

Detaljplan för kvarteret VÅRDAREN m m i Nybro samt upphävande av tomtindelning för kvarteret Vårdaren i Nybro

Handlingar

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att reglera behovet av parkeringsplatser i området, q-märka och införa rivningsförbud för vandrarhemsbyggnaden och Gammelgården samt därutöver göra en översyn av gällande detaljplaner.

Kyrkogården (begravningsplatsen) föreslås minskas i omfattning i området närmast Vasagatan och övergå till naturmark. Parkeringsplatsen till kyrkogården medges fördubblad. Åtta nya parkeringsområden föreslås iordningställas inom planområdet för att tillgodose behoven i flerbostadshusen Lärkan 13 och Bofinken 6, Nybro vandrarhem, Gammelgården, Linnéasjöns badplats och Kvarnasläotts hembygdsgård. Sammanlagt möjliggörs 93 nya platser inom planområdet.

Tre befintliga parkeringsområden föreslås få antalet platser något reducerade för att även här få in grönska på uppställningsytorna och bryta monotonin.

Såväl vandrarhemmet som Gammelgården ges möjlighet att bygga ut sina respektive verksamheter. Ny bebyggelse skall anpassas till omgivningens egenart.

Ett flertal ekar och en tall beläggs med trädfällningsförbud men även lindraden utmed Vasagatan skall vidmakthållas.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i "Södra Nybro villastad", strax sydväst om Linnéasjön. Det gränsar i nordväst mot Vasagatan, i nordöst mot Thebacken, i syd och sydost mot begravningsplatsen och Kvarnaslätt. Det omfattar en areal om ca 4,0 ha.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns endast två stycken mark-ägare; Nybro kommun och Nybro församling. Församlingen äger Nybro 3:45. Övriga fastigheter är i kommunens ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Nybro kommun

Södra delen av kvarteret Vårdaren och området ut till Kvarneslättsgatan är i översiktsplan -90 markerat som värdefull kulturmiljö av riksintresse, Krl-Pukeberg. Den norra avgränsningen kan emellertid diskuteras och föreslås förändras i den nu pågående fördjupade översiktsplanen i Nybro stad. Planområdet gränsar också till kulturområde K16-Qvarnaslät/Thebacken/Joelskogen, där rekommendation 51 lyder: Byggnadsnämnden får i uppdrag att se över gällande detaljplan för att tillgodose skyddet av den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Kulturminnesvårdsprogram

Planområdet ansluter till miljö nr 29, dvs Qvarnaslät-Thebacken-Joelskogen, vilken utpekats som en viktig kulturhistorisk miljö, vilken skall ges stor betydelse vid kommande planering av markutnyttjande i kommunen.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av följande detaljplaner:

Stadsplan betecknad	S5	-	fastställd	1943-10-08
"	"	S15	-	" 1953-06-22
"	"	S18	-	" 1955-02-18
"	"	S37	-	" 1959-02-11
"	"	S75	-	" 1967-02-06
"	"	S78	-	" 1966-06-15
"	"	S142	-	" 1982-04-20

Samtliga stadsplaner saknar genomförandetid.

Stadsplan S5 omfattar större delen av kvarteret Vårdaren. Kvarteret är planlagt för A - allmänt ändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd på 11,0 m.

Stadsplan S15 omfattar en del av Vasagatan.

Stadsplan S18 omfattar begravningsplatsen och ömse sidorna kring Kyrkogårdsvägen samt naturmarken upp till Vasagatan.

Stadsplan S37 omfattar en del av naturmarken längst i väster och västra delen av Vasagatan.

Stadsplan S75 omfattar endast korsningen Vasagatan-Idegatan.

Stadsplan S78 omfattar Kvarneslättsgatan och östra delen av kvarteret Vårdaren.

Stadsplan S142 omfattar endast naturområdet med gångväg i gränsområdet mot begravningsplatsen och Kvarnaslätt.

Kommunala beslut

Nybro kommuns planeringsberedning (PLB) ställde sig den 17 januari 1994 positiv till att en detaljplan tas fram samt samordnar lösningen av parkeringsbehovet i området.

Byggnadsnämnden beslöt den 8 februari 1994 att godkänna föreliggande planförslag för samråd.

Planföresättningar och planförslag

Natur

* Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett relativt flackt markområde som domineras av de två större trädgårdarna på Vandrarhemmet och Gammelgården. Värdefullt är även det lövskogsområde i sydväst som bäddar in kyrkogården i grönska. Karakteristiskt är de ovanligt många storväxta ekarna, av vilka ett flertal erhållit trädfällningsförbud.

Gammelgårdstomten är till större delen gräsbeväxt och öppen men är i området mot vandrarhemmet mer trädbeväxt. I det nordvästra hörnet föreslås iordningställande av en parkeringsplats vilket innebär att fyra björkar och två tallar försvinner, dock skall två björkar och en tall sparas enligt tillhörande illustration. Mot Vasagatan och Kvarneslättsgatan finns en värdefull lindrad vilken i planen föreslås vidmakthållas.

Vandrarhemstomtens norra sida har en öppen karaktär. Den har en fin grusad förgårdsmark, vilken föreslås bevarad. I lummigheten mot Gammelgården finns ett stenblock som utgör ett värdefullt miljöelement. En knotig vackert lågväxande gammal ek framför entrén fyller ensamt upp rummet.

Trädfällningsförbud föreslås för denna liksom för en tall. Södra sidan är vildvuxen och skulle kunna ges en bättre trädgårdskaraktär.

* Geotekniska förhållanden

Blivande byggherre ansvarar för inom kvartersmark erforderliga geotekniska undersökningar.

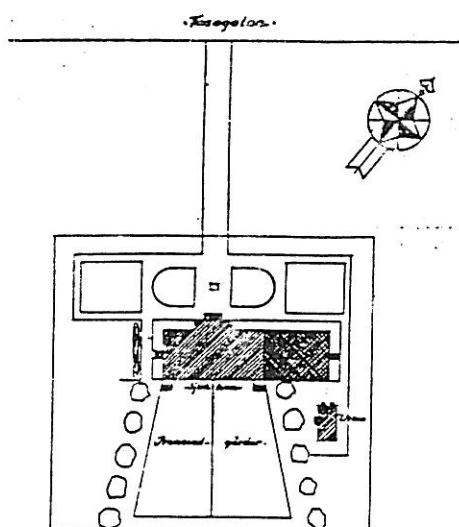
* Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade forn lämningar.

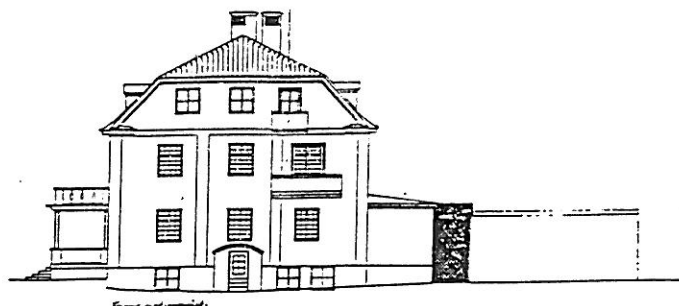
Bebyggelseområden

* Turistgården

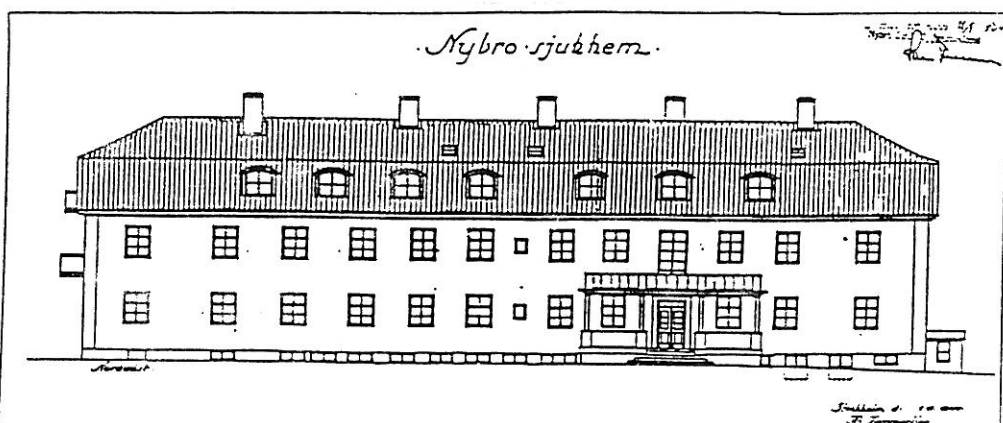
Turistgården uppfördes i början av 1930-talet och omfattade då något mer än hälften av nuvarande byggnaden. Huvudingången låg då mitt i huset. I mitten på 1940-talet förlängdes ena sidan, efter ritningar av arkitekt Hjalmar Hammarling, varmed byggnaden fick sin nuvarande exteriör och storlek. Den kallades från början Mörebygdens sjukhem och fungerade då som en anstalt för s k "sinnesslöa". Det var i bruk till i början av 1970-talet. Turistgården invigdes 1978. Det har idag 39 rum med 100 bäddar.



Nybro sjukhem.



Stockholm den 17 Nov 1940
H. Hammarling
Arkitekt



Stockholm d. 17 Nov 1940
H. Hammarling
Arkitekt

Turistgården bär prägel av 20-tals klassicism, och utgör ett värdefullt inslag i stadsbilden. Den föreslås därför q-märkas och få rivningsförbud.

* Gammelgården

I boken "Nybro historia" står följande att läsa "Under våren 1928 skrev styrelsen till kommunfullmäktige och föreslog byggandet av ett nytt ålderdomshem i överensstämmelse med ritningar, som uppgjorts av fattigvårdsförbundets arkitekt Hjalmar Hammarling, Stockholm. Som lämplig tomt föreslogs den s k Skytteängen vid Kvarneslätt... På hösten 1929 började man, om inte precis med grävskopor, så i alla fall med spadar, att gräva sig ner i den gamla Skytteängen. Nytt ålderdomshem skulle uppföras och till byggmästare hade utsetts Gunnar Karlsson, Nybro. Gammelgården, som blev namnet på det nya hemmet, togs i bruk vid årsskiftet 1930-31."



NYBRO, FATTIGVÅRDSFÖRBUNDET
ARKITEKT HJALMAR HAMMARLING
ÅR 1928

Tillbyggnader skedde 1956 och 1963 i funktionalistisk stil. Den äldre byggnaden bär liksom Turistgården prägel av 20-tals klassicism. Bägge är ritade av samma arkitekt. Även denna byggnad föreslås bli q-märkt och erhålla rivningsförbud.

Gammelgården har idag ett mångfunktionellt användningssätt. Fyra stycken dagisavdelningar är inrymda liksom gruppboende i form av åtta stycken pensio-närslägenheter samt en psykiatrisk öppenvårdsmottagning.

Naturmiljö

I stadsplan S18 från 1955 redovisas en omfattning av kyrkogården som knappt når ner till korsningen Kyrkogårdsvägen/Vasagatan. Denna mark ligger idag som naturmark och ingår i den församlingsägda fastigheten Nybro 3:45. Det är föga sannolikt att kyrkogården framledes kommer att expandera och ha behov av detta, i förhållande till kyrkogården, lägre liggande markområde.

Kyrkogården kringgärdas idag i denna del av en vacker stenmur. Från Vasagatan ligger denna högt liggande stenmur som en estetiskt tilltalande avslutning på området men samtidigt som en effektiv avskärmning. Framför stenmuren ligger kyrkans parkeringsplats, vilken medges fördubblad. Det sluttande markområdet ner mot Vasagatan föreslås övergå från kyrkogårdsområde till naturområde, för att ingå som del i stadens grönmarksstruktur och därför köpas av Nybro kommun. Det är angeläget att långsiktigt bevara lummigheten kring begravningsplatsen.

Gator och trafik

* Gatunät

I detaljplanen ingår tre stycken lokalgator; Kyrkogårdsvägen, Vasagatan och Kvarneslättsgatan. För den sistnämnda har vägsektionen angetts till 7 m. Förändring av vägområdet har ingen aktualitet idag utan skall ses som en planmässig möjlighet. Breddningen skall ske åt Thebackshället. För övriga lokalgator anges inga förändringar, jämfört med idag. Planmässigt minskas dock bredden på Kyrkogårdsvägen jämfört med gällande stadsplan.

En ny entrégata till Gammelgården och Kvarnaslätt har angetts. Denna är avsedd att fungera för angöring till verksamheterna.

* GC-nät

Gång- och cykelvägen i naturmark som löper från Kyrkogårdsvägen ner till Kvarneslättsgatan ligger kvar i oförändrat skick.

* Gatuplanteringar

Gatuplanteringar finns på alla tre lokalgatorna samt även på entrégatan. Samtliga är viktiga.

Kyrkogårdsvägens plantering avgränsar gatan mot kyrkogården. Vasagatans plantering utgör en väsentlig del av 1937-års stadsplan för Nybro - utarbetad av Sven Fremer. Ett särpräglad stadsbyggnadselement som kännetecknar Nybros första stadsplan.

Kvarneslättsgatans plantering utgör en del av det sammanhängande grönmarksstråket från Linnéasjön över Thebacken till Pukeberg. Kvarneslättsgatan är en bilväg i parkmiljö. För att bereda parkeringsmöjligheter åt bl a badgäster görs ett mindre intrång för fem bilar.

Entrégatans planteringar utgör även den en del i parkmiljön. Här finns skyddsvärda träd och stenblock. 13 st platser har skonsamt försökt infogas för att bereda besökare till Gammelgården och Kvarnaslätt bättre angöringsmöjligheter.

* Bilparkering

Åtta nya parkeringsområden föreslås inom planområdet. De avser att helt eller delvis täcka parkeringsbehoven för flerbostadshusen Lärkan 13 och Bofinken 6, Turistgården, Gammelgården, Kyrkogården, Linnéasjöns badplats och Kvarnaslätts hembygdsgård. Samtliga parkeringsområden avses asfaltbeläggas.

Bofinken 6 och Lärkan 13 bildar tillsammans HSB:s bostadsrättsförening Lärkan i Nybro. Fastigheterna gränsar till planområdet. I anslutning till att bostadshusen skall genomgå en grundlig renovering med bl a hiss och nya utvändiga trapphus, har föreningen hört sig för om utökade parkeringsmöjligheter. Planförslaget redovisar hur detta kan tillgodoses.

1 Kyrkogårds-P

Idag finns två parkeringsområden iordningställda för kyrkans behov, dels 12 st p-platser utmed Kyrkogårdsvägen på allmän platsmark och dels 19 st p-platser på församlingens mark. De 12 p-platserna på allmän platsmark föreslås övergå till kvartersmark, för vilken församlingen ansvarar. De 19 st p-platserna föreslås kunna fördubblas väster om entrén till begravningsplatsen.

2 P-område väster korsningen Vasagatan/Kyrkogårdsvägen

Parkeringsområdet föreslås iordningställas för det parkeringsbehov som bedöms finnas i fastigheten Lärkan 13. Bedömningsgrund är här ett parkeringstal på 1 bilplats/lägenhet. Med ett sådant betraktelsesätt finns en bristsituation på 26 p-platser i fastigheten. Utav dessa kan 23 p-platser tillgodoses på detta område. Marken omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark-P.

3 P-område utmed Kyrkogårdsvägen

Utmed Kyrkogårdsvägen, nedan sluttningen och bakom häcken föreslås 12 st p-platser iordningställas. 5 st reserveras för boendeparkering för Bofinken 6 samt 3 st för Lärkan 13. Resterande 4 p-platser reserveras för vandrarhemmet. Allmän platsmark omvandlas till kvartersmark-P. Tillfart sker från Vasagatan via Vårdaren 2 till Kyrkogårdsvägen; i planen säkerställt genom y-bestämmelse. Mot vandrarhemstomten skall befintliga stenpollare bevaras och trästaket uppförs. Häcken upp mot Kyrkogårdsvägen skall bevaras.

4 Vandrarhems-P

Vandrarhemmet har 39 rum och 100 bäddar. Högsäsongen varar mellan maj-september. Ofta är det fullbelagt. För varje rum bör man räkna åtminstone 1 bilplats. Till detta kommer personalbehov och uppställningsplatser för två bussar.

Den idag stora grusade parkeringsplatsen rymmer 28 p-platser. I synnerhet när det är få bilar parkerade känns området onödigt ödsligt och monotont. Förslag läggs om att omvandla 4 p-platser till grönytor med trädplantering. För att garantera att 24 bilar kan nyttja parkeringen och höja standarden, föreslås asfalterad uppställningsyta och uppmärkta platser.

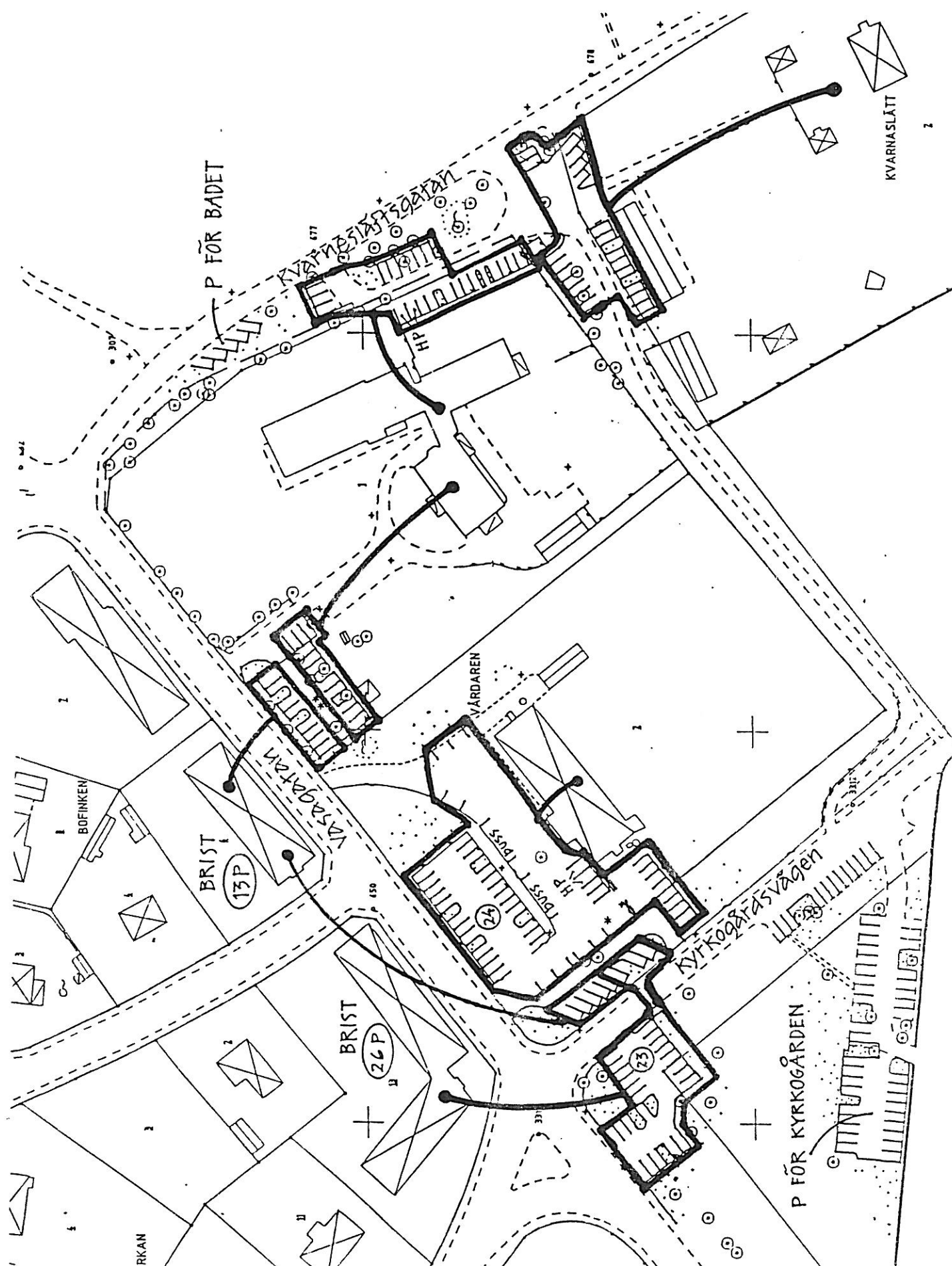
Planförslaget redovisar 43 p-platser plus personal- och 2 st handikapparkeringsplatser. De 43 platserna kan också om disponeras till 39 bilplatser och 2 bussplatser.

Utav p-platserna är 8 st nyanlagda, varav 4 st ingår i parkeringen mot Kyrkogårdsvägen. Utfart är i planen säkerställd genom y-bestämmelse.

5 P-område vid Vasagatan

Idag finns 7 p-platser sammanlagt för personal samt för hämtning och lämning av barn till daghemmet. Två av dessa behövs för hämtning+lämning, varför endast 5 p-platser finns för personalens parkeringsbehov.

Enligt föreståndarinnan arbetar ett 20-tal personer inom de 4 st barnavdelningarna. Knappt 10 p-platser anses behövas per 2 avdelningar, inklusive 2 p-platser för hämtning+lämning, då en del cyklar.



Bostadsrättsföreningen i fastigheten Bofinken 6, har vid bedömningsgrunden 1 bilplats/lägenhet en brist på 13 bilplatser. Denna brist kan delvis åtgärdas inom den kommunägda fastigheten Vårdaren 1, genom att 8 p-platser ställs till förfogande. En del av kvartersmarken föreslås därför omvandlas till parkeringsändamål-P.

För daghemmet skapas 9 st p-platser för personal samt 2 st p-platser för hämtning+lämning. Sammanlagt rymmer parkeringsområdet 19 st p-platser.

6 Bad-P

5 st snedställda parkeringsplatser föreslås iordningställas för att delvis råda bot på bristen på angoringsmöjligheter till Linnéasjöns badplats. Självklart kan dessa även användas vid arrangemang på Kvarnaslätt/Thebacken eller Gammelgården.

7 Gammelgårds-P

På östra sidan av Gammelgården finns idag 13 st iordningställda p-platser, varav två handikapp-parkeringsplatser. Arbetande personal har således tillgång till 11 st p-platser. Kvartersmarken föreslås utökad för att innefatta 3 st nya p-platser. Cykelparkeringen behöver därmed flyttas in på tomtmark. I gatuplanteringen, på andra sidan entrégatan kan 6 nya p-platser inordnas. Då de nya p-platserna tillsammans med de gamla ökar de asfalterade ytorna, föreslås en befintlig p-plats utgå och istället trädplanteras - för att mildra ingreppet i den känsliga Thebackens/Kvarnaslättsmiljön. Sammanlagt förordas således att 8 nya p-platser anordnas - i nära anslutning till entrén. Det totala antalet p-platser blir 21 platser.

Det totala parkeringsbehovet är här svårt att beräkna samt är flukturerade:

Gruppboende:	8 st pensionärlägenheter. 1 person har i dag bil, vilket dock snabbt kan förändras.
Daghem:	2 st daghemsavdelningar. Knappt 10 p-platser avses behövas per 2 avd, inklusive 2 p-platser för hämtning + lämning.
Öppenvårds- mottagning:	10 st arbetande. Idag cyklar många. Torsdagar arbetar 3 st läkare. Då är också besöksantalet stort. Eget behov av p-platser kan minst uppskattas till 11 st.
Totalbehov:	1 + 10 + 11 = 22

I dagsläget kan man således konstatera att det ordinärt behövs tillgång till 22 st p-platser. Planförslaget redovisar 21 st. Antalet personer som behöver biluppställningsplats kan emellertid öka. Då kan Bad-P och Kvarnaslätts-P komma till användning som buffert, förutom under sommarsäsong, då vissa svårigheter kan uppstå under vissa dagar.

8 Kvarnaslätts-P

Kvarnaslätts hembygdsgård har stundtals stort parkeringsbehov vid sina olika arrangemang. Dessa är emellertid omöjliga att använda ur dimensioneringssynpunkt. Likaså uppträdanden i Thebacken.

För att i någon mån råda bot parkeringsbristen i anslutning till dessa platser och anordna vissa besöksparkeringsplatser, föreslås anordnande av 7 st p-platser mot södra sidan av Gammelgårdstomten. Denna kan också fungera som buffert till Gammelgården.

Hembygdsgården själv kan på egen kvartersmark iordningställa ca 12 st p-platser, d v s den totala tillgången blir 19 p-platser.

Utmed Kvarnaslättsgatan kommer den samlade parkeringstillgången uppgå till 45 p-platser.

* Cykelparkering

Befintlig cykelparkering har angetts vara för liten samt föreslås flyttas in på tomtmark.

* Utfartsförbud

Utfartsförbud har dels lagts in i planförslaget vid kvartersmark för parkeringsändamål-P men även utmed delar av Vårdaren 1 och 2 för att styra utfarterna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

* Vatten, avlopp, dagvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i området. Dagvattenbrunnar behöver iordningställas vid p-området utmed Kyrkogårdsvägen, vid Vandrarhems-P, liksom vid parkeringarna utmed Kvarnaslättsgatan. Vid p-platsen på Vårdaren 1 föreslås perkolationsmagasin och insatsfilter. Ett u-område för spillvattenledning passerar genom kv Vårdaren.

* Belysning

Nya belysningspunkter kommer att anordnas vid parkeringsområdena exklusive vid Vandrarhems-P. Även vid den befintliga parkeringen till Gammelgården bör belysningen dock förstärkas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen tas fram med normalt planförfarande.

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Den tomtindelning som fastställdes 1946-03-02 för kvarteret Vårdaren upphävs i samband med antagandet av detaljplanen.

Marklov krävs för fällning av n_1 -markerat träd.

ÖVRIGT

Detaljplanen föranleder ett antal fastighetsbildningsåtgärder samt ersättningsfrågor rörande anordnande av p-platser åt bostadsrättsföreningen Lärkan, vilka redovisas i genomförandebeskrivningen.

Nybro stadsarkitektkontor som ovan

Göran Morsing
Stadsarkitekt

Lars Göran Sandström
Planarkitekt

NYBRO KOMMUN

Stadsarkitektkontoret

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1 (5)
Antagandehandling
1994-09-13

Detaljplan för kvarteret VÅRDAREN m m i Nybro samt upphävande av tomtindelning för kvarteret Vårdaren i Nybro

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med så kallat normalt planförfarande innehållande samråds-, utställnings- och antagandeskeden.

Tidplan

Samråd	-	april/maj 1994
Utställning	-	augusti 1994
Antagande	-	september 1994
Laga kraft	-	oktober 1994

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

* Lokalgator, naturmark och allmänna parkeringsplatser

Nybro kommun är huvudman för allmän platsmark, d v s för både lokalgator och naturmark. Då kommunen därutöver även är väghållare sker utbyggnad och underhåll av såväl lokalgator som parkväg i kommunal regi, liksom även skötseln av naturmark.

Parkeringsplatser på allmän platsmark står till allmänt förfogande. Utbyggnad och underhåll sker av kommunen.

* Parkering på kvartersmark

Inom kvartersmark för parkering-P, d v s områden vars enda ändamål tjänar att fungera för parkering, står Nybro kommun för utbyggnad, drift och underhåll. P-områdena kan emellertid bilda grund för fastighetsbildning och kan försälgas av kommunen.

Kvartersmark som skall användas för parkering har betecknats - "parkering" - utgör ingen självständig ändamålsbeteckning. Parkeringen är där knuten till den användning fastigheten har. Respektive fastighetsägare står där för utbyggnad, drift och underhåll.

* VA-ledningar

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

* Geoteknik

Byggherre ansvarar för inom kvartersmark erforderliga geotekniska undersökningar.

* Gatukostnader

Nybro kommun avser inte debitera gatukostnadsersättning för åtgärder inom planområdet.

* Avtal - parkeringsköp

Sedan gammalt har fastighetsägare skyldighet att anordna utrymme på sin tomt för uppställning av fordon för bl a de boende på fastigheten. Bestämmelser om krav på parkeringsutrymmen finns i 3 kap 15 och 16 §§ PBL.

Parkeringsköp innebär att fastighetsägaren - som ett alternativ till att han själv ordnar parkeringsplatsen - befrias från skyldigheten att anordna boendeparkering inom fastigheten, mot att han istället förbinder sig att delta i finansieringen av en näraliggande parkeringsanläggning. Detta kan ske på två sätt.

Alt 1 Friköpsavtal innebär att fastighetsägaren betalar ett engångsbelopp per bilplats till kommunen mot att kommunen åtar sig att anlägga bilplatserna och stå för underhåll och skötsel av dessa under ett antal år.

Alt 2 Årlig kostnad innebär att fastighetsägaren årligen betalar för drift/skötsel av p-platserna samt ränta/amortering för anläggningskostnaderna.

Om inte bostadsrättsföreningen anser sig behöva samtliga p-platser omedelbart, kan utbyggnad ske i etapper och avtal tecknas för respektive etapputbyggnad. För både alternativ 1 och 2 används 30 år som beräkningsgrund.

Bostadsrättsföreningen Lärkan, innefattande fastigheterna Lärkan 13 och Bofinken 6 föreslås teckna ett friköpsavtal med kommunen, avseende 39 p-platser belägna i närheten av den egna fastigheten; inom fastigheten Lärkan 1 samt på två parkeringsområden på ömse sidor om Kyrkogårdsvägen. Avtalet garanterar stabilitet i förhållandet fastighet - bilplatser.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Tomtindelning - fastighetsplan

Enligt PBL 17:11 gäller tomtindelningar som fastighetsplan. Detaljplan och fastighetsplan får inte strida mot varandra, utom vad gäller äldre tomtindelningar. När detaljplan skall genomföras måste dock normalt tomtindelningen upphävas eller ändras.

Den tomtindelning som fastställdes 1946-03-02 för kvarteret Vårdaren upphävs i samband med antagandet av detaljplanen.

Markåtkomst - fastighetsreglering

* Nybro 3:1 och 3:45

Enligt PBL 6:17 och 14:1 har kommunen både rätt och skyldighet att lösa mark för allmän plats.

En marktriangel föreslås överföras från Nybro 3:45 (begravningsändamål) och i församlingens ägo till Nybro 3:1 (naturändamål) vilken är i kommunens ägo.

Samtidigt föreslås ett markområde överföras från allmän platsmark - parkeringen och grönytan mot Kyrkogårdsvägen - till kvartersmark för Nybro församling.

Fastighetsregleringen bör ske i ett sammanhang och fastigheterna ombildas i enlighet med planen. Förrättningskostnaden fördelas mellan kommunen och församlingen.

* Vårdaren 1

Vårdaren 1 föreslås ombildas till att omfatta den kvartersmark som detaljplanen redovisar. Detta innebär att den sockel och trädrad som avgränsar fastigheten också kommer att tillföras denna. Vidare att en parkeringsyta kommer att ingå i fastigheten.

Mark från fastigheten övergår till allmän plats - entrégata.

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 förrättningskostnaden. Eventuellt kan detta komma att dröja tills kommunen ev väljer att avyttra någon fastighet.

* Vägsservitut - y

Ett vägsservitut till förmån för Nybro 3:1 bör inrättas på Vårdaren 2 för rätt till infart till parkeringsområdet utmed Kyrkogårdsvägen.

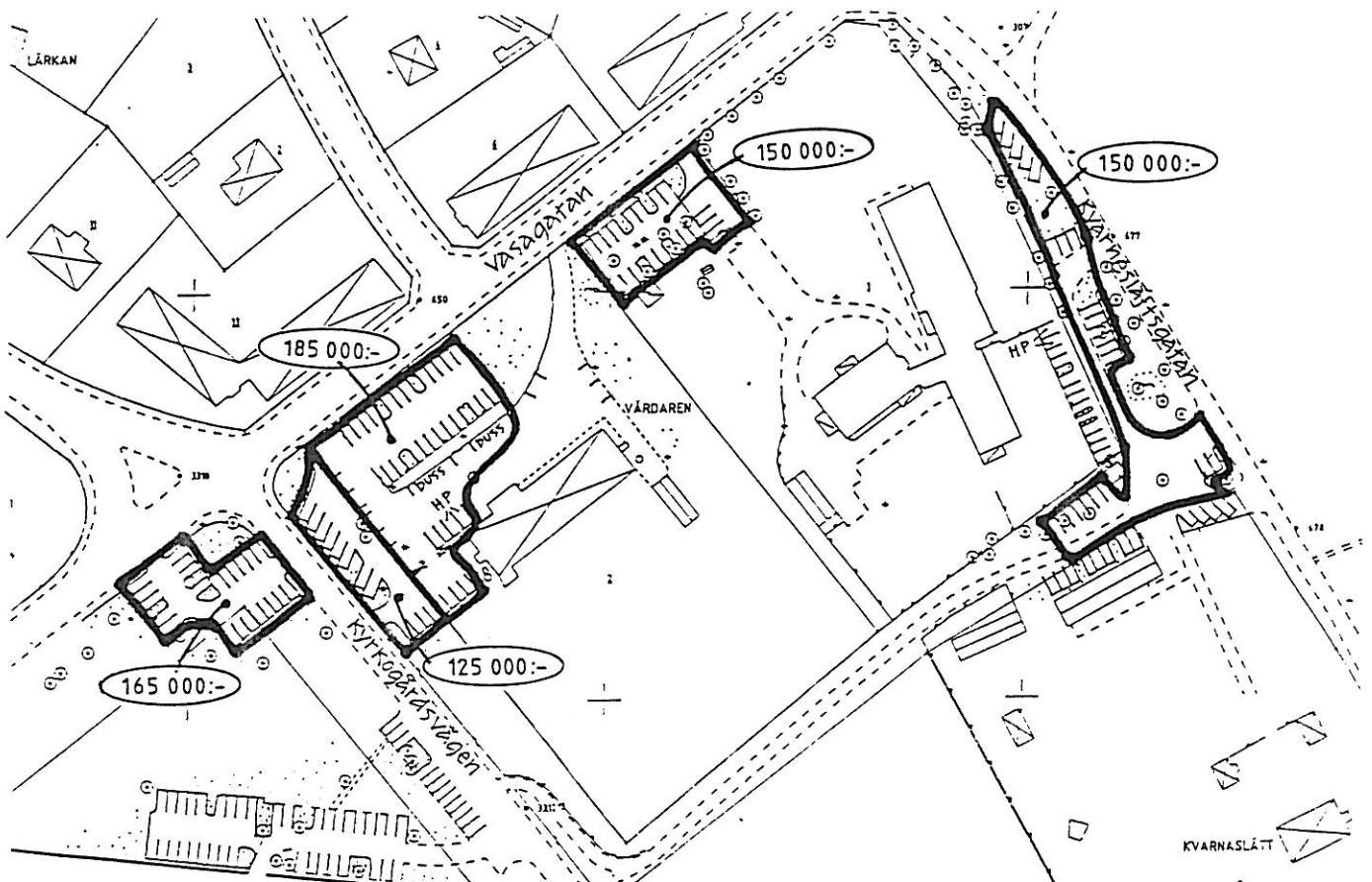
Ett vägsservitut till förmån för Vårdaren 2 bör inrättas på Nybro 3:1 för rätt till utfart till Kyrkogårdsvägen.

På plankartan har läge för servituten markerats med beteckningen y.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaderna inom planområdet hänför sig huvudsakligen till anordnandet av parkeringsplatser samt i någon mån fastighetsbildningsåtgärder.

Intäkter kommer erhållas genom det parkeringsköpsavtal som kommer att ingås med HSB:s bostadsrättsförening Lärkan.



1	P-område väster korsningen Vasagatan/Kyrkogårdsvägen	165'
2	P-område utmed Kyrkogårds- vägen	125'
3	Vandrarhems-P	185'
4	P-område vid Vasagatan	150'
5	Bad-P, Gammelgårds-P och Kvarnaslätts-P	150'
Summa:		775 000 kronor

För punkt 1 och 2 erhåller kommunen intäkter.

I punkt 3 hänför sig kostnaderna till anordnande av förbättrade förhållanden för Turistgården, d v s befintliga p-platsen asfaltbeläggs och erhåller dagvattenavrinning, förhållanden som vid regniga somnardagar gjort den befintliga parkeringen besvärlig. Dessa förhållanden hade oavsett planförslaget varit angelägna att åtgärda.

För punkt 4 erhåller kommunen delvis intäkter.

I punkt 5 hänför sig stora delar av kostnaderna till asfaltbeläggning av den idag grusade entrégatan, vilket oavsett detaljplanen varit påkallat.

Ersättningsfrågor

Ersättningsanspråk kan aktualiseras av planbestäm-
melsen q₁ - rivningsförbud. Då kommunen själv är
ägare till Vårdaren 1 och 2 uppstår dock inte denna
situation.

Nybro stadsarkitektkontor som ovan

Göran Morsing
Stadsarkitekt

Lars Göran Sandström
Planarkitekt