

1990-07-18

rev. 1990-09-28

Detaljplan för del av fastigheten Madesjö 3:250
m fl (servicehus m m) i Nybro

Handlingar

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

Planens syfte och huvuddrag

Planen upprättas för att medge byggande av fler bostäder för äldreboende i anslutning till det befintliga Madesjöhemmet.

Plandata

Planområdet är beläget i Nybro tätort, 4-500 meter öster om Madesjö kyrka. Det omfattar ca 2,5 hektar. Kommunen äger all mark inom planområdet utom fastigheterna Hantverkaren 1, 2 och 3.

Tidigare ställningstagande

I översiktsplanen för Nybro, som nyligen antagits sägs inget särskilt om detta område. Enligt byggnadsplaner fastställda 5 april 1962 och 29 juni 1966 och en stadsplan fastställd 11 december 1974 utgör planområdet i huvudsak parkmark och till en mindre del gatumark. Hantverkaren 3 utgör dock kvartersmark för garage- och motorserviceändamål.

Förutsättningar och förändringar

Planområdet består idag i huvudsak av högvuxen blandskog. Det är småkuperat med marknivåer växlande mellan + 94 och + 87 meter. De höga träden gör att nya byggnader kan göras relativt höga utan att stadsbilden påverkas alltför mycket. Planområdet gränsar i norr till Jutarnas väg, i väster till Madesjöhemmet, i söder till del av kvarteret Diakonen samt i öster till kvarvarande grönområde framför Svensk Bilprovning och en bilgummiverkstad. Avståndet mellan industri och bostadshus blir ca 100 meter.

Byggherren har nyligen gjort en översiktlig grundundersökning för de områden som ska bebyggas. Den visar att marken består av sand och morän ner till 1 à 2 meter ovan berg. Grundläggning, ledningsdragning m m kommer därför att kräva viss sprängning. Markradonhalten har också undersökts och klassats som normalradonmark.

Utformningen av bostadsbebyggelsen inom planområdet har avgjorts i en tävling. Ett konkret projekt föreligger således vilket ska uppföras av Nybro Bostads AB. Bebyggelsen utgörs av fyra punkthus i fyra våningar och en envåningsbyggnad för gruppboende. Punkthusen som rymmer ca 50 små lägenheter, sammanbinds med inbyggda gångar. Envåningshuset för gruppboende inrymmer 8 lägenheter. I projektet finns också restaurang, gemensamhetslokaler, reception, aktivitetslokaler, hemtjänstlokaler m m. Alla lägenheter blir lätt tillgängliga för rörelsehandikappade tack vare hissar i punkthusen. Genom den relativt begränsade byggnadsytan i förhållande till tomtytan avses en stor del av skogen att kunna bevaras. Det förutsätts att skogens skötsel samordnas med skötseln inom angränsande parkmark och i samråd med kommunens parkavdelning.

Fastigheten Hantverkaren 3 regleras på så sätt att den södra och sydvästra delen av fastigheten, som idag inte används för något särskilt ändamål, överförs till naturområde. Som kompensation för detta utvidgas fastigheten åt öster mot det öppna diket. Användningssättet, garage och bensinstation, bibehålls liksom byggnadsrätt m m.

Skyddsrum kommer sannolikt inte att krävas. Anmälan och förfrågan om skyddsrumsbesked ska emellertid inlämnas till byggnadsnämnden innan bygglov söks.

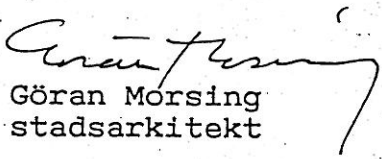
Huvudinfart till planområdet kommer att ske från norr via Riddarevägen. Här förläggs parkeringsplatser och inlastning. Även från söder blir det möjligt att angöra området. Den stora befintliga vändplatsen i söder kommer att minskas. På kvartersmark kommer en körväg att anläggas som förbinder den norra och den södra tillfarten. Allmän gång- och cykeltrafik ska tillåtas på denna vilket anges genom särskild planbestämmelse. Planen påverkar utfartsmöjligheterna för fastigheterna Kören 3 och Hantverkaren 2 för vilket redogörs i genomförandebeskrivningen.

Kollektivtrafik finns på angränsande gator. Gångavstånd till busshållplatser på Jutarnas väg, Törnvägen och Emmabodavägen blir 2-300 meter.

Några störningar från kringliggande verksamheter som påverkar projektets utformning synes inte föreligga. Den bensinstation som finns cirka 100 meter norr om den närmast planerade bostadsbebyggelsen bedöms inte påverka projektet eftersom det finns en "skärm" av byggnader vid stationen.

Bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet i Nybro. En stor dagvattenledning går genom planområdet. Den måste ligga kvar och säkerställas med ett servitut. Värmeförsörjning kommer att ske från egen olje- eller gasoleldad värmecentral alternativt utreds möjligheten att bygga ut fjärrvärmenätet.

Genomförandetiden är 5 år eftersom planen avses genomföras så fort som möjligt.



Göran Morsing
stadsarkitekt

Följande antagandehandlingar finns:

plankarta med bestämmelser
planbeskrivning
genomförandebeskrivning
grundkarta
fastighetsförteckning
illustration
samrådsredogörelse
utlåtande

Antagen av KF 1990-12-17

Laga kraft 1991-01-11

1990-07-18
rev. 1990-09-28

Detaljplan för del av fastigheten Madesjö 3:250
m fl (servicehus m m), i Nybro

Organsiatoriska frågor

Planen beräknas kunna antas av kommunen under sista kvartalet 1990.

Genomförandetiden har angetts till kortast möjliga - 5 år - eftersom planen avses genomföras snarast.

Kommunen är huvudman för allmänna platser i och kring planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Förutom sedvanlig avstyckning av kvartersmarken måste utfartsfrågorna lösas varaktigt för två fastigheter. Kören 3 kan lämpligen bibehålla sin utfart från källargaraget via den interna körvägen på den blivande kvartersmarken. Hantverkaren 2 kan med fördel köra ut mot söder över den blivande parkeringsytan. Utfartsfrågorna bör lösas genom officialservitut. För båda fastigheterna finns möjlighet att ordna utfart direkt mot Riddarvägen resp. Jutarnas väg.

Kommunen måste också säkerställa en större befintlig dagvattenledning genom den nya kvartersmarken genom ett servitutsavtal. Ett markbyte vid fastigheten Hantverkaren 3 måste också göras. Genom planen binds flera kvarter samman till ett enda. Sålunda kommer kvarteren Hantverkaren, Kören, Sångaren och Prästen att ingå i ett gemensamt kvarter som föreslås få namnet Kören.

Ekonomiska frågor

Kommunen får relativt små kostnader för plangenomförandet. Det rör sig om nya VA-anslutningar, ombyggnad av en vändplats, nybyggnad av en gatuanslutning, fastighetsbildning m m. Intäkterna från tomtförsäljning och VA-anläggningsavgifterna överstiger kommunens kostnader enligt ovan. För anordnande av insynsskyddande stängsel i gräns mot Hantverkaren 1 och 2 svarar byggherren för servicehuset.

Tekniska frågor

Marken har klassats som normalradonmark i en undersökning som Trend Consult AB gjort den 4 juli 1990. Radonskyddat utförande av grunden krävs därför. För att klara kommande krav på lägre radonhalter inomhus rekommenderas vissa åtgärder som framgår av undersökningsutlåtandet.


Göran Morsing
stadsarkitekt

Följande antagandehandlingar finns:

plankarta med bestämmelser
planbeskrivning
genomförandebeskrivning
fastighetsförteckning
grundkarta
illustration
samrådsredogörelse
utlåtande

Antagen av KF 1990-12-17

Laga kraft 1991-01-11