



DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN

RINGAREN 1 M.FL.

I MADESJÖ, NYBRO STAD

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

BAKGRUND

Vid en inventering av stadens grönområden år 2016 uppmärksammades att flera fastigheter inom kvarteren Ringaren och Kyrkstallet länge haft nyttjanderätter på allmän platsmark, samt att fastighetsägare inom småindustrikvarteret Röken under en tid önskat att köpa till en infartsväg. För att möjliggöra en försäljning måste en ny detaljplan upprättas.

Beställare är Nybro kommun genom Samhällsbyggnadsnämnden.

SYFTE

Detaljplanens syfte är att uppdatera äldre detaljplaner för att möjliggöra försäljning av kommunalägd mark, samt utbyggnad enligt Gång- och cykelplan 2015 längs Jutarnas väg och Emmabodavägen. Syftet är även att upphäva strandskyddet.

PLANPROCESS

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med utökat förfarande.

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen redovisas i följande handlingar:

- Denna planbeskrivning

- Detaljplanekarta med planbestämmelser

Utredningar till grund för förslaget:

- PM Buller Röken 4, Scandiaconsult Bygg och Mark, 1998-03-26

PLANFÖRSLAG

BEBYGGELSE

BOSTADSBEBYGGELSE

Bebyggelsen i planområdet utgörs av friliggande bostadshus. Högsta tillåtna nockhöjd är 8 meter och största tillåtna byggnadsarea är 25 procent av fastighetsarean eller 300 kvadratmeter. Huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från tomtgräns mot kvartersmark och 6 meter från allmän platsmark; gata.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

För bostadsfastigheter närmast verksamhetsområdet i kvarteret Röken söder om planområdet gäller särskild begränsning av markens bebyggande. Mellan Emmabodavägen och nuvarande fastighetsgräns får byggnader inte uppföras, markerat med prickad mark i plankartan. Undantag gäller idag för bygglovsbefriade åtgärder som trädde i kraft 2 juli 2014. Den nya lagen tillåter uppförande av komplementbostadshus max 25 kvadratmeter (attefallshus) och 15 kvadratmeter komplementbyggnad (friggebod) även på prickmark.

BOSTÄDER, SAMLINGSLOKAL, KONTOR OCH SKOLA

Inom kvarteret Pampen är tillåten markanvändning bostäder, samlingslokal, kontor och skola. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och 6 meter från allmän platsmark; gata. Högsta tillåtna nockhöjd är 9,8 meter. För Pampen 1 är största tillåtna byggnadsarea 550 kvadratmeter och för Pampen 2 medger planen största tillåtna byggnadsarea om 900 kvadratmeter.

VERKSAMHETER

Åvägen övergår till kvartersmark för verksamheter. I gatan finns ledningar för dagvatten, vatten och avlopp, samt el. Marken kommer inte att vara tillåten att förses med byggnader, men tillåter fastighetsägaren att till exempel uppföra staket ut mot Emmabodavägen.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Det tidigare kommunhuset i Madesjö, Pampen 1, är kulturhistoriskt värdefull och skyddas med bestämmelser i plankartan. Byggnaden är uppförd som en offentlig byggnad med tidstypisk exteriör med mörka betongpannor, väggar av rött tegel med dekor av mörkblått kakel, träfönster med spröjsindelning och entréparti med delvis ursprungliga utformning och material. Dörren bör vid en framtida renovering återställas till en med ursprunglig utformning.

GRÖNOMRÅDEN

Grönytan söder om korsningen Jutarnas väg/Emmabodavägen planläggs som natur.

TRAFIK

Gång- och cykeltrafik ska prioriteras och gaturummet utformas på fotgängares och cyklisters villkor. Längs Jutarnas väg och Emmabodavägen kommer en ny gång- och cykelbana att anläggas. Överfarten i höjd med kvarteret Pampen ska upphöjas i korsningen Elmroths väg/Jutarnas väg.

Den idag allmänna gatan Åvägen mellan Emmabodavägen och Röken 4 och Röken 6 planläggs som kvartersmark för verksamheter.

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

DAGVATTENHANTERING

Inom planområdet finns det goda förutsättningar för infiltration av regn- och smältvatten på tomtmark. Det dagvatten som inte infiltreras lokalt kan avledas via det kommunala ledningsnätet.

Den östra sidan av Jutarnas väg och norra sidan Emmabodavägen ska förses med öppna ytor för infiltration i samband med anläggandet av ny gång- och cykelbana. Detta bidrar till fördröjning, samt att föroreningar från gata fastläggs i tidvis syrerik miljö innan de når Lindåsabäcken. De nya infiltrationsytorna ska förses med förhöjt utlopp för att öka fördröjning och infiltration.

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Planområdet ska fortsatt vara anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. En pumpstation finns direkt söder om planområdet.

ENERGIFÖRSÖRJNING OCH TELEKOMMUNIKATION

Planområdet kan försörjas med el och tele via befintliga ledningar i kringliggande gator.

AVFALLSHANTERING

Varje fastighetsägare ansvarar för tillgänglighet och utformning av miljörum. Uppställningsplatser för avfallskärl eller dylikt ska uppföras enligt gällande renhållningsföreskrifter.

ADMINISTRATIVA OCH FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

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

HUVUDMANNASKAP

Nybro kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

STRANDSKYDD

Planens genomförande innebär att strandskyddet kommer behöva upphävas inom delar av planområdet. Upphävandet görs genom en administrativ bestämmelse på plankartan.

LEDNINGAR INOM KVARTERSMARK

Allmännyttiga underjordiska ledningar säkras med ledningsrätt.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Om fornlämningar påträffas vid markarbeten ska entreprenören omedelbart avbryta arbetet och meddela länsstyrelsen, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen med mera.

Byggherren ansvarar för markundersökning och anpassar grundläggningen efter rådande markförhållanden och uppmätta radonvärden inom kvartersmark. Uppmätt markradonvärde skall ligga till grund för varje enskilt bygglov.

Vid exploatering ska framkomlighet och bärighet för räddningstjänstens fordon beaktas.

KONSEKVENSER

SKYDDSOMRÅDEN

STRANDSKYDD

För genomförande av detaljplanen måste strandskyddet upphävas för kvartersmarken som ligger inom 100 meter från Lindåsabäcken. Marken vid Kyrkstallet och Åvägen har varit utbyggt och i anspråkstaget som tomtmark respektive gata inom ett verksamhetsområde sedan 1960-talet. Pågående markanvändning och höjdskillnader ner mot Lindåsabäcken gör att kvartersmarken saknar kontakt med strandområdet. Planförslaget bedöms därför inte ha någon större betydelse för djur- och växtliv som strandskyddet är ämnat att skydda.

NATURVÄRDEN

Den i byggnadsplan tidigare naturmarken söder om kvarteret Ringaren övergår till kvartersmark för bostäder. Marken kommer inte att få förses med nya byggnader och boende har själva kontroll över möjligheterna att låta vegetationen vara skydd mot verksamhetsområdet. Spridningskorridoren, för arter knutna till lövträd, in mot centrum från Madesjös odlingslandskap kan istället förstärkas genom att naturmarken i och direkt utanför planområdets sydvästra del läggs in som bevarandevärd grönstruktur i översiktliga styrdokument och planteras med träd, främst ek.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Samhällsbyggnad bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att genomföras.

VATTENKVALITET

Miljökvalitetsnormen för vatten förväntas inte påverkas negativt av planförslaget. Syftet med miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd kvalitet. Planområdet tillhör Ljungbyåns avrinningsområde och inom planområdet passerar Lindåsabäcken (VISS: Bolanders Bäck - bäck från Björnshult). Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Målet är att Lindåsabäcken ska uppnå god status senast 2027. Den undermåliga statusen beror framförallt på betydande fysisk påverkan och höga halter av kvicksilver, samt polybromerade difenyletrar (PBDE) i fisk. Analyser av vatten och sedimentprovtagningar tyder även på förhöjda halter av kadmium och kadmiumföreningar. Källan till kadmiumföreningar bedöms inte finnas inom den aktuella detaljplanen.

Ett genomförande av detaljplanen innebär i praktiken mycket liten förändring mot pågående markanvändning och att dagvattnet kvalitativt inte kommer att förändras. Fordonstrafik bedöms vara den största källan till föroreningar av dagvatten. Trafikintensiteten förväntas inte öka i området till följd av planen då den inte medger några nya bostadstomter. Vid ett genomförande av detaljplanen ska den östra sidan av Jutarnas väg och norra sidan Emmabodavägen förses med öppna ytor för infiltration i samband med anläggandet av ny gång- och cykelbana. Detta bidrar till fördröjning, samt att föroreningar från gata fastläggs i tidvis syrerik miljö innan de når Lindåsabäcken. De nya infiltrationsytorna för gatorna ska förses med förhöjt utlopp för att öka fördröjning och infiltration. Åtgärden kommer att avlasta Lindåsabäcken kvantitativt vid höga flöden. Vidare är marken i södra Madesjö

kyrkby lämplig för lokal infiltration på respektive tomt. Detaljplaneförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor kan öka i området genom något mer generösa byggrätter. Som mest innebär det en ökning från 19 % till att cirka 21% av den totala tomtmarken får bebyggas. Den totala byggnadsarean begränsas med planbestämmelser i plankartan. Dagvatten som inte infiltreras lokalt avleds via kommunala dagvattenledningar till Lindåsabäcken. Avledning av takvatten från den utbyggda takyta detaljplanen medför via det kommunala ledningsnätet bedöms därmed inte påverka miljö kvalitetsnormerna för Lindåsabäcken i negativ riktning.

TRAFIKBULLER

Detaljplanen medger att fastighetsägare inom kvarteret Ringaren, samt Kyrkstallet 13 tillåts att köpa till mark i nära anslutning till verksamhetsområdet i kvarteret Röken. Med hänsyn till trafikbuller och aktiviteter inom verksamhetsområdet kommer det inte vara att tillåtet att uppföra nya bostadshus utanför tidigare tomtgräns, där ljudnivån bedöms vara acceptabel med hänsyn till gällande riktlinjer.

RADON

Mätningarna ska redovisas i samband med bygglovsskedet. Radonsäkert utförande av bebyggelsen ska tillämpas i de fall där mätningar visar förhöjd radonrisk.

LUFTKVALITET

Det föreligger inte någon risk för överskridanden av gällande miljö kvalitetsnormer för luft till följd av planförslaget.

TEKNISKA FRÅGOR

Detaljplanen medger inte några nya expansionsområden och bedömningen är att en geoteknisk utredning inte är befogad. Fastighetsägare ansvarar därför själva för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvartersmarken.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ett plankostnadsavtal har upprättats där fastighetsägarna till Röken 4 och Röken 6 åtar sig att betala maximalt 22 500 kronor vardera för planarbetet.

Fastighetsägare i kvarteret Pampen erlägger planavgift den dag den nya detaljplanen nyttjas. Planavgift regleras i samband med bygglov vid nyttjande av den nya användningsbestämmelsen B-bostäder.

Berörda fastighetsägare står för de kostnader som uppkommer i samband med de förrättningar som berör dennes fastighet. Kostnaden för förrättningsåtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för Lantmäteriförrättning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Den mark som ska ingå i allmän platsmark; gata ska genom fastighetsreglering överföras till en kommunägd stamfastighet. Marken som övergår från allmän platsmark till kvartersmark, se illustration, kan genom fastighetsreglering överföras till befintlig bostadsfastighet.

- Från Madesjö 3:250 överförs mark med ändamål verksamhet till Röken 4 och Röken 6.
- Från Pampen 1 och Pampen 2 överförs mark med ändamål gata till Madesjö 3:250.
- Från Madesjö 3:250 ges möjlighet att överföra mark med ändamål bostäder till Kaplanen 1,
- Ringaren 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 och 8, samt Kyrkstallet 1, 8, 9, 10, 11, 12 och 13.
- Från Madesjö 3:289 överförs mark med ändamål gata till Madesjö 3:250.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Madesjö i Nybro stad, cirka 1,5 kilometer väster om centrum. I väst avgränsas planområdet av öppen betesmark, i norr av kvarteret Karbasen, i öst av kvarteren Bagaren, Kaplanen, Klockaren och Diakonen, samt i söder kvarteret Röken.

Planområdet är cirka 6 hektar stort.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Madesjö 3:250 ägs av Nybro kommun och Pampen 1 ägs av det kommunala bolaget AB Nybro brunn. Övriga fastigheter är privatägda.

BEBYGGELSE

Planområdet tillhör stadsdelsområdet Madesjö Kyrkby, tidigare Madesjö sockencentrum. I kvarteret Pampen ligger före detta kommunhuset, där byggnaden idag är en del av Madesjöskolan.

Kvarteren Ringaren och Kyrkstallet, samt verksamhetsområdet i kvarteret Röken direkt söder om planområdet, är del i ett omfattande utbyggnadsområde i stadsdelen under 50- och 60-talet. Bostäderna är tidstypisk egnahemsbebyggelse med fristående 1-1,5 planshus med egen garageuppfart med sadeltak, locklistpanel, ljusa putsade fasader eller murverk i rött eller gult tegel.



Före detta Madesjö kommunhus, Pampen 1

SERVICE

Kommersiell service finns i Nybro centrum som ligger cirka 2 km från planområdets mitt. I det före detta kommunhuset i Madesjö finns ett fritidshem tillhörande Madesjöskolan med förskola och skola F-9. Skolan ligger strax norr om planområdet.

NATURMILJÖ

Grönskan inom planområdet utgörs av uppväxta villaträdgårdar. Söder om planområdets sydvästra hörn växer lövskog som övergår i gräsmatta närmast Emmabodavägen.

Grönområdet söder om befintlig fastighetsgräns i kvarteret Ringaren är utpekad bevarandevärd grönstruktur i Fördjupad översiktsplan för Nybro stad 2013 som skydd mot verksamhetsområdet i kvarteret Röken. Grönområdet är planlagt som ”park” i äldre byggnadsplan, men har sedan områdets utbyggnad kunnat nyttjas av intillboende som trädgård enligt överenskommelse med kommunen.

Det finns inga särskilda naturvärden inom planområdet, men grönområdet söder om kvarteret Ringaren utgör ett första, mycket tidigt steg, i en spridningskorridor för arter knutna till lövträden. Då träden är mycket unga får dock naturvärdena anses vara mycket låga i dagsläget.

VATTEN

Lindåsabäcken ligger strax söder om planområdet sydvästra hörn och omfattas av strandskydd.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Jordartskartan från SGU (Sveriges geologiska undersökning) ger en grov bild av de olika jordarternas utbredning i ett område. Jordartskartan för det nu aktuella området visar att marken i och kring planområdet i huvudsak består av morän. Morän bedöms inte vara en högriskjordart för markradon och marken har enligt SGU:s kartvisare för genomsläpplighet en medelhög genomsläpplighet.

FÖRORENAD MARK

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

TOPOGRAFI

Planområdet sluttar från nivåer om ca +90 i norr ned mot nivåer om ca +84 i söder.

TRAFIK

Planområdet består i huvudsak av mindre lokalgator. Jutarnas väg trafikeras av 2 537 fordon/årsmedeldygn, varav 1 procent tung trafik. Skyltad hastighet är 40 km/h. Emmabodavägen trafikeras av 1 000 fordon/årsmedeldygn, varav 6 procent tung trafik. Skyltad hastighet är 40 km/h. Transporter till och från verksamhetsområdet direkt söder om planområdet sker i första hand via Emmabodavägen och vidare ut mot Madesjövägen och Väg 25.

Cykelbanor saknas inom planområdet.

Närmaste busshållplats ligger vid Madesjö kyrka. Som mest passerar bussar från Orrefors eller Alstermo ungefär en gång i timmen fram till klockan 18:00.

TRAFIKBULLER

Enligt en översiktlig bullerberäkning baserat på trafikmätningar vid Jutarnas väg är trafikbullernivån vid både fastighetsgräns och närmaste bostadshus fasad under 55 dBA. Här är det möjligt att bygga nya bostäder och uppfylla gällande riktvärden för buller utan att vidta några skyddsåtgärder.

Kvarteret Ringaren påverkas av trafik- och industribuller från verksamhetsområdet inom kvarteret Röken. En utredning med uppmätning och beräkning av externt industribuller har utförts som visade att ljudpåverkan var liten från verksamheten jämfört med ljudpåverkan

från trafiken längs Emmabodavägen. Vid mätplatsen bedömdes den högsta ekvivalenta ljudnivån till 89,5 dBA i ett framtida scenario, medan ljudnivån vid fastighetsgränserna inom kvarteret Ringaren hade uppskattade dygnsekvivalenta under 55 dBA och under maximala ljudnivån 70 dBA. En ny trafikmätning från 2017 visar att det framtida scenario som finns beskrivet i bullerutredningen motsvarar andelen tung trafik som idag passerar Emmabodavägen. Ingen ny bostadsbebyggelse inom planområdet bör därför uppkomma närmare verksamhetsområdet än kvarteret Ringarens nuvarande fastighetsgräns.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Lokaler och bostäder inom planområdet är anslutna till befintliga ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten, el, fjärrvärme och fiber.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR NYBRO STAD

I Fördjupad översiktsplan för Nybro stad 2013 redovisas naturmarken söder om kvarteret Ringaren som bevarandevärd grönstruktur. Kvarteret Pampen med före detta kommunhus anses kulturhistoriskt värdefullt.

GÅNG- OCH CYKELPLAN

Jutarnas väg och Emmabodavägen är utpekade för ny gång- och cykelväg i Gång- och cykelplan 2015.

DETALJPLANER

För planområdet gäller idag flera detaljplaner vars genomförandetid har gått ut.

Byggnadsplan 31, laga kraft 1962-04-05, var första förslaget till utbyggnad av Madesjö kyrkby. Reglerar användning och utformningen av fastigheter för bostadsändamål.

Stadsplan 149, laga kraft 1981-12-30, reglerar användningen av Pampen 1 för allmänt ändamål.

Detaljplan 13, laga kraft 1989-03-07, anger Törnstigen som lokalgata.

Detaljplan 117, laga kraft 2004-01-08, anger Jutarnas väg utmed kvarteret Kyrkstallet som huvudgata och marken däremellan som natur.

Detaljplan 119, laga kraft 2004-01-08, reglerar användningen av industrifastigheterna Röken 4 m.fl. och tillåter småindustri och lager.

Detaljplan 127, laga kraft 2004-09-14, reglerar användningen av Pampen 2 till samlingslokal, lättare verksamheter, kontor och skola.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Jessica Dahl
planeringschef

Elin Hausenkamp
planarkitekt