



NYBRO KOMMUN
Samhällsbyggnad

Detaljplan för Sandstenen 2 m.fl. fastigheter i Nybro, Nybro kommun

Antagen TSN 2015-06-09
Laga kraft 2015-07-07

Planbeskrivning





Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- behovsbedömning
- fastighetsförteckning

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att undersöka möjligheten att utöka befintligt industriområde mot öster samt att se över tillåten byggnadshöjd.

Syftet är även att upphäva strandskyddet inom planområdet.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget öster om Nybro stad längs med Riksväg 25 mot Kalmar inom norra delen av industriområdet Smedstorp.

Området omfattar en areal om cirka 51 000 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Sandstenen 2 är i privat ägo och Smedstorp 2:38 i kommunal ägo.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad är planområdets östra del utpekad som förändrad markanvändning till verksamheter, det vill säga industri, kontor eller handel med skrymmande varor. Vidare redovisas möjligheten att se över trafiksituationen i trafikskorsningen till Smedstorps verksamhetsområde.

Detaljplaner

Gällande plan för området, stadsplan 138 fastställd den 8 oktober år 1979, reglerar markanvändningen i planområdets västra del till industriändamål med en byggnadshöjd på 7 meter. Planområdets östra del tillåter i gällande plan markanvändning för allmän plats, park.

Riksintresse

Direkt angränsande till planområdet går riksväg 25, Kalmarvägen, vilken är riksintresse för kommunikationer och ingår i det nationella stamvägnätet. I övrigt finns inga riksintressen inom planområdet.

Strandskydd

Inom planområdets östra del sträcker sig ett avvattningsdike beläget inom strandskyddsområde.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdets västra del är idag bebyggt men områdets östra del omfattas av en tät växtlighet med ett avvattningsdike som leds vidare söder ut mot S:t Sigfrid.

Planområdet är relativt flackt och vegetationen består till största del av barrskog med inslag av lövskog. Enligt jordartskarta består området mestadels av sandig, moig morän med inslag av mellan-grovsandigt svallsediment.

Geoteknik

Blivande fastighetsägare ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteret.

Förorenad mark

Inom planområdets västra del på fastigheten Sandstenen 2 finns en registrering i Länsstyrelsens databas för EBH-stöd, databas över konstaterade eller potentiellt förorenade områden, på en tidigare drivmedelshantering. Översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförd efter avveckling av tidigare drivmedelshantering visade inte på halter över tillämpade riktvärden för mindre känslig markanvändning varför inga ytterligare åtgärder rekommenderats.

Radon

Byggherren ansvarar för markundersökning och anpassar grundläggningssättet efter uppmätta radonvärden. Uppmätt markradonvärde skall ligga till grund för varje projektering av ny byggnad.

Planförslag

Del av planområdets nordöstra del medger markanvändningen "NATUR", naturområde.

Fornlämningar

I planområdets närhet finns två fornlämningar registrerade i Kalmar läns museums databas. I anslutning till fastigheten Sandstenen 2 finns dels en övrig kulturhistorisk lämning, registrerad som ett område med skogsbrukslämningar, och som bedöms vara välbevarad, dels en fångstgrop som idag är igenfylld och övertäckt.

Planförslag

Då detaljplaneområdet endast gränsar till ovan nämnda lämningar syftar planförslaget inte till att ändra nuvarande markanvändning i området och påverkar därmed inte de registrerade fornlämningarna. På grund av närheten till fornlämningarna kan tillstånd enligt kulturmiljölagen krävas vid markangrepp inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns inga bostäder, men området angränsar till två bostadsfastigheter, Smedstorp 2:33 och Smedstorp 2:36. På båda fastigheterna finns byggnader markerade som värdefulla i "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Nybro stad" från 2010.

Arbetsplatser/övrig bebyggelse

I planområdets västra del, inom befintligt industriområde, bedrivs lätt industri och industri.

Planförslag

Huvuddelen av planområdet medger markanvändningen "J₁" vilket innebär att verksamheter inom industri och teknisk anläggning får anläggas. Maximal byggnadshöjd sätts med hänsyn till hindersfrihetsytan för Kalmar flygplats till 15 meter.

Tillgänglighet

Planområdet är tillgängligt genom såväl gång och cykel som med buss eller bil.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaderna på fastigheterna Smedstorp 2:33 och Smedstorp 2:36 är markerade som värdefull bebyggelse i ”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Nybro stad” från 2010.

För Smedstorp 2:33 finns beskrivningen

”Funkishus med höga originalvärden, bl.a. tidstypiska tegelpannor men med vissa sentida inslag som stör äkthetsintrycket. Visar på ett idag otidligt historisk sammanhang sedan vägen stängts av och bullerplank satts upp. Ligger tillsammans med flera andra bostadshus i funkisstil, vilka uppförts vid avtagsvägen mot Börserys hållplats sedan den nya Kalmarvägen anlagts vid mitten-slutet av 1930-talet.”

- Äkthetsvärde
- Samhällshistoriskt värde
- Miljöskapande värde

För Smedstorp 2:36 ges beskrivningen

”Välbevarad ”folkhemsfunkis” (1940-tal), bl.a. garageportar och ytterdörrar i original. De senare har oftast utbytts och är relativt ovanliga. Taket dock omlagt och idag belagt med betongplattor. Visar på ett idag otidligt historisk sammanhang sedan vägen stängts av och bullerplank satts upp. Ligger tillsammans med flera andra bostadshus i funkisstil, vilka uppförts vid avtagsvägen mot Börserys hållplats sedan den nya Kalmarvägen anlagts vid mitten-slutet av 1930-talet.”

- Äkthetsvärde
- Samhällshistoriskt värde
- Miljöskapande värde

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet ligger inom ett befintligt industriområde.

Vattenområden

Genom planområdets östra del finns ett avrinningsdike som leds söderut mot S:t Sigfrid. Diket skall, för att ge plats åt kommande verksamhet, flyttas vilket av Länsstyrelsen inte bedöms påverka flora eller fauna varför bedömning görs att strandskyddets intressen inte kommer att skadas och strandsskyddsdispens därför inte behövs. Sammantaget bedöms planförslaget inte påverka några naturvärden på ett betydande negativt sätt.

Planförslag

I planförslaget föreslås att strandskyddet upphävs enligt 4 kap 17 § PBL och 7 kap MB i samband med att planen vinner laga kraft inom de delar som är markerat med planbestämmelsen ”a₁” på kartan. De särskilda skäl som kommunen anser finns och som ligger till grund för beslutet är att verksamhetsområdet har betydelse för stadens och kommunens utveckling, befintlig verksamhets behov av utvidgning punkt 4 i 7 kap. 18c§ samt att Länsstyrelsen beviljat en förflyttning av avvattningsdiket belagt med strandskydd.

Gator och trafik

Gatunät

Inom planområdet berörs Tegelvägen som dels kopplar samman industriområdet med Mineralvägen och vidare ut mot riksväg 25, Kalmarvägen, dels vidare mot Börserysvägen.

I söder angränsar planområdet till riksväg 25, Kalmarvägen, som förbinder Kalmar med Halmstad via bland annat Nybro och Växjö.

Trafikverket Region Syd och Nybro kommun har skrivit en avsiktsförklaring angående en åtgärdsvalsanalys som bland annat omfattar en ny planskild korsning vid riksväg 25 vid avfart mot S:t Sigfrid och Smedstorpsområdet. Analysen ska ge förslag på hur industriområdet i Smedstorp samt den planerade kombiterminalen norr om planområdet ska trafikförsörjas samt var och hur en ny anslutning till riksväg 25 och 31 ska ske på ett samhällsekonomiskt sätt. Analysen ska även visa hur kollektivtrafikförsörjningen tillgodoses samt hur gång- och cykeltrafiken kan lösas inom området.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Längs med Kalmarvägen finns en gång- och cykelväg som förbinder Smedstorps industriområde med centrum.

Kollektivtrafik

I anslutning till riksväg 25 och i närhet till infarten för planområdet finns busshållplatser där buss mot Kalmar och Nybro centrum kontinuerligt trafikerar.

Planförslag

I planförslaget är Tegelvägen markerad som "LOKALGATA" och tänkt att förse industriområdet med lokaltrafik. Genom att nyttja de befintliga vägarna samt gång- och cykelväg kan man som oskyddad trafikant ta sig säkert till och från planområdet och till angränsande busshållplatser på respektive sida om riksväg 25.

Parkering

All parkering förutsätts ske på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Lokala ledningar korsar planområdet i dels dess centrum och dels i öst.



Karta över korsande ledningar

El och värme

Området är anslutet till det kommunala elnätet men är för närvarande inte anslutet till fjärrvärmenätet.

Dagvatten

Bebyggd fastighet inom planområdet är anslutet till det befintliga dagvattensystemet.

Planförslag

Det extra tillskottet av verksamhetsyta inom Smedstorps industriområde, som detaljplaneändringen medför, bedöms inte ha någon påverkan på områdets dagvattenhantering eller avvattningsdikets recipient.

En framtida målsättningen för planområdet är att dagvatten skall omhändertas lokalt, så kallat LOD, genom infiltration på den egna fastigheten. Infiltration av dagvatten kan lösas genom planteringar, gräsarmering av parkeringsytor och grusade delar.

Inom området skall två ledningsrätter bildas, i plankartan betecknat med "u", där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Inverkan på miljön

Störningar

Luft

Regeringen har utfärdat miljö kvalitetsnormer som omfattar förekomst av bland annat kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar PM10 i utomhusluft. De förändringar som planen medger inom området förväntas inte medföra att några miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormerna för vatten anger vilken vattenstatus som ska uppnås vid en viss tidpunkt. Statusklassningen är i vattenförvaltningen ett sätt att beskriva vattnets kvalitet. Målet i vattenförvaltningen är att vattnet ska uppnå god status samt att inte försämra vattnets status, utgångspunkten är god status till år 2015.

Det vattendrag som indirekt berörs är Västrakullabäcken, som tillhör Ljungbyåns avrinningsområde. Vattendraget har i Vattenmyndighetens arbetsmaterial för 2015 klassningen måttlig ekologisk status, främst på grund av vandringshinder för fisk. Västrakullabäcken uppnår, enligt samma preliminära bedömning, inte god kemisk status

på grund av kvicksilver. Fisk från länets vattendrag bedöms ha kvicksilverhalter över gällande gränsvärde, varför alla vattendrag i länet får samma bedömning.

Det extra tillskottet av verksamhetsyta inom Smedstorps industriområde, som detaljplaneförändringen medför, bedöms inte ha någon påverkan på Västrakullabäcken, varken negativt eller positivt.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för vatten inte följs.

Risker

Riksväg 25, Kalmarvägen, är transportväg för farligt gods.

Buller

Angränsande bostadsbebyggelse finns i planområdets östra del. Enligt beräkningar genomförda under bullerutredning av WSP Akustik 2014/2015 understiger de ekvivalenta ljudnivåerna riktvärdet för industribuller dagtid, både i ett nuläge och vid utökning av verksamhetsområdet.

Planförslag

Ett 40 meter brett naturområde i öster mellan bostäder och verksamhetsområdet sparas genom planbestämmelsen "n₁", trädridå ska bibehållas. Området beläggs även med bestämmelsen prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samhällsbyggnadsförvaltningen handlägger planärendet enligt reglerna för normalt planförfarande och efter följande preliminära tidplan:

Plansamråd	mars 2015
Granskning	maj 2015
Antagande TSN	juni 2015

Detaljplanen vinner laga kraft i juli 2015 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning
Kommunen är huvudman för allmänna platser, det vill säga gator och naturområden inom planområdet.

Exploatören ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

Från Smedstorp 2:38 överförs del av det område inom fastigheten som betecknas "J₁" i planförslaget till Sandstenen 2.

Ledningsrättsåtgärd

Rätten att bibehålla, förnya och underhålla befintliga vatten- och avloppsledningar inom planområdet säkerställs genom ledningsrättsåtgärd.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren till Sandstenen 2 står för kostnaderna gällande fastighetsreglering av mark. Ledningshavaren bekostar den ledningsrättsåtgärd som berör deras respektive ledningar. Kostnaderna för dessa åtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmåteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunens kostnader för att upprätta planen beräknas till 80 000 kronor.

Ett plankostnadsavtal har upprättats där fastighetsägaren till Sandstenen 2 åtar sig att betala maximalt 80 000 kronor för planarbetet.

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut för bygglovspliktiga åtgärder inom planområdet eftersom fastighetens ägare har bekostat planarbetet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- Trafikmätning daterad till 2015-01-21
- Bullerutredning, WSP Akustik daterad till 2015-01-30
- Miljökontroll vid avetablering av truck-dieselanläggning, GEOSIGMA, daterad till 2014-11-11

Medverkande tjänstemän

Frida Johansson	Markförvaltare
Helen Thörnvall	Mättingsingenjör
Malin Ekstedt	Exploateringschef
Morgan Olsson	Trafikingenjör
Stefan Björn	Kommunekolog

Planhandläggare

Unni Karlsson	Planarkitekt
---------------	--------------