



Antagen av SBN 2009-11-11
Laga kraft 2009-12-10

[illegible]



Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

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

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att ändra användningen på fastigheten Skolan 5 från Fritids- och föreningslokaler till Centrum samt att justera vissa egenskapsbestämmelser för att få en mer flexibel plan.

Bakgrund

Hyresgästen till del av Skolan 5 vill köpa den nordöstra delen av fastigheten som han idag hyr. För att möjliggöra en avstyckning hos Lantmäteriet måste en planändring göras eftersom den befintliga verksamheten inte stämmer med gällande detaljplan.

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar endast fastigheten Skolan 5 som är belägen drygt 200 meter nordost om Salutorget i Nybro stad.

Området omfattar en areal om drygt 2800 m².

Markägoförhållanden

Marken ägs av Nybro kommun.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

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

Detaljplaner

Den gällande detaljplanen, som vann laga kraft 1992-05-07, anger att fastigheten får användas för fritids- och föreningslokaler. Det är tillåtet att bygga i en våning, med undantag av den södra delen där två våningar är tillåtet. Byggnaderna i söder, mot Fabriksgatan, utgörs av vär-

defull miljö, där ändring av en byggnad inte får förvanska dess karaktär. Det är inte tillåtet att bebygga någon del av marken som inte redan är bebyggd. Söder om byggnaderna ska det vara gatstensbeläggning och det är inte tillåtet att anordna parkeringsplatser inom detta område. I sydväst finns ett område som ska vara tillgängligt för utfart från angränsande fastighet.

Riksintresse

Det finns inga riksintressen i eller intill planområdet.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området ligger centralt i Nybro stad och den mark som inte är bebyggd är belagd med smågatsten. Söder om byggnaderna finns en gård där det växer en trädrad med fem träd. I övrigt är vegetationen mycket sparsam.

Geoteknik

Blivande fastighetsägare 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

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

Bostäder

Byggnaderna inom planområdet uppfördes under 1920- och 1930-talet och har tidigare varit mejeri.

Idag används de västra byggnaderna som fritidsgård och kulturcentrum som drivs i kommunens regi. Fritidsgården är öppen för barn och ungdomar upp till och med 20 år.



Gavel på den byggnad som tidigare varit mejeri och numera används för fritidsgård.

Den östra byggnaden används för datorbutik som även har internethandel.



Byggnaden med datorbutik.

Planförslag

Fastigheten får användas för centrumändamål. Med detta menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I ändamålet centrum ingår butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teatrar, kyrka, föreningslokaler, restauranger, hotell osv.

Det är tillåtet att bygga i en våning, med undantag av den södra delen där två våningar är tillåtna. Längs med Mejerivägen i öster finns en zon på 6 meter där marken inte får bebyggas.

I den södra delen av fastigheten, längs med fastighetsgränsen till Skolan 7, finns ett område där marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet, beteckningen "y" på plankartan.

I den nordöstra delen av fastigheten finns ett område där marken ska vara tillgänglig för utfart och parkering för angränsande fastighet, beteckningen "y₁" på plankartan.

Tillgänglighet

Området ligger centralt i Nybro stad och det finns få nivåskillnader.

Byggnadskultur och gestaltning

I "Rapport över kulturhistorisk utredning - Nybro centrum" från 1979 står det:

"Längs Fabriksgatan finns uppfört byggnader från 20- och 30-talen, bestående av bostadshus och ett mejeri. Denna gatubild med stadslik bebyggelse är av största värde och är en avslutning på Nybro centrum i norr."

Gamla mejeriet anges som kulturhistoriskt värdefull byggnad som bör skyddas. Mejeribyggnaderna anges ha "mycket stort värde för stadsbilden och närmiljön".

Planförslag

Det gamla mejeriet ges ett skydd med en bestämmelse som innebär att byggnaderna utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

Gator och trafik

Det finns inga gator inom planområdet, men i väster gränsar fastigheten till Fabriksgatan som numera är en gång-, cykel- och mopedväg förbi fastigheten. I öster gränsar fastigheten till Mejerivägen.



Fabriksgatan som numera är en gång-, cykel- och mopedväg. Byggnaderna ligger på fastigheten Skolan 5.

Parkering

All parkering förutsätts ske på den egna fastigheten.

Planförslag

I den nordöstra delen av fastigheten finns ett område där marken ska vara tillgänglig för utfart och parkering för angränsande fastighet, beteckningen "y₁" på plankartan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Planförslag

Gemensamhetsanläggning för befintliga vatten- och spillvattenledningar inom Skolan 5 kan bildas för att säkerställa rätten till ledningarna för avstyckningslotten samt fördela skötselansvaret, beteckningen "g" på plankartan.

Inverkan på miljön

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

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Medverkande tjänstemän

Therese Andersson	miljöinspektör
Helen Thörnvall	mättningsingenjör

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz
Stadsarkitekt

Lise Svensson
Planarkitekt

