



NYBRO KOMMUN  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för

# Häggen 7 m.fl. fastigheter

i Nybro, Nybro kommun

Antagen av SBN 2011-03-09

Laga kraft 2011-04-09

## Planbeskrivning





*Planområde*

## Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

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

## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa möjlighet till att använda fastigheten Häggen 7 för andra ändamål. Detta genom att ändra markanvändningen i detaljplanen ifrån allmänt ändamål till bostad, centrum, vård och mindre störande verksamheter. Syftet är även att justera övriga bestämmelser efter befintliga förhållanden.

## Plandata

### Läge och areal

Planområdet är beläget i stadens nordvästra del, Kungshall - Kungshallshemmet. Området

angränsar i väster till Algatan, i norr Vattugatan och i öst till ett mindre grönområde. Planområdet är bebyggt och omfattar en areal om cirka 2 hektar mark.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Häggen 8 är i privat ägo. Övriga fastigheter ägs av Nybro kommun.

## Tidigare ställningstaganden

### Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs 2004 beskrivs Kungshallshemmets framtid som oviss (s.118). Fördjupningen föreslår att markanvändningen för området skall ses över och nya alternativ till användning kan då vara bostäder, studentbostäder, verksamheter, handel och kontor med samlingslokal.

### Detaljplaner

Den gällande detaljplanen är fastställd 1984-05-30 och medger markanvändning för allmänt ändamål med en byggnadshöjd på 19 meter.

## Riksintresse

Planområdet omfattas ej av riksintresse.

## Förutsättningar och förändringar

### Natur

#### Mark och vegetation

Inom planområdet finns mindre trädungar och ett naturområde för bangolf. Angränsande finns också ett grönområde som passar för lek.

#### Geoteknik

Fastighetsägaren ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteret.

#### Förorenad mark

Det finns inget dokumenterat i kommunens arkiv eller i det material som länsstyrelsen tillhandahåller genom sin hemsida "GISdata från Länsstyrelserna" som talar för att det förekommer förorenad mark inom planområdet.

#### Radon

Fastighetsägaren 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.

### Planförslag

Området med beteckningen "N<sub>1</sub>" på plankartan får användas som naturområde med bangolf.

## Bebyggelseområden

### Kungshall

Kungshall är ett av Nybros största sammanhängande område med flerfamiljsbostäder. Området byggdes under en tidsperiod från 1963 till 1977. Området är ett miljonprogramsområde i måttlig skala som domineras av lamellhus i tre våningar. De flesta hus ägs av Nybro Bostads AB. I den västra delen av området har husen fasader i gult tegel och är grupperade kring gårdar. I den östra delen är husen mexitiegelvita och ligger genomgående orienterat i nord – sydlig riktning. Det östliggande kvarteret, Drabanten med tio tre-våningslameller och fem sju våningshus är sannolikt Nybros största bostadskvarter. Här

liksom i området i stort, har marken schaktats, för att underlätta vid byggandet. I Kungshall finns många tidstypiska drag, som upprepningen och den strikta grupperingen av husen, samt de stora kvarteren som genomgående är utifrånmatade.



*Kungshallshemmet*

### Kungshallshemmet

Inom området Kungshall ligger även ett ålderdomshem - Kungshallshemmet som byggdes år 1968 och är ritat av arkitekten Poul Stampe. Byggnaden omfattar sex våningar respektive en våning där den högre byggnadsdelen innefattar boende för äldre och den lägre delen samlingslokal m.m. Kungshallshemmet har en eternitfasad med

inslag av mörkare plåtdetaljer och är en tidstypisk byggnad ifrån sent 1960-tal.

### Arbetsplatser/övrig bebyggelse

Kungshallshemmet har sedan det byggdes försett planområdet med arbetsplatser inom äldreomsorgen. Verksamheten flyttades för ett par år sedan då byggnaden inte uppnådde den standard som krävs för att bedriva äldreomsorg i den. Byggnaden har i stort sett stått tom sedan dess och är nu i starkt renoveringsbehov. Detaljplanen syftar till att skapa nya möjligheter att använda byggnaden för andra ändamål.

### Offentlig service & Kommersiell service

Planområdet ligger i Nybro stads centrala serviceutbud av såväl handel, skola och omsorg. Lokalt finns en liten kiosk med glass och läsk till försäljning för törstande bangolfspelare. Öster

om planområdet ligger Humlans förskola.

### **Planförslag**

Den östra delen av planen med beteckningen "BCDJ<sub>1</sub>" får användas för bostäder, centrum, vård och mindre störande verksamheter. I användningen Centrum innefattas all verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Exempel på sådana verksamheter är butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teatrar, kyrka, föreningslokaler, restauranger m.m. I användningen Vård ingår all slags vårdverksamhet som både är offentlig och privat som avser människor eller djur och bedrivs i särskilda lokaler. Med begreppet mindre störande verksamheter menas verksamheter som inte får ha en påtaglig störande effekt för omgivningen.

Den nord västra delen av planområdet med beteckningen "C" får användas för centrum verksamhet det vill säga all verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Exempel på sådana verksamheter är butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teatrar, kyrka, föreningslokaler, restauranger m.m. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5 meter och största tillåtna byggnadsarea är 25% av fastighetsarean. Det sydvästraområdet i detaljplanen med beteckningen B får användas för bostäder och har en högsta tillåtna byggnadsarea på 25% av fastighetsarean.

### **Gator och trafik**

#### **Kollektivtrafik**

Planområdet ligger inom nätet för kollektivtrafik. Avståndet till järnvägsstationen med tillhörande busstation är under 1 kilometer. Goda pendlingsmöjligheter finns även till Växjö och Kalmar med en restid på 15 minuter till Kalmar.

#### **Gång -, cykel- och mopedtrafik**

Bra gång- och cykelvägar finns inom det befintliga vägnätet.

#### **Parkering**

Inom planområdet finns trettio parkeringsplatser inom fastigheten Häggen 7 och cirka tio inom fastigheten Häggen 9.

### **Planförslag**

Planförslaget medför inga större förändringar i gatunätet. Vid annan användning av Kungshallshemmet kan dess ut- och infart förändras. En utveckling kommer dock ske i planområdets södra del där den angränsande vändplatsen vid Floragatan kommer att utökas för enklare vändningar.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

#### **El & Värme**

Planområdet ligger inom det kommunala elnätet. Samtliga fastigheter utom Häggen 8 är anslutna till fjärrvärme.

### **Planförslag**

På fastigheten Häggen 7 finns två u-områden, ett längs med Vattugatan och ett utmed fastighetsgränsen till Häggen 9. Beteckningen innebär att inom markerat område skall marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

### **Inverkan på miljön**

#### **Störningar**

##### **Luft**

Sedan 1999 finns det miljö kvalitetsnormer som omfattar förekomst av kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar PM<sub>10</sub> i utomhusluft. De förändringar som planen medger inom området förväntas inte medföra att några miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

### **Administrativa frågor**

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

#### **Medverkande tjänstemän**

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Therese Andersson | miljöinspektör |
| Lise Svensson     | planarkitekt   |

Nybro som ovan

Kerstin Ivansson  
Planarkitekt

