

Detaljplan för del av kvarteret TALLEN (Kährs)**Handlingar**

Till planförslaget hör plankarta med bestämmelse, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra en utbyggnad av den befintliga biobränsleeldade kraftvärmeanläggningen på industriområdet samt göra en tillbyggnad av plåtverkstaden.

Vidare redovisas en utökad byggrätt för industrikontor, en intern körväg läggs fast samt en grön och lummig skyddszon mot Transtorpsvägen föreskrivs.

Avsikten med planen är vidare att AB Gustaf Kähr skall förvärva fastigheten Nybro 3:43 samt del av Nybro 3:1. Bostadsanvändningen av den s k T3:an skall avvecklas.

PlandataLäge och areal

Planområdet är beläget i centrala Nybro strax norr om Transtorpsvägen. Det gränsar i norr, öster och väster mot andra delar av Kährs industriområde, i sydväst även mot Järn och Bygg. I söder mot Rydén och ett par fastigheter i kvarteret Sågen. Det omfattar en areal om 3,0 ha.

Markägoförhållanden

Tallen 54 - AB Gustaf Kähr
Nybro 3:43 - Nybro Bostads AB (NBAB)
Nybro 3:1 - Nybro kommun

Tidigare ställningstagandenÖversiktsplan för Nybro kommun

I översiktsplan -90 ligger hela planområdet inom "industriområde med miljöpåverkan".

Detaljplan

Planområdet omfattas av följande detaljplan:

Detaljplan betecknad D45 - laga kraft 1991-06-24.
D45 har genomförandetid t o m 2001-06-24.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden gavs 1994-01-11 i uppdrag att upprätta planavtal med sökanden och att påbörja planarbetet.

Planeringsberedningen (PLB) uttalade 1994-01-17 att T3:an helt bör övertas av Kährs samt att man önskar få till stånd en slutlig reglering av fastighetsmarken mellan Transtorpssvägen och Flyebovägen.

Plankostnadsavtal

Detaljplanen bekostas av sökanden. Plankostnadsavtal har upprättats 1994-01-27.

Tidigare tillstånd

Länsstyrelsen i Kalmar län meddelade 1992-02-03 AB Gustaf Kähr tillstånd enligt miljöskyddslagen att driva verksamheten vid bolagets träindustri (inklusive redovisade biverksamheter) inom kvarteret Tallen i Nybro tätort och kommun.

Länsstyrelsen meddelade 1994-02-07 AB Gustaf Kähr tillstånd enligt miljöskyddslagen att bygga ut och driva befintlig värmecentral. Härvid får en ny trädbränsleeldad ångpanna med tillhörande ångturbin, elgenerator och varmkondensor installeras.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

I den till länsstyrelsen inlämnade ansökan om tillstånd att bygga ut kraftvärmeanläggningen och för vilken tillstånd nu givits, finns en kortfattad MKB, med följande lydelse:

"Utbyggnaden ger ej några negativa miljöeffekter jämfört med befintlig anläggning. Emissionerna av stoft och försurande ämnen blir i stort sett oförändrade. Av avgörande betydelse för försurningen i området är det totala nedfallet av försurande komponenter, vilka härrör från nya pannan men framförallt från andra källor i regionen och mer avlägsna källor.

Utbyggnaden kommer inte heller att påverka recipienten negativt jämfört med tidigare.

Genom att anläggningen utnyttjar bränsle som uppkommer i produktionen ger inte bränsletransporter in till anläggningen upphov till miljöstörande emissioner. Den nya anläggningen bidrar också till hushållningen med naturresurser då den utnyttjar förnyelsebart bränsle som är en restprodukt från produktionen."

Planförutsättningar och planförslag

* Mark och vegetation

Planområdet sluttar ner mot Transtorpsvägen. I delen närmast vägen utgörs marken i stora partier av naturmark, vilken delvis utgörs av lämningar efter gamla trädgårdar. Grönskan i denna del är viktig då den mjukar upp den annars storskaliga och hårda industrimiljön. Då Transtorpsvägen också utgör infart till centrum är det väsentligt att de industritomter som vänder sig mot denna ger ett välkommande och trevligt intryck. Förslag har därför lagts om att bibehålla väsentliga delar av naturmarken.

En ek har belagts med trädfällningsförbud. Vid den breddade infarten skall en befintlig trädrad vidmakthållas.

* Geotekniska förhållanden

Någon markundersökning har ej genomförts inom planområdet. Blivande byggherre ansvarar för inom kvartersmark erforderliga geotekniska undersökningar.

* Bebyggelseområden

Kvartersmarken ligger i sin helhet inom Kährs industriområde. Det inrymmer panncentral, plåtverkstad, kallager, träpulveranläggning, spånficka, truckgarage m m.

Då AB Gustaf Kähr avser att bygga ut kraftvärmeanläggningen och installera en ny panna med 25 MW bränsleeffekt, kommer denna att ianspråkta utrymme som idag används av plåtverkstaden. Av denna anledning fordras en tillbyggnad för att bereda denna ny plats.

Tillbyggnaden kommer att hamna på mark som i plan är undantagen från bebyggelse och inkräktar därmed på mark som utgör skyddszon mellan industrin och bostadsbebyggelse. Den nya fastbränslepannan planeras uppföras i en separat ny byggnad i anslutning till den befintliga panncentralen. Dess höjd uppgår till 23,0 m vilket överskrider högsta nu tillåtna höjd för byggnad på 16,0 m. Dessa sakförhållanden påkallar en revidering av gällande plan och prövning i ny planprocess.

Kraftvärmeanläggningen

Kähns planerar att till årsskiftet 1995/96 bygga ut befintlig kraftvärmeanläggning med en ny ångpanna, en ny ångturbin och en ny varmkondensor för lägre mottryck.

I den befintliga kraftvärmeanläggningen finns två pannor för trädbränsle och en för olja. Dessutom finns en mindre elpanna. Kraftvärmeanläggningen försörjer AB Gustaf Kähr med värme, som används för torkning av virke samt lokaluppvärmning m m vid parkettgolvstillverkningen. Dessutom levereras värme till fjärrvärme i centrala Nybro.

Den årligen producerade värmemängden uppgår till ca 120 GWh per år varvid ungefär hälften levereras till fjärrvärmenätet.

Elkraft genereras i en ångturbin med en maximal eleffekt på 2 MW.

Den nya ångpannan är avsedd för eldning med trädavfall från eget sågverk, fabriksavfall i form av trä från golvstillverkning, trädbränslekross, torrflis och lövvedsflis. Den nya pannan ger ett bättre utnyttjande av trädavfall. Efter utbyggnaden förväntas oljeförbrukningen minska från 270 till 70 m³.

Företagets totala värmebehov har som en följd av produktionsökningar och värmeleveranser till fjärrvärmenätet i Nybro kommun succesivt ökat. Den producerade värmemängden förväntas öka till 160 GWh efter utbyggnaden. Länsstyrelsen har satt ett tak vid 185 GWh.

Den planerade nya fastbränslepannan avses användas för baslast. Efter utbyggnad med en ny fastbränslepanna och ångturbin kommer befintlig fastbränslepanna 1 att ställas av som reservenhet. Befintlig fastbränslepanna 2 kommer att användas som

komplement vintertid samt vid sommarrevision på ny panna. Befintlig oljepanna 3 används endast som reservpanna. Befintlig ångturbin utgår helt och ersätts med den nya ångturbinen med en effekt på ca 5 MW. Utsläppet sker från en befintlig 45 m hög skorsten.

Den nya byggnaden på 23 m höjd kommer att utgöra ett dominerande inslag i stadsbilden. Då den infogar sig i ett redan existerande mönster med uppskjutande höga industribyggnader kommer den inte ensamt dominera stadsrummet. Tvärtom har den möjlighet att på ett acceptabelt sätt avsluta industrimiljön mot Transtorpsvägen. Av vikt är att material och färg ansluter till den nu uppbyggda stålblanka skylinen.

Plåtverkstaden

Den nya plåtverkstaden kräver ett utrymme på ca $9 \times 60 \text{ m} = 540 \text{ m}^2$. Arealen ligger i gällande plan på prickmark, vilken ej får bebyggas. I föreliggande plan föreslås byggförbudet upphävas för att möjliggöra uppförande av nya kraftvärmeanläggningen. Byggnadshöjd medges till 8,0 m, d v s en nedtrappning mot Transtorpsvägen jämfört mot de 12,0 m som gäller för industriområdet i övrigt. Byggnationen innebär dock att skyddszonen mot bostadsbebyggelsen minskar.

För plåtverkstaden har därför införts en b- och m-bestämmelse för att tillförsäkra att bullersituationen inte på något sätt kommer att påverkas negativt genom utbyggnaden. Genom b-bestämmelsen påfordras att byggnadstekniken avseende fasadkonstruktionen skall vara bullerdämpande med ett minimum av öppningar.

Med m-bestämmelsen föreskrivs att verksamheten inte får vara störande för omgivningen med hänsyn till buller. Detta skall förstås så att plåtverkstaden ej får orsaka buller i sådan omfattning att efterlevnaden av bullervillkoret i länsstyrelsens beslut 1992-02-03 på något sätt försvåras.

Industrikontor - T3:an

I gällande detaljplan D45 heter det:

"Omedelbart norr om korsningen Lilla Trädgårdsgatan-Transtorpsvägen finns ett tvåvånings flerbostadshus. Det ägs av Nybro Bostads AB. Avsikten

är att Kährs ska förvärva detta. Det får byggrätt i planen och bör användas för kontor och liknande icke störande verksamhet inom begreppet industri."

Flerbostadshuset benämns i vardagslag som T3:an, vilket inrymmer 12 st lägenheter varav 4 st är uthyrda i dagsläget. Boende utgörs av svårplacerade personer inom NBAB:s normala fastighetsbestånd. Avsikten är dock att boendet skall avvecklas, vilket såväl gällande som föreslagen detaljplan, lägger fast.

Anledningen till detta synes självklar, men tål ändå att poängteras. Läget mellan Transtorpsvägen och närheten till den utbyggda kraftvärmeanläggningen, plåtverkstaden samt nya interna körvägen m m - utgör en olämplig boendemiljö. Enligt PBL 2 kap 1 § skall planläggning ske "så att den främjar en från allmän synpunkt lämplig utveckling och ger förutsättningar för en från social synpunkt god bostads- och fritidsmiljö."

Att planläggning skall främja en från allmän synpunkt lämplig utveckling innebär enligt förarbetena till PBL bl a att långsiktiga och gemensamma intressen skall beaktas och tillvaratas. Enskilda intressen bör inte få hindra en utveckling som från allmän synpunkt bedöms vara betydelsefull.

Stadsarkitektkontorets inställning är således helt klar; T3:an skall lösas in. Kommunens planeringsberedning (PBL) har också nyligen (1994-01-17) gett besked om att T3:an helt bör övertas av Kährs.

Inlösen av fastigheten Nybro 3:43 (T3:an) kan ske frivilligt eller tvångsmässigt. Om frivillig överenskommelse ej kan nås med NBAB, kan stadsarkitektkontoret upprätta en fastighetsplan. Enligt PBL 6 kap 3 § skall fastighetsplan "antas om:

- 1 det behövs för genomförande av en ändamålsenlig indelning i fastigheten
- 2 detaljplanens genomförande i andra fall underlättas genom en fastighetsplan"

I kommentarer till plan- och bygglagen av bl a Lars Uno Didon heter det:

"Det samråd med fastighetsbildningsmyndigheten och med berörda fastighetsägare som skall ske vid beredningen av genomförandefrågorna, torde i de allra flesta fallen visa om det kan antas uppstå

några sådana särskilda problem att genomföra ändringar i fastighetsindelningen, att en fastighetsplan behöver upprättas. Fastighetsplanen kan således sägas vara ett medel att ge vissa delar av genomförandebeskrivningen rättsverkan".

Genomförandefrågorna har fått en väsentligt mera framskriden roll i PBL än vad som gällde förut. Det läggs nu en ökad vikt vid samspelet mellan planläggning och genomförande. Med plangenomförande skall förstås de åtgärder som vidtas för att förverkliga de mål som ställs upp i detaljplanen.

Genom utbyggnaden av värmeanläggningen, plåtverkstaden och körvägen hastar det med en lösning av fastighetsfrågan. Den nya planen påkallar en snabbare inlösen än vad den gamla krävde.

Enligt "Plats för arbete - omgivningspåverkan, miljöskydd vid planering av arbetsområden" från 1982, utgiven av socialstyrelsen, naturvårdsverket och dåvarande statens planverk - anges rekommenderade skyddsavstånd till förbränningsanläggningar. Riktvärdena anges i intervall. För en panna på 25 W kan rekommenderat skyddsavstånd uppskattas till 65-225 m. För Kährs del ligger avståndet på ca 35 m till T3:an.

Miljökontoret överväger dömma ut T3:an som bostad om inte inlösen snarast kommer till stånd.

NBAB:s problem att eventuellt hitta ersättningsbostäder fås lösas i annan ordning.

Stadsarkitektkontoret utgår i följande plan från att genomförandefrågorna kan lösas i samförstånd mellan Nybro kommun - NBAB - Kährs.

I den föreslagna detaljplanen läggs ett större område ut för industrikontor, jämfört med den nu gällande. Byggnadshöjden begränsas till 7,0 m. Industrikontor skall användas för kontor och liknande icke störande verksamhet inom begreppet industri.

* Miljöfarligt avfall (MFA)

I 9:e punkten i länsstyrelsens tillståndsbeslut 1992-02-03 heter det:

"Kemikalier och miljöfarligt avfall enligt förordningen (1985:841) om miljöfarligt avfall får ej lagras på sådant sätt att spridning ut i omgiv-

ningarna kan ske. Täta, invallade, ej avloppsförsedda underlag belägna under tak skall användas när det är fråga om betydelsefulla mängder flytande eller vattenlösliga kemikalier."

I dagsläget finns drygt 150 fat lagrade på vändplatsen, ofta till hög höjd. De är ej iordningställda enligt 9:e punkten. Kährs avsikt är att i framtiden ej behöva större upplag utan avser endast iordningställa utrymme för 10-12 fat. Mellanlagring får ske hos entreprenörsföretag i branschen.

I planen har utrymme för förrådsbyggnader lagts in vid vändplanen. Byggnadshöjden begränsas till 3,0 m. Arealen för deponi medges för en större areal än vad som i dagsläget har ansetts nödvändigt av Kährs.

* Upplag - vändplats

Vändplatsen används idag för upplag av förutom tunnor även för visst trävirke. Då vändplatsen nyttjas för lossning/lastning kommer korttidslagring av diverse material sannolikt behöva ske även i framtiden.

Ur miljösynpunkt är det emellertid olyckligt om arealer i anslutning till Transtorpsvägen - som utgör en av Nybros större huvudinfarter till centrum - samt inte minst det faktum att detta dessutom ligger alldeles intill själva Nybro centrum, får en okänslig gestaltning med stora asfaltsytor belagda med presseningsöverdragna virkesupplag.

Alla är idag medvetna om miljöns betydelse för vilket intryck resenärer och besökare får av en stad. För att Nybro skall upplevas som en inbjudande och inspirerande stad att vistas i krävs också att industriområden utformas med omsorg så att Nybros "ansikte" utåt blir attraktivt.

Detaljplanen har utformats så att korttidslagring på vändplanen även fortsättningsvis skall vara möjlig. Dock får upplag högst ha en höjd om 2,0 m. Vändplanen skall skärmassas av ett 2,2 m högt plank.

* Inhägnader

Kährs industritomt löper enbart i detta planförslag utmed 200 m av Transtorpsvägen. Ur miljösynpunkt är det önskvärt att så lite som möjligt upplevs av hägnaden - vanligtvis gunnebostängsel.

Delar som måste skyddas bör hägnas så långt som möjligt in på industritomten, dock skall aldrig förgårdsmark och natursidor av industritomten inhägnas. Administrativ bestämmelse om att n_1 och n_4 -områden ej får hägnas in har därför medtagits.

* Gator och trafik

Gatunät

Transtorpsvägen ingår i stadens huvudnät. Inom industriområdet finns interna körvägar. En av dessa har lagts fast i planen.

Transtorpsvägen skall byggas om och förbättras så att bl a transporterna till Kährs kan göras säkrare och mindre störande. Ombyggnaden kommer inte ske inom den närmast 3-årsperioden, utan sannolikt istället under den senare delen av genomförandetiden. Befintlig gatstensbeläggning kommer att tas bort.

Gång- och cykeltrafik

I den förprojektering som gjorts av ombyggnaden beräknas en gång- och cykelled följa Transtorpsvägen på södra sidan i hela dess 800 m långa sträckning. En gångväg planeras ligga på vägens norra sida fram till den stora infarten vid parkeringarna.

Parkering

Två större områden för parkering redovisas i planen.

Utfarter

Liksom i gällande plan redovisas tre utfarter. Stora industriutfarten har gjorts betydligt bredare samt den till industrikontoret har gjorts mindre och flyttats till den idag befintliga utfarten.

Gatuplanteringar

På Transtorpsvägens södra sida finns utrymme för gatuplantering med lågväxande buskar och träd när gatan byggs om. Det är angeläget att ta vara på möjligheten att bereda grönskan plats på en av de större infarterna till Nybro centrum. En långsgående trädrad med t ex oxlar föreslås därför planteras.

* Störningar

Bolagets verksamhet har prövats enligt miljöskyddslagen. Störningar prövas dock även genom bestämmelser i detaljplan.

För plåtverkstaden har bestämmelserna - bm - intagits. Dessa stadgar att fasadkonstruktionen skall utformas med hänsyn till bullerspridningen så, att omgivningen inte upplever den som störande. Detta skall uppfattas så att bullervillkoret i länsstyrelsens beslut 1992-02-03 inte på något sätt skall försvåras.

Utmed Transtorpsvägen har gröna vegetationszoner lagts ut för att berika såväl industri- som gatumiljö och undvika att industrin blir alltför påträngande i centrala Nybro.

* Teknisk försörjning

Området har sedan gammalt en god teknisk försörjning.

* Administrativa frågor

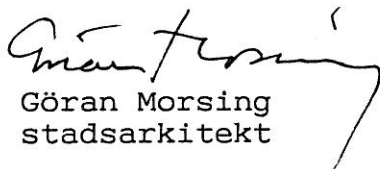
Detaljplanen tas fram med enkelt planförfarande.

Genomförandetiden startar vid lagakraftsdatum och slutar 2001-06-24, d v s tar slut samtidigt som detaljplan D45.

Marklov krävs för fällning av n_1 -markerat träd.

Område betecknande med n_3 och n_4 får ej hägnas in.

Nybro som ovan


Göran Morsing
stadsarkitekt


Lars Göran Sandström
planarkitekt

Antagen av BN 1994-04-12 Laga kraft 1994-05-17

NYBRO KOMMUN

Stadsarkitektkontoret

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Antagandehandling

1994-04-12

1 (3)

Detaljplan för del av kvarteret TALLEN (Kährs)Organisatoriska frågorPlanförfarande

Detaljplanen tas fram med så kallat enkelt planförfarande, endast innehållande samråds- och antagandeskeden. Detta orsakas av att planen bedömts vara av begränsad betydelse och sakna intresse för allmänheten. Större delen av planen rör frågor inom ett sedan gammalt etablerat industriområde.

Tidplan

Samråd - mars/april 1994
Antagande - april 1994
Laga kraft - maj 1994

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid som börjar vid lagakraftsdatum och slutar 2001-06-24, d v s slutar samtidigt som detaljplan D45. Genomförandetiden är således ca 7 år.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Nybro kommun är huvudman för allmänna platser, d v s för utbyggnad och underhåll av huvudgatan med gatuplanteringar.

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av ledningar inom u-område på kvartersmark.

Byggherren ansvarar för inom kvartersmark erforderliga geotekniska undersökningar.

Ansvar för iordningställande av det gröna skyddsbältet liksom för exploatering inom kvartersmark åvilar Kährs.

Nybro kommun avser inte debitera gatukostnadssättning för ombyggnad av huvudgatan.

Markförvärv - markförsäljning - inlösen

Planen föranleder kommunalt markförvärv av den markremsa av fastigheten Nybro 3:43 som ligger på gatumark. Enligt PBL 6:17 och 14:1 har kommunen både rätt och skyldighet att lösa mark för allmän platsmark. Enligt PBL 6:19 får emellertid på ansökan av kommunen "länsstyrelsen förordna att mark som för områdets ändamålsenliga användning enligt upprättat förslag till detaljplan behövs för sådana allmänna platser för vilka kommunen är huvudman eller för allmänna byggnader, utan ersättning skall avstås till kommunen."

Stadsarkitektkontoret hävdar därför, åberopande ovanstående, att markremsan utan ersättning skall avstås till kommunen.

Planen förutsätter också försäljning av kommunal mark på fastigheten Nybro 3:1. Arealen uppgår till 3 700 m². Kährs förvärv av denna mark skall samordnas med övrigt förvärv av mark på fastigheten Nybro 3:1 mot Transtorpsvägen, vilken totalt uppgår till 18 463 m².

Då fastigheten Nybro 3:43 påverkas i allt för hög grad av närheten till Kährs industrier skall denna lösas in av AB Gustaf Kähr. Den planerade utbyggnaden påkallar att detta sker inom en snar framtid.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen förutsätter genom såväl det markförvärv som den markförsäljning och inlösen som planen aktualiserar, ombildning av fastigheten Tallen 54 till att omfatta all kvartersmark inom planområdet. Kommunen och fastighetsägaren fördelar förrättningskostnaden.

Ledningsservitut

Kommunen kommer att säkerställa rätten att anlägga och bibehålla underjordiska ledningar på mark som betecknats med u. Detta sker genom att ledningshavaren (kommunen) ansöker om ledningsrätt och står för förrättningskostnaden.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen föranleder endast kommunala kostnader för ombyggnad av huvudvägen Transtorpsvägen. Statskommunala medel utgår ej längre för utbyggnad, varför hela kostnaden får bäras av kommunen, då ej heller gatukostnadsersättning tillämpas.

Hela Transtorpsvägens ombyggnad beräknas kosta drygt 4 miljoner kronor. De 200 m, av totalt 800 m, som ligger inom planen kan därför uppskattas kosta ca 1 miljon kronor.

Nybro kommun erhåller intäkter från markförsäljning av på kvartersmark liggande areal tillhörande Nybro 3:1.

Nybro som ovan


Göran Morsing
stadsarkitekt


Lars Göran Sandström
planarkitekt

Antagen av BN 1994-04-12 Laga kraft 1994-05-17
