

Detaljplan för kvarteret Strykjärnet och del av kvarteret Storken m m samt upphävande av tomtindelningarna för Strykjärnet och Storken i Nybro

Handlingar

Till detaljplanen hör

- * plankarta med bestämmelser och illustration
- * planbeskrivning
- * genomförandebeskrivning
- * fastighetsförteckning
- * samrådsredogörelse

Planens syfte och huvuddrag

Planen avser att förbereda en sanering av kvarteret Strykjärnet för bostäder omfattande ca 50 lägenheter. I kvarteret Storken ges möjlighet att anordna bilparkering för del av kvarteret Strykjärnets bilplatsbehov.

Plandata

Kvarteren Strykjärnet och Storken ligger utmed Storgatan på ömse sidor om järnvägen Kalmar-Emmaboda. Planområdets areal uppgår till 1,2 ha. I kvarteret Strykjärnet är tomterna 1, 2 och 4 i kommunal ägo medan återstående mark är i enskild ägares hand. För parkering avsedd mark i kvarteret Storken ägs förutom av kommunen av samme ägare som ovan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen preciserar ej närmare markanvändningen inom kvarteren. Detaljplaner som berörs är stadsplaner fastställda 26 augusti 1938, 22 november 1940, 7 oktober 1957, 12 februari 1958, 27 januari 1961, 25 februari 1963, 21 september 1983, 25 oktober 1988 och 27 juli 1989.

För kvarteret Strykjärnet medges bebyggelse i tre våningar huvudsakligen för bostadsändamål och för kvarteret Storken friliggande bostadshus i högst två våningar. Stadsplanens byggrätt för kvarteret Strykjärnet skulle maximalt utnyttjad innebära en bebyggelse med 145 meters fasadlängd mot gata medan förslaget möjliggör 140 meters fasadlängd.

Förutsättningar och förändringar

Strykjärnet och Storken 3 och 5 innehåller äldre bebyggelse av relativt enkel beskaffenhet. Inriktningen har sedan länge varit en total förnyelse av kvarteren varför underhållet eftersatts. Något större bevarandevärde anses därför ej längre finnas.

Till grund för detaljplanen ligger ett skissförslag utarbetat av Arkitekthuset, Kalmar. Förslaget innebär att kvarteret Strykjärnet bebyggs med bostadshus i tre våningar med ett 50-tal mindre lägenheter. Byggnaderna utformas med neddragen takfot vilket ger bebyggelsen ett lägre intryck. Grupperingen ger en sluten kvartersbebyggelse som öppnar sig mot Storgatan i sydväst över en bilparkering i markplanet med ca 20 platser.

Bostadsentréerna vetter mot gården vilken nås från omgivande gator via genomgångar i byggnadernas bottenvåningar. Den kringbyggda gården ger möjlighet till en skyddad utemiljö men medför med sin i förhållande till antalet lägenheter ringa storlek begränsade möjligheter för barnens utevistelse. Lägenhetsfördelningen innebär att merparten av lägenheterna är två rum och kök och vänder sig främst till boende utan barn.

Byggnaderna har dragits in från kvartersgränsen bl a för att ej komma i konflikt med trädallén vid Kyrkogatan. Förgårdsmarken ger möjlighet att mot Lilla Trädgårdsgatan och Järnvägsgatan anordna uteplatser.

Balkonger, burspråk och liknande förutsätts få skjutas ut över förgårdsmarken.

Bilparkeringen mot Storgatan beräknas rymma 20 platser. Infarten sker från Lilla Trädgårdsgatan då anslutning mot Storgatan ur trafiksynpunkt är olämplig. Förutsättningarna att även parkera i ett undre plan utreds.

Kvarteret Strykjärnet utgör del av entrén till centrum från öster. Det är således viktigt att kvarteret ges en god utformning. Parkeringen ska därför avskärmas mot gatan med någon form av vägg- och takkonstruktion. Kvarvarande bilplatsbehov anordnas i kvarteret Storken. Denna parkering nås från Storgatan genom en anslutning som förläggs så långt från järnvägs korsningen som möjligt.

Söder om järnvägen och i Södra Industrigatans förlängning ges utrymme för en gång- och cykelväg. I gräns mot järnvägen ska staket eller plank anordnas.

Bebyggelsens närhet till Storgatan med stor trafik innebär att vissa lägenheter utsätts för relativt hög bullerexponering. Detta måste beaktas vid val av fönsterkonstruktion och planlösning (sovrums bör undvikas att förläggas mot Lilla Trädgårdsgatan och Järnvägsgatan).

Värmeförsörjning förutsätts ske via kommunens fjärrvärmenät.

Kommunen kommer att anta ny renhållningsordning med krav på sortering av hushållsavfall, detta kan få konsekvenser för dimensionering av soprum men även för skåpsutrymmen i kök.

En nyligen utförd markradonmätning visar att området bör klassas som högradonmark vilket innebär att bostadsbyggnader ska utföras radonsäkra.

I samband med antagandet av detaljplanen upphävs tomtindelningarna för kvarteret Strykjärnet och Storken fastställda 21 september 1920, 12 april 1927, 18 september 1931 och 24 oktober 1932 resp 19 februari 1919.

I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.


Göran Mörning
stadsarkitekt

Antagen av KF 1992-04-27 Laga kraft 1992-05-25

Detaljplan för kvarteret Strykjärnet och del av kvarteret Storken m m samt upphävande av tomtindelningarna för Strykjärnet och Storken i Nybro

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen ställs ut under januari-februari 1992 och beräknas bli antagen av kommunfullmäktige senast i maj 1992.

Innan detaljplanen antas ska ett genomförandeavtal, upprättas mellan intressenten (Björn Lindén) och kommunen, som reglerar bl a marköverlåtelse, fastighetsbildningsfrågor, fjärrvärmeanslutning, va-avgifter samt parkeringsanläggning i kvarteret Storken.

Ombyggnad av Storgatan och Järnvägsgatan beräknas ske tidigast 1994.

GC-väg i kvarteret Storken anläggs av kommunen i samband med parkeringsplatsens utbyggnad.

Livsbedingungen för trädallén utmed Kyrkogatan förbättras under genomförandetiden genom kommunens försorg.

Detaljplanens genomförandetid är fem år då bostadsprojektet ligger med i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet 1993-94.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Gällande tomtindelningar för Strykjärnet och Storken upphävs i samband med detaljplanens antagande. Ny fastighetsbildning inom kvarteren sker utan fastighetsplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader kommer ej att uttas.

Kommunens kostnader och intäkter i samband med plangenomförandet har beräknats enligt följande:

forts

KostnaderKyrkogatan

Förbättring och komplettering av träd	70 000
Förbättring av gångbanor	170 000

Kvarteret Storken

Parkering, inkl räcke mot gcm-bana samt staket mot Storken 2	315 000
Gcm-väg inkl staket mot järnvägen	225 000
Grönytor och planteringar	25 000
<u>Breddning av Storgatan vid refugen</u>	<u>40 000</u>
Summa kostnader	845 000

Intäkter

Anslutningsavg för vatten och avlopp	469 000
<u>Försäljning av Strykjärnet 1, 2 och 4</u>	<u>500 000</u>
Summa intäkter	969 000

Nybro som ovan



Göran Morsing
stadsarkitekt

Antagen av KF 1992-04-27 Laga kraft 1992-05-25
