



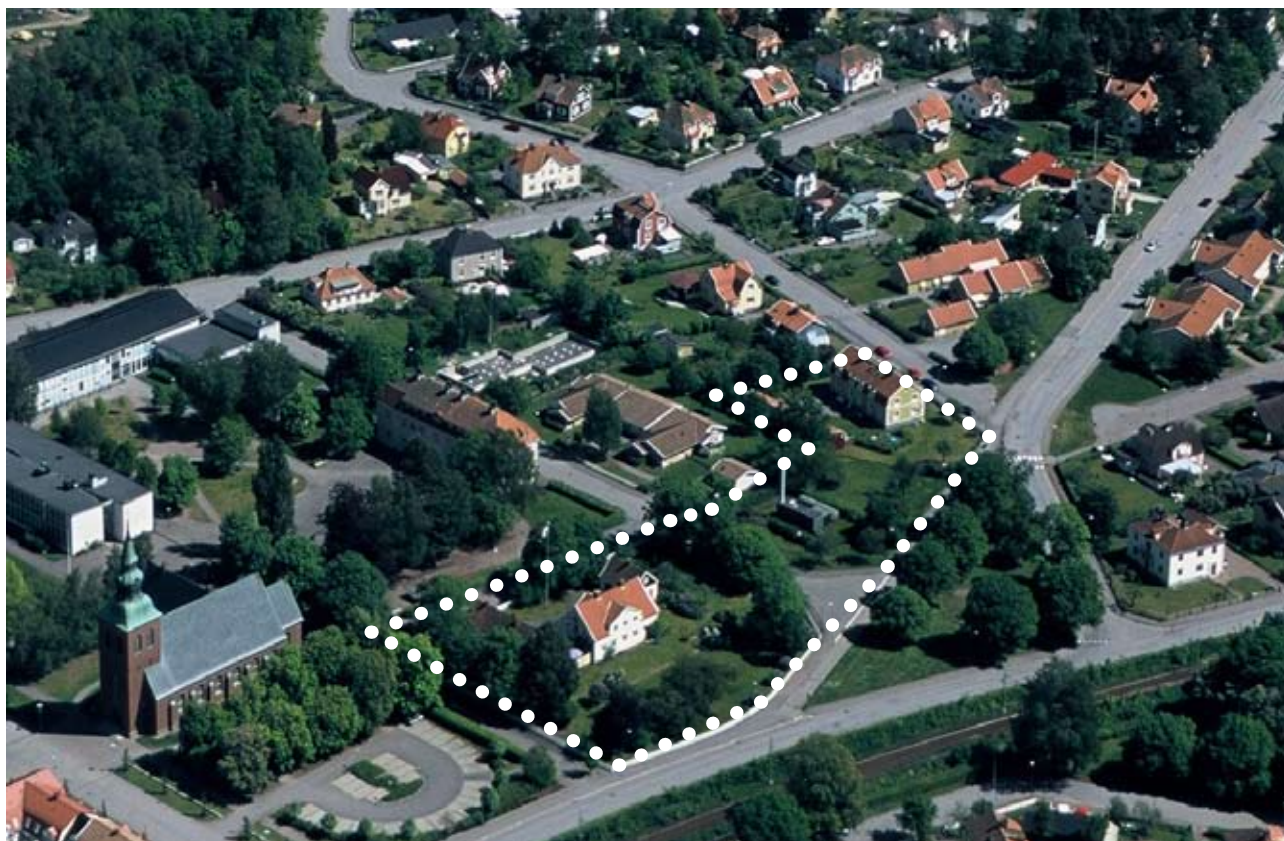
NYBRO KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för
Björnen 7 m.fl.
i Nybro, Nybro kommun

Antagen av SBN 2009-08-12
Laga kraft 2009-09-09

Planbeskrivning





Ortofoto med planområdet markerat med en prickad linje.

Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

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

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att ändra användningen på Björnen 7 från "Allmänt ändamål" till bostäder i två våningar. Syftet är även att ändra användningen på Prästgården 1 från "Samlingslokal" till kontor. Användningen bostäder får vara kvar. På Björnen 8 minskas zonen som inte får bebyggas i den södra delen av fastigheten.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget strax öster om Nybro centrum, i stadsdelen Paradiset. Planområdet omfattar fastigheterna Prästgården 1, Björnen 7 och 8 samt del av Nybro 3:1.

Området omfattar en areal om knappt 7100 m².

Markägoförhållanden

Prästgården 1 och Björnen 8 är i privat ägo och övrig mark ägs av Nybro kommun.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs 2004 finns hela kvarteret Björnen markerat på visionskartan som område för värdefull kulturmiljö som ska skyddas eller utredas. I texten står att "Stadsdelens centrala delar har en kulturhistoriskt intressant bebyggelse som bör inventeras och eventuellt skyddas". För Prästgården 1 redovisas ingen förändring.

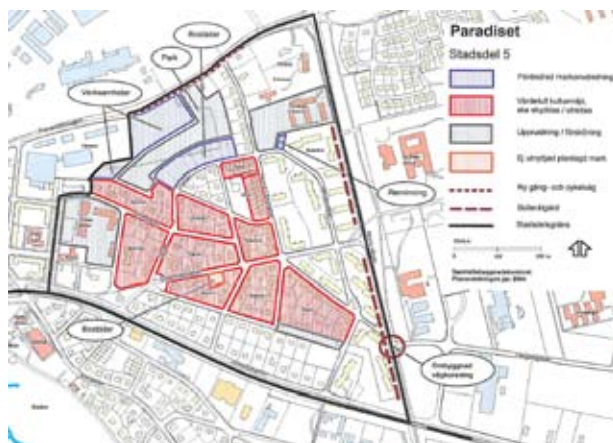
Detaljplaner

För planområdet finns tre gällande detaljplaner.

För Olofsgatan, Björnen 8 och parkområdet söder om Björnen gäller en plan, fastställd 1983-09-21. Den anger att gatan får användas för allmän plats, gata, och att parkområdet får användas för allmän plats, park. Fastigheten Björnen 8 får användas för bostäder i två våningar och byggnaderna ska uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns. Endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad får uppföras på varje tomt. Det råder utfartsförbud längs med den södra fastighetsgränsen på Björnen 8.

För Prästgården 1 finns en detaljplan som vann laga kraft 1993-03-22. Den anger att fastigheten får användas för bostäder och samlingslokal. För byggnaderna finns en bestämmelse som anger att det är en värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär och ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Den byggbara ytan begränsas till ett område på lite drygt 300 m² i den nordöstra delen. Övrig mark på fastigheten får inte bebyggas.

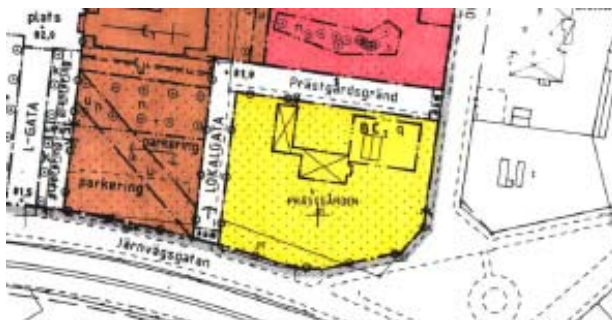
För Björnen 7 finns en detaljplan, fastställd 1984-07-09, som anger att fastigheten Björnen 7 får användas för "Allmänt ändamål". En stor del av fastigheten utgörs av "prickmark", det vill säga mark som inte får bebyggas. I den västra delen finns ett område som får bebyggas med knappt 200 m² och där den högsta byggnadshöjden är 4 meter.



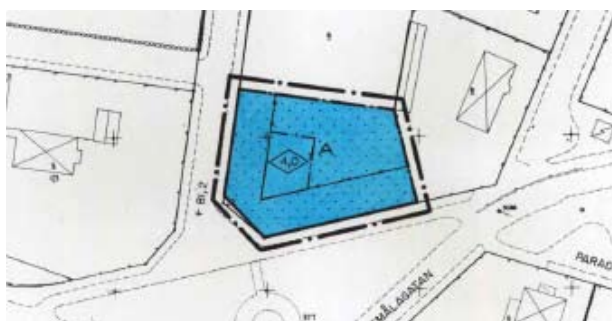
Utdrag ur "Fördjupad översiktsplan för Nybro stad", januari 2004. Stadsdel 5, Paradiset.



Den gällande planen för Olofsgatan, Björnen 8 samt parkområdet i söder, fastställd 1983-09-21.



Den gällande detaljplanen för Prästgården 1, laga kraft 1993-03-22.



Den gällande detaljplanen för Björnen 7, fastställd 1984-07-09.

Riksintresse

Det finns inga riksintressen i eller intill planområdet.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

På fastigheterna Prästgården 1 och Björnen 8 finns anlagda trädgårdar med gräsmattor, buskar, planteringar och träd.

Björnen 7 utgörs av en stor andel gräsyta med ett antal träd. Häckar har planterats runt den nyss rivna värmeanläggningen i den västra delen av fastigheten. Det finns inga höjdskillnader inom fastigheten.



Flygfoto över den södra delen av kv Björnen.

Geoteknik

Blivande byggherre ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom respektive fastighet.

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, men strax söder om kvarteret Björnen finns ett objekt som finns registrerat i Riksantikvarieämbetets material. Det är ett område där en av de två gårdar fanns på vars mark Nybro stad byggdes. Enligt den antikvariska bedömningen är det en övrig kulturhistorisk lämning.

I boken "Bilder från gamla Nybro", tecknad och skriven av Lars Theander 1991 beskrivs marken där Nybro byggdes utifrån en karta från 1846 över Göljemåla gård. I boken finns även en beskrivning av Göljemåla gård. Torpet vid Gölen nämns som kronotorp redan 1598. År 1904 hade all mark sålts från gården och en tid därefter revs de anrika gårdsbyggnaderna. Gårdens byggnader var av så ålderdomligt slag att man ville flytta mangårdsbyggnaden till Skansen, men under magasinering förstördes timret, inklusive de värdefulla väggmålningarna av fukt. En väggmålning föreställde Adam och Eva i Paradiset och den har gett namn åt stadsdelen.



Karta som visar läget för Göljemåla gård tillsammans med dagens kvartersindelning. Ur "Bilder från gamla Nybro", Lars Theander, 1991.

Bebyggelseområden

Bostaden på fastigheten Prästgården 1 uppfördes omkring 1920 som läkarbostad. På 1940-talet ändrades byggnaden från läkarbostad till prästgård, vilket den sedan har varit fram till mitten av 2000-talet.



Huvudbyggnaden på fastigheten Prästgården 1

På Björnen 7 har det funnits en värmepanna, som uppfördes i mitten på 1980-talet, men som nu har rivits. Tidigare har det funnits ett tvåvåningshus med fyra lägenheter på fastigheten, men det revs någon gång mellan 1953 och 1983.



Värmepannan och gräsytan på Björnen 7.

På Björnen 8 finns ett flerbostadshus i två våningar som uppfördes 1929.



Flerbostadshuset på Björnen 8.

Tillgänglighet

Planområdet ligger nära Nybro centrum och resecentrum med god tillgång till stadens service. Det finns inga höjdskillnader inom området vilket gör att tillgängligheten är god.

Planförslag

Fastigheten Prästgården 1 får användas för bostäder och kontor i två våningar. Det är tillåtet att bebygga 25 % av fastigheten. Längs med fastighetsgränsen finns en zon på 6 meter där det inte är tillåtet att bebygga marken. Det är inte tillåtet att anordna körbar in- och utfart mot gång- och cykelvägen i söder. I den gällande planen finns ett visst skydd för byggnaden och det följer med även i detta planförslag. Skyddsbestämmelsen lyder: "Kulturhistoriskt värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen", beteckningen q_1 på plankartan. Det finns även en bestämmelse som anger att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart, beteckningen f_1 på plankartan.

Fastigheterna Björnen 7 och 8 får användas för bostäder i två våningar och det är tillåtet att bebygga 25 % av markytan per fastighet. Längs med fastighetsgränserna mot Olofsgatan, Sturegatan och gång- och cykelvägen i söder finns en zon som varierar mellan 4,5 och 7 meter där marken inte får bebyggas.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I planområdet ingår den södra delen av Olofsgatan. Det finns inga fler gator inom planområdet, men området gränsar till Prästgårdsgränd i norr och väster och till Sturegatan i öster. I söder finns en gång- och cykelväg som ansluter till Göljelmålagatan i öster och Järnvägsgatan i väster.

Planförslag

Den del av Olofsgatan som ingår i planområdet betecknas som "LOKALGATA" vilket innebär att den främst är avsedd för trafik som har sitt mål vid gatan. Det är inte tillåtet att anordna körbar in- och utfart i söder mot gång- och cykelvägen. All parkering ska ske på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet och ledningar ligger i Olofsgatan, Sturegatan samt Järnvägsgatan.

Värme

Både Björnen 8 och Prästgården 1 är anslutna till fjärrvärmenätet. På fastigheten Björnen 7, där det tidigare låg en fjärrvärmepanna, finns fjärrvärmeledningar i den sydvästra delen. Dessa ledningar ska flyttas så att de ligger i gatan och i gång- och cykelvägen och inte på fastigheten Björnen 7. Fjärrvärmeledningar finns i Prästgårdsgränd, Olofsgatan, Sturegatan och Göljemålagatan.

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 överskrider någonstans i Nybro kommun och således inte heller i planområdet. De förändringar som planen medger inom området förväntas inte ha någon påverkan på utomhusluften.

Buller

Miljö konsult Sydost AB genomförde i augusti 2007 beräkningar av bullerspridning från gatutrafik och järnvägar inom planområdet för detaljplan ”Stationsområdet, Tunnelgatan” i Nybro. Resultatet finns dokumenterat i en rapport, daterad 2007-08-17. Det då aktuella planområdet gränsade till samma järnvägsspår som ligger strax söder om planområdet. Det är alltså

samma trafik som passerar båda planområdena och det är öppna områden mellan den tänka bebyggelsen och järnvägen. Det är därför rimligt att anta att en bullerberäkning för detaljplan för Björnen 7 m.fl. skulle ge i stort sett samma resultat som bullerberäkningen för detaljplan för Stationsområdet, Tunnelgatan. I rapporten finns beräkningar för den ekvivalenta ljudnivån dagtid, kvällstid samt nattetid för järnvägsbuller. Motsvarande beräkningar finns även för gatutrafikbuller. Vid en jämförelse dagtid, då järnvägsbullret är som högst, skulle fastigheten Björnen 7 ligga på en ljudnivå under 45 dBA. Detta klaras även under kvällstid och nattetid, då trafiken är mindre. Boverkets allmänna råd 2008:1 anger att huvudregeln är 55 dBA ekvivalentnivå utomhus. Det gäller för väg- och spårtrafik, och avser en dygnsekvivalent ljudtrycksnivå beräknad för ett trafikårsmedeldygn. Detta innebär att ny bebyggelse på Björnen 7 skulle klara de värden som Boverket anger. Detsamma gäller för den befintliga bebyggelsen på Prästgården 1. Om ny bebyggelse skulle uppföras på fastigheten Prästgården 1, så nära järnvägen som planen medger, innebär det att under dagtid, då järnvägsbullret är som högst, skulle ljudnivån vid fasaden ligga kring 50 dBA och lägre. Det innebär att även ny bebyggelse på Prästgården 1 skulle klara de allmänna råd som Boverket ger.

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