

Detaljplan för **Höjden, Platån** m m i Nybro samt upphävande av tomtindelningar för Höjden, Platån m fl i Nybro

Handlingar

Till planförslaget hör plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är främst att tillse att flerbostads-bebyggelsen utmed Dahlborgsgatan och Platåvägen får tillskott av nödvändig kvartersmark för att på egen mark tillgodose behovet av rekreation, parkering och utrymme för s k miljöhus (sophus). En betydande fastighetsreglering behöver därför genomföras för att överföra allmän platsmark i form av natur till privat kvartersmark. Ett flertal gemensamhetsanläggningar föreslås inrättas.

Ett annat primärt syfte är att undersöka förutsättningarna att i kv Platån inplacera en byggnad för gruppboende alternativt annat boende. Floragatan redovisas breddad från Fagerslätsskolan över Bolanders bäck till Dahlborgsgatan, för att på denna sträcka kunna anordna en separat gång- och cykelväg. Även Algatan föreslås breddad i backen från Floragatan till Dahlborgsgatan. Körbanebredden på Kungshallsvägen och Algatan föreslås generellt minskad från 9 m till 7 m. Mark frigörs på så sätt för separata gång- och cykelvägar samt trädplanteringar. Vidare anges möjligheten att i skogsområdet mot Bolanders bäck anordna en promenadstig i vacker naturmark som en fortsättning på stigsystemet vid Svartgöl. Viss del av våtmarken föreslås fyllas ut och anordnas som ängsmark.

Ett betydande syfte med planen är även att korrigera gällande plan efter befintliga förhållanden vad gäller lokalgatornas sträckning. Platåvägen och framförallt Dahlborgsgatan har nämligen en annan sträckning än vad gällande plan utvisar, bl a avsågs att ta bort vattentornet. Det finns idag ingen anledning att ändra på gatu-sträckningen.

I övrigt redovisar planen utökat område för garage, minskat utrymme för transformatorstation samt en permanentning av området för befintligt vattentorn. Ett flertal karaktärsträd beläggs med trädfällningsförbud. Värdefulla stenblock skall bevaras.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget ca 800 m rakt norrut, från Salutorget i Nybro centrum. Det ingår som den sydvästligaste delen av flerbostadsområdet Kungshall. Det gränsar i norr vid Kungshallsvägen, i öster Algatan, i söder kv Rönnen och Floragatan samt i väster till Fager-slättsskolan. Planområdet har en nordsydlig utsträckning på ca 200 m och öst-västlig på ca 450 m. Det har en areal på omkring 10,5 ha.

Markägförhållanden

Inom planområdet finns endast två markägare; Nybro kommun och Nybro Bostads AB (NBAB).

NBAB äger den idag befintliga kvartersmarken för Hallonberget, Liden, Gläntan, Brinken, Höjden, Backen, Hasseln, Krönet, Platån. Resterande mark ligger på Nybro 3:1 och tillhör kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Nybro kommun

I fördjupningsdelen för Nybro tätort i översiktsplan -90 redovisas dels att planområdet ingår i hissutbyggnadsplan -86 samt att naturområdet vid Bolanders bäck utgör värdefull natur, d v s ingår i en s k "grön lunga" som passerar genom tätorten.

Arbetsgrupp för lokalisering av gruppboende

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt vid sitt sammanträde 950120 att utse en arbetsgrupp för att studera lämpliga lokaliseringar av gruppboende.

I planeringsberedningen (PLB) 950221 redovisades sex olika förslag till lokalisering av gruppboende. Ett av alternativen redovisas i kv Platån, Kungshall.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av följande detaljplaner:

Stadsplan betecknad	S 9	fastställd	490520
" -	S24	"	561214
" -	S33	"	580508
" -	S35	"	590109
" -	S67	"	640728
" -	S79	"	660623
" -	S90	"	680209
" -	S152	"	820706
" -	S155	"	840403

Samtliga stadsplaner saknar genomförandetid.

Stadsplan S 9 omfattar den sydligaste delen av planområdet, nämligen området från bron på Floragatan, vattenområdet därnärmast och ett rektangulärt parkmarksområde upp mot Kungshallsvägen.

Stadsplan S 24 omfattar kvarteren Liden och Hallonberget och parkmark mellan Kungshallsvägen, Dahlborgsgatan och Floragatan. Bebyggelsen har bestämmelsen MV och en högsta byggnadshöjd på 17,0 m. MV står för bostadsbebyggelse i fem våningar; sammanhängande eller gruppvis-bebyggelse.

Stadsplan S 33 är en plan som endast omfattar garagen vid Dahlborgsgatan och parkmarken upp mot Kungshallsvägen. Bestämmelsen är GI, d v s garageändamål i en våning.

Stadsplan S 35 innefattar kvarteren Backen 1 och Brinken med bestämmelsen BVI, d v s bostadsbebyggelse i sex våningar. Mellan Backen 1 och 2 ligger ett område för garageändamål i en våning - GI. Viss parkmark upp mot Kungshallsvägen ingår också.

Stadsplan S 67 omfattar en längre del av Kungshallsvägen vid kv Kronan och ett mindre parkparti mot denna samt gc-vägen mellan Kungshallsvägen och Dahlborgsgatan. I plan betecknad Lummerstigen.

Stadsplan S 79 omfattar den västligaste delen av planområdet nämligen en del av Kungshallsvägen och parkmark söder om denna.

Stadsplan S 90 innefattar hela kv Platån liksom kringliggande vägar som Kungshallsvägen, Algatan, Platåvägen och Dahlborgsgatan. Vidare Krönet, Höjden, Backen 2 och Hasseln, vilka getts bestämmelsen BV resp BVI, d v s bostadsbebyggelse i fem resp sex våningar. Bebyggelsen i kv Platån har getts bestämmelsen BIII - bostadsbebyggelse i tre våningar. Platåvägens och Dahlborgsgatans sträckning i plan skiljer sig avsevärt i sträckning med vad som utförts i praktiken. Parkmark har även lagts ut ikring punkthusen.

Stadsplan S 152 omfattar parkmarken med gångväg norr om Fagerslätsskolan samt den större delen av vattenområdet inom planområdet.

Stadsplan S 155 berörs endast i korsningen Vattugatan/Algatan, där viss del av lokalgatan ingår i planområdet.

Planförutsättningar och planförslag

Natur

*** Mark och vegetation**

Planområdet utgörs av ett stenigt tallbevuxet "högplatåområde" som sluttar åt väster. Speciellt är Bolanders bäck och det vattengenomflutna våtmarksområdet i väst samt den stundvis kraftiga rasbranten mot denna. Karaktäristiskt är den blockrika hållmarken med det förhållandevis rika inslaget av ek. Typiskt för området är också den torftiga markbehandlingen kring husen.

Ett antal stenblock i naturmiljön vilka utgör ett värdefullt inslag i boendemiljön, föreslås bibehållas som miljöelement. På samma sätt föreslås trädfällningsförbud för ett flertal karaktärsträd i området.

Mot Floragatan i södra delen av planområdet föreslås utfyllnad av ett större våtmarksområde för att tillskapa en södervänd ängsmark som i skydd av rasbranten, särskilt vår- och hösttid, bildar en utmärkt rast- och solplats.

En enkelsidig trädrad av exempelvis oxel föreslås planteras utmed gc-vägen, norr Fagerslätsskolan, för att bryta ner det bitvis alltför kala naturrummet, skänka skugga och ge lä.

* Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållandena är erfarenhetsmässigt mycket goda. Blivande byggherre svarar dock för inom kvartersmark erforderliga geotekniska undersökningar.

* Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

Bebyggelseområden

* Höghusområdet utmed Dahlborgsgatan

De 8 punkthusen utmed Dahlborgsgatan/Algatan uppfördes under 1950-60 talen och utgör ett eget karaktärsområde bland Nybros stadsdelar. Höjden varierar från fem till åtta våningar om vindsvåningen räknas in. Husen är sin tidsanda trogen och har varligt infogats i terrängen, de tillhör kategorin "hus i park". Sammanlagt uppgår lägenhetsantalet i höghusen till 238 st.

I en kulturhistorisk inventering av bebyggelsen i Nybro tätort, utförd av Kalmar läns museum 1980, redovisas höghusområdet som ett område med enhetlig, kulturhistorisk och miljömässigt värdefull bebyggelse. Man skriver: "Punkthus med gult tegel i fasaderna. Arkitektoniskt ambitiöst utformade fasader, mycket känsliga för ingrepp av något slag. Husen finns i två typer. En mer traditionell med sadeltak samt en mer modernistisk". Fasadändringar kan ej tillåtas som förvanskar dess karaktär.

Stadsarkitektkontoret betraktar området som värdefullt men avstår från att q-märka bebyggelsen.



* Lamellhusen i kv Platån och tilltänkt gruppboende

I kv Platån finns idag fyra stycken trevåningshus av lamellhustyp, uppförda under 1960-talet i vitt tegel och platta tak. Sammanlagt uppgår lägenhetsantalet till 72 st. Husen saknar hissar, varför endast bottenvåningen är tillgänglig för rörelsehindrade. I planen har intagits en ombyggnadsbestämmelse om att endast 50 % av lägenheterna inom fastigheten behöver vara tillgängliga för handikappade. Detta innebär krav på hiss i minst två trapphus vid ombyggnation vilket får anses ge långsiktigt godtagbara förhållanden i området.

Invid korsningen Kungshallsvägen/Platåvägen föreslås möjligheten att komplettera bebyggelsen med ett s k grupphus, alternativt annan bostadsbebyggelse. Avsikten är att finna ersättningslägenheter för dem som idag bor på Tallgården, vilken landstinget avser att avveckla. Byggnaden föreslås kunna uppföras i två våningar med en utnyttjandegrad av 700 m² bruttoarea ovan mark för att möjliggöra andra boendeformer. För gruppboende räcker det med en våning och 450 m². För de utvecklingsstörda är det viktigt att byggnaden på ett hyggligt sätt smälter in i miljön. Byggnaden skall anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

* Vattentornet i Kungshall

Vattentornet i Kungshall avsågs flyttas till annan plats, varför stadsplan S 90 (1968) redovisar Dahlborgsgatans förlängning rakt över den plats där vattentornet än idag står. Då såväl vägarna fått annan sträckning som vattentornets flyttning skrinlagts, redovisas i detaljplanen ett eget användningsområde för vattentornet. Högsta totalhöjden redovisas till +131,0. Stagen till antennen når dock upp till +146,5 och antennen själv till +153,0 d v s ca 53 meter över marknivå.

* Transformatorstation

Området för transformatorstation har reducerats arealmässigt för att man på ett bättre sätt skall kunna nyttiggöra sig marken.

* Miljöhus

NBAB har för avsikt att uppföra ett flertal s k miljöhus, d v s byggnader där hyresgästerna skall kunna sortera sitt avfall i ett antal fraktioner. Samfrakt som sköter kommunens sophantering har dömt ut soprummen med hänvisning till arbetsmiljöskäl i Hallonberget 1, Liden 1, Brinken 1, Backen 1 och Höjden 1.



För fastigheten Hasseln 1 redovisas ett eget miljöhus i anslutning till entrén. Hallonberget 1 och Liden 1 (40 lgh) resp Backen 1 och 2 (58 lgh), delar ett gemensamt miljöhus. För boende i Backen 2 blir avståndet ca 50 m, vilket är i längsta laget. Tidigare har bostadsstyrelsen angett 25 m som längsta avstånd från lägenhet till soprum. Antalet hushåll där någon medlem eller närstående person varaktigt eller tillfälligt har nedsatt rörelseförmåga är stort. Sophanteringssystemet måste långsiktigt kunna fungera för både äldre, handikappade, sjuka och rörelsehindrade.

I närheten av Brinken 1 och Krönet 1 redovisas två miljöhus. De boende i Höjden 1 bör ha möjlighet att använda båda. Val av miljöhus beror sannolikt på färdvägsval - om man är på väg till parkeringen eller ner till centrum. Även för boende i Höjden 1 ligger avståndet till miljöhus på 50 m. Sammanlagt betjänar de två miljöhusen 108 lägenheter, vilket är mycket om man betänker att det måste finnas någon form av ordning och reda för att sopsorteringen skall fungera och det skall vara trivsamt att göra det. I kv Platån redovisas två miljöhus, vardera serverar 36 lägenheter, d v s två byggnader.

Förordningar om producentansvar för returpapper, glas, papp, aluminium, plast etc gäller från och med 941001, vilket kommer innebära stora förändringar inom sophantering. Det gäller därför att finna ett insamlingssystem som underlättar för hushållen att källsortera. Mark för miljöhus har därför markerats även inom kvarter där nuvarande system kortsiktigt fungerar men långsiktigt måste förändras.

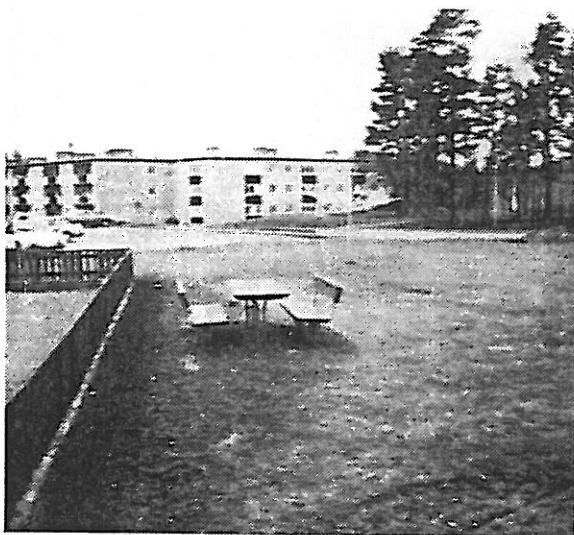
Friytor

* Lek, rekreation och närmiljö

I kv Platån finns två torftiga småbarnslekplatser. Även vid kv Höjden och Hasseln finns två äldre nedslitna lekplatser vilka bör ställas iordning. En större kommunal stadsdelslekplats för de större barnens lekbehov finns invid kv Liden. Även denna är i stort behov av förnyelse och upprustning.

Lekplatserna är som de ligger väl solbelysta. Intilliggande naturmark har stor betydelse för upplevelsemöjligheterna i området och inbjuder till en mångfald aktiviteter året om genom att den är oplanerad och inte bestämd till sin funktion. För att höja säkerheten föreslås ett 0,8 m högt staket, i anslutning till lekplatsen vid kv Höjden, mot angränsande gator.

När det gäller att höja rekreationsmöjligheterna i ett bostadsområde är det viktigt att inte fastna med bägge fötterna i sandlådan och tro att enbart tillskapande av lekplatser för barn i förskoleåldern är tillräckligt. Utemiljön måste planeras för alla ålderskategorier för att få det liv i kvarteren vi alla efterfrågar. Med tanke på den ökande andelen ålderspensionärer, kraven på minskad arbetstid, andelen arbetslösa och personer som kommer att arbeta hemma med hjälp av den nya sk informationsteknologin etc - ökar betydelsen av att närmiljön får en attraktivare utformning, då fler människor jämfört med idag kommer att vistas längre tider i bostadsområdena. Då gäller det att bygga bort de drag av endimensionalitet, monotoni och tristess som idag präglar delar av Kungshallsområdet. En livlöshet som också har att göra med frånvaron av människor utomhus.



Planområdet behöver en rejäl ansiktslyftning i närmiljön för att höja attraktiviteten och användbarheten. Det gäller att arbeta med mark, växter och vatten. Där det går att byta ut asfalt mot grus, sten och plattor bör man pröva detta. Tillskapa en rik grönska, där det finns en blandning av privata, halvprivata och gemensamma rumsbildningar. Ge marklägenheterna egna täppor. Ge utrymme för skönheten som har så stor betydelse för människor. Vad betyder inte en blommande syren?

Det gäller att förstå att all slags utrustning utomhus är uterummets möbler. Bänkar, klätterredskap, skräpkorgar, trafik hinder, skyltar, belysningsarmaturer etc. Naturligtvis är det viktigt att allt detta görs smakfullt och genomtänkt. Att belamra lekplatserna med konstgjorda ledanordningar och komplicerade torn målat i grälla signalfärger kan ta död på platsens miljövärden och vara mindre lustiga att se ut över från lägenheten. Speciellt som barnen oftast leker någon annanstans och i många fall inte är speciellt talrika.

Det gäller också att utgå från platsens egna värden. Existerande trädgångar, buskar och bergknallar skall ses som tillgångar väl värda att vårda. Plantera vårdträd. Ge akt på solitärträden som visar årstidsväxlingarna.

Skapa välkomnande entréer, kanske en portal klädd med klätterväxter, omgärda och avgränsa ytor med t ex anlagda stenmurar, snygg belysning och armatur. Svartmålade smidesstaket. Ge utrymme för platser för samvaro och avskildhet. Skydda för vind och insyn genom att anlägga bersåer. Bygg pergolor. Skaffa flyttbara möbler som kan flyttas med sol och skugga. Arbeta med inspire-rande material för att utveckla bostadsområdet och göra det kontaktskapande.



Växter går inte att pruta bort när man har ambitionen att skapa och förvalta en god livsmiljö för människorna. Plantera annueller, perenner, klängväxter. Kanske någonstans en blomsteråker istället för gräsmatta. Skönhetsupplevelsena från fjärlarna fås på köpet.

Planförslaget uppmanar till möjligheten att anordna större lägenhets-trädgårdar för lägenheterna i bottenplanet i kv Platån. En sådan "kolonisation" ökar växtrikedomen samtidigt som förvaltningen får mindre gräsytor att sköta. Vi får också en blomsterprakt som bara en individuell, kärleksfull skötsel kan ge.

För att gynna hemkänslan är det väsentligt att det också ges utrymme för något arbete på den gemensamma gården.

* Naturområde

I västra delen av planområdet ligger ett större skogsområde, vilket även fortgent bör förbli obebyggt. Det är genom sin utsträckthet och de möjligheter till utblickar på höjdpartierna som erbjuds, en stor tillgång för hela Kungshall. Problemet idag är att det är svårtillgängligt varför relativt få personer bevistar området. Ett sammanhängande gångsystem saknas som binder ihop området och på ett annat sätt gör det tillgängligt.

Planförslaget redovisar en möjlighet att etablera en viktig del i ett gångnät från scoutstugan till Svartgöl. Genom utfyllnad i våtmarken och träbro etableras en viktig länk till skogsmarken (alternativt genom fortsatta utfyllnader) vilket är förenligt med planens syfte. Ett gångsystem av skisserat slag skulle sannolikt ha stor rekreativt värde inte bara för Kungshallsborna utan för hela tätorten. Gångvägen bör vara ca 2 meter bred och grusbelagd. Se vidstående karta.

* Idrottsområde

I planområdets västligaste del är ett mindre idrottsområde utlagt. Detta är en utökning av det idag befintliga idrottsområdet - fotbollsplanen. Avsikten är att i denna del kunna förvara en del material. Utökningen har med markägarens goda minne redan gjorts, liksom även en instängsling. Det sätt på vilket det gjorts är dock bristfällig. Instängslingen mot gc-vägen bör skjutas så långt bort från denna som möjligt. Medel bör därför tillskapas för att få detta åtgärdat.



Vattenområden

Bolanders bäck flyter genom området. Inga förändringar redovisas för denna förutom en mindre arealminskning av en angränsande våtmarkshörna.

Gator och trafik

* Gatunät

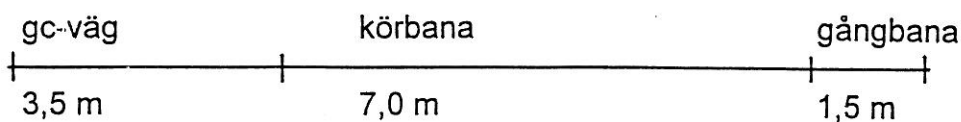
Hela gatunätet inom planområdet tillhör stadens lokalnät.

Uppsamlingsgata

Algatans sträckning mellan Norra vägen och Långgatan utgör en uppsamlingsgata för trafiken i Kungshall. En uppsamlingsgata leder ut trafiken från ett grannskap till huvudnätet, i detta fall just Norra vägen och Långgatan. Årsdygnstrafiken ligger vid drygt 1.100 fordon.

Algatans körbanebredd mellan Norra vägen och Platåvägen är hela 9 m. Planförslaget redovisar en minskning till 7 m, se illustration på plankartan. Som jämförelse kan nämnas att Storgatan efter ombyggnaden har en körbanebredd på 7 m och en årsdygnstrafik på 5-6.000 fordon. I bostadsområden bör biltrafikens storlek och hastighet anpassas till omgivningens krav på säkerhet, trygghet, god stadsmiljö och så långt möjligt frihet från störningar av buller och avgaser. Den genomfartstrafik som finns idag med bl a tunga fordon skall tas bort. Algatan i dess nuvarande utformning inbjuder till höga hastigheter och därmed minskad trafiksäkerhet och onödigt höga bullernivåer. Det bidrar till att dess trivsel- och skönhetsvärden är ringa och att gaturummet blir onödigt obestämt.

Planförslaget redovisar ansatsen att bostadsmiljön bör styra utformningen av gaturummets form och proportioner. Sektionen föreslås ändras på följande sätt:



I planområdet ingår endast en del av Algatans sträckning som behöver åtgärdas. Totalt behöver primärt drygt 600 m av Algatan från Norra vägen till Floragatan ses över. En totalöversyn innebär att man bör pröva möjligheten att bryta de långa siktlängderna på Algatan genom t ex sidoförskjutningar, trädplanteringar och speciella studier av korsningarna Algatan/Kungshallsvägen, -/Vattugatan, -/Platåvägen och Algatan/Floragatan.

Algatan från Platåvägen till Floragatan är idag mycket smal med bl a bara trottoar på ena sidan. Den smala körbanebreddens bör bibehållas men trottoar resp gc-väg på ömse sidor behöver tillskapas. Bland annat är detta nödvändigt för boende på servicehuset som idag har svårigheter att ta promenader i området. Den miljömässigt värdefulla stenvallen mot fastigheten Rönne 4 bör återskapas i nytt läge.

En utformning under mottot "miljön styr hastighet och utformning" - kan ses som en del i en genomgripande miljöupprustning av Kungshallsområdet.

Lokalgator

I detaljplanen ingår därutöver fyra stycken lokalgator; Kungshallsvägen, Platåvägen, Dahlborgsgatan och Floragatan. Förändring i vägsektionen redovisas för Floragatan och Kungshallsvägen.

1. Från Fagerslättskolan till Dahlborgsgatan föreslås en breddning av Floragatan inkluderande en breddning av broarna för att på denna sträcka få till stånd en separat gc-väg.

2. Kungshallsvägens sträckning har på samma sätt som Algatan en onödig körbanebredd på 9 m, vilket verkar hämmande på miljön i bostadskvarteren. Denna föreslås därför minskas till 7 m. Även här föreslås en gc-väg på norra sidan. Samma sektion som på Algatan. Se illustration på plankartan. Befintlig rondell i korsningen Kungshallsvägen/Platåvägen behöver byggas om och ges en trevligare och mer konstnärlig gestaltning.

Gång- och cykelvägsnät

Två gc-vägar finns inom planområdet; dels en väg som löper från Kungshallsvägen till Dahlborgsgatan och dels en väg som sträcker sig utmed Bolanders bäck. Ett flertal stigar finns dessutom inom området som förbinder olika målpunkter.

Längs p-gatan har ett x-område - d v s utrymme som skall vara tillgängligt för allmän gångtrafik - lagts in som passerar över kvartersmark. Detta då vägen redan idag är flitigt använd som genväg för gående utmed Dahlborgsgatan.

* Parkering

Statistiska Centralbyrån (SCB) registrerar löpande bilinnehavet i sitt tabellverk BILPAK. Enligt versionen 1993-12-31 uppgick bilinnehavet 1992 i statistikområde 111 56, d v s höghusområdet vid Dahlborgsgatan, till 138 personbilar. Antalet lägenheter är 238 st. Detta medför ett parkeringstal på 0,6 bil/lgh. För gästparkering bör erfarenhetsmässigt läggas 0,15 bil/lgh. Sammanlagt 0,75 bil/lgh. Detta ger ett sammanlagt behov av ca 180 p-platser för dagens situation.

I kvarteret Platån finns 72 lägenheter. Med ett motsvarande parkeringstal på 0,75 bil/lgh uppgår parkeringsbehovet till ca 55 p-platser. Inom planområdet finns således ett sammanlagt parkeringsbehov på ca $180 + 55 = 235$ p-platser.

Planförslaget redovisar för de totalt 310 lägenheterna 266 p-platser, d v s en kapacitet på 0,86 bil/lgh. Vid Dahlborgsgatan redovisas 151 p-platser inklusive garagen och 115 p-platser vid kv Platån. Detta innebär att man klarar dagens situation och att det finns ett visst expansionsutrymme för utökat bilinnehav.

Varje enskild fastighet skall anordna tillräckligt antal parkeringsplatser på egen tomtmark eller i närheten av denna. Det är också angeläget att långsiktigt erhålla god stabilitet i förhållandet fastighet - bilplatser. Då det för ett flertal fastigheter utmed Dahlborgsgatan är svårt eller mindre lämpligt att anordna p-platser på egen tomtmark (även efter ombildning) är det väsentligt att planmässigt klargöra hur varje enskild fastighet skall tillgodose de egna parkeringsbehoven.

I planförslaget föreslås helt nya p-platser, men även borttagande eller ändring av befintliga p-platser. Ett av syftena med översynen har ur trafiksäkerhetssynpunkt varit att reducera antalet befintliga p-platser med backrörelser ut mot lokalgatorna och i minsta möjliga grad tillföra nya sådana. Användande av befintliga p-platser, vilka i planen ligger på prickmark och ej förstås komma till användning, skall tas bort då de är planstridiga.

Antalet garageplatser medges kunna utökas med 8 st (vilka naturligtvis även kan fungera som markparkeringsplatser) vilket sammantaget gör 40 st garageplatser. Dessa garageplatser skall knytas till höghusen utmed Dahlborgsgatan för att långsiktigt garantera tillräckligt antal p-platser, vilket planmässigt är synnerligen påkallat. Endast då efterfrågan saknas inom höghusen, kan kortsiktig uthyrning till externa boende accepteras, för att inte i ett längre perspektiv skapa otillfredställande trafikförhållanden.

I nedanstående tabell och figur klargörs hur de enskilda fastigheterna skall tillgodose sina parkeringsbehov. Anordnande av trevliga och tillräckliga parkeringsplatser skall även det ses som ett led i ett förnyelsearbete i Kungshallsområdet.

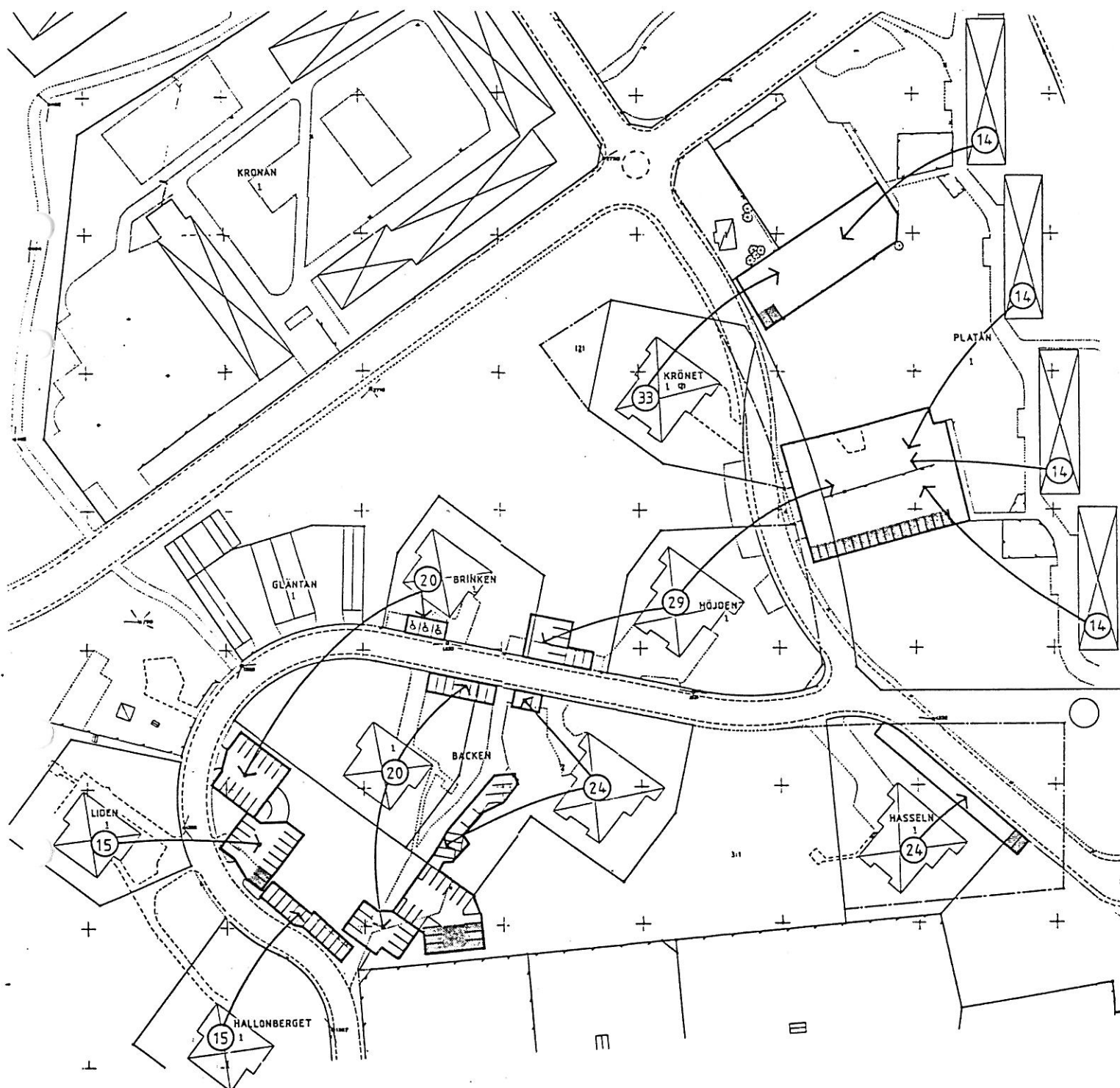
KOPPLING AV P-PLATS TILL FASTIGHET

FASTIGHET	BEHOV (0,75 bpl/lgh)	P-LÖSNING (4G = 4 st garageplatser)
LIDEN 1	15	4G + 11 = 15
HALLONBERGET 1	15	4G + 11 = 15
BACKEN 1	20	4G + 8 + 8 = 20
BACKEN 2	24	4G + 3 + 7 + 10 (16) = 24
BRINKEN 1	20	4G + 13 + 3 = 20
HÖJDEN 1	29	6G + 8 + 15(74) = 29
HASSELN 1	24	6G + 18(20) = 24
KRÖNET 1	33	8G + 25(41) = 33

Summa: 180 40G

PLATÅN 1 hus 1	14	14 (74) [14 st p-platser av 74]
PLATÅN 1 hus 2	14	14 (74)
PLATÅN 1 hus 3	14	14 (74)
PLATÅN 1 hus 4	14	14 (41)

Summa: 56



00 parkeringsbehov i respektive fastighet

■ reserv p-plats

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Marklov krävs för fällning av träd med särskild beteckning och för borttagande av stenblock med n₁-beteckning.

De tomtindelningar som fastställdes 1954-04-13 för Hallonberget, 1954-04-13 för Liden, 1955-05-23 för Brinken, 1955-05-23 för Backen, 1958-06-26 för Gläntan, 1958-09-13 för Hasseln, 1958-09-13 för Höjden, 1959-04-02 för Backen, 1965-05-25 för Krönet och 1968-05-17 för Platån upphävs i samband med antagandet av planen.

Nybro som ovan


Göran Morsing
Stadsarkitekt


Lars Göran Sandström
Planarkitekt

Antagen av BN 1995-06-06 Laga kraft 1995-12-18

Detaljplan för Höjden, Platån m m i Nybro samt upphävande av
tomtindelningar för Höjden, Platån m fl i Nybro

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med s k enkelt planförfarande innehållande endast samråds- och antagandeskeden.

Tidplan

Samråd	-	april 1995
Antagande	-	juni 1995
Laga kraft	-	juli 1995

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

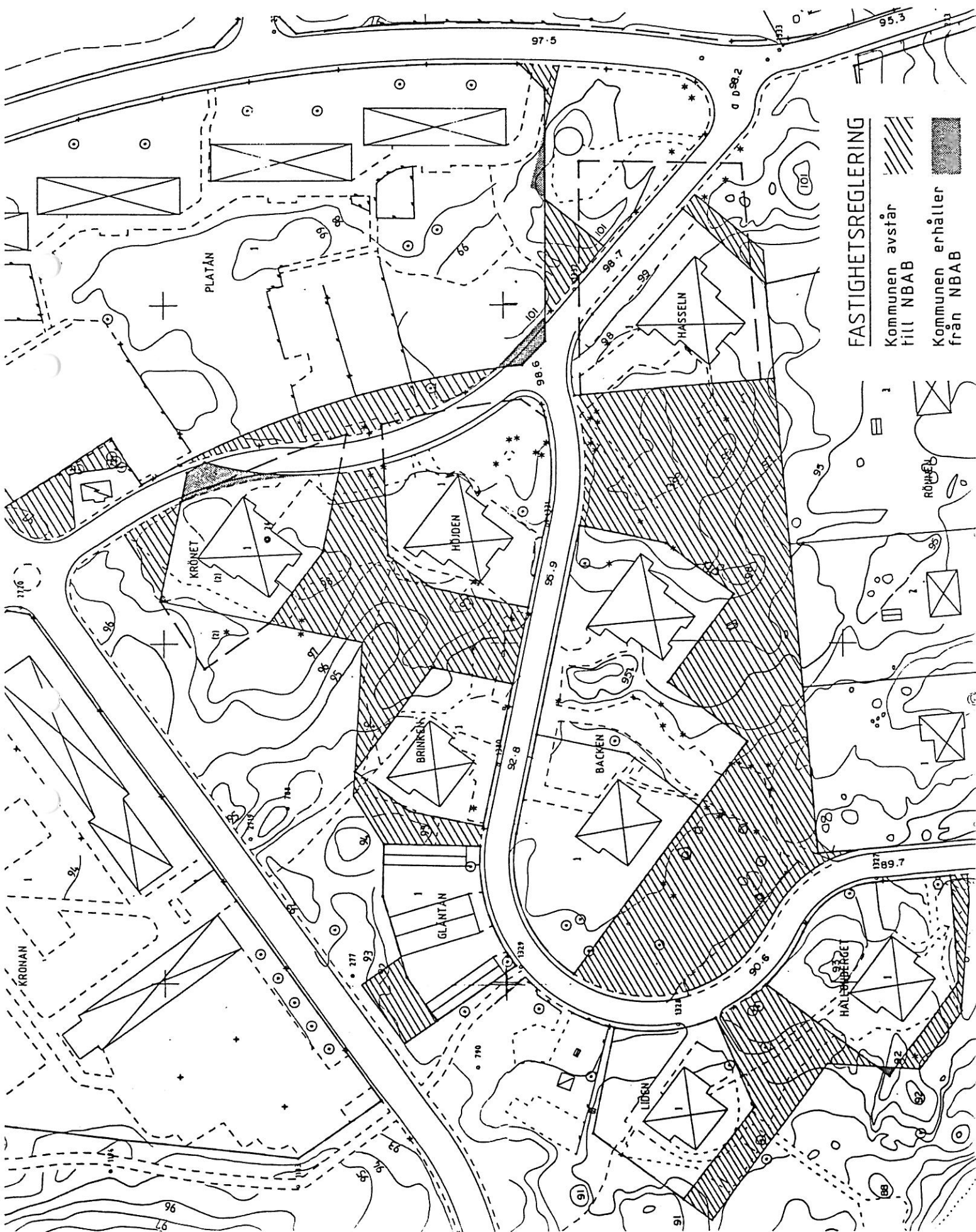
Nybro kommun är huvudman för allmänna platser, d v s för utbyggnad och underhåll av gator och gc-vägar, liksom för skötsel av naturmark.

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna va-ledningar på allmän platsmark liksom av fjärrvärmeledningar inom u-områden på kvartersmark.

Nybro kommun avser inte debitera gatukostnadsersättning för åtgärder inom planområdet.

Markförvärv - markförsäljning

Planen förutsätter såväl förvärv av enskild mark som försäljning av kommunal mark. Kommunen avser att förvärva ca 290 m² mark som i planen ligger på allmän platsmark. NBAB förutsätts förvärva de ca 13.660 m² mark som i planen redovisas som kvartersmark för bostadsändamål. Se vidstående figur.



Fastighetsrättsliga frågor

Markåtkomst

Enligt PBL 6:17 och 14:1 har kommunen både rätt och skyldighet att lösa mark för allmän plats. Fastigheterna Krönet 1, Platån 1 och Hallonberget 1 berörs av sådana åtgärder för att på så sätt säkerställa plangenomförandet.

Fastighetsreglering

Detaljplanen förutsätter en genomgripande förändring av fastighetsindelningen inom planområdet. Detta orsakat av att flerbostadsbyggelsen erbjuds förvärva kommunägd mark för att dessa skall kunna tillgodose behoven av bl a parkering och miljöhus på egen mark. Förslaget innebär att fastigheterna kommer att utökas kraftigt arealmässigt. Så kommer t ex Liden 1 och Hallonberget 1 att hänga ihop, varför det ena kvarterstraktnamnet kommer att försvinna. På motsvarande sätt kommer ett flertal andra kvarterstraktnamn att försvinna. Det är dock troligt att antalet fastigheter efter regleringen kommer att vara detsamma, dock med förändrad areal och beteckning. Avgränsningen av fastigheterna får bestämmas i förrättningen. Fastighetsregleringen för höghusbebyggelsen bör ske i ett sammanhang. Förrättningskostnaderna bekostas av NBAB.

Nybildning av fastighet behöver ske för gruppboendebebyggelsen i kv Platån. NBAB bekostar förrättningskostnaderna. Även för vattentornet kan nybildning av fastighet behöva ske, om så befinns vara önskvärt.

Gemensamhetsanläggningar

Områden för gemensamma miljöhus, parkeringar, friytor och lekplatser, redovisas inom kvartersmark i detaljplanen. Rätten till utrymme för anläggningarna samt utbyggnad och drift regleras genom bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Inrättande av gemensamhetsanläggningar medför att ansvaret för att anläggningarna byggs, utnyttjas och sköts är gemensamt för deltagande fastighetsägare. De är således icke-kommunala anläggningar.

För de olika parkeringsanläggningarna, miljöhusen, friytorna och lekplatserna kan en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas. Lämpligen bildas flera då det inte är samma fastigheter som deltar i de olika anläggningarna. Hur stor andel av kostnaderna resp fastighet får bära avgörs vid anläggningsförrättningen. Gemensamhetsanläggningarna kommer att skötas och förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar.

Anläggningsförrättning handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten efter ansökan från ägare till fastighet som skall delta i gemensamhetsanläggningen. Detta innebär att fastighetsbildningsmyndigheten beslutar om att gemensamhetsanläggning skall inrättas när ägaren till någon fastighet som har behov av anläggningen söker förrättning. Detta oberoende av om övriga fastighetsägare inte behöver anläggningen förrän vid senare tidpunkt.

Då NBAB är ensam fastighetsägare behöver emellertid inte gemensamhetsanläggningarna formellt bildas förrän någon fastighet ev försäljs eller av annan anledning. Tills dess kan själva anläggningsförrättningen, varigenom gemensamhetsanläggningen bildas, anstå.

På den mark, som vid fastighetsregleringen fördelas på de olika bostadsfastigheterna, ligger dock de olika gemensamhetsanläggningarna. Vid regleringen skall servitut bildas som säkerställer fastigheternas rättigheter i gemensamhetsanläggningarna, vilket ur plansynpunkt är synnerligen väsentligt. Hela innehållet i servituten klargörs vid den senare anläggningsförrättningen.

Nedan följer en redogörelse för de olika fastigheternas behov av delaktighet i skilda gemensamhetsanläggningar. Vilka parkeringsanläggningar som avses framgår av annan skiss.

Liden 1 och Hallonberget 1. Delaktighet i två parkeringsanläggningar (garage + markparkering) och miljöhus.

Backen 1 och 2. Delaktighet i två parkeringsanläggningar, friyta, miljöhus och lekplats.

Hasseln 1. Delaktighet i en parkeringsanläggning (garage), friyta och lekplats.

Brinken 1. Delaktighet i två parkeringsanläggningar, friyta, miljöhus och lekplats.

Höjden 1. Delaktighet i två parkeringsanläggningar, två miljöhus, friyta och lekplats.

Krönet 1. Delaktighet i två parkeringsanläggningar, friyta, miljöhus och lekplats.

Servitut

* Ledningsrätt - u

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 förrättningskostnaderna. Åtgärden berör fastigheterna Platån 1, Höjden 1, Brinken 1, Gläntan 1 och Liden 1.

* Gångvägsservitut - x

Upplåtelse av utrymme för x-område, d v s mark som skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik, över fastigheten Backen 2, skall ske genom inrättande av officialservitut. Kommunen står för förrättningskostnaden och förutsätter att NBAB utan ersättning upplåter rättigheter.

Tomtindelning - fastighetsplan

Enligt PBL 17:11 gäller tomtindelningar som fastighetsplan.

De tomtindelningar som fastställdes 1954-04-13 för Hallonberget, 1954-04-13 för Liden, 1955-05-23 för Brinken, 1955-05-23 för Backen, 1958-06-26 för Gläntan, 1958-09-13 för Hasseln, 1958-09-13 för Höjden, 1959-04-02 för Backen, 1965-05-25 för Krönet och 1968-05-17 för Platån, upphävs i samband med antagandet av planen.

Ekonomiska frågor

KOSTNADER

Kostnaderna inom planområdet hänför sig huvudsakligen till förändring av gatunätet som ett led i en miljöupprustning av Kungshallsområdet.

Gatukostnader

1 Ombyggnad av Kungshallsvägen och Algatan	1.600 tkr
2 Breddning och ny bro Floragatan	775 tkr
3 Ny gc-väg Floragatan	150 tkr
4 Anläggande av äng Floragatan	100 tkr
5 Gångväg i naturmark	175 tkr
6 Div oförutsett	<u>300 tkr</u>
	3.100 tkr

VA-kostnader

Anläggande av ny servisledning till gruppboendebebyggelsen	25 tkr
---	--------

Fastighetsbildning

Kommunen erhåller kostnader för ledningsrätt för fjärrvärmenätet och för gångvägsservitutet.

INTÄKTER

Markförsäljning

Kommunen erhåller intäkter för det ca 1,37 ha stora markområdet som försäljes till NBAB. Hur stor ersättningen blir är en förhandlingsfråga.

VA

Anslutningsavgift till gruppboende- bebyggelsen	157 tkr
--	---------

Nybro som ovan


Göran Mörning
Stadsarkitekt


Lars Göran Sandström
Planarkitekt

Antagen av BN 1995-06-06 Laga kraft 1995-12-18
