

Detaljplan för Pekpinnen m m i Nybro**Handlingar**

Till planförslaget hör plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med planen är att möjliggöra byggnad för gruppboende alternativt annat boende strax söder om förskolan Blåklockan utmed Kungshallsvägen. Tomten är till hälften placerad på, i gällande plan markerad, yta för parkering. Byggnad för gruppboende kommer att uppföras i en våning medan annat boende kan uppföras i två våningar.

Parkeringsplatser föreslås få ett bättre utnyttjande genom dubbel-sidig uppställning. Trädplantering föreslås mot gatan. Den skall användas av såväl förskolan som gruppboendet. Förskoletomten är i allt väsentligt oförändrad, dock är byggrätten liksom tomtarean något minskad.

Körbanebredden på Kungshallsvägen föreslås generellt minskad från 9 m till 7 m. Mark frigörs på så sätt för separata gång- och cykelvägar samt trädplanteringar. Vidare anges möjligheten att i skogsområdet mot Bolanders bäck anordna en promenadstig i vacker naturmark som en fortsättning på stigsystemet vid Svartgöl. Genom ett anvisat läge för bro medges även tvärförbindelse från Kungshallsvägen ner till gc-vägen vid Sveavallen.

I övrigt redovisar planen en rastplats vid gångbron över Bolanders bäck, trädplantering upp mot Sveavallen och trädfällningsförbud för ett antal värdefulla tallar.

PlandataLäge och areal

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Kungshall strax söder om Norra vägen invid det gröna stråk som löper utmed Bolanders bäck. Det gränsar i norr mot skyddsältet vid Norra vägen, i öster mot kv Väpnaren i söder och väster mot naturmark. Planområdet har en nord-sydlig utsträckning på ca 230 m och en öst-västlig på ca 110 m. Det har en areal på omkring 2,7 ha.

Markägoförhållanden

Inom planområdet är Nybro kommun ensam markägare.

Tidigare ställningstagandenÖversiktsplan för Nybro kommun

I fördjupningsdelen för Nybro tätort i översiktsplan -90 redovisas planområdet ingå i det parkstråk för vilken rekommendationen är "bibehåll och förbättra det genomgående park- och naturområdet".

Detaljplaner

Planområdet omfattas av följande detaljplaner:

Stadsplan betecknad S 79	-	fastställd 660623
" " S 91	-	" 680226
" " S 152	-	" 820706

Samtliga detaljplaner saknar genomförandetid.

Stadsplan S 79 omfattar naturmarken söder om nuvarande parkeringstomt och ligger där som parkmark.

Stadsplan S 91 omfattar förskolan, parkeringstomten och skyddsbältet upp mot Norra vägen. Förskolan ligger som A-tomt med en högsta byggnadshöjd om 4,0 m.

Stadsplan S 152 omfattar Bolanders bäck med naturområdena på ömse sidor denna. Bolanders bäck ligger som öppet vattenområde, naturområdet som parkmark. Illustrerad gc-väg i planen är i huvudsak utbyggd enligt förslaget.

Planförutsättningar och planförslag

Natur

* Mark och vegetation

Planområdet utgörs i delen öster om Bolanders bäck av bergigt mestadels tallskogsbevuxet hållmarksområde vilket sluttar ner mot bäcken. Närmast bäcken finns stundtals våtmarksområden. Området väster om bäcken utgörs huvudsakligen av låglänta ängsmarker med inslag av slyvegetation. Speciellt för planområdet är den lummighet och de skilda naturtyper som finns utmed bäcken, vilka är viktiga att slå vakt om.

Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk för bostadsändamål mot Kungshallsvägen, å andra sidan återförs tomtmark för skol- och parkeringsändamål av motsvarande omfattning tillbaka till naturmark.

Mot Sveavallens nätomgärdade och ödsliga fotbollsplan föreslås trädplantering. Fem karaktärstallar invid bostadstomten föreslås bevaras.

* Geoteknik

Grundläggningsförhållandena är erfarenhetsmässigt mycket goda. Blivande byggherre svarar dock för inom kvartersmark erforderliga geotekniska undersökningar.

* Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

Bebyggelseområden

* Förskoletomten

Skoltomten i norra delen av planområdet är idag utnyttjat av förskolan Blåklockan. Den är bebyggd i en våning, dock med suter-rängvåning. Denna inrymmer 2 daghemsavdelningar med 33 barn och 1 deltidsgrupp (en förmiddags- och en eftermiddagsgrupp på 12+ 13 personer). Personalen uppgår till 16 personer.

Jämfört med gällande plan har tomtarealen minskats liksom även byggrätten. Tillåten byggnadshöjd ligger oförändrat på 4,0 m. Mot Kungshallsvägen medges uthusbyggnader. Norra delen av tomten ligger som naturmark, vilken dock föreslås utökad så att hela infarten och en viktig del av lekskogen kommer att ingå.

* Bostadstomten

Bostadstomten är i första hand avsett för gruppboende. Avsikten är att finna ersättningslägenheter för dem som idag bor på Tallgården, vilken Landstinget avser att avveckla. Byggnaden föreslås uppföras i en våning med en utnyttjandegrad på 450 m² bruttoarea ovan mark, vilket bör medge 5 st lägenheter samt personal- och gemensamhetsutrymmen. Tomtarealen uppgår till 1 850 m².

Då byggnaden kommer bebos av utvecklingsstörda är det viktigt att byggnaden på ett hyggligt sätt smälter in i miljön. En god grupp-bostad bör placeras i en händelserik miljö med god social integration. Närhet till promenader i skogsmiljö kan ses som ett extra plus.

Om gruppboendet av skilda anledningar inte kommer till stånd, är det angeläget att ändå kunna använda sig av den planlagda bostadstomten för annat boende. Av denna anledning föreslås våningsantalet till två våningar. Vindsinredning medges ej. Den totala exploateringsgraden uppgår till 500 m² bruttoarea ovan mark.

Rekreationsytor

* Lek och friluftsliv

Planområdet är omgivet av rekreationsmark. Ett sammanhängande och utvidgat gångnät från Svartgöl till Scoutstugan utgör en del i en miljöupprustning av Kungshallsområdet. Problemet idag är att området är svårtillgängligt, varför relativt få personer bevistar området. Syftet att på ett annat sätt bereda stora befolkningsgrupper tillgång till en rik och varierad natur, så viktig för människors välbefinnande, måste betecknas som angeläget. Invid gångbron föreslås en rastplats iordningställas, där man kan höra vattnets porlande vid överfallet. Den ligger på hyggligt avstånd från vårdhemmet Kvarnbacken.

Tillgång till erforderlig areal för lek finns i anslutning till förskolan. Norra delen av tomten reserveras som "lekskog" i naturmark.

* Idrottsområde

Planområdets sydvästra del gränsar till Sveavallens idrottsområde. Den instängsling som gjorts går dock utöver den mark som i gällande detaljplan markerats för idrottsändamål. Detaljplanen förutsätter att den självpåtagna utökningen av idrottsområdet rättas tillbaka till vad föreliggande detaljplan anvisar.

Vattenområden

Bolanders bäck genomflyter planområdet och ligger som öppet vattenområde. Två platser reserveras för gångbroar. Den ena befintlig, den andra ny.

Gator och trafik

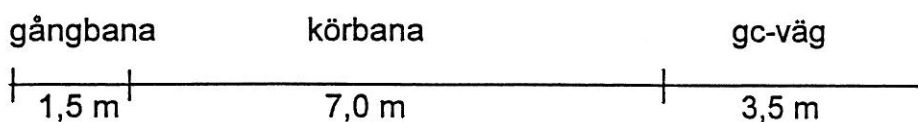
* Gatunät

Hela gatunätet inom planområdet tillhör stadens lokalnät.

Lokalgatan

Kungshallsvägen utgör områdets lokalgata. Den trafikmatar endast kv Väpnaren, scoutstugan och bebyggelsen inom detaljplaneområdet, varför trafikens omfattning är mycket ringa. Trots detta har Kungshallsvägen en körbanebredd på 9 m. Planförslaget redovisar en minskning till 7 m, lika med bredden på den ombyggda Sveavägen. I bostadsområden bör biltrafikens storlek och hastighet anpassas till omgivningens krav på säkerhet, trygghet, god stadsmiljö och så långt möjligt frihet från störningar av buller och avgaser. Kungshallsvägen i dess nuvarande utformning inbjuder till höga hastigheter och därmed minskad trafiksäkerhet och onödigt höga bullernivåer. Det bidrar till att minska dess trivsel- och skönhetsvärden och att gaturummet blir onödigt stort. Planförslaget skall ses som en del i en genomgripande miljöupprustning av Kungshallsområdet.

Sektionen föreslås ändras på följande sätt:



Gång- och cykelvägsnät

Två gc-nät finns inom planområdet; dels en som löper utmed Sveavallen och dels en upp från Kvarnbacken till Scoutstugan. Inga förändringar föreslås.

Bil- och cykelparkering

Parkeringsplatsen söder om förskolan ligger på kvartersmark och har egen ändamålsbeteckning. P-området kan därför bilda grund för egen fastighetsbildning. Avsikten med parkeringsplatsen är att den skall tjäna såväl förskolans som gruppboendets behov av uppställningsplatser. Förskolan behåller sina 16 platser och gruppboendet tilldelas 7 platser. Mot Kungshallsvägen skall träd planteras, exempelvis oxel.

Avsikten med den samlade större parkeringsplatsen utanför bostadstomten är att parkering inne på fastigheten endast skall ske i mycket sparsam omfattning, vilket är planens syfte.

Cykelparkering bör kunna anordnas i grönytan vid parkeringen och samordnas med iordningställandet av trädplanteringen.

Teknisk försörjning

* Vatten och avlopp

VA-ledningar ligger i Kungshallsvägen varför nybebyggelsen enkelt kan anslutas till kommunens nät. På förskoletomtens sydvästra sida går ett u-område för VA-ledningar.

* Värme

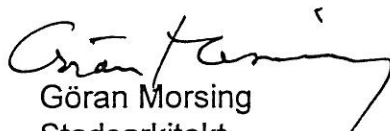
Fjärrvärmen är under utökning i Kungshall, dock är Riksbyggen i kv Väpnaren, liksom scoutstugan och förskolan ej anslutna. På sikt är det dock önskvärt att inkludera även denna bebyggelse.

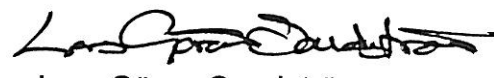
Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Marklov krävs för fällning av träd med ⊕-beteckning.

Nybro som ovan


Göran Morsing
Stadsarkitekt


Lars Göran Sandström
Planarkitekt

Antagen av BN 95-06-27
Laga kraft 95-07-24

Detaljplan för Pekkinnen m m i Nybro

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med s k enkelt planförfarande.

Tidplan

Samråd	- juni 1995
Antagande	- juni 1995
Laga kraft	- juli 1995

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

* Lokalgator och naturmark

Nybro kommun är huvudman för allmän platsmark, d v s både för lokalgator och naturmark. Då kommunen därutöver även är väghållare sker utbyggnad och underhåll av såväl lokalgator som parkväg i kommunal regi, liksom även skötsel av naturmark.

* VA-ledningar

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna va-ledningar på allmän platsmark liksom av ledningar inom u-område på kvartersmark.

* Geoteknik

Byggherre ansvarar för inom kvartersmark erforderliga geotekniska undersökningar.

* Gatukostnader

Nybro kommun avser inte debitera gatukostnadsersättning för åtgärder inom planområdet.

* Parkering på kvartersmark

Inom kvartersmark för parkering - P -, d v s områden vars enda ändamål tjänar att fungera för parkering, står Nybro kommun för utbyggnad, drift och underhåll. P-området bildar grund för fastighetsbildning och kan försälas av kommunen.

* Avtal - parkeringsköp

Sedan gammalt har fastighetsägare skyldighet att anordna utrymme på sin tomt för uppställning av fordon för bl a de boende på fastigheten. Parkeringsköp innebär att fastighetsägaren befrias från skyldigheten att anordna parkering inom fastigheten, mot att han istället förbinder sig att delta i finansieringen av en näraliggande parkeringsanläggning. Genom ett s k friköpsavtal betalar fastighets-ägaren ett engångsbelopp per bilplats till kommunen mot att kommunen åtar sig att anlägga bilplatserna och stå för underhåll och skötsel av dessa under 30 år, vilket utgör beräkningsgrund. Då syftet med planen är att gruppboendet i mycket sparsam omfattning skall anordna parkering på egen fastighet, skall friköpsavtal rörande ex 7 p-platser tecknas.

* Markförsäljning

Planen förutsätter försäljning av kommunal mark, d v s området för bostadsändamål. Arealen uppgår till ca 1 850 m².

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen förutsätter fastighetsreglering avseende såväl skoltomten, parkeringstomten och bostadstomten. Förrättningskostnaderna rörande bostadstomten bekostas av köparen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Kostnaderna inom planområdet hänför sig huvudsakligen till förändring av gatu- och gångnätet som ett led i en miljöupprustning av Kungshallsområdet.

Gatu- och gångvägskostnader m m

1 Ombyggnad av Kungshallsvägen	475 tkr
2 Gångväg	160 tkr
3 Rastplats	15 tkr
4 Gångbro	60 tkr
5 Parkering	35 tkr
6 Trädplantering	<u>15 tkr</u>
	760 tkr

VA-kostnader

Anläggande av ny servisledning till gruppboendebebyggelsen	20 tkr
---	--------

IntäkterMarkförsäljning

Kommunen erhåller intäkter vid tomtförsäljning av bostadsfastigheten. Hur stor intäkten blir är en förhandlingsfråga.

VA

Anslutningsavgift till gruppboendebebyggelsen	110 tkr
--	---------

Parkering

Kommunen erhåller intäkter vid friköpsavtalet.

Nybro som ovan


Göran Morsing
Stadsarkitekt


Lars Göran Sandström
Planarkitekt