



NYBRO KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för
Tallen 58
i Nybro, Nybro kommun

Antagen av SBN 2010-06-09
Laga kraft 2010-07-07

Planbeskrivning





Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

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

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att utöka användningen från enbart industri till industri och lager. Syftet är även att möjliggöra en utfart i den norra delen av planområdet samt att justera gränserna för områden där marken inte får bebyggas.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget cirka en km nordöst om Nybro centrum, på Kährs område. Området omfattar en areal om drygt 5,5 hektar.

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs 2004 finns inga rekommendationer för denna del av staden.

Detaljplaner

Den gällande detaljplanen, som vann laga kraft 1991-06-24, anger att området får användas för industri. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 7,5 meter och den högsta tillåtna totalhöjden för en byggnad är 16 meter. Skorsten, enstaka anläggning etc. får vara högre. Närmast Flyebovägen finns ett område på 40 meter där befintlig vegetation ska behållas och kompletteras om så behövs för insynsskydd. Det är inte tillåtet med upplag, parkering eller liknande inom detta område. Marken får inte heller bebyggas. I den sydöstra delen av planområdet finns ett område med mark som inte får bebyggas med bestämmelsen: "Deponering av industriavfall får ske efter prövning enligt miljöskyddslagen". Det är dock inte längre aktuellt med deponi på denna del av planen och därför är området tillgängligt för byggnation. Utfart får inte anordnas mot Flyebovägen.

Riksintresse

Det finns inga riksintressen i eller intill planområdet.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Närmast Flyebovägen finns ett stråk med uppvoxen, ganska tät vegetation, mestadels barrträd. Längre in från vägen, österut, glesas vegetationen ut och där växer mest lövträd. I sydöst finns ett område med plana, grusade ytor som används för upplag.



Flygbild över planområdet med en tätare vegetation närmast Flyebovägen.

Höjdskillnaderna inom området är stora, cirka 10 meter. De högsta höjderna finns längs med Flyebovägen, främst i norr, och de lägsta i sydöst, där de plana grusade ytorna finns.

Planförslag

För att minimera bullerstörningar från verksamheten är det viktigt att höjden i nordväst bevaras eller som alternativ ersätts med en byggnad som också kan fungera som bullerskärm för de bostadshus som finns på andra sidan av Flyebovägen. Därför finns en planbestämmelse som lyder: "Höjden i nordväst ska bevaras. Höjden får dock tas bort om den ersätts av en byggnad på platsen", beteckningen "n₁" på plankartan.

Geoteknik

Fastighetsägaren ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteret.

Geotekniska undersökningar

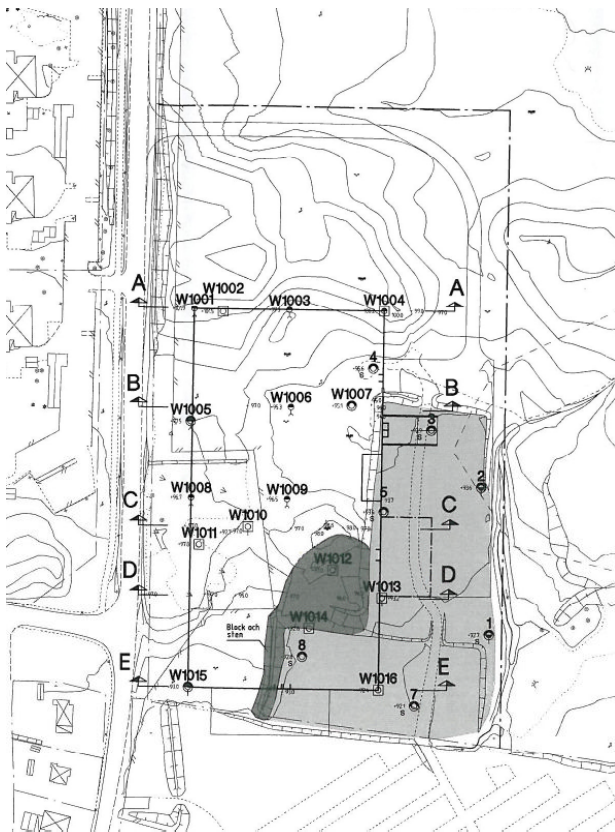
WSP genomförde i november 2009 en översiktlig miljöteknisk och geoteknisk markundersökning för området och i februari 2010 utförde WSP ytterligare en geoteknisk utredning för planerad nybyggnad av lager på Tallen 58. Denna utredning avsåg att utreda de geotekniska förhållandena som underlag för projektering och utförande av nybyggnaden.

Undersökningsresultaten visar att inom huvuddelen av området (skogsmarken) utgörs jordlagren överst av ett cirka 0,1-0,2 meter tjockt humus- och vegetationslager. Under ytlagret påträffas mestadels sandig morän men ställvis förekommer även siltig sandig morän. Moränen är fast lagrad.

Moränen överlagrar berg som i undersökta punkter påträffas på nivåer mellan cirka 1-5 meter under markytan.

I sydöstra delen utgörs jordlagren överst av fyllning. Fyllningen utgörs i princip av två olika typer, dels ett område med okontrollerad fyllning med byggavfall, bark m.m. samt sten och block (mörkt grå på bilden nedan), dels ett område som i huvudsak utgörs av fyllning med morän (ljus grå på bilden nedan), dock påträffas flis i fyllningen i punkt 1.

Inom området med moränfyllning bedöms fyllningen utförts utan att befintlig vegetation bortschaktats.



Karta med provpunkter från undersökningen i februari 2010. Den mörkare grå ytan visar område med okontrollerad fyllning av byggavfall, bark m.m. Den ljusare grå ytan visar fyllning av i huvudsak morän.

I utförda undersökningspunkter har ej några fria vattenytor påträffats. I befintligt grundvattenrör nära punkt W1007 uppmättes dock en fri vattenyta på nivån +93,28 meter vid undersöknings-tillfället i februari 2010.

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens MIFO-databas finns två deponier inom området. Den ena håller på att avslutas och ligger strax öster om planområdet. Den andra var en kommunal avfallsdeponi som var i drift cirka 1955-1965 och som användes för deponering av hushållsavfall. Det har även förekommit sågverk och träimpregnering inom fastigheten.

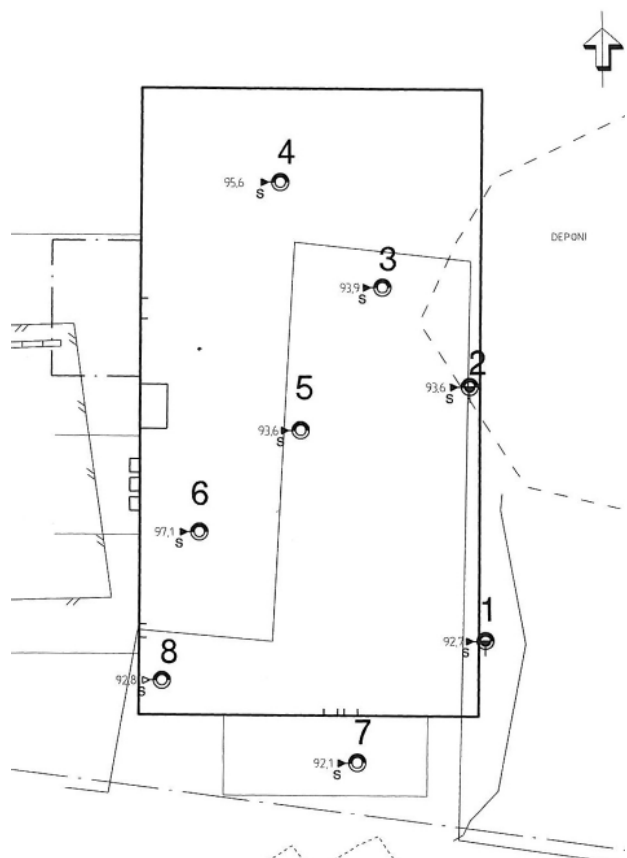
Miljötekniska markundersökningar

WSP genomförde i november 2009 en översiktlig miljöteknisk och geoteknisk markundersökning för området och i februari 2010 genomförde WSP en kompletterande miljöteknisk markundersökning för området.

Den översiktliga miljötekniska undersökningen från november 2009 visade inte på några anmärkningsvärda halter av föroreningar i mark. Däremot noterades att det fanns ett område som var utfyllt med bland annat betong. Detta indikerade att fyllningsmassorna innehöll rivningsavfall.

Den planerade placeringen av lagret flyttades sedermera lite västerut och en kompletterande geoteknisk undersökning utfördes. I samband med denna undersökning grävdes två provgropar inom det aktuella utfyllnadsområdet innehållande rivningsmassor.

Resultatet från provgrop W1012 innehöll fyllnadsmassor med bland annat betongplintar, uttjänta kablar, plastremmar, bark, sand och silt. Provgrop W1014 innehöll fyllnadsmassor med bland annat bark, sand och silt. I denna rapport redovisas även resultatet från punkten 6 i WSP:s tidiager undersökning (nov 2009), eftersom denna ligger inom det aktuella undersökningsområdet.



Karta från undersökningen i november 2009 med provtagningspunkter markerade

Laboratorieanalyserna visar på att det finns förhöjningar av zink och koppar i provgropp W1012. Den uppmätta zinkhalten i W1012 är cirka fyra gånger högre än Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning, medan kopparhalten är strax över riktvärdet för känslig markanvändning. Analyserna visar låga eller inga halter av alifatiska och aromatiska kolväten, inklusive bensen, toluen, etylbensen, xylener och PAH:er.

Den höga halten av zink bedöms inte utgöra någon direkt fara, dels mot bakgrund av att föroreningen inte verkar vara utbredd, men även mot bakgrund av att zink är ett spårämne samt att det inte finns några närliggande vattendrag.

Utifrån de hittills gjorda undersökningarna bedöms det inte som att risken för spridning och påverkan på människors hälsa och miljön är så pass stor att ytterligare åtgärder är skäligt i dagsläget.

Schaktmassor från undersökningsområdet bör inte återanvändas i områden nära vattendrag, dricksvatteuttag eller i områden som är klassificerade som känslig markanvändning. Om schaktmassor från undersökningsområdet ska återanvändas bör det kommuniceras med tillsynsmyndigheten.

Enligt 10 kap 11 § Miljöbalken skall den som äger eller brukar en fastighet ”genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön”. WSP anser att oavsett hur stor risken är bör tillsynsmyndigheten underrättas när en förorening upptäcks.

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

Det finns inga byggnader inom planområdet, men närmaste bostäder ligger cirka 60 meter väster om planområdet.

Planförslag

Området får användas för industri och lager, beteckningen JU på plankartan. Det är tillåtet att bebygga 50 % av fastighetsarean och den högsta tillåtna byggnadshöjden är 15 meter. Skorsten, enstaka anläggning och liknande får vara högre. Närmast Flyebovägen finns en zon på 20 meter där marken inte får bebyggas. Det är endast tillåtet att anordna in- och utfart till Flyebovägen i den norra delen av området.

För att minimera bullerstörningar från verksamheten är det viktigt att höjden i nordväst bevaras eller som alternativ ersätts med en byggnad som också kan fungera som bullerskärm för de bostadshus som finns på andra sidan av Flyebovägen. Därför finns en planbestämmelse som lyder: ”Höjden i nordväst ska bevaras. Höjden får dock tas bort om den ersätts av en byggnad på platsen”, beteckningen ”n₁” på plankartan.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns inga gator inom planområdet, men det gränsar till Flyebovägen i väster. Enligt den senaste trafikräkningen som genomfördes 2008 passerar det 1420 fordon per dygn här.

Parkering

All parkering förutsätts ske på den egna fastigheten.

Planförslag

Det är endast tillåtet att anordna in- och utfart till Flyebovägen i den norra delen av området. Grind för räddningstjänstens tillgänglighet får anordnas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är inte anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet, men det finns en servisledning i Flyebovägen i den södra delen av området där anslutning är möjlig.

Dagvatten

Det finns inga dagvattenledningar i området.

Planförslag

Dagvattnet ska tas omhand lokalt, beteckningen "b₁" på plankartan.

Inverkan på miljön

Störningar

Luft

Sedan 1999 finns det miljökvalitetsnormer som omfattar förekomst av kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar PM10 i utomhusluft. De förändringar som planen medger inom området förväntas inte medföra att några miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

Buller

I februari 2010 genomförde Tyréns en trafikbullerutredning för att belysa hur en ny utfartsväg mot Flyebovägen påverkar bullersituationen för de flerbostadshus som ligger nordväst om den nya utfarten samt för villorna i sydväst.

I sammanfattningen står att hälften av flerbostadshusen får en höjning av den dygnsekvivalenta ljudnivån från trafiken på mellan 1-3 dBA. Maxnivån förändras endast 1 dBA och riktvärden innehålls med god marginal.

Kährs har ett miljötillstånd för sin verksamhet där ljudnivåerna från hela Kährs industriområde regleras genom villkor för verksamheten. De ljudnivåer som verksamheten ger upphov till inom det aktuella planområdet regleras också av dessa bullervillkor. Företaget är alltså skyldigt att se till att ljudnivåerna totalt sett från deras verksamhet håller sig under de ljudnivåer som Länsstyrelsen i Kalmar län har beslutat om i miljötillståndet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Medverkande tjänstemän

Therese Andersson miljöinspektör

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz
Stadsarkitekt

Lise Svensson
Planarkitekt