



NYBRO KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av
Wellen 10
i Nybro, Nybro kommun

Antagen av SBN 2011-01-12
Laga kraft 2011-02-09

Planbeskrivning





Ortofoto över planområdet från 2009.

Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

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

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att ändra användningen på den västra delen av den befintliga byggnaden så att det förutom kontor, industri och lager även blir tillåtet med handel.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget strax sydväst om Nybro centrum. Området omfattar del av fastigheten Wellen 10.

Området omfattar en areal om knappt 16 000 m².

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs 2004 står följande:

- ”Fastigheten Wellen 10 är utsatt för ett förändringstryck. Fastighetsägaren önskar flytta ut lagerverksamhet till förmån för mera handel i kvarteret. Konsekvenserna för området vid en sådan förändring måste utredas närmare.”
- ”En utredning bör göras rörande om Emmabodavägen kan öppnas mot Bangatan. Korsningen mellan Grönvägen och Bangatan bör även den utredas.”

Under 2004 utförde Vägverket Konsult en ”Trafikutredning Nybro stad” med bland annat en fördjupad studie för Bangatan/Emmabodavägen. I rekommendationerna för det fortsatta arbetet står:

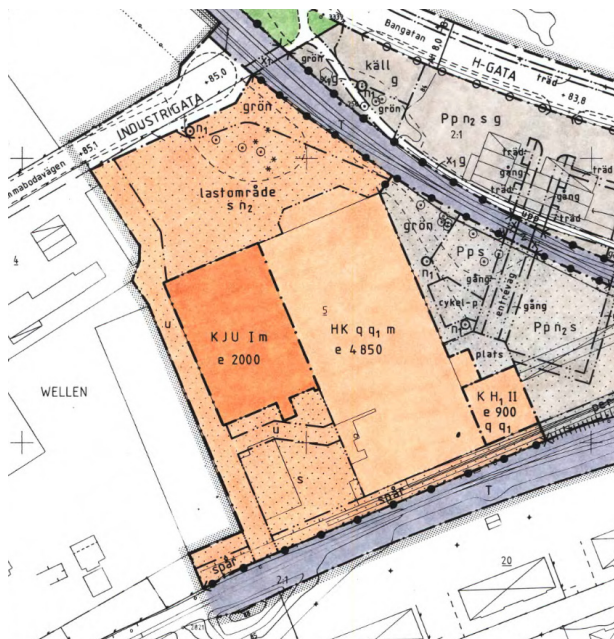
- ”En ombyggnad av Grönvägen till planskild korsning med järnvägen medför stor påverkan på stadsbilden.” (...)
- ”Istället för en ombyggnad med planskild korsning rekommenderas en ombyggnad av korsningen med fordonsstyrda signaler som sammankopplas med järnvägens signaler.”

Detaljplaner

För området finns två gällande detaljplaner. Största delen av planområdet omfattas av en plan som vann laga kraft 1997-05-26. Den anger att större delen av planområdet får användas för kontor och handel. Det är ganska stora delar av detta område där det inte är tillåtet att bebygga marken utan den ska istället användas för bland annat lastzon och ett mindre grönområde. Det finns även ”u-områden”, det vill säga områden som ska vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar, för både fjärrvärme och vatten- och avloppsledningar inom området. Inom den byggbara ytan får 4850 m² bebyggas ovan mark. Den befintliga byggnaden har skyddsbestämmelser som lyder: ”Byggnaden omfattas av 3 kap 12 § PBL” och ”Byggnaden får inte rivas”. Det finns även en bestämmelse om att högmastbelysning inte får anordnas. I väster finns en befintlig byggnad som får användas för kontor, in-



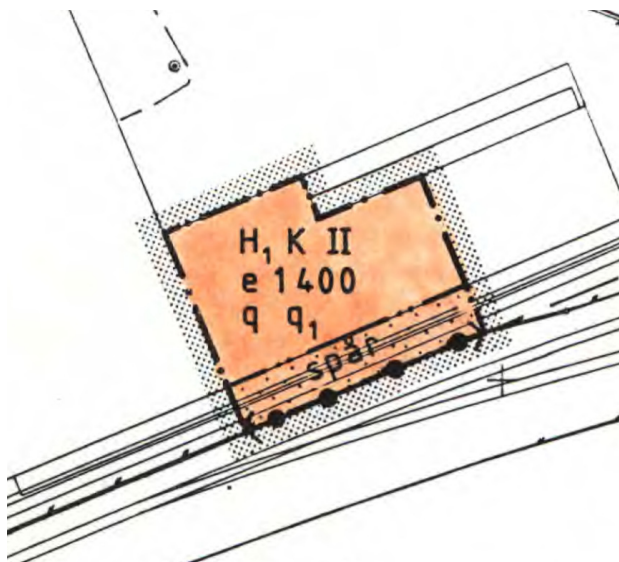
Från ”Fördjupad översiktsplan för Nybro stad 2004.



Del av plankartan för detaljplanen som vann laga kraft 1997-05-26.

dustri och lager. Det är tillåtet att bebygga 2000 m² ovan mark inom detta område. Det är tillåtet med max en våning och verksamheten får inte vara störande för omgivande bostäder.

I den sydöstra delen av planområdet gäller en plan som vann laga kraft 1997-07-10. Den anger att området får användas för handel med skrymmande varor i bottenvåningen och kontor. Det är tillåtet med max två våningar och det är tillåtet att bebygga 1400 m² ovan mark. Även denna byggnad har skyddsbestämmelser som lyder: "Byggnaden omfattas av 3 kap 12 § PBL" och "Byggnaden får inte rivas". I den södra delen av denna plan finns ett område avsett för spårområde som ska bevaras.



Detaljplanen som vann laga kraft 1997-07-10.

Riksintresse

Det finns inga riksintressen i eller intill planområdet.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till största delen av bebyggda eller hårdgjorda ytor. I nordöst finns ett mindre grönområde med några träd.

Geoteknik

Fastighetsägaren ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteret.

Förorenad mark

Det finns inget dokumenterat i kommunens arkiv som talar för att det förekommer förorenad mark inom planområdet. I länsstyrelsens MIFO-databas finns dock två verksamheter med på fastigheten Wellen 10. Den ena, Swerock, som är en betong och cementindustri, ligger inte längre inom fastigheten Wellen 10, utan på grannfastigheten Wellen 13. Den andra är Munksjö förpackningar som var en grafisk industri som låg på platsen innan området togs i bruk för handel. Båda dessa verksamheter har bedömts som riskklass 3, det vill säga en måttlig risk.

Radon

Byggherren ansvarar för markundersökning och anpassar grundläggningssättet efter uppmätta radonvärden. Uppmätt markradonvärde skall ligga till grund för varje enskilt bygglov.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

På Wellen 10 finns idag en större byggnadskropp vilken utgörs av flera olika sammanbyggda byggnader.

Den ytmässigt största verksamheten inom området utgörs av ICA Kvantum, men det finns även en hel del företag som har sina kontor inom området, till exempel mäklare, försäkringsbolag och byggföretag.

Nybro Wellkartong AB byggdes 1937 och utvidgades 1945. Företaget uppköptes 1947 av Munksjö AB i Jönköping. Tillverkningen upphörde under slutet av 1970-talet. Bebyggelsen består av två karakteristiska byggnader med tunntak vilka är sammanbyggda. Takformen återspeglas även i interiören.

Bebyggelsen bedöms ha såväl industrihistoriskt intresse som ett arkitekturhistoriskt värde, den utgör ett särpräglad bebyggelseelement vilket utgör landmärke i stadsbilden.

Väster om den äldre bebyggelsen ligger en enplans lagerbyggnad.

Planförslag

Större delen av planområdet får användas för handel och kontor i max en våning. Det är tillåtet att bebygga 2400 m² inom den västra delen av fastigheten. Belysningen inom området får inte anordnas på ett sådant sätt att besvärande ljus uppstår för de intilliggande bostäderna. Byggnaden i den östra delen av "HK"-området utgörs av en kulturhistoriskt värdefull miljö, beteckningen "q₁" på plankartan. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ändring av byggnaden får endast ske i samråd med samhällsbyggnadsnämnden. Byggnaden får inte rivas.

I den sydöstra delen av planområdet finns ett område med en befintlig byggnad som får användas för handel i bottenvåningen och kontor. Det är tillåtet med högst två våningar och även denna del utgörs av en kulturhistoriskt värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ändring av byggnaden får endast ske i samråd med samhällsbyggnadsnämnden. Byggnaden får inte rivas.

Inom planområdet finns två mindre område avsedda för industri, beteckningen "J" på plankartan. Dessa delar ligger idag på fastigheten Wellen 13 och får därför samma användning som finns i den gällande planen för Wellen 13. Områdena får inte bebyggas.

Gator och trafik

Gatunät

I den norra delen av planområdet ingår den östra delen av Emmabodavägen som avslutas med en vändplan.

Planförslag

Emmabodavägen redovisas som "LOKALGATA" på plankartan.

Inlastning

Inlastning till handeln sker i den norra delen av befintlig byggnad och det finns inga planer på att ändra detta i dagsläget.

Parkering

Inom planområdet finns endast ett fåtal parkeringsplatser som är avsedda för den personal som arbetar inom planområdet. Parkeringsplatser för besökare till handel och verksamheter ligger strax öster om planområdet på samma fastighet, Wellen 10, som handeln och verksamheterna ligger på. All parkering förutsätts ske på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Längs med fastighetsgränsen i väster ligger både spillvatten- och dagvattenledningar.

Värme

Området är anslutet till fjärrvärmenätet. Längs med fastighetsgränsen i väster ligger en fjärrvärmeledning som även ansluter till byggnaden på fastigheten.

Planförslag

Längs med fastighetsgränsen i väster finns ett "u"-område 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. De förändringar som planen medger inom området förväntas inte medföra att några miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

Vatten

Från och med årskiftet 2009/2010 gäller miljö kvalitetsnormer för vatten. Detaljplanen förväntas inte bidra till några förändringar som riskerar att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Malin Ekstedt miljöinspektör

Planhandläggare

Lise Svensson planarkitekt