



Ändring av detaljplan för

Thebacken (Thekannan 1, 2 och 3),

i Nybro, Nybro kommun

Planbeskrivning

Planändringens syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen av detaljplanen för Thebacken är att anpassa outnyttjad byggrätt till platsens nya förutsättningar efter exploatering och göra plansituationen inom området mer aktuell och funktionell. Syftet är också att förlänga detaljplanens genomförandetid med 5 år (60 månader).

Området som omfattas av detaljplanen är idag delvis bebyggt med två mindre flerbostadshus i två våningar och med delvis överbyggd takterrass. Den västra och södra delen av området är obebyggt och tillsammans utgör cirka 3 000 kvadratmeter. Enligt gällande plan är det möjligt att bebygga området med sjuvåningshus. Genom att omfördela byggrätten och endast tillåta lite lägre byggnader som förhåller sig till befintlig karaktär möjliggörs en mer passande byggrätt i ett attraktivt område.

I och med att ändringen inte tillskapar utökad byggrätt och har en begränsad påverkan på omgivningen är det inte motiverat att upprätta en ny detaljplan för området. Stora delar av befintlig detaljplan och dess regleringar är fortfarande relevanta idag.

För att underlätta tolkning och tillämpning av detaljplanen efter ändringen har plankartan upprättats enligt Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd från 2020. Detta innebär att flera bestämmelser har tolkats till motsvarande nyare bestämmelser utan att detaljplanens byggrätt påverkas.



Ärendeinformation

Ärendenamn

Ändring av detaljplan för Thebacken

Diarienummer

TS-2023-272

MI-2006-14-21

Planförfarande

Standardförfarande

Sökande

Nybro kommun, plan- och
exploateringsenheten

Plan påbörjad

17 april 2023

Planhandlingar

- denna planbeskrivning som läses tillsammans med planbeskrivningen D 171 för Thebacken
- plankarta

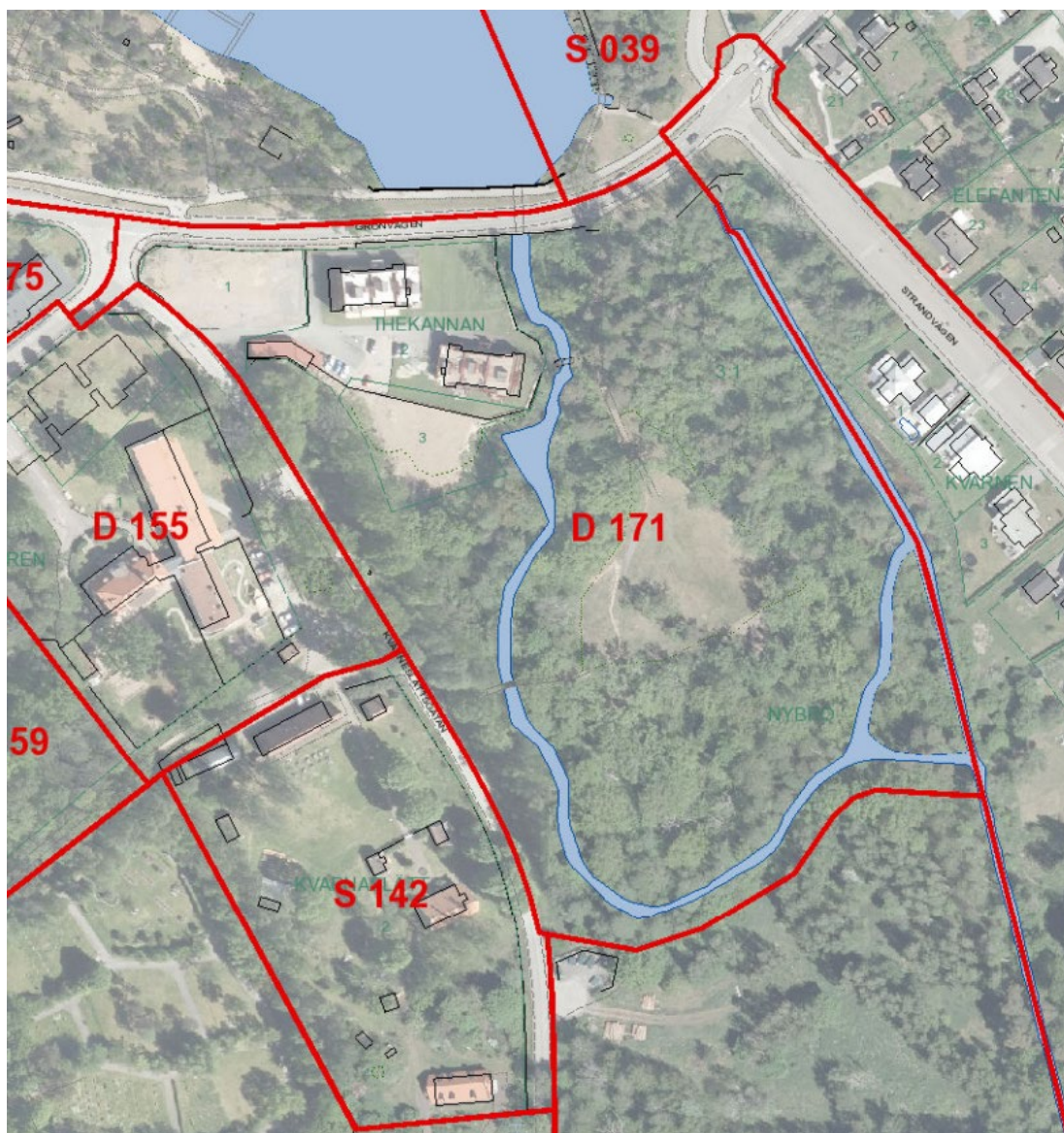
Till planen hör även

- undersökning om betydande miljöpåverkan
- fastighetsförteckning



Plandata

Planområdet ligger cirka 700 meter söder om centrala Nybro och omfattar grönområdet vid Thebacken samt ett mindre bostadskvarter. Planområdet är cirka 42 000 kvadratmeter stort, varav cirka 7 000 kvadratmeter av detaljplanen berörs av ändringen.



Figur 1 Detaljplanen omfattar det med röd linje avgränsade området med beteckning D 171.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Fördjupad översiktsplan för Nybro stad redovisas en ny gång- och cykelväg mellan Grönvägen och Kvarnslättsgatan. Närliggande Thebacken och Linneasjön har höga natur- och kulturvärden som ska tillvaratas och utvecklas.



Detaljplan

Den för området gällande detaljplan vann laga kraft den 27 oktober 2008. Syftet med planen var att ändra användningen från fritidsområde och idrottsändamål till användningen natur och bostäder. Inom användningsområdet för bostäder, "B" i plankartan, möjliggörs natur- och sjönära bebyggelse. Högsta tillåtna våningshöjd är sju våningar och största tillåtna byggnadsarea är 25 procent av fastighetsarean. För att minska risken för översvämningar från Bolanders bäck ska djupare konstruktioner undvikas, källare tillåts därför inte i området, och bostadsbyggnader ska placeras med goda marginaler över befintlig vattennivå. Nya byggnader ska också placeras och utformas så att bullerriktvärdena för bostäder uppfylls.

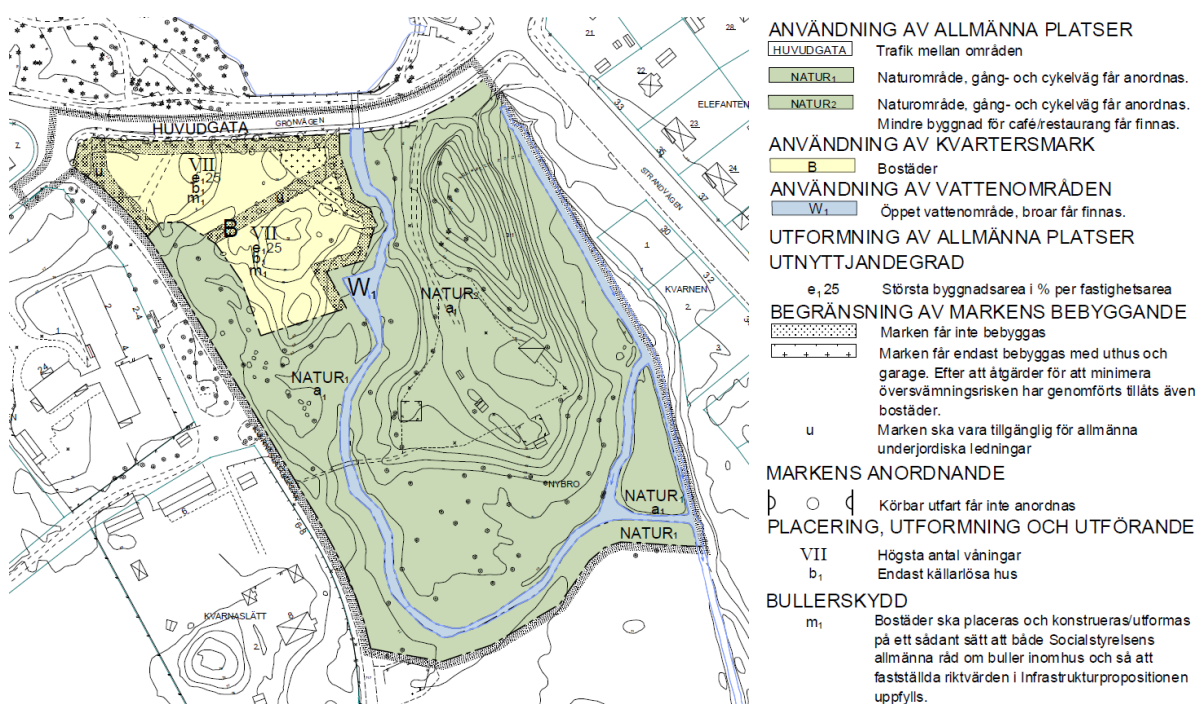


Bild 2 Utsnitt ur gällande plankarta med bestämmelser

Pågående markanvändning

Ändringen av detaljplanen omfattar ett bostadskvarter och under byggskedet genomfördes en avstyckning. Idag är endast den mittersta fastigheten, Thekannan 2, bebyggd. Det som idag är Thekannan 1 och 3 består i nuläget till stor del av två utfyllda grusplaner i nivå med omkringliggande kvartersmark inom Thekannan 2. Den växtligheten som finns här är inte planterad eller sådd utan är naturlig vegetation av örter som uppkommit typiska för grusytor och ruderatmarker.

Övrig mark består av mer eller mindre skött naturmark som är mycket varierad. Här finns äldre tallskog på torr mark i öster och friska till fuktiga ädellövskogar med stort inslag av hassel i de resterande delarna. Bolanders bäck rinner inom planområdet i en sluttning åt söder och har ett delvis naturligt lopp innan det i höjd med Kvarnslätt



rinner in i en rätad åfåra på sin väg mot Lindåsabäcken, som den förenas med vid Pukeberg.



Figur 3-4 Befintligt flerbostadshus inom Thekannan 2 (vänster) och obebyggd kvartersmark för bostäder inom Thekannan 1 (höger).

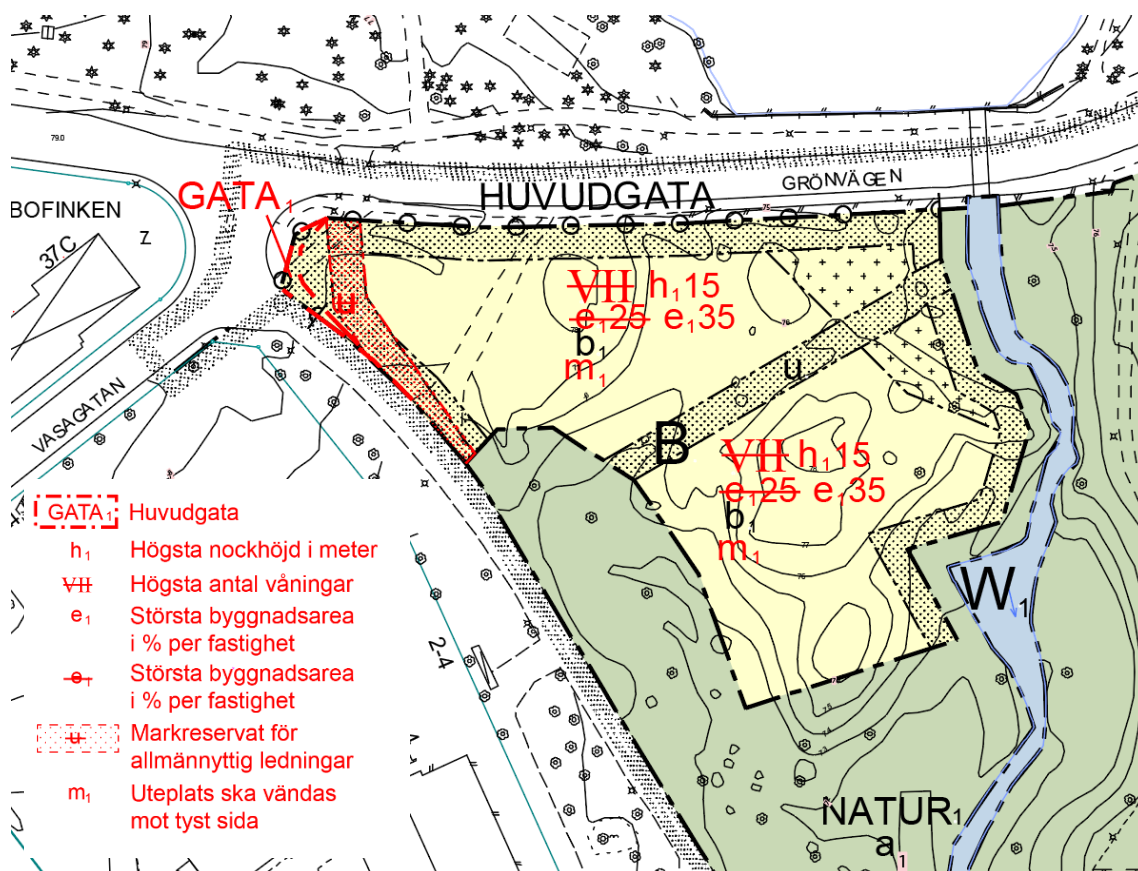
Planförslag

Förslaget till planändring innebär att ytterligare ca 700 kvadratmeter av fastighetsarean inom kvarteret Thekannan blir möjlig att bebygga för bostadsändamål, totalt 35 procent av fastighetsarean. Eftersom fastigheten inte är så stor är det extra viktigt att exploateringen begränsas så att ytor finns kvar för att säkerställa trivsamma friytor i form av uteplatser och parkering. Därför ändras också höjden på bebyggelse från 7 våningar till motsvarande nockhöjd 15 meter, ungefär fem våningar, för att bibehålla befintlig byggrätt. Inom kvartersmarken föreslås också att ett område för ledningar ska upphöra då det inte längre är aktuellt.

För att möjliggöra en ny gång- och cykelbana längs Vasagatan så innebär planändringen också att området för huvudgata utökas.



Sammantaget innebär planförslaget följande ändringar i plankartan:



Figur 5 Utsnitt ur gällande detaljplanens plankarta. Ändringar är markerade i rött.

- Att högsta antal våningar ändras från sju våningar till en högsta nockhöjd om 15 meter inom kvartersmark för bostäder.
- Att största byggnadsarea inom fastighetsarean ändras från 25 procent till 35 procent inom kvartersmark för bostäder.
- Att u-område för allmänna underjordiska ledningar inom det som idag är Thekannen 1 tas bort. Ledningarna flyttas och förläggs i huvudgata (Vasagatan).
- Från kvartersmark för bostäder till huvudgata för att möjliggöra en ny gång- och cykelväg längs Vasagatan.
- Skyddsbestämmelsen som begränsar trafikbuller från Grönvägen har precisrats att uteplats ska vändas mot tyst sida.

Motivering av planbestämmelser

För att underlätta tolkning och tillämpning av detaljplanen efter ändringen har plankartan upprättats enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd från 2020. Detta innebär att flera bestämmelser har tolkats till motsvarande nyare bestämmelser utan att detaljplanens byggrätt påverkas.



Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

GATA₁

Huvudgata

Huvudgator som omfattas av planen är avsedda för trafik inom och mellan områden.

NATUR

Naturområde

Naturmarken omfattar grönområdet Thebacken. Det är ett område för rekreation med höga natur- och kulturvärden. Vegetationen i området ska hållas öppet för vistelse och kompletterande funktioner som gång- och cykelvägar och broar får anläggas.

Kvartersmark

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

B

Bostäder

Inom kvartersmark kan bostäder uppföras i ett natur- och sjönära läge i form av exempelvis flerbostadshus, kedjehus, sammanbyggda radhus eller friliggande småhus. Inom användningen kan även parkering, garage ordnas liksom förråd och miljöhus.

Vattenområden

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

W₁

Vattenområde med broar

Bolanders bäck omfattas av planen och eventuella åtgärder som kan innebära förändringar i bäckens karaktär ska ske restriktivt. Broar som ökar allmänhetens tillgång till området för rekreation får anläggas.



Egenskapsbestämmelser

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

café

Café- och restaurangverksamhet får finnas

Inom grönområdet Thebacken får mindre café och restaurangverksamhet eller motsvarande finnas. Verksamheten har en historisk betydelse efter att ett sommarcafé som serverade te öppnade på platsen i slutet av 1800-talet. Cafét vid en befintlig kulle blev ett populärt utflyktsmål och området fick namnet Thebacken.

h₁

Högsta nockhöjd är 15 meter

Bestämmelsen reglerar den högsta möjliga nockhöjd på befintlig och ny bebyggelse inom planområdet.

e₁

Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean

Största byggnadsarea omfattar befintlig bebyggelse samt tillkommande byggnadsarea i procent. Bestämmelsen avser att säkerställa tillräckligt med plats inom fastigheten för uteplats och parkering.

b₁

Källare får inte finnas

I områden med översvämningsrisk ska djupare konstruktioner undvikas. Källare får därför inte uppföras med anledning av närheten till Bolanders bäck.



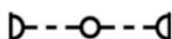
Marken får inte förses med byggnad

Byggnader får inte uppföras inom sex meter från huvudgata och inom fem meter från naturområdet vid Bolanders bäck. Detta för att upprätthålla goda siktförhållande för trafiken i området och skydda ett gammalt kvarnlag vid Thebacken.

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Ett u-område finns för att uppmärksamma och skydda underjordiska ledningar samt möjliggöra underhållsarbete



Utfartsförbud

Körbar utfart till kvartersmarken för bostäder får inte anordnas från Grönvägen och Vasagatan med hänsyn till trafiksäkerheten i området.

m₁

Uteplats ska vändas mot tyst sida

Bestämmelsen reglerar att bostad ska anordnas med tillgång till uteplats som skärmas mot trafikbuller från Hanes väg

a₁

Marklov krävs för fällning av skyddsvärda träd

För att skydda värdefulla naturmiljöer krävs marklov för att fälla skyddsvärda träd.

a₂

Startbesked får inte ges för bostadsbyggnad förrän skyddsåtgärd mot översvämning genomförts

För att säkerställa att marken är lämplig för bostäder ska åtgärd genomföras för att minska översvämningsrisken.

a₃₋₅

Strandskyddet är upphävt

Planer som fastställdes före 1975 omfattas inte av något strandskydd. När den nu gällande detaljplan upprättades ersatte den en detaljplan fastställd 1965. Planområdet har därför inte omfattats av ett strandskydd. Det innebär att strandskyddet är upphävt inom hela planområdet.

Genomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden för de planbestämmelser som planändringen avser är 5 år (60 månader). Genomförandetiden är även förnyad för resten av detaljplanen med 5 år (60 månader).

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastigheterna Thekannan 1, Thekannan 3 och Nybro 3:1 ägs av Nybro kommun.

Fastigheten Thekannan 2 är privatägd.



Fastighetsreglering

Mark inom Thekannan 1, med bestämmelsen GATA1, ska överföras genom fastighetsreglering till Nybro 3:1. Ansökan om förrättning görs av Nybro kommun.

Ledningsrätt

Den del av den befintliga ledningsrätten för vatten och avlopp, akt 0881-1408.1, som belastar fastigheten Thekannan 1 kommer i samband med plangenomförandet mista sitt syfte och därmed omprövas/upphävas. Detta sker genom en lantmäteriförrättning. Ansökan om förrättning görs av ledningsinnehavaren.

Servitut och rättigheter

Ett officiälservitut som innebär rätt att anlägga, underhålla och använda ett område för utfart från flerbostadshus, möjliggör tillfart för Thekannan 2 och 3 som inte nås direkt från gatan finns.

Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader för att upprätta ändringen planen beräknas till cirka 75 000 kronor. Planavgift kommer inte att tas ut för bygglovspliktiga åtgärder inom planområdet.

Nybro kommun står för den förrättningskostnad som uppkommer i samband med den fastighetsbildning som krävs gällande allmän platsmark vid ett genomförande av planen. Kostnaden för denna åtgärd regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmäteriförrättning.

Fastighetsägaren står för den förrättningskostnad som uppkommer i samband med den fastighetsbildning som krävs gällande kvartersmark vid ett genomförande av planen. Kostnaden för denna åtgärd regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmäteriförrättning.

Nybro kommun står för de kostnader som uppkommer i samband med att upphäva del av befintlig ledningsrätt för vatten och avlopp. Kostnaderna för dessa åtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmäteriförrättning.

Ledningsinnehavaren för den vatten- och avloppsledningen som flyttas i samband med genomförandet av planen står för den kostnad som uppkommer i samband med flytten.

Nybro kommun kommer som fastighetsägare av Thekannan 1 och 3 få en intäkt av den markförsäljning som kommer ske i samband med genomförandet av planen.



Tekniska frågor

Ledningar

Det u-område som finns i gällande detaljplan och som i och med denna planändring tas bort inom fastigheten Thekannan 1 fyller inte längre något syfte då kommunala underjordiska ledningar inom detta område planeras flyttas och förläggas i gata. Befintligt u-område inom fastigheten Thekannan 2 som är planlagd för bostadsändamål ska finnas kvar för att säkerställa åtkomst till ledningar.

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planens genomförande till följd av ändringen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11 § miljöbalken (1998:808). Det finns därför inte behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Hälsa och säkerhet

Buller

En trafikbullerutredning är genomförd över planområdet i samband med upprättandet av den ursprungliga detaljplanen. Beräkningarna visade att de ekvivalenta ljudnivåerna vid föreslagna fastighetsgräns var 55,0–60,0 dBA och 50,0–55,0 dBA vid fasad (innanför prickmarken i plankartan). Bullerutredning är baserad på utförda trafikmätningar på gator som gränsar till planområdet. Enligt trafikmätningen trafikerades Grönvägen av 4746 fordon per årsmedeldygn. Kommunen har i augusti 2023 genomfört en ny mätning av trafiken på Grönvägen. Mätningen är gjord efter industrisemestern och skolorna börjat efter sommarlovet. Den nya trafikmätningen visar att årsmedeldygnstrafiken sjunkit till 3877 fordon per årsmedeldygn. Kommunen genomför regelbundet trafikmätningar inom tätorten och minskningen är generell för området efter utbyggnaden av Västra infarten som avlastat gatorna i centrum från genomfartstrafik. Mellan 2007 och 2023 har också den maximala tillåtna hastigheten i området ändrats från 50 km/h till 40 km/h för alla lokalgator inom tätorten.

I den ursprungliga planen regleras var riktvärden för buller från vägtrafik 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad och 70 dBA maximalnivå vid uteplats. I och med riksdagsbeslut uppdaterades förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § från och med den 2017-07-01 till 5 dB högre värden än i ursprungsformuleringen. Ändringen gäller för alla nya bygglov och planer sedan januari 2015.



En bullerberäkning är genomförd över planområdet och beräkningarna visade att de ekvivalenta ljudnivåerna vid de bostadshus som planerats närmast Grönvägen i norra delen av planområdet ligger mellan 50 och 60 dBA under dagtid. Under kvällstid och nattetid ligger ljudnivåerna 10 dBA lägre. Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Det innebär att beräknad ljudnivå vid fasad (50–55 dBA) med god marginal understiger dagens riktvärde på 60 ekvivalent dBA, men att det utan ny beräkning ljudnivån vid uteplats (50 dBA) fortfarande bör antas överskridas om en sådan anordnas mot Grönvägen.

Idag regleras buller i plankartan med en bestämmelse att bostäder ska placeras och konstrueras/utformas på ett sådant sätt att både Socialstyrelsens allmänna råd om buller inomhus och så att fastställda riktvärden i infrastrukturpropositionen uppfylls (m₁). En uppdaterad formulering att uteplats ska vändas mot tyst sida skulle förtydliga vilken typ åtgärd som krävs vid nybyggnation idag. Ändringen av detaljplanen föreslås därför också inbegripa en ändring av bestämmelsen för trafikbuller. Att trafikmätningen från 2023 visar på en markant förändring av trafikflödet i en positiv riktning för trafikbullersituationen samt att hastigheten sänkts med 10 km/h anser kommunen vara tillräckligt för att göra bedömningen att det inte finns ett uppenbart behov att ta fram en ny bullerutredning.

Kommun arbetar för att trafikmiljön på kort sikt ska förbättras. Projekteringen av nya gång- och cykelvägar pågår för bland annat Vasagatan som sträcker sig mellan planområdet och Västerängsskolan. Det är ett känt problem att många föräldrar idag väljer att köra sina barn till skolan. Genom utbyggnaden av säkra och trygga skolvägar vill kommunen uppmuntra fler att gå eller cykla till skolan, både för att aktivera eleverna och göra miljön runt skolan säkrare. Kommunen har också länge arbetat för att införa stadstrafik och sedan den 21 augusti 2023 trafikeras tätorten av en busslinje. På lång sikt är det möjligt att trafiken kan komma att öka i området i takt med att tätorten växer. Men förändringen av befolkningsmängden kommer troligtvis inte vara av en sådan dignitet att den kan antas påtagligt påverka trafiksituationen. Vilket gör att bullerriktvärdena kommer kunna hållas inom en överskådlig framtid.

Radon

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) ligger planområdet delvis på isälvsmaterial (Nybroåsen). Detta kan innebära en risk för förhöjda radonvärden i marken. Bostadsbyggnader där människor vistas mer än tillfälligt skall ska därför utföras i radonsäkert uppförande.

Översvämning

Planområdet korsas av Bolanders bäck. En översvämningskartering genomfördes 2008 för hela området (DHI 2008). Enligt karteringen ligger delar av det området som idag är planlagt som kvartersmark för bostäder inom riskområde för översvämning. Mellan



kvartersmarken och vattenområdet i plankartan finns ett grönområde som kan översvämmas. Generellt ska nya bostadsbyggnader höjdsättas med goda marginaler över befintlig vattennivå i Bolanders bäck och inom det direkta riskområdet för översvämning ska även skyddande åtgärd genomföras.



Figur 6 Fastigheten Thekannan 2 är utfylld till fastighetsgräns mot Bolanders bäck. En idag befintlig stödmur fungerar som skydd mot översvämning vid höga vattennivåer.

Efter att den ursprungliga detaljplanen fick laga kraft och planområdet delvis exploaterats, har det aktuella riskområdet fyllts ut och en stödmur uppförts som översvämningsskydd mot Bolanders bäck. Eftersom riskhanteringen redan sker i bygglovsskedet idag bedöms inte någon särskild skyddsåtgärd behövas för ändringen av detaljplan.



Antagen av KF 2008-09-29
Laga kraft 2008-10-27



Ortofoto med planområdet markerat.

Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

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

Bakgrund

Thebacken är idag ett grönområde och en utflykts- och festplats. För de flesta handlar det dock mer om nostalgi för svunna tider än om att verkligen ta sig till platsen och använda den. Hela området kring Thebacken är centralt beläget och med dess närhet till Pukeberg är detta område av strategisk betydelse för Nybro kommun. Hela Thebacken är i behov av en översyn. Den idag vandaliserade dansbanan och scenen med omkringliggande småbyggnader ger ett ödsligt intryck. Dessa byggnader har förlorat sina ursprungliga funktioner och alla lider av eftersatt underhåll. Denna plats skulle kunna användas på ett mycket bättre sätt. Området skulle kunna utvecklas till ett modernt grönområde med mer tillgängliga grönytor för lummiga promenader och socialt utomhusliv och med plats för bostäder, med vacker natur som ram. Thebacken skulle vara ett mycket attraktivt område för bostäder i alla åldrar på grund av dess närhet till Linneasjön, Designhögskolan, Pukebergs glasbruk, Gammelgårdens förskola, Viktoria-

vallen, Kvarnaslätts hembygdsgård och till Linneahemmet med lunchservering och närheten till naturen.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att ändra användningen från fritidsområde och idrottsändamål till användningen natur och bostäder.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget strax söder om centrala Nybro, söder om Linneasjön, och omfattar en areal om drygt 4,2 hektar.

Delar av Grönvägen och Vasagatan ingår och utgör gräns för planområdet i norr, i öster går gränsen längs med Bolanders bäck, i söder gränsar planområdet till Nybro 3:1 och i väster avgränsas planområdet av Kvarnaslättsgratan.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet ingår i fastigheten Nybro 3:1 och det är Nybro kommun som äger marken.



Planområdet

Tidigare ställningstaganden

Det regionala utvecklingsprogrammet för Kalmar län -RUPEN

Det regionala utvecklingsprogrammet för Kalmar län, RUPEN, är regionförbundets politiska måldokument. I RUPEN redovisas våra samlade mål för en hållbar regional utveckling och tillväxt samt strategier för hur vi ska nå dit. I RUPENs målformulering angående design står det att Pukeberg ska vara etablerat som nationellt designcentrum.

Översiktsplan 2007

Nybro kommuns översiktsplan som antogs i juni 2007 anger att Nybro kommun ska vara mycket restriktiv med att tillåta exploatering av området med grova lövträd.

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs i januari 2004 redovisas endast en ny gång- och cykelväg mellan Thebacken och Kvarneslättsgratan som vision för området.

Detaljplaner

Inom planområdet finns tre gällande detaljplaner:

Inom större delen av planområdet är det en detaljplan som vann laga kraft 1966-06-15 som är den gällande planen. Nästan hela planområdet har användningen fritidsområde, med högsta tillåtna byggnadshöjd fem meter. En liten del i söder har användningen idrottsändamål, med högsta tillåtna byggnadshöjd fem meter.

I väst är det en liten del av planområdet där det är en detaljplan som vann laga kraft 2007-02-07 som är den gällande planen. Där har området användningen lokalgata.

I sydväst är det en liten del av planområdet där det är en detaljplan som vann laga kraft 1982-04-20 som är den gällande planen. Där har området användningen allmän plats, park.

Riksintresse

Kulturmiljö

I söder ingår en liten del av planområdet i Pukebergs riksintresse för kulturmiljö.

Områdesbeskrivningen för riksintresset lyder enligt följande:

”Pukeberg ligger strax söder om Nybro centrum och gränsar till Kvarnaslätt i norr och Svartbäcksmåla i söder. Gården Pukeberg är känd långt tillbaka i tiden. På hemmanets norra del vid ån som flyter på gränsen mot Göljemåla gård anlades ett glasbruk 1871.

Gårdens ägare Jonas Bergstrand var en av del-

ägarna till glasbruket. De övriga var C W Nyström och J E Lindberg. På platsen för bruket fanns ett torp, ”Paltatorpet”, som togs i anspråk för degeltillverkningen. En hytta i trä uppfördes och produktionen var till en början inriktad på butelj- och hushållsglas.

1879 stod Nyström som ensam ägare till bruket och hade sin bostad på Pukebergs gård. Han lät senare uppföra en villa vid bruket men denna byggnad har genomgått stora förändringar under årens lopp.

En ny epok i brukets historia inleddes 1895 då AB Böhlmarks fabrik i Stockholm övertog verksamheten. Glasbruket utvecklades till ett av de större i landet och flera nya byggnader uppfördes, ett magasin med vällingklocka, ett sliperi och en ny hytta i sten, vilken byggdes efter två hyttbränder 1888 och 1895. Fru Böhlmarks villa uppfördes 1903 och en förvaltarbostad byggdes 1910.

Efter sekelskiftet överlämnades brukets ledning till ingenjör Erik Löthner, anställd av Böhlmarks. Stora förbättringar gjordes och bruket utvecklades på ett mycket expansivt sätt under hans ledning. Nyinvesteringar som gjordes berodde också mycket på ökade leveranser till England. En ny hytta byggdes 1913 och en sodafabrik uppfördes 1918.

Det svåra läget på arbetsmarknaden på 1930-talet gjorde att hälften av arbetsstyrkan permitterades. En stor del av denna flyttade till den nystartade Engshyttan i Nybro. Under de följande åren skedde bara mindre ombyggnader vid bruket.

Brukets senare produktion har i huvudsak utgjorts av hushålls- och prydnadsglas. Sedan 1984 ägs företaget av AB Järnbron.”

I sammanfattningen står:

”Motivering:

Glasbruksmiljö som från 1895 utvecklades till ett av landets största glasbruk.

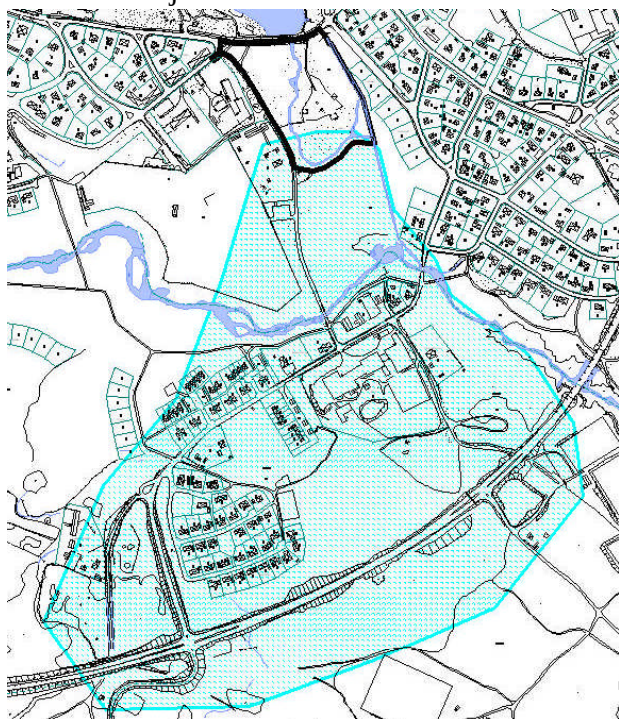
Uttryck för riksintresset:

Glasbruk etablerat 1871 för produktion av bu-

telj- och hushållsglas. Magasin med välling-klocka, sliperi och en hytta i sten från slutet av 1800-talet samt Böhlmarkska villan från 1903, förvaltarbostad 1910. Ny hytta byggdes 1913 och sodafabrik 1918. ”

Planområdet omfattas till en liten del av Pukeberg som är riksintresse för kulturmiljön. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset Pukeberg på ett negativt sätt. Generellt gäller att gränsen för riksintressen inte är det viktigaste utan det viktigaste är hur en viss verksamhet eller exploatering påverkar riksintressets värde och om det då förväntas bli påtaglig skada eller ej. Det kan ju uppkomma skada på riksintresset även av exploateringar som sker utanför riksintressets gränser. I den beskrivning som finns för riksintresset ”Pukeberg” är det själva bruket, den verksamhet som bedrivits där och brukets byggnader som är av riksintresse. Den del av riksintresset som ligger inom planområdet är inte bebyggt och har inte heller varit det under den tid som bruket funnits på platsen.

Genom att ha 5 meter natur och därefter 5 meter prickmark längs med bäcken inom kvartersmark med avsikt att skydda det gamla kvarnläget så anser Nybro kommun att vi rätt ut hur exploateringen kommer att anpassas till riksintresset och därmed inte få någon påverkan på riksintresset för kulturmiljön.



Pukebergs riksintresse för kulturmiljö.

Strandskydd

De planer som fastställdes före 1975 omfattas inte av något strandskydd. Den gällande planen i planområdet kring Bolanders bäck är fastställd 1965 så därmed finns inget gällande strandskydd här.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Hela planområdet är ett grönområde med öppen mark och skog. Det finns bland annat både gräsytor, buskar och en hel del träd och stora ekar. Det är ingen del av Thebacken som är iordningställd med till exempel sittplatser eller gång- och cykelvägar i dagsläget.

En trädinventering gjordes under 1997 av gamla, grova lövträd på kommunalt ägd mark vilket resulterade i skriften ”Äldre lövträd i tätortsmiljö”, tekniska kontoret 1998. Planområdet innehåller en stor mängd gamla ekar, varav flera har en stamomkrets på tre meter eller mer. Nybro kommun har inventerat naturvärdena inom hela planområdet och fastställt vad som bör bevaras. Inventeringen resulterade i att flera stora träd kommer att bli skyddade enligt planen.

Nybro kommun har mätt in höjden på cirka tio av de högsta träden i norra delen av planområdet och dessa var mellan 18 och 27 meter höga.

Området är en aning kuperat, främst i den norra delen av Thebacken.

Geoteknik

Exploatören 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 planområdet.

Radon

Området ligger enligt SGU delvis på isälvsmaterial (Nybroåsen) vilket kan innebära att det finns

en risk för förhöjda markradonvärden. Det är därför viktigt att mätningar görs innan byggnation så att byggnadernas grundläggningssätt kan anpassas så att de byggnader som uppförs inom planområdet byggs på ett radonsäkert sätt.

Fornlämningar

Enligt riksantikvarieämbetets informationssystem om fornminnen (FMIS) finns en fornlämning inom planområdet. FMIS är ett geografiskt informationssystem som tillhandahåller information om landets hittills kända fasta fornlämningar och andra kulturhistoriska lämningar. Denna fornlämning är en tjärdal/tjärgrop och finns i norra delen av området och är skyddad enligt Kulturminneslagen (lag (1988:950) om kulturminnen mm). I september 2007 utförde Kalmar läns museum en särskild arkeologisk undersökning av tjärdalen. Tjärdalen snittades med grävmaskin och fotodokumenterades före, under och efter undersökningen. C-14 prov togs för datering vilken visar på en ålder till historisk tid. Provet visar på stora osäkerhetsfaktorer. Vid exploatering behöver ingen hänsyn tas till tjärdalen eftersom den nu är undersökt och dokumenterad.

Planförslag

Stora delar av planområdet har användningen naturområde, gång och cykelväg får anordnas, "NATUR₁" på plankartan. Thebacken ska behållas som det grönområde det är idag, med samma karaktär, men göras mer tillgängligt och användbart för nybroborna genom nya gång- och cykelvägar, fler broar och vistelseytor. Planområdet ska också röjas från sly regelbundet. Hela Bolanders bäck har planbestämmelsen "öppet vattenområde där broar får uppföras", "W₁" på plankartan. Uppe i Thebacken är det också naturområde men mindre byggnad för café/restaurang får finnas, bestämmelsen "NATUR₂" på plankartan. All naturmark har även planbestämmelsen att marklov krävs för fällning av ädellövträd, "a₁" på plankartan. Förslaget innebär att större delen av naturen och träd med högt naturvärde, så som ekarna, inte påverkas.

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns ett flertal småbyggnader, bland annat en mindre och en större dansbana, en scen och ett utedass. Dessa byggnader

uppfördes runt 1980. Alla är byggda i rödmålat trä och är gravt nerklotttrade med graffiti. Tekniska förvaltningen, Nybro kommun, kommer att bortföra dessa byggnader från Thebacken inom en snar framtid. Väster om planområdet ligger bland annat Gammelgårdens förskola, en kyrkogård och Hembygdsgården Qvarnaslät.

Bostäder

Det finns i dagsläget inga bostäder inom planområdet.

Arbetsplatser

Det finns i dagsläget inga arbetsplatser inom planområdet.

Service

Närmsta matvaruaffär ligger cirka 1 km från området. I området Pukeberg finns glasbruk med glasshop, belysning från Zero samt Designarkivet, Designhögskolan och Nybroateljéerna. Sommartid har Hembygdsgården Qvarnaslät kaffeservering och Joelskogens camping, vid Linneasjön, en glasskiosk öppen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området är god och parkeringsplatser finns på nära håll. Från planområdet är det cirka 1 km till järnvägsstationen, med bland annat direkttåg till Kalmar, och cirka 300 meter till närmsta busshållplats.

Byggnadskultur och gestaltning

I Nybro Centrum – rapport över kulturhistorisk utredning, 1979 finns ingenting om planområdet.

Enligt Kalmar läns museum finns det tre äldre kvarnlägen inom och i närheten av planområdet, ett kvarnläge söder om planområdet, ett i den nordvästra delen och ett i den nordöstra delen. Texten nedan är hämtad från "Inventering och dokumentation av befintliga och rester av vatten och sågkvarnar i Madesjö och Kristvalla församlingar", upprättat 1996-98 av Filip Karlsson.

1758 fick Karl Svensson och Per Nilsson i Hanemåla samt Anders Jonsson och Karl Karlsson i Pukeberg tillstånd att i en liten å som löpa mellan Hanemålas och Pukebergs ägor anlägga kvarn och såg. Enligt lektor Folke Pettersson

var detta vid Pukebergs glasbruk. Vall på höger sida 16 m lång, 3 m bred och 1 m hög. En kvarnränna finns här 1 m bred. Tydligt har vallen mot bäcken även varit husgrund till en byggnad 5 x 3 m i storlek. Vänstra vallen byggd i vinkel 8 + 5 m lång och 1 m hög. Här har även varit benstamp och sliperi. Grund till större byggnad 20 x 6 m kan urskiljas. Troligen var det sliperiet. Från detta härrör förmodligen den runda sten hopfogad av 4 delar med järnnaglar 2.6 m i diameter och 30 cm tjock och med tydliga slitrytter på ovansidan. (Markerad i söder på kartan nedan.)

Qvarnasläts kvarn. Redan 1533 fanns förmodligen denna kvarn. Ägaren hette då Kerstin. 1697 ägdes kvarnen av Enkian och Nils, som skattade 16 öre för en sågkvarn. Kraftig vall syns fortfarande. (Markerad i nordväst på kartan nedan.)

Under 1800- talet flyttades kvarn och såg till den vänstra grenen av bäcken. "Snälla- Jödden" byggde den. Enligt gamla böcker fanns 3 vattenhjul. Ett för vardera kvarn, såg och benstamp. Verksamheten upphörde 1960. 3 kvarnstenar är bevarade från denna anläggning. En ligger vid kvarnstället och är 140 cm i diameter och 30 cm tjock. Den är i 3 delar som sammanhålls av 3 järnband. Den ligger med malsidan mot marken varför det inte går att bedöma om det är en över- eller understen. 2 kvarnstenar finns uppresta vid Qvarnasläts hembygdsgård och är båda 150 cm i diameter. Den ena är 35 och den andra 25 cm tjock. Båda är överstenar och består av 4 delar sammanbundna av 2 st järnband. (Markerad i nordöst på kartan nedan.)



Planförslag

Planområdet har inom ett område användningen bostäder, "B" på plankartan. Bostadsområdet ligger längs de redan befintliga gatorna Kvarneslättsgatan och Grönvägen. Genom att exploatera delar av planområdet så sker en förtätning av staden med attraktiv, natur- och sjönära bostadsbebyggelse. Högsta tillåtna våningshöjd är sju våningar för att på så sätt kunna bevara så mycket som möjligt av naturen och de stora ekar och andra lövträd som finns i området men ändå få in en stor del bostäder. Nybro kommun har mätt in höjden på cirka tio av de högsta träden i norra delen av planområdet och dessa var i snitt över 20 meter höga. Ett sjuvåningshus är cirka 21 meter högt. Befintliga träd ger alltså en bild av hur höga de eventuella sjuvåningshusen får vara. Största tillåtna byggnadsarea i procent av fastighetsarean är 25 %, "e₁25" på plankartan. 25% av kvartersmarken är cirka 1700 m². Inom bostadsområdet tillåts endast källarlösa hus, "b₁" på plankartan. För att ta hänsyn till trafikbullret från Grönvägen finns en planbestämmelse om att bostäder ska placeras och konstrueras/utformas på ett sådant sätt att både Socialstyrelsens allmänna råd om buller inomhus och så att fastställda riktvärden i infrastrukturpropositionen uppfylls, "m₁" på plankartan. Längs gatorna finns en zon på sex meter som inte får bebyggas och en motsvarande zon på fem meter finns längs Bolanders bäck. Genom att ha fem meter natur och fem meter prickmark inom kvartersmark längs med bäcken avser Nybro kommun att skydda det gamla kvarnlaget.

Linda Camara på Atrio arkitekter har skissat på Thebackenområdet på uppdrag av Nybro kommun och nedan visas en del av hennes förslag på hur området skulle kunna användas.



Illustration på punkthus vid Grönvägen.

Vattenområden

Bolanders bäck sträcker sig igenom hela planområdet, från Linneasjön i norr ner mot Kärringagölen söder om planområdet. Bäckens rinner först längs den västra delen av området ner till södra delen för att därefter tvära rakt över planområdet och rinner sedan vidare ner mot söder. Vissa delar av Bolanders bäck har en ganska stadsmässig karaktär men inom planområdet har bäcken till stor del behållit sin vilda och opåverkade karaktär.

Planförslag

Bolanders bäck ska vara kvar orörd. Den kommer däremot synliggöras mer då tillgängligheten i området ökar och området röjs från sly.

Översvämningsrisk

En översvämningsrikskartering är genomförd för hela planområdet av DHI under 2008 som visar på att det kan finnas risk för översvämning på den nordöstra delen av kvartersmarken.

I områden med översvämningsrisk bör grundläggning till byggnader ske med platta på mark där djupare konstruktioner undviks och höjden på betongplattans överkant ska sättas med goda marginaler över befintlig vattennivå.

Planförslag

På grund av risken för översvämning har den nordöstra delen av kvartersmarken planbestämmelsen ”Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Efter att åtgärder för att minimera översvämningsrisken har genomförts tillåts även bostäder”.

Gator och trafik

Gatunät

Inom planområdet finns delar av två gator för biltrafik, Grönvägen och Vasagatan. Planområdet gränsar även till Kvarneslättsgratan i väster.

Grönvägen

Grönvägen är en av stadens mer centrala infartsgator. Den går från Storgatan i sydöst och övergår i nordväst till Sveaplansgatan. Enligt trafikräkningen från 2004 trafikeras Grönvägen av drygt 4700 fordon per dygn på den sträckan som gränsar till planområdet.

Vasagatan

Vasagatan är en bostadsgata. Den går från Grönvägen i nordöst och löper först sydväst och fortsätter sen tvärt åt nordväst. Enligt trafikräkningen från 1999 trafikeras Vasagatan av drygt 550 fordon per dygn på den sträckan som gränsar till planområdet.

Kvarneslättsgratan

Kvarneslättsgratan går från Grönvägen i norr till Pukebergarnas väg i söder. Enligt trafikräkningen från 2004 trafikeras Kvarneslättsgratan av drygt 600 fordon per dygn.

Gång- och cykelnät

Inom planområdet finns i dagsläget inga gång- och cykelvägar.

Planförslag

Grönvägen i norr har planbestämmelsen ”HUVUDGATA” och är avsedd för trafik mellan områden. Stora delar av planområdet har användningen naturområde, gång och cykelväg får anordnas, ”NATUR₁” på plankartan. Thebacken ska behållas som det grönområde det är idag, med samma karaktär, men göras mer tillgängligt och användbart för Nybroborna genom nya gång- och cykelvägar, fler broar och vistelseytor. Parkering bör ske på den egna fastigheten. På Grönvägen får inte körbar utfart anordnas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns det ledningar för vatten och avlopp samt för dagvatten.

Värme

Närmaste fjärrvärmeledningar finns längs Vasagatan och Strandvägen.

Planförslag

Inom planområdet finns två ”u”-områden, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

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

En bullerutredning är genomförd över planområdet och beräkningarna visade att de ekvivalenta ljudnivåerna vid de bostadshus som planerats närmast Grönvägen i norra delen av planområdet ligger mellan 50 och 60 dBA under dagtid. Under kvällstid och nattetid ligger ljudnivåerna 10 dBA lägre. Beräkningarna grundar sig på "worst case" det vill säga att de flesta relevanta gatorna alstrar trafikbuller under samma tidsperiod.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Therese Andersson	miljöinspektör
Per Ahlgren	miljöinspektör
Sam Ekberg	miljöinspektör
Annika Fonseca	exploateringssamordnare
Ulf Ohlsson	gata-parkchef
Lennart Ståhl	VA-ingenjör
Tommy Englid	ingenjör
Barbro Hedenmalm	kultursekreterare

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz	Alexandra Eliasson
Stadsarkitekt	Planarkitekt