaren och Boverket avstyrker). I denna situation kan livsmedelsförsäljning tillåtas på 4 500 m², dock ej 10 700 m² (nota bene).

- + Regeringen påtalade att den upphävda planen till omfattning och karaktär innebar att en för villaområdet främmande verksamhet sprängs in.

Planförslaget innebär en halvering av möjlig handelsutbyggnad jämfört med gällande plan. Bebyggelsen anges till en resp två våningar, ej fyra som den upphävda planen redovisar. Hotellverksamheten på 4 000 m² har utgått.

Speciellt bör också påpekas att regeringen även anförde: "Den rätt till förändringar som gällande detaljplan redan ger måste beaktas som ett realistiskt alternativ till det aktuella exploateringsförslaget". Jämfört med gällande plan och det tidigare exploateringsförslaget måste föreliggande planförslag därför betraktas som en betydligt mer human belastning på miljön och en för villaområdet acceptabel omfattning och utformning av verksamheten.

- + Vidare anförde regeringen att infarten vid Stenbocks väg kommer att präglas av handelsverksamheten och bostadsmiljön i kvarteret Tranan kommer att försämrats starkt upplevelsemässigt.

Infarten vid Stenbocks väg har slopats. All trafik sker via Möbelvägen som ligger betydligt mer ostört. Lastområdet är orienterat i bästa störningsfria läge.

Sammantaget innebär detta att planförslaget inte kan sägas strida mot regeringsbeslutet.

II Livsmedelshandeln i Nybro centralort

Stora handelsetableringar, speciellt i sk externa lägen, orsakar marknadsförskjutningar, vilket i sin tur kan få följd effekter i form av förändrad butiksstruktur, försämrad centrumkvalitet m m.

Förändrade köpmönster hos vissa kan riskera att närmaste dagligvarubutik läggs ned och detta kan innebära ett väsentligt förlängt avstånd för samtliga i en stadsdel. En utgångspunkt i en sådan bedömning kan vara att små butiker vanligen har påtagliga svårigheter att klara ca 10 % bortfall på ett ekonomiskt rimligt sätt. Nedläggning av stadsdelsbutiker har naturligtvis stora effekter för äldre, handikappade och hushåll utan tillgång till bil etc.

Kommunen kan planera för en god service. Inför beslut om stora dagligvaru etableringar kan kommunen t ex beskriva konsekvenser och göra effektanalys och försöka förstå samspelet mellan nyetableringar och befintligt serviceutbud.

Om kommunen önskar bedöma marknadsförskjutningar, bör den låta genomföra en konsekvensanalys för att finna "rätt storlek" på dagligvaruhandeln i Tranan.

I Nybro tätort finns följande dagligvaruhandlare:

Konsum	-	2 027 m ² (inkl. icke detaljhandelsytor)
ICA-Kvantum	-	1 150 m ² (tot 2 000 m ²) varav 750 m ² försäljning 250 m ² lager 150 m ² chark
Köplusten	-	825 m ² varav 350 m ² lager och 375 m ² försäljning
Kungshallen	-	750 m ²
ICA-Menyn	-	510 m ²
Matnära	-	211 m ²
Assa-Livs	-	165 m ²
Konsum Paradiset	-	125 m ²
OK	-	115 m ²

Samtliga ytor är ungefärliga. De har inhämtats på olika sätt. (Idehults Livs och Livsgnistan saknas).

Etableringen av Köplustens 825 m² stora livsmedels-hall innebär således att den intar tredje plats vad gäller storleksordning på dagligvarubutiksbeståndet. Vilka konsekvenser detta kan komma att få kan ej bedömmas.

Det kan innebära svårigheter för de mindre handlar-na, speciellt i dess närhet som ICA-Menyn och Kon-sum Paradiset. I utredningen "Effekter av stora externa handelsetableringar" januari 1990, utgiven av Handels Planinstitut AB, (som genomförts på uppdrag av Industridepartementet, Kommunförbundet, Konsumentverket, Kooperativa förbundet och Köp-mannaförbundet med inkopplad expertis från Handels Utredningsinstitut), konstaterar man följande "Kalmarexemplet visar intressanta avståndssamband för marknadsförskjutningar, försäljningsbortfallet blir störst på medellånga avstånd, 5 å 10 km, från externetableringen".

Å andra sidan drar man också slutsatsen att "Stora butiker och varuhus, oftast överrepresenterade i stadskärnan, förlorar större andel av sin försälj-ning än mindre butiker när stora externanläggningar etableras. Jfr t ex utvecklingen i Jönköping där stadskärnan tappat närmare 25 % i marknadsandel från 1986 till 1988."

Effekterna av en alltför stor dagligvaruetaablering kan bli (för) stor på det övriga beståndet.

III Tidigare utgångspunkter och centrumeffekter

I arbetet med den av regeringen senare upphävda detaljplanen gav byggnadsnämnden stadsarkitektkontoret bl a följande förutsättning för det fortsatta planarbetet; Nybro centrum utgör kommunens huvudcentrum för varu- och tjänsteförsörjning. Lokalisering av detaljhandel utanför stadskärnan sker främst som komplement till centrum.

I den handelsutredning som konsultföretaget Centrumutveckling gjorde, vilken föregick planarbetet gjorde bl a ett liknande konstaterande:

- marknaden är för liten för ett större externt köpcentrum som skulle slå hårt på nuvarande centrum.

Vad frågan gäller i kvarteret Tranan är därför vilken storleksordning av effekter man önskar sig för centrum genom de marknadsförskjutningar som sker.

Enligt den tidigare citerade utredningen "Effekter av stora externa handelsetableringar" är "en vanlig följd effekt vid 'för stora' externa etableringar är enligt arbetsgruppens allmänna erfarenhet att stadskärnan går tillbaka kommersiellt och miljömässigt. Vi har studerat denna fråga i Jönköping och ser flera tecken på sådan tillbakagång. Liknande tendenser kan skönjas i andra orter".

För kommunen är det väsentligt att värna stadskärnans samlade kvalitet och inte låta denna förlora i attraktionskraft. Inte minst ur näringslivsynpunkt är det viktigt att kunna erbjuda en god miljö, med en mångfald av aktiviteter och varierat utbud som också kan erbjuda en social kvalitet. En av de viktigaste kommunala insatserna handlar om att kunna erbjuda en stadsmiljö där det är angående att handla, där man kan flanera mellan husen och njuta av folklivet.

IV Slutsats

Planförslaget redovisar som utgångspunkt för planarbetet en livsmedelsarea på ca 800 m², vilket får bilda underlag för bedömning om "rätt nivå" på dagligvaruhandelns storlek.

Lommen 1

Lommen 1 är idag planlagt för bostadsändamål, eventuellt för handels- och hantverksändamål. Som nämnts fann PLB bostadsanvändningen olämplig med hänsyn till närheten till Kalmarvägen. Idag nyttjas fastigheten dels som bostad (flyktingmottagning) och dels som hobby - bilreparationsverkstad. Planförslaget redovisar omvandling till kontorsändamål med en högsta bruttoarea på 600 m². Fasaden skall dämpa minst 40 dB(A).

Särskild hänsyn exteriört skall visas lägets egenart. Med detta skall förstås att byggnadsnämnden kommer lägga stor vikt vid den arkitektoniska utformningen, då detta blir den enda byggnaden som kommer att exponeras mot Kalmarvägen på en lång sträcka efter det att nu påbörjat bullerplank kommit på plats. Stadsbilden i denna del kommer alltså i hög grad styras av en enskild byggnad som även blir en viktig del av Nybro ansikte utåt. Vid prövning av bygglovärenden anger planen - genom bestämmelse/beskrivning - hur PBL 3:1 här skall tillämpas.

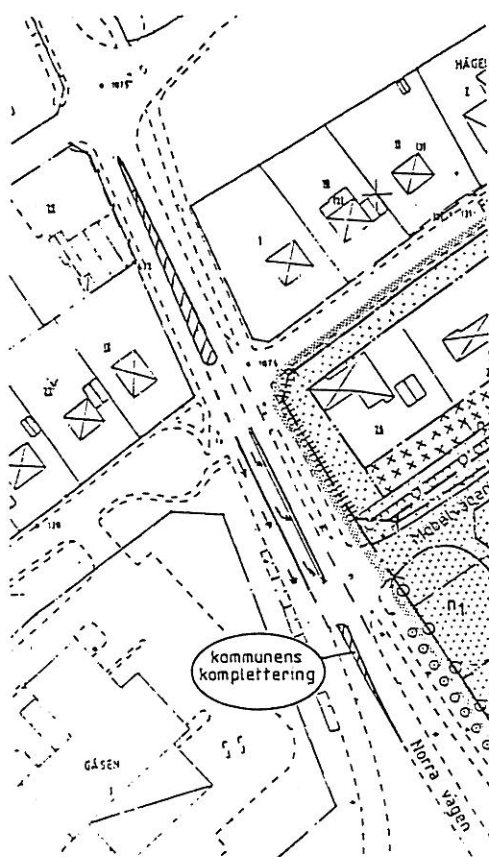
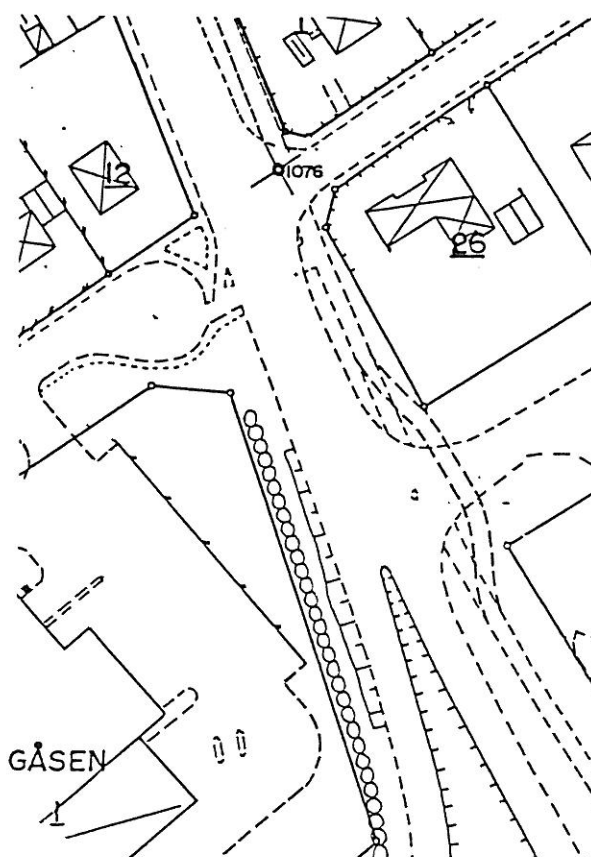
Friytor

Inte mycket av friytor kan erbjudas inom planområdet. Närmast större friyta - rekreationsyta finns att tillgå på andra sidan Stenbocks väg. Dock kommer samtliga bostäder ha tillgång till egen natur på egna tomten. Därutöver torde även naturområdet mellan parkeringen och den föreslagna nybyggnation kunna nyttjas för viss rekreation.

Gator och trafik

* Gatunät

Större delen av Stenbocks väg ingår som lokalgata i planen. Möbelvägen som matar Trananhuset föreslås övergå till kvartersmark och där fungera som entrégata till verksamheten. Svårigheten att komma in till området från Norra vägen påkallar utförande av separat vänsterkörfält. Även infarten från Norra vägen till Möbelvägen över gc-vägen föreslås få en förändrad utformning. Se nedanstående skisser. Trafiken skall cirkulera runt Trananhuset. Särskild beteckning har utlagts för enkelriktad trafik.


Separat vänsterkörfält

Ombyggnad GC-väg

* Gc-nät

Gc-vägen utmed Norra vägen som löper in i planområdet vid parkområdet ingår i huvudnätet för cykeltrafiken i Nybro tätort. Gc-vägen delar sig här dels ner i tunneln under Kalmarvägen och dels upp mot Stenbocks väg. Från Stenbocks väg ner till parkeringen är ett x-område inlagt för att förtydliga allmänhetens fria tillträde.

* Utfartsförbud och stängselskyldighet

Lommen 1 Utfartsförbudet har utsträckts mot cykelvägen.

Tranan 1 Stängselskyldigheten mot Norra vägen har ersatts med utfartsförbud, samt utfartsförbudet mot cykelvägen med stängselskyldighet.

Höken 26 Stängselskyldighet har ersatts av skyldighet att uppföra bullerplank.

* Parkering

Enligt Trafikforskningsberedningens rapport 1986:20 "Bilplatsbehov i en kommun" har bilplatsbehovet för externa anläggningar uppskattats till ca 40 p-platser per 1 000 m², oavsett inslag med livsmedels-handel. En jämförelse med centrum visar att Konsum har en p-platstillgång på 63 p-platser/1 000 m².

Vid bedömning av parkeringsbehovet för Trananhuset har följande överväganden gjorts:

Total bruttoarea 5 500 m²

Parkeringsbehov $5,5 \times 40 = 220$ p-platser.

I anläggningen ingår 1 000 m² lager vilket kan reducera behovet något. Trananhuset bör därför åtminstone ha tillgång till ca 200 p-platser, vilket också redovisas på illustrationen. Nöd-vändigt utrymme är avsatt på plankartan. För att göra trafikföringen inom parkeringsområdet lugnare, har bestämmelse införts att parkeringen skall få en fartreducerande utformning, t ex med gupp.

Störningar

För att motverka störningar från verksamheten har föreskrivits skyddsplantering mot småhusbebyggelsen i kvarteret Tranan och Höken. Mot småhusen i Tranan 4-6 ställs krav på en valfri kombination av vall + plank till en höjd av 2,0 m, för att motverka buller och insyn. Bullerskärmen skall placeras ett par meter ut från tomtgränsen för att möjliggöra bevarande av häckar. För fastigheterna Höken 26-29 föreslås en motsvarande lösning dock med den skillnaden att plank skall anläggas högst upp för att bättre framhäva lönnraden. Även mot grupphusen föreslås att vall/plank skall anläggas vid parkeringen till en höjd av 1,5 m. En stor del av erforderliga massor torde kunna lösas i samband med anläggande av parkeringen, då överskott av massor uppstår.

Naturmarken upp mot grupphusen skall vidmakthållas och kommer även den att fungera som skyddszon mot bebyggelsen.

För att tydligt avskilja lastområdet från parkeringen skall ett 2,10 m högt plank finnas. Till en del är detta redan uppsatt.

Lommen 1 skall i utsatta fasader ha väggkonstruktion som dämpar minst 40 dB(A).

Teknisk försörjning

* Vatten och avlopp

Den befintliga bebyggelsen är ansluten till det kommunala ledningsnätet och ingår i Nybro tätorts VA-verksamråde. Den föreslagna bebyggelsen kan ej anslutas direkt utan ledningsnätet får här byggas ut. Endast en anslutningspunkt anordnas till gruppboendet.

En större dagvattenledning passerar rakt igenom planområdet och är säkerställd med ett u-område.

* Övrig teknisk försörjning

Övrig teknisk försörjning är väl tillgodosett i området.

Fastighetsbildning

En fastighetsplan skall tas fram som säkerställer detaljplanens genomförande.

Detaljplanen föranleder även ett antal andra fastighetsbildningsåtgärder, vilka redovisas i genomförandebeskrivningen.

Administrativa frågor

Detaljplanen tas fram med normal planförfarande, innebärande ett samråds-, utställnings- och antagandeskede.

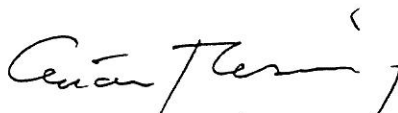
Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Bygglov får inte lämnas innan den till denna detaljplan kopplade fastighetsplanen vunnit laga kraft.

Marklov krävs för fällning av n₂-markerat träd.

De tomtindelningar som fastställdes 1964-04-24 och 1965-06-02 för kvarteret Höken upphävs i samband med antagandet av planen (berör nuvarande kvarteren Tranan, Höken och Lommen).

Nybro stadsarkitektkontor som ovan


Göran Morsing
stadsarkitekt


Lars Göran Sandström
planarkitekt

Antagen av KF 1995-01-30 Laga kraft 1995-10-19

Detaljplan för kvarteret Tranan, Höken och Lommen
samt upphävande av tomtindelning för kvarteret
Höken i Nybro

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med s k normalt planförfarande innehållande samråds-, utställnings- och antagandeskedan.

Tidplan

Samråd	- september 1994
Utställning	- oktober 1994
Godkännande BN	- december 1994
Antagande KF	- januari 1995
Laga kraft	- februari 1995

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Redovisad genomförandetid innebär att bygglov, marklov m m måste sökas innan denna tid löpt ut. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov m m.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

* Parkmark med gc-väg

Nybro kommun är huvudman för allmän platsmark, d v s för lokalgatan och parkmarken med anlagd gång- och cykelväg. Underhåll och skötsel sker i kommunal regi.

Inom kvartersmark för handel och lager (H+U) ansvarar fastighetsägarna själva för utbyggnad, drift och underhåll av anläggningar, va-ledningar och vägar.

* Norra vägens anslutning mot Möbelvägen

Kommunen svarar för ombyggnad av gc-nätets anslutning mot Möbelvägen, för att göra gc-trafiken mer säker.

* Separat vänsterkörfält

Vid korsningen Norra vägen/Möbelvägen behöver ett separat vänsterkörfält utföras genom markering på körbanan. Vägverket skall stå för kostnaderna i samband med ny toppbeläggning.

* Bullerplank

Vägverket ansvarar för uppsättande av bullerplank på fastigheten Höken 26, då vägverket är väghållare.

* VA-ledningar

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna va-ledningar på allmän platsmark samt för ledningar inom u-områden på kvartersmark. Befintlig dagvattenledning i Möbelvägen övergår till Tranan 1 och fungerar som servisledning för denna.

* Geoteknik och radon

Byggherre ansvarar för inom kvartersmark erforderliga radon- och geotekniska undersökningar.

Bygglov

Bygglov får inte lämnas innan den till föreliggande detaljplan kopplade fastighetsplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Tomtindelning (- Fastighetsplan)

Enligt PBL 17:11 gäller tomtindelningar som fastighetsplan. Detaljplan och fastighetsplan får inte strida mot varandra, utom vad gäller äldre tomtindelningar. När detaljplan skall genomföras måste dock normalt tomtindelningen upphävas eller ändras.

De tomtindelningar som fastställdes 1964-04-24 och 1965-06-02 för kvarteret Höken upphävs i samband med antagandet av planen (berör nuvarande kvarteren Tranan, Höken och Lommen).

Fastighetsplan

För att säkerställa syftet med planen skall en ny fastighetsplan upprättas. Denna är ett genomförandemedel som med bindande verkan bl a styr fastighetsindelning och servitut.

Enligt PBL 6:3 skall en fastighetsplan bl a antas om

- det behövs för genomförande av en ändamålsenlig indelning i fastigheter
- detaljplanens genomförande i andra fall under lättas.

Stadsarkitektkontoret ser en fastighetsplan som nödvändig för att få till stånd en ändamålsenlig fastighetsindelning och få till stånd erforderlig bullerskärm som är påkallad ur allmän synpunkt.

* Nybro 3:1

Det kommunalt ägda markområdet på Nybro 3:1 av ca 28 meters bredd, som skär rakt igenom planområdet mellan Norra vägen och Stenbocks väg, skall överföras till Tranan 1 och fastigheterna i nuvarande kvarteret Höken. Dessutom ingår ca 720 m² i område för grupphus.

Fastighetsägarna står för förrättningskostnaderna. Regleringen bör ske i ett sammanhang.

* Tranan 1

Det område som övergår till Tranan 1 omfattar en areal på ca 4 000 m² och inkluderar såväl Möbelvägen, skyddszon, som naturområde. Omkring 1 760 m² av Tranan 1 ingår i område för grupphus.

I söder förutsätts ett mindre område på ca 100 m² övergå till Tranan 1. Större delen är asfalterad och används redan idag av Tranan 1. Kommunen är markägare.

* Kvarteret Höken

Nuvarande kvarteret Höken kommer att ingå i kvarteret Tranan. De fem fastigheterna i nuvarande kvarteret Höken skall utökas med en bredd av 8 m mot Möbelvägen, d v s fram till bullerskärmen. Totalt uppgår den sammanlagda arealen till ca 1 120 m².

* Nybildning av fastigheter i kv Höken

Nybildning av fastighet för grupphus föreslås ske. Detta kan ske samtidigt med ombildningen av Tranan 1 och småhusfastigheterna i kvarteret Höken.

* Ledningsrätt - u

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

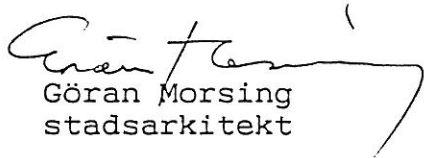
Ekonomiska frågor

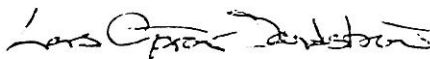
Detaljplanen föranleder kommunala kostnader för utbyggnad av va-ledningar i Stenbocks väg för anslutning av gruppboendehuset, vilket uppgår till ca 110 000:-. Anslutningsavgifter för VA uppgår till ca 97 000:- vid ett gruppboende med 6 lägenheter.

Kommunen erhåller intäkter genom försäljning av kommunal mark. Hur stora dessa blir är en förhandlingsfråga.

Ombyggnad av gc-väg i korsningen med Möbelvägen uppgår till ca 40 000:-.

Nybro Stadsarkitektkontor som ovan


Göran Morsing
stadsarkitekt


Lars Göran Sandström
planarkitekt

Antagen av KF 1995-01-30 Laga kraft 1995-10-19
