

Detaljplan för
VULKANUS 4
i Nybro, Nybro kommun

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Detaljplanearbetet avser att ändra användningen från industriändamål till användningen bostäder och kontor på fastigheten Vulkanus 4 samt att reglera byggrätten.

BAKGRUND

Fastigheten Vulkanus 4 är planlagd för industri, men gällande plan är från 1938. Samtliga byggnader på fastigheten är dåligt underhållna och ska rivas. Trycket på bostäder är idag mycket stort i de centrala delarna av Nybro och närheten till centrum gör planområdet till ett attraktivt läge för bostäder. I dagsläget är redan de flesta av industrierna i omkringliggande områden borta och ersatta med lättare verksamheter, kontor och ett träningscenter. Det är därför lämpligt att ersätta den gällande planens användning till något mer aktuellt så som bostäder och kontor samt att reglera och utöka byggrätten.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget knappt 700 meter nordväst om Nybro centrum. Planområdet omfattar fastigheten Vulkanus 4. Området gränsar i nordväst till Vulkanus 34, i nordöst till Grönadalsgatan, i sydöst till fastigheten Vulkanus 2 och i sydväst till Nybro 2:2, ett spårområde.

Hela planområdet omfattar en areal om 7450 m²

Markägoförhållanden

Nybro kommun äger fastigheten Vulkanus 4.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs 2004 finns inga markerade förändringar på de visionskartor som finns med i planen.

Detaljplaner

Den gällande detaljplanen, fastställd 1938-08-26, anger att planområdet på Vulkanus 4 får användas för kvartersmark som industri eller därmed jämförbart ändamål och den högsta tillåtna byggnadshöjden är 8 meter.

BEHOVSBEDÖMNING

Behovsbedömning kallas den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning behöver göras för planen eller inte. Bedömningen grundar sig på kriterierna i bilaga 2 och 4 i MKB-förordningen. Kommunen har gjort följande bedömning av om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Platsen

Planområdet är beläget i Nybro stad i stadsdelen Myrdalen. Planområdet omfattar en areal om 7450 m² och är beläget knappt 700 meter nordväst om Nybro centrum. Planområdet omfattar fastigheten Vulkanus 4 och gränsar i nordväst till Vulkanus 34, i nordöst till Grönadalsgatan, i sydöst till fastigheten Vulkanus 2 och i sydväst till Nybro 2:2, ett spårområde. I dagsläget är redan de flesta av industrierna i närområdet borta och ersatta med lättare verksamheter så som

Nybro Bostads AB: s kontor och ett träningscenter för Friskis och Svettis. Inom planområdet eller i dess närmaste omgivning finns inga skyddade områden enligt 7 kap miljöbalken eller andra särdrag i naturmiljön som är särskilt skyddsvärda. Inom planområdet finns inte heller några kända markföroreningar. Det finns inga kända forn- eller kulturlämningar inom området.

Påverkan

Planområdet eller dess närmaste omgivning omfattar inga riksintressen och kommer således inte att påverka några riksintressen negativt. Några kulturhistoriska värden bedöms inte påverkas. Detaljplanen bedöms inte ha någon betydande negativ påverkan på de nationella miljökvalitetsmålen. Det finns inget som tyder på att detaljplanen skulle medföra att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Befintliga miljöfarliga verksamheter finns lokaliserade i kvarteret Bonaren. Följande verksamheter finns inom 200 meter från planområdesgränsen:

- Bonaren 3 – Nybro Transport, Finnvedens Lastvagnar, Schenker ligger på ett avstånd av ca 150 meter. Riktvärde enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 för större garage är 200 m.
- Bonaren 7 – Nybro Billackering ligger på ett avstånd av ca 30 meter. Riktvärde enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 för billackering är 100 m.
- Bonaren 8 – Börjes Transport ligger på ett avstånd av ca 40 meter. Riktvärde enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 för större garage är 200 m.

Verksamheterna på Bonaren 3 och 8 kan vara störande för bostäderna ur framförallt bullersynpunkt och genom störande ljussken. Verksamheten på Bonaren 7 kan vara störande för bostäderna genom utsläpp av lösningsmedel. Eventuellt finns möjlighet att installera kolfilter på Bonaren 7 för att begränsa mängden lösningsmedelsutsläpp, detta är troligen någonting som Nybro kommun får stå för eftersom det är de som hyr ut lokalerna till billackeringsfirman. Eventuellt finns möjligheten att uppföra ett staket på Bonaren 7 och/eller 8 för att begränsa störande ljussken.

Planen

Syftet med detaljplanearbetet avser att undersöka möjligheten att ändra användningen från industriändamål till användningen bostäder och kontor på fastigheten Vulkanus 4 samt att reglera byggrätterna. Om bostäder uppförs på fastigheten Vulkanus 4 innebär detta att verksamheterna i kvarteret Bonaren får bostäder närmare inpå sig från området Myrdalen än tidigare. Detta innebär att dessa verksamheter och deras möjlighet till expansion kan påverkas. Bostäder ska placeras och konstrueras/utformas på ett sådant sätt att SOSFS 2005:6 (Socialstyrelsens allmänna råd om buller inomhus) och så att fastställda riktvärden i infrastrukturpropositionen 1996/97:53 uppfylls. Bostäder ska lokaliseras på ett sådant sätt att SNV RR 1978:5 rev. 1983 (Naturvårdsverkets riktvärden för befintlig industri enligt Naturvårdsverkets allmänna råd för externt industribuller) klaras för gårdsmiljön. Utanför minst hälften av boningsrummen ska ekvivalentnivån vara högst 55 dBA.

Ställningstagandet

Kommunen har bedömt att genomförandet av detaljplan för Vulkanus 4 inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området utnyttjas idag för en del lättare verksamheter. De ytor som inte är bebyggda utgörs till största delen av plana, grusade eller asfalterade ytor utan växtlighet.

Hela planområdet innehåller isälvsavlagringar klass 2; mycket skyddsvärda.

Geoteknik

Blivande byggherre 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 området.

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.

Planförslag

Hela planområdet innehåller isälvsavlagringar klass 2; mycket skyddsvärda. Vid eventuella överskottsmassor av naturgrus bör dessa massor användas till ett kvalificerat ändamål, det vill säga där man inte kan ersätta materialet med bergkross, morän eller liknande.

Bebyggelseområden och Bebyggelsekultur

På fastigheterna finns flera byggnader som idag används för en del lättare verksamheter. Den bebyggda ytan på fastigheten uppgår till drygt 3900 m².

På fastigheten Vulkanus 4 finns ett stort tegelhus, en murad skorsten och en gammal värmepanna i mitten samt en stor industrilokal som idag används bland annat av Senads Auto service. Den tidigaste uppförda byggnaden inom fastigheten, en lagerlokal, byggdes 1938.

Planförslag

Planområdet på fastigheten Vulkanus 4 får användas för bostäder och kontor. Det är tillåtet att bebygga totalt 1900 m² inom området vilket motsvarar cirka 25 %

av fastighetens yta. Den högst tillåtna byggnadshöjden är två våningar. Bostäder ska placeras och konstrueras/utformas på ett sådant sätt att SOSFS 2005:6 (Socialstyrelsens allmänna råd om buller inomhus) och så att fastställda riktvärden i infrastrukturpropositionen 1996/97:53 uppfylls, beteckningen "m₁" på plankartan. Bostäder ska lokaliseras på ett sådant sätt att SNV RR 1978:5 rev. 1983 (Naturvårdsverkets riktvärden för befintlig industri enligt Naturvårdsverkets allmänna råd för externt industribuller) klaras för gårdsmiljön. Utanför minst hälften av boningsrummen ska ekvivalentnivån vara högst 55 dBA, beteckningen "m₂" på plankartan. Illustrationen nedan visar ett exempel på placering av byggnader så att bullernivåerna klaras enligt planbestämmelserna.

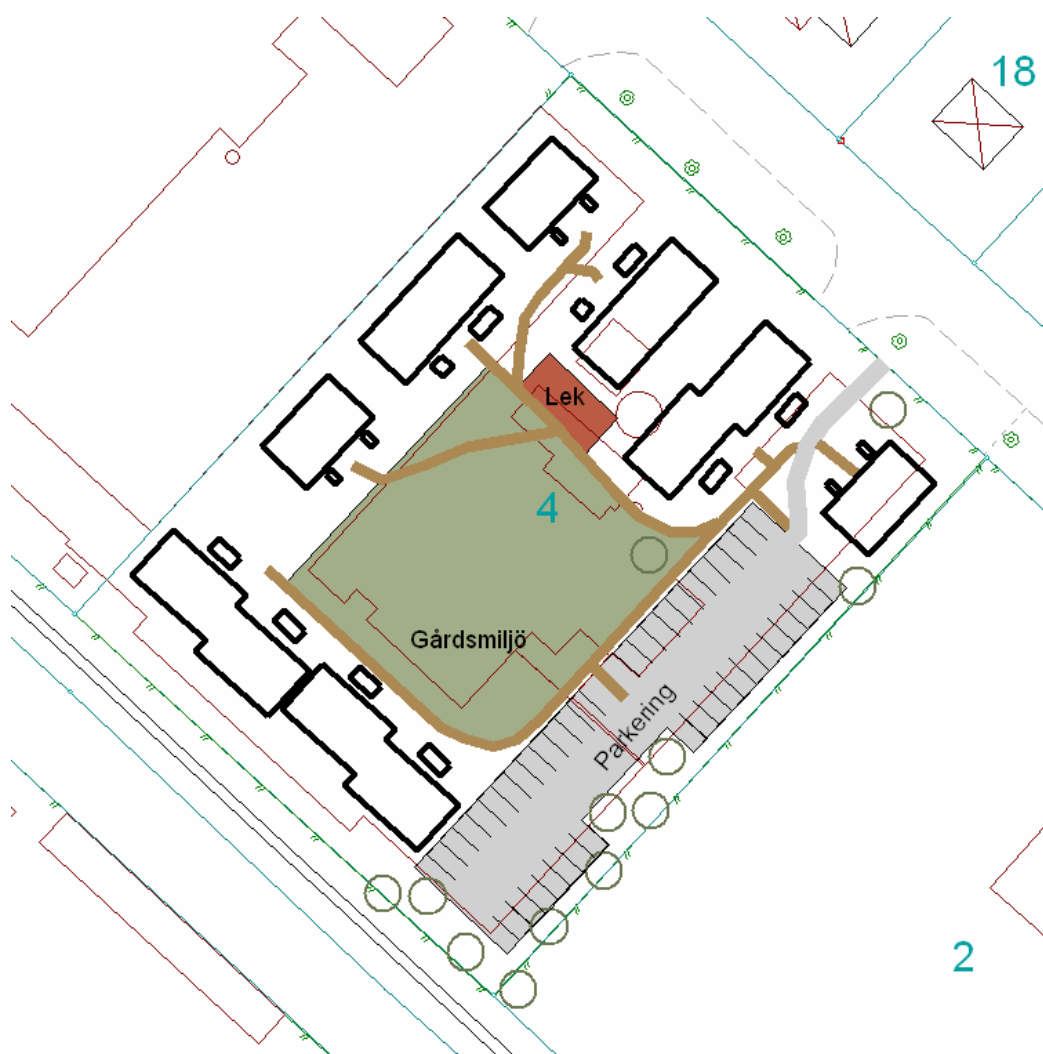


Illustration på placering av byggnader så att de fungerar som bullerskydd för resterande område.

Placerar man byggnaderna så här så räcker detta som bullerskydd för resterande del av området. Lägenheterna i husen närmast järnvägen får ha en såkallade "tyst sida" vilket innebär att sovrummen placeras vid fasaden in mot den tysta gården och till exempel vardagsrum och kök placeras mot den andra sidan. Därefter används fasad- och fönstermaterial anpassat för att klara de rekommenderade bullervärdena inomhus. Närmast Grönadalsgatan finns en zon på 6 meter där

marken inte får bebyggas liksom en motsvarande zon närmast industrispåret som ligger intill fastigheten i sydväst.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området är god med plana ytor och parkeringsplatser på nära håll. Närmsta livsmedelsbutik ligger cirka 200 meter sydost om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Det finns inga gator inom planområdet, men området gränsar till Grönadalsgatan i norr. I den trafikräkning som genomfördes 2004 gjordes ingen räkning på Grönadalsgatan, däremot gjordes en trafikräkning år 1999 där Grönadalsgatan ingick. Då trafikerades gatan av drygt 730 fordon per dygn i den södra delen och av drygt 630 fordon per dygn i den norra delen.

Grönadalsgatan omfattas inte av den föreslagna detaljplanen, utan det är en äldre plan som gäller för gatan. Den gällande planen är utformad så att det är möjligt att anlägga någon form av fartdämpande åtgärd längs gatan. Kommunen är medveten om hur trafiksituationen ser ut idag och planerar redan för att förändra Grönadalsgatan. Vid iordningställandet av den separata gång- och cykelvägen som planeras längs med Grönadalsgatan kan gång- och cykelvägen utformas så att den i sig får en hastighetssänkande effekt på gatan.

Järnvägen

Idag är det bara en industri som använder industrispåret som passerar förbi planområdet och de transporterar inget farligt gods. Som det ser ut idag kommer eventuellt ännu en industri att använda spåret inom en snar framtid, men inte heller de kommer att transportera farligt gods på denna sträcka.

I ett ännu längre perspektiv finns det ytterligare ett företag som är intresserade av att använda industrispåret. De hade tänkt sig att transportera spillolja, vilket klassas som farligt gods. Det skulle i så fall röra sig om ca 2000 ton spillolja per år, vilket är ca 30 järnvägsvagnar per år, enligt nu gällande tillstånd.

I dagsläget går det ca 2 tåg i veckan på spåret och i framtiden kommer eventuellt en ökning att ske till ca fyra tåg i veckan och de håller en maxhastighet på 30 km/h.

Då järnvägsspåret vid planområdet bara är en transportsträcka, det vill säga att här inte sker någon av- och pålastning, och det antal järnvägsvagnar som eventuellt kommer att passera området med farligt gods längre fram är så lågt anser vi att det skyddsavstånd som planen redan föreslår, det vill säga 4 meter från spåret till plangränsen och därefter 6 meter som inte får bebyggas, är tillräckligt och inte bör innebära någon fara för dem som eventuellt kommer att bo inom planområdet.

Gång- och cykeltrafik

I dagsläget finns ingen separerad gång- och cykelväg längs med Grönadalsgatan. Men kommunen har planer på att anlägga en separat gång- och cykelväg längs med Grönadalsgatan och den planeras att vara iordningställd inom en 5-års period. Grönadalsgatan omfattas inte av den föreslagna detaljplanen, utan det är en äldre plan som gäller för gatan. Den gällande planen är utformad så att det är möjligt att anlägga en gång- och cykelväg längs med gatan. Under år 2007 ska en utredning göras över det befintliga cykelmönstret i Nybro stad som ska visa var i staden som det finns behov av nya separata gång- och cykelvägar. I cykelräkningen som genomfördes 1991 trafikerades Doktor Sandbergs gata av drygt 480 cyklar per dygn.

Parkering och utfarter

Det finns gott om utrymme för parkeringsplatser på fastigheten.

Planförslag

All parkering förutsätts ske inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Värme

Fastigheten Vulkanus 4 är inte ansluten till fjärrvärmenätet, men det finns möjlighet för detta eftersom ledningar finns i Grönadalsgatan.

Planförslag

Dagvatten: Dagvattnet ska inom planområdet tas omhand lokalt (LOD), bestämmelsen "b₁" på plankartan. Dagvattenledningen i Grönadalsgatan har så liten dimension som 225 mm och ligger endast 1 meter under markytan. Avvattning är lämplig att till stor del ske mot järnvägen.

Spillvatten: Höjdmässigt går det inte att ansluta byggnaderna som ligger närmast järnvägen mot Grönadalsgatan utan pumpning. Detta medför extra kostnader för fastighetsägaren. Alternativet är att trycka genom järnvägsbanken och ansluta på befintlig spillvattenledning i omedelbar närhet till järnvägen.

Vatten: Ansluts mot Grönadalsgatan.

KONSEKVENSER

Störningar

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 programområdet. De

förändringar som planen medger inom området förväntas inte ha någon större påverkan på utomhusluften.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sam Ekberg, Miljöinspektör

Therese Andersson, Miljöinspektör

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz
Stadsarkitekt

Alexandra Eliasson
Planarkitekt

Antagen av KF 2007-05-28

Laga kraft 2007-06-25