

Stadsarkitektkontoret

Detaljplan för kvarteret Fabrikören och upphävande av detaljplanen för del av kvarteret Fagervallen samt upphävande av fastighetsplanerna för kvarteren Fabrikören och Fagervallen i Nybro

Handlingar

Till planförslaget hör

- * plankarta med bestämmelser
- * planbeskrivning
- * genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen avser en fortsatt utbyggnad av Fagervallens bostadsområde inom kvarteret Fabrikören, omfattande ca 140 lägenheter varav 87 lägenheter i en första etapp som beräknas påbörjas under hösten 1988. Planområdet omfattar även en ny sträckning av Bangatan. Samtidigt upphävs den tidigare stadsplanen för del av kvarteret Fagervallen liksom gällande fastighetsplaner för Fabrikören och Fagervallen.

Plandata

läges-
bestämning
och areal

Området begränsas av Grönvägen i öster, järnvägen i sydväst och Jutarnas väg i norr. Det för bostadsbebyggelse avsedda området utgörs i princip av tidigare kvarteret Fabrikören och har en areal av ca 27 000 m².

markägo-
förhållanden

All ingående mark är i kommunal ägo med undantag av den i planen intagna järnvägsmarken.

Tidigare ställningstaganden

översiktliga
planer

För Fagervallenområdet finns dispositionsplan från 1978 som godkänts av fullmäktige.

I sina huvuddrag beträffande trafiksystem och utnyttjandegrad har denna legat till grund för detaljplanen.

detalj- och
fastighets-
planer

Detaljplaner som berörs är fastställda 26 augusti 1938, 10 oktober 1963, 25 november 1963, 12 september 1967, 29 november 1968 samt 26 september 1986. För del av kvarteret Skomakaren har detaljplan antagits 28 mars 1988 men har ej vunnit laga kraft. Fastighetsplaner är fastställda för Fabrikören 27 juni 1940 samt för Fagervallen 13 mars 1941 och 22 november 1941.

bostads- försörjnings- program	Enligt senaste programmet redovisat i verksamhets- och ekonomiplan 1989-93 anges planerat bostads- byggande i Fagervallen till 78 lägenheter.
	<u>Förutsättningar och förändringar</u>
mark och vegetation	Området är nästan helt plant. Vegetation förekommer som rester av trädgårdar från tidigare bebyggelse.
grund- förhållanden	Undergrunden utgörs av grus och grusig morän varför grundläggningsförhållanden är gynnsamma.
bebyggelse	Nybebyggelsen föreslås ske dels i sju huskroppar i fyra och fem våningar med indragna övervåningar dels i tvåvåningsbyggnader. Inom den första etappen presi- ceras byggrätterna till storlek och läge medan bebyg- gelsen i den andra etappen ges en mer schematisk plan- utformning med angivande av antal våningar och maxi- mal bruttoarea.
service	Inom området planeras inga serviceanläggningar. För kommersiell service hänvisas främst till centrum. Låg- och mellanstadieskola finns i Fagerslättskolan. För äldreservice finns bl a dagcentralen i Stabbläggaren. Ev behov av förskola föreslås kunna tillgodoses i särskilt anpassad lägenhet.
friytor	Bebyggelsegrupperingen ger möjlighet till utevistelse och småbarnslek inom godtagbara avstånd från entréerna. Större gemensamma ytor för exempelvis bollplan redo- visas ej inom området.
park, plantering	Ett område väster om trafikplatsen vid Dr Sandbergs gata betecknas i gällande plan som park. Området disponeras idag som tomtmark för angränsande bostads- bebyggelse i kvarteret Sättaren varför föreslås att marken läggs ut som kvartersmark i planen. Området mellan Bangatan och järnvägen anges som park med föreskrift om plantering med alléträd. Sådan plantering förutsätts även enligt planen ske utmed södra sidan av Jutarnas väg.
skyddsrum	Inom området skall anordnas 360 skyddsrumspatser enligt lämnat skyddsrumsbesked. Dessa skall förläggas inom de två fyravåningshusen i områdets mitt och av- ser täcka Fagervallenområdets återstående behov.
gator och trafik	Området trafikförsörjs från Bangatan men kan nås även från Skomakaregatan. Jutarnas väg blir gång- och cykel- väg. Separat gång- och cykelbana anläggs även utmed den nya Bangatans norra sida. En cykelväg genom kvar- teret Fagervallen mellan Emmabodavägen och Skomakare- gatan kommer att övervägas i samband med detaljpla- nering för detta kvarter.

Parkering skall anordnas motsvarande 1 bilplats/lgh. Särskilda ytor anges i detaljplanen. Inom dessa ytor får garage uppföras där detta bedöms lämpligt. Utmed Bangatan förutsätts garage uppföras som buller-skydd.

teknisk
försörjning

Ledningar för vatten och avlopp samt fjärrvärme finns i angränsande gator med möjlighet till anslutning.

administrativa
frågor

I samband med antagandet av detaljplanen föreslås fastighetsplanerna för Fabriken och Fagervallen att upphävas.

Upphävandet av detaljplanen för Fagervallen innebär i princip att innan nybyggnad kan ske måste ny detaljplan antas.

Nybro stadsarkitektkontor i maj 1988


Göran Morsing
stadsarkitekt

Gunar Carlsson
1:e planingenjör

Antagen av KF 1988-08-29

Laga kraft 1988-09-29

Stadsarkitektkontoret

Detaljplan för kvarteret FABRIKÖREN och upphävande av detaljplanen för del av kvarteret FAGERVALLEN samt upphävande av fastighetsplanerna för kvarteren Fabrikören och Fagervallen i Nybro

Organisatoriska frågor

tidplan Byggstart för 87 lägenheter (2:a etappen Fagervallen) beräknas ske i september 1988. Även Bangatan påbörjas under hösten samt färdigställs 1989. Utbyggnad av återstående del av kvarteret Fabrikören ca 60 lägenheter kan bedömas ske inom en femårsperiod.

genomförande-tid Med hänvisning till ovan har genomförandetiden satts till fem år efter att planen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

fastighetsplan Gällande fastighetsplaner för Fabrikören och Fagervallen upphävs. För Fabrikören och den del av Fagervallen för vilken detaljplanen upphävs, upphör fastighetsplanerna automatiskt att gälla medan för Fagervallen 1-3 och 16 fastighetsplanen upphävs genom särskilt beslut samtidigt med denna detaljplan.

fastighetsbildning Fastigheterna inom kvarteret Fabrikören och del av Fagervallen överförs till kommunens exploateringsfastighet Nybro 3:1. En ny fastighet bildas i Fabrikören omfattande första utbyggnadsetappen.

Del av Nybro 3:1 överförs till Vulkanus 30.

Ekonomiska frågor

planeekonomi Byggnadskostnaderna för Bangatan med trafikplats vid Dr Sandbergs gata är beräknade till ca 1,5 miljoner. Stadsbidrag för 50 % av godkänd kostnad kommer att utgå. Ledningsförstärkningar beräknas till ca 0,5 miljoner.

Kommunens inkomster utgörs av försäljning av mark och anslutningsavgifter.

inlösen Kommunen löser ca 10 m² av Stabbläggaren 21 ingående i gatumark. Del av Nybro 3:1 löses av Nybro Bostads AB som redan disponerar marken genom avtal.

gatukostnader Någon särskild ersättning för gatukostnader avses ej att tas ut.

Tekniska frågor

buller

Utformning av bebyggelsen närmast trafikplatsen Bangatan-Dr Sandbergs gata skall ske med hänsyn till bullersituationen så att godtagbara värden för trafikbuller inomhus resp. utomhus ej överskrids. Särskilt bör beaktas placering och utformning av uteplatser (balkonger). Eventuellt störande buller från cementindustrin i sydväst torde avskärmas genom planerad inbyggnad av traversbanan.

Stadsarkitektkontoret i juni 1988
reviderad i augusti 1988 (genom tillägg - Tekiska frågor)


Göran Morsing
stadsarkitekt

Antagen av KF 1988-08-29

Laga kraft 1988-09-29