



NYBRO KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för
Kv Flundran m.fl.
i Nybro, Nybro kommun

Antagen av KF 2008-08-25
Laga kraft 2009-10-15

Planbeskrivning





Ortofoto med planområdet markerat.

Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

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

Bakgrund

Efterfrågan på villatomter i närheten av Nybro centrum är stor och Nybro kommun anser att planområdet känns som en naturlig fortsättning på stadens utbredning.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att planlägga området för användningen bostäder och natur.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget cirka 3,5 kilometer från Nybro centrum i stadsdelen Hanemåla. Området gränsar i norr till Hanes väg, i öster till Smedstorp 2:35 och Smedstorp 2:38 (Svartbäcksmåla naturreservat), i söder till Smedstorp 2:38 (Svartbäcksmåla naturreservat) och i väster till kvarteren Öringen, Rudan, Mörten, Braxen, Ålen och Sutaren.

Området omfattar en areal om cirka 10,6 hektar.

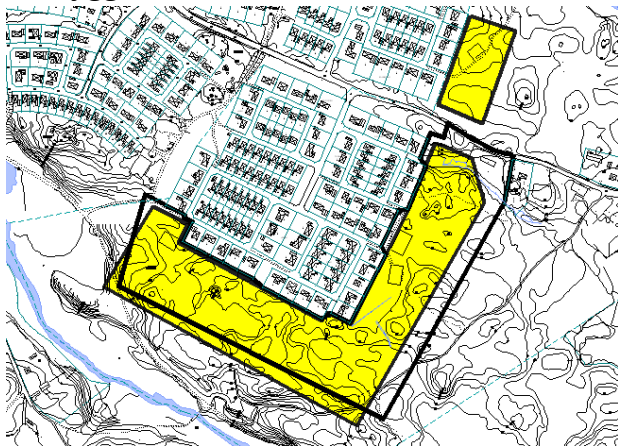
Markägförhållanden

All mark inom planområdet ingår i fastigheten Smedstorp 2:38. Det är Nybro kommun som äger all mark inom planområdet.

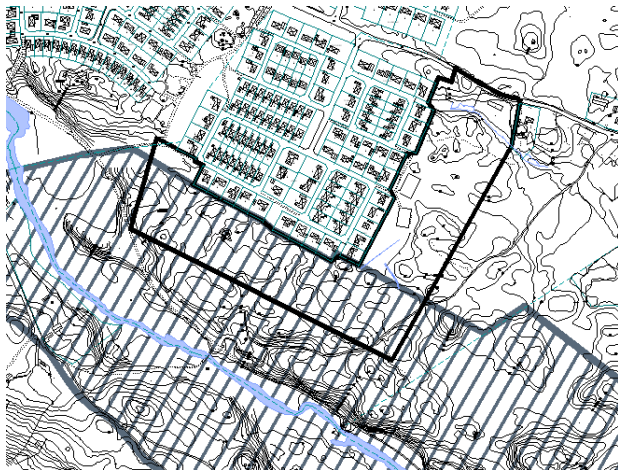
Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs 2004 föreslås två områden för bostäder i anslutning till befintliga bostäder i Hane-måla. Bostäderna närmast S:t Sigfridsån ligger inom yttre skyddsområde för Gårdsryds vattenverk. Detta innebär att särskild hänsyn måste tas vid byggnation.

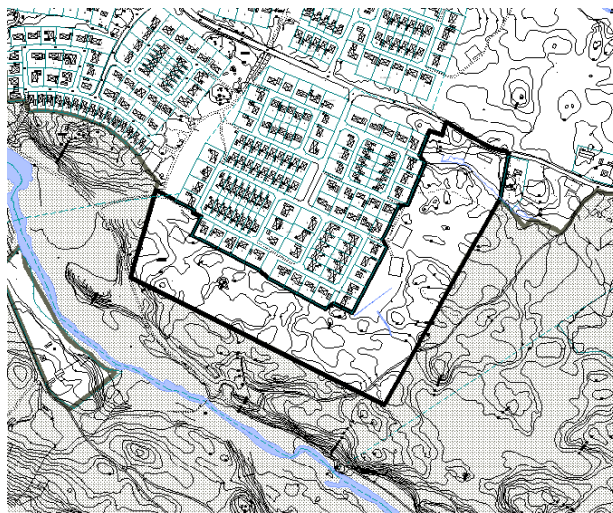


Områdena som är föreslagna för bostäder enligt den fördjupade översiktsplanen är markerade som ytor och planområdet är markerat med svart linje.



Det yttre skyddsområdet för Gårdsryds vattenverk vid planområdet är markerat med grå streck och planområdet är markerat med svart linje.

För naturreservatet Svartbäcksmåla finns följande beskrivning i visionsdelen i den fördjupade översiktsplanen: "Nästan hela stadsdelen föreslås bli naturreservat. På så sätt kan man säkerställa områdets natur- och rekreationsvärden." Den 27 oktober 2003 tog kommunfullmäktige beslut om att bilda Svartbäcksmåla naturreservat.



Naturreservatets gränser vid planområdet är markerad med grå skraffering och planområdets gränser med svart linje.

Detaljplaner

Större delen av planområdet är inte detaljplane-lagt tidigare. I nordväst ingår till viss del en gällande detaljplan som fastställdes 1976-12-13. Den gällande planen har användningen allmän plats, park inom planområdet.

Naturreservat

Planområdet gränsar till Svartbäcksmåla naturreservat. Svartbäcksmålaområdet köptes av Nybro kommun under 1970-talet från Pukebergs Glasbruk. Friluftslivet utvecklades snabbt efter att kommunen hade köpt området, motions-slingor anordnades och slalombacken kom till efter att schaktmassor och rivningsrester kördes dit vid expansionen av Nybro tätort.

Svartbäcksmåla är ett uppskattat rekreationsområde nära Nybro tätort. Här bedrivs allt från orientering i skog och mark till utförsåkning och motorcross. Inom detta rekreationsområde finns även många nyckelbiotoper och områden med höga naturvärden. I Länsstyrelsens inventering av fastlandets naturvärden – Natur i Östra Småland – är området åsatt klass 2, det vill säga Mycket högt naturvärde. På grund av denna mångfald av rekreation och höga naturvärden är det mycket svårt att bedriva ett normalt skogsbruk. För att kombinera ett hänsynsfullt skogsbruk med dessa olika friluftaktiviteter, bildades naturreservatet Svartbäcksmåla 2003.

I skötselplanen för naturreservatet beskrivs området (som kallas B) enligt följande:

”Inom detta område är det inte lika tätt bland motionsslingor samt leder och stigar jämfört med område A. Inom området ligger en motorcrossbana. Området utgörs till största delen av produktiv skogsmark, ca 75 %. Skogsmarken utgörs av ca 40 % tall, ca 45 % gran och ca 15 % löv. Ca 30 % av den produktiva skogsmarken har uppnått slutavverkningsbar ålder.”

I skötselplanen finns även mål för området:

”Främja och öka friluftslivets (leder m.m.) verksamhet samtidigt som skogsbruk bedrivs med hänsyn till detta, dessutom anpassa skogsbruket så att buller från motorcrossbanan dämpas i så stor utsträckning som möjligt. Vid föryngringsavverkning främjas täta fröträdsställningar, inom rena granskogar främjas luckhuggning eller blädning framför kalhyggen.”

De åtgärder som finns i skötselplanen för att uppnå dessa mål är följande:

”Vid gallring och föryngringsavverkning tas större naturvårdshänsyn än normalt. Pga att friluftslivet inte är lika koncentrerat inom detta område jämfört med område A så kan en något större skoglig aktivitet förekomma. Under en 10-årsperiod bör maximalt ca 16 ha nya föryngringsytor tas upp. Träd som fallit eller hotar att falla ner över motionsslingor, leder och motorcrossbana får upparbetas och tillvaratas. Träd som är värdefulla för fauna och flora ska dock flyttas och lämnas kvar på lämplig plats inom reservatet (grova träd, hålträd, boträd, stående döda eller döende träd, vindfällen, lågor eller andra träd som är värdefulla för fauna och flora).

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Hela planområdet är ett grönområde med natur och skog. Planområdet gränsar till Svartbäcksmåla naturreservat. Enligt reservatets skötselplan bedrivs aktivt skogsbruk enligt skogsbruksplan inom det område som detaljplanen gränsar

till.

Planförslag

I planförslaget har alla gröna ytor planbestämelsen naturområde, gång- och cykelväg får anordnas, ”NATUR₁” på plankartan.

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

Området ligger enligt SGU delvis på isälvsmaterial (Nybroåsen) vilket kan innebära att det finns en risk för förhöjda markradonvärden. Nybro kommun ställer alltid krav på att radonmätning ska göras innan byggnation, för att byggnadens grundläggningssätt ska kunna anpassas efter platsen, och en mätning efter att byggnaden uppförts.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning är genomförd av Håkan Nilsson på KNATON- landskapsarkeologi. KNATON gör bedömningen att inga ytterligare arkeologiska dokumentationsinsatser behöver föregå arbeten i det planerade planområdet med anledning av följande:

- Denna arkeologiska utredning har inte visat att det finns några fasta fornlämningar i planområdet.
- Områdets topografi och hydrologi ger inte heller någon anledning att misstänka att andra fasta fornlämningar (boplatser eller andra anläggningar under flat mark) skulle påträffas i planområdet vid ytterligare arkeologiska insatser.

Bebyggelseområden

Bostäder och övrig bebyggelse

Det finns i dagsläget inga bostäder eller övrig bebyggelse inom planområdet. Området grän-

sar i väster till befintliga villakvarter och i öster till Svartbäcksmåla naturreservat och till en bostadsfastighet.

Arbetsplatser

Det finns i dagsläget inga arbetsplatser inom planområdet.

Offentlig service

I stadsdelen Hanemåla finns service i form av livsmedelsbutik, låg- och mellanstadieskola och förskola.

Tillgänglighet

Området har en rimligt god tillgänglighet med cirka 700 meter till närmsta busshållplats, med bland annat direktbuss till Kalmar, och cirka 3 kilometer till järnvägsstationen.

Planförslag

Planområdet får användas för bostäder, "B" på plankartan. Högsta antal tillåtna våningar är två, "II" på plankartan. Största tillåtna byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean, "e₁25" på plankartan. Endast källarlösa hus är tillåtna, "b₁" på plankartan.

Friytor

Lek och rekreation

Cirka 200 meter norr om planområdet finns en stor fotbollsplan, grillplatser, närlekplats och en backe som används för pulkaåkning mm. Inom planområdet finns det en mindre närlekplats, en asfalterad yta och en övergiven gräsplan.

Naturmiljö

Planområdet gränsar till Svartbäcksmåla naturreservat.

Vattenområden

S:t Sigfridsån ligger strax söder om planområdet. De planerade bostäderna ligger cirka 125 meter ifrån strandkanten och därmed utanför rekommenderat strandskydd på 100 meter.

De planerade bostäderna mellan St Sigfridsån och befintlig bebyggelse ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkterna vid Gårdsryd. Vattenskyddsområdet för Nybros vattentäkt

i Gårdsryd är cirka 6,8 km² stort till ytan och omfattar ett flertal bostadshus och gårdar. Att ett område ligger inom ett vattenskyddsområde utgör i sig inget hinder för att det byggs bostäder inom området om det kan ske utan allvarlig risk för råvattnet. Nybro kommun bedömer att byggnation av bostäder enligt föreslagen detaljplan med tillhörande planbestämmelser kan ske utan allvarlig risk för råvattnet. Nuvarande skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet bifogas till planhandlingarna.

Gator och trafik

Gatunät

Hanes väg går genom planområdet. Enligt den trafikräkning som Nybro kommun genomförde 2004 över Nybro centralort så trafikeras Hanes väg, genom planområdet, med cirka 700 personbilar per medeldygn och cirka 30 tunga fordon per medeldygn.

Gång- och cykeltrafik

I norra delen av planområdet finns en gångväg från Laxvägen och Sikvägen ut till en gång- och cykelväg som löper i nordsydlig riktning utanför planområdets östra gräns. I sydväst gränsar planområdet till gång- och cykelvägen som går från Gäddvägen mot Nybro centrum och naturreservatet i Svartbäcksmåla.

Planförslag

Hänsyn är tagen till alla befintliga gång- och cykelvägar till, från och genom planområdet och det ska finnas smala naturstråk mellan de nya bostäderna där nya gång- och cykelvägar får anordnas, "NATUR₁" på plankartan, som ska komplettera och till viss del ersätta de befintliga gång- och cykelvägarna. Inom planområdet ska alla trafikslag samverka på lokalgatan. Gatan inom planområdet är främst avsedd för lokaltrafik, "LOKALGATA" på plankartan. För att få ner hastigheten på gatan görs två krökningar mitt på raksträckorna. Hanes väg är avsedd för trafik mellan olika områden, "HUVUDGATA" på plankartan.

Parkering och utfarter

Parkering ska ske inom de enskilda fastigheterna.

Utfart från villatomterna sker mot lokalgata som ansluter till Hanes väg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Cirka 130 meter söder om planområdet finns huvudavloppsnätet och vattenledning finns i Hanes väg som går ända fram till planområdet.

De planerade bostäderna inom planområdet närmast S:t Sigfridsån ligger inom yttre skyddsområde för Gårdsryds vattenverk. Det är därför inte lämpligt att avloppsvatten infiltreras inom den del av planområdet som ligger inom vattenskyddsområde. Avloppsvatten omfattar spillvatten eller annan flytande orenlighet samt dagvatten. Dagvatten från tak bedöms dock vara så rent att det kan undantas och kan få infiltreras inom vattenskyddsområdet. (I Naturvårdsverkets Kungörelse med föreskrifter om rening av avloppsvatten från tätbebyggelse, SNFS 1994:7, definieras dagvatten som: ”Nederbördsvatten, dvs. regn eller smältvatten, som inte tränger ned i marken, utan avrinner på markytan”. Tekniska nomenklaturcentralen (TNC) definierar dagvatten som ”tillfälligt förekommande, avrinnande vatten på ytan av mark eller konstruktion, t ex regnvatten, smältvatten, spolvatten, framträngande grundvatten.”)

Värme

De planerade bostäderna inom planområdet närmast S:t Sigfridsån ligger inom yttre skyddsområde för Gårdsryds vattenverk. Detta innebär att särskild hänsyn måste tas vid byggnation och därför lämpar sig inte den här sortens områden för värmepumpsanläggningar som utvinner värme ur mark, ytvatten eller grundvatten.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i Hanes väg cirka en kilometer från planområdet. Om de nya planerade tomterna blir utbyggda så ska fjärrvärmenätet byggas ut så att hela området från norra delen av Hanes väg ner till de nya områdena kan erbjudas att ansluta sig.

Planförslag

Avloppsvatten (spillvatten och dagvatten) får inte infiltreras inom vattenskyddsområdet. Värmepumpsanläggningar som utvinner värme ur mark, ytvatten eller grundvatten får inte anläggas

gas inom vattenskyddsområdet. Förbudet enligt planbestämmelsen upphör att gälla när vattenskyddsområdet med tillhörande föreskrifter har reviderats och vunnit laga kraft. Vattenskyddsföreskrifterna med underliggande utredningsmaterial bedöms då ensamma kunna hantera denna fråga på ett lämpligt sätt, ”b₂” på plankartan.

Befintlig vändplan på Hanes väg, inom planområdet, tas bort och användningen ändras till naturmark.

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.

Skyddsområde för vattenverk

Bostäderna närmast S:t Sigfridsån ligger inom yttre skyddsområde för Gårdsryds vattenverk. Detta innebär att särskild hänsyn måste tas vid byggnation. Genom borttagande av jordtäck och schaktning tas det naturliga skyddsskiktet mot föroreningar bort. Därmed ökar risken för påverkan på underliggande mark och vatten. Gällande vattenskyddsområde och skyddsföreskrifter för Nybros grundvattentäkt i Gårdsryd fastställdes 1989 och uppfyller inte dagens praxis för hur skyddsområde och skyddsföreskrifter utformas. I Naturvårdsverkets handbok med allmänna råd om vattenskyddsområde (2003:6) anges att det i föreskrifter för ett vattenskyddsområde bör föreskrivas att schaktningsarbete, t.ex. i samband med vägbyggen eller annat byggnation inte får utföras utan tillstånd. Eftersom det i gällande vattenskyddsföreskrifter inte föreskrivs någon sådan tillståndsplikt bedöms det som lämpligt att genom planbestämmelser föreskriva att särskild hänsyn måste tas vid byggnation inom de delar av planområdet som ligger inom vattenskyddsområdet.

Följande försiktighetsåtgärder är exempel på vad särskild hänsyn kan innebära vid byggnation inom vattenskyddsområdet:

- All kemikalie- och oljehantering sker på ett sådant sätt att spill undviks.
- Hydrauloljor i arbetsmaskiner ska vara lätt nedbrytbara.
- Arbetsfordon och maskiner kontrolleras dagligen med avseende på läckage i/vid slangar och kärl. Kontrollen omfattar såväl drivmedelsbehållare som hydraul-, smörj- och kylsystem.
- Kemiska produkter (olja, smörjfett, kylarvätska, batterier mm) och farligt avfall (spillolja, batterier mm) förvaras inlåsta och på tätt underlag.
- Ingen reparation av eller service på arbetsmaskiner som kan medföra olje- eller drivmedelsspill förekommer inom vattenskyddsområdet.
- Absorptionsmedel finns tillgängligt om spill trots allt skulle förekomma.

Planförslag

Bostäderna närmast S:t Sigfridsån ligger inom yttre skyddsområde för Gårdsryds vattenverk.

Detta innebär att särskild hänsyn måste tas vid byggnation, bestämmelsen ”a₁” på plankartan.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Therese Andersson	miljöinspektör
Per Ahlgren	miljöinspektör
Annika Fonseca	exploateringssamordnare
Ulf Ohlsson	gata-parkchef
Lennart Ståhl	VA-ingenjör

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz
Stadsarkitekt

Alexandra Eliasson
Planarkitekt