



DETALJPLAN FÖR DEL AV

MADESJÖ 3:250 M.FL. FASTIGHETER

I MADESJÖ, NYBRO KOMMUN



PLANBESKRIVNING

STANDARDFÖRFARANDE

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen redovisas i följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

INLEDNING

BAKGRUND

En beställning av ny detaljplan inkom till Samhällsbyggnad från Teknik– och samhällsbyggnadsnämnden i oktober 2017. Initiativ till en planändring togs då allmän platsmark enligt gällande detaljplan visade sig vara privatägd. Dessutom kan flera fastigheter längs med Sven Krååks väg endast angöra sin fastighet via allmän platsmark park enligt gällande detaljplan. Kommunen beslutade därmed att möjliggöra försäljning av kommunal mark till fastighetsägarna. I samband med planarbetet realiseras även Fördjupad översiktsplan för Nybro stad 2013 genom att nya villatomter möjliggörs längs med Sven Krååks väg.

Beställare är Nybro kommun genom Teknik– och samhällsbyggnadsnämnden.

SYFTE

Detaljplanens syfte är att uppdatera äldre detaljplaner, möjliggöra för försäljning av kommunägd mark samt förtäta i enlighet med Fördjupad översiktsplan för Nybro stad 2013.

PLANPROCESS

Processen för en detaljplan regleras i plan– och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med standardförfarande eftersom den följer Fördjupad översiktsplan för Nybro stad 2013.

MEDVERKANDE

Medverkar i planarbetet gör planarkitekt Emmy Fransson, exploateringschef Malin Ekstedt, gatansvarig Morgan Olsson, naturvårdshandläggare Olof Persson, miljöinspektör Magnus Sjögren, miljöinspektör Charlotte Andersson, GIS-ingenjör Jessica Ekstrand, stadsträdgårdsmästare Thomas Bergström, VA-ingenjör Fredrik Forsander och bygglovsinspektör Per Breidfors.

PLANOMRÅDET

Planområdet är beläget i stadsdelen Madesjö, väster om Nybro stad i Nybro kommun. Planområdet avgränsas i norr av Madesjövallen på fastigheten Madesjö 3:250, i väster av fastigheten Röset 1 och Dragonen 13. I söder av Bolanders väg och Gamla kyrkvägen. I öster löper plangränsen i fastighetsgränsen till Nybro 3:1.

Området omfattar en areal om cirka 45 300 m².

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planen berör flertalet befintliga bostadsfastigheter samt kommunal mark i form av gata och grönytor. Fastigheten Madesjö 3:250 är i kommunal ägo. Övriga fastigheter är i privat ägo.

PLANFÖRSLAG

Detaljplanen föreslår ändrad markanvändningen längs med Sven Krååks väg från allmän platsmark; park till kvartersmark för bostadsändamål. Den sammanlagda ytan för ändrad användning är cirka 7 430 kvadratmeter. Kommunens intention är att den nybildade kvartersmarken ska säljas till fastighetsägarna längs med Sven Krååks väg. Detaljplanen följer Fördjupad översiktsplan för Nybro stad 2013 genom att möjliggöra för nya villatomter längs med Sven Krååks väg. Samtliga befintliga bostadsfastigheter inom planområdet får uppdaterade bestämmelser. De medför främst möjlighet till en friare placering av byggnader än tidigare då prickmark reglerade placeringen hårt. Omhändertagandet av dagvattnet i området regleras i detaljplan.

BEBYGGELSE

BOSTÄDER

I planområdets västra del medges exploatering för nya bostadstomter, betecknat med ett "B" i plankartan.

Kvartersmarken för bostadsändamål i kvarteren Lyckan och för de fastigheter inom kvarteret Skogsbrynet längs med Sven Krååks väg samt i södra delen av kvarteret Knekten utökas kvartersmarken för bostadsändamål, betecknat "B" i plankartan, och medges ut till gata.

Även i kvarteret Maden utökas kvartersmarken för bostadsändamål till Sven Krååks väg. Marken mellan kvarteret Maden och Sven Krååks väg behöver inte längre vara i kommunal ägo eftersom en cykelväg inte kommer anläggas, även att sträckan är utpekad i Gång- och cykelplan 2015. Anledningen är att kommunen har, under detaljplanearbetets gång, kommit fram till att sträckan inte kommer kunna knytas ihop med det övriga cykelnätet på grund av platsbrist och att målpunkterna i området nås via andra vägar med cykel.

Den ursprungliga strukturen från 1950-talet med villabebyggelse i en grön inramning behålls genom att bestämmelsen förbud mot att uppföra byggnad införs med 6 eller 4,5 meter från allmän platsmark park eller gata inom hela planområdet. På vissa platser är den byggnadsfria zonen bredare på grund av ledningar i marken som behöver skyddas. Förbud mot att uppföra byggnad symboliseras av prickad mark i plankartan. Bestämmelsen "p₁" reglerar att bostadsbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns.

För att bibehålla strukturen av villabebyggelse regleras exploateringsgraden och tillåten nockhöjd. Exploateringsgraden tillåts vara maximalt 250 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet, betecknat "e₁" i plankartan. Nockhöjden inom kvartsmarken i planområdet får maximalt vara nio meter, betecknat med en 9:a i en romb med överliggande linje. Nockhöjden tillåter byggnation i två plan.

På ytan för ny exploatering i planområdets västra del är det önskvärt att bebyggelsen förläggs i fastigheternas framkant mot gatan. Därför förläggs en zon i fastigheternas bakkant där marken endast får förses med komplementbyggnader, betecknat med korsad mark i plankartan. Se ytterligare motivering under rubriken "Dagvattenhantering".

GRÖNOMRÅDEN

ALLMÄN PLATSMARK

I planområdets västra del planläggs ytan även fortsättningsvis för ändamålet park, betecknat "PARK" i plankartan.

Grönytan där det idag finns en lekplats, öster om fastigheten Röset 1, planeras för bostäder. Ytor för lek förväntas, trots detta, bli fler då en uppväxt skog väster om planområdet får en ny skötselklassning i form av skolskog. Den nya skötselklassningen ökar möjligheterna att nyttja ytan för lek och rekreation för såväl boende som för närliggande förskola och skola.

KVARTERSMARK

Inom kvarteret Maden finns sju skyddsvärda träd som ej får avverkas utan samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Samtliga är gamla tallar och minst två av dessa har gnagspår av den rödlistade skalbaggen reliktböck (nära hotad—NT). Informationen finns även under rubriken ”Upplysning” i plankartan. Inga åtgärder på tallarna behöver vidtas för att genomföra planen. Kommunen ser gärna att tallarna bevaras men det är den framtida fastighetsägaren som kommer att ha rådighet över om de kommer finnas kvar.

TRAFIK

I planområdets västra del, inom användning ”PARK” finns en befintlig asfalterad gång- och cykelväg. I användningsbestämmelsen ”PARK”, ingår gång- och cykelväg som komplement.

UTFORMNING AV GATOR OCH PARK

Gatornas utformning förblir densamma som idag. Samtliga fastigheter i kvarteret Maden har idag sina utfarter mot Bolanders väg och Gamla Kyrkvägen. Ett utfartsförbud införs längs med Sven Krååks väg för kvarteret Maden för att motverka fler direktutfarter. Utfartsförbudet är betecknat med cirklar längs med användningslinje.

Parken i planområdets västra del får samma utsträckning som idag. Befintligt gräsbeklätt dike i parken utökas och ska löpa längs med fastighetsgränsen till Lyckan 1 och 2 samt de tillkommande villatomterna i norr och fungera som en fördröjningsyta för dagvatten.

PARKERING

All parkering förutsätts ske inom den egna fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

DAGVATTENHANTERING

Vid utbyggnaden av detaljplanen kommer området för ny exploatering i väst fyllas ut med massor och vid skyfall kommer dagvatten samlas på andra lågpunkter. Därför får området med användningen ”PARK” egenskapen dike för dagvatten, betecknat ”dike” i plankartan. Dikets syfte blir att vid större nederbördsmängder samla upp, fördröja och i viss mån rena dagvattnet och därmed minska risken för skador på kringliggande fastigheter i kvarteret Lyckan. Diket kan med fördel vara gräsbeklätt för att få en mer effektiv rening av dagvattnet. Närheten till förskolan gör att dikets utformning måste förhindra barnolycksfall.

Det är önskvärt att tillkommande byggnader i området för ny exploatering placeras i den främre delen av fastigheten och grundläggs på en nivå där dagvatten inte samlas. Därför får en del av ytan egenskapsbestämmelserna ”marken får endast förses med komplementbyggnad” betecknat med korsmark i plankartan, ”källare får inte finnas” betecknat ”b₁” i plankartan, samt ”byggnadens konstruktion ska tåla naturligt översvämmande vatten till en höjd av 90 m (RH2000)”, betecknat ”b₂” i plankartan. Höjden i bestämmelsen b₂ försätts till 90 m (RH2000) eftersom gatans höjd är 89,5-90 m där fastigheterna kommer angöras.

För att säkra möjligheten att tillvarata dagvatten inom den egna fastigheten regleras andelen hårdgjord yta genom att minst 50 % av fastighetens yta ska bestå av genomsläppligt material, betecknat "n₁" i plankartan.

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Planområdet kommer fortsatt ingå i verksamhetsområde vattenförsörjning, spillvattenavlopp och dagvattenavlopp. Och ny bebyggelse ska anslutas till verksamhetsområde för specificerade vattentjänster.

ENERGIFÖRSÖRJNING OCH TELEKOMMUNIKATION

Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till det kommunala el- och fibernätet.

AVFALLSHANTERING

Varje fastighetsägare ansvarar för tillgänglighet och utformning av miljörum, uppställningsplatser för avfallskärl eller dylikt i ska uppföras enligt gällande renhållningsföreskrifter.

UPPVÄRMNING

Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till det kommunala fjärrvärmenätet.

ADMINISTRATIVA OCH FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

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

HUVUDMANNASKAP

Nybro kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Byggherren ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvartersmark.

Om fornlämningar påträffas vid markarbeten ska entreprenören omedelbart avbryta arbetet och meddela länsstyrelsen, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen med mera.

Byggherren ansvarar för undersökningar och anpassar grundläggningen efter markförhållanden och uppmätta radonvärden. Byggnadsgrunder föreslås utföras radonsäkert.

Framkomlighet och bärighet för räddningstjänstens fordon inom planområdet ska beaktas vid exploatering.

Lantmäteriförrättningar krävs för att fastighetsindelningen ska överensstämma med planförslaget. Ansökningar om förändring av fastigheter och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten. Ansökan bekostas av fastighetsägare och/eller ledningsrättsinnehavare.

Planavgift kommer inte att tas ut för bygglovspliktiga åtgärder.

KONSEKVENSER

STADSBILD

Inom planområdet är bebyggelsestrukturen gles och indragen från gatan. Den skogsdunge som föreslås exploateras bidrar idag till en grön inramning. Trots exploatering av skogsdungen anser inte kommunen att stadsbilden kommer att förändras i någon större utsträckning eftersom den nya bebyggelsen kommer att bestå av friliggande villor med tillhörande trädgårdar. Då den allmänna platsmarken längs Sven Krååks väg även tidigare har nyttjats av de boende för exempelvis infart och uppställning av fordon väntas inte planförslaget påverka den faktiska utformning av området. Däremot ser kommunen positivt på att villaträdgårdarna kommer närmare gatan då det kan bidra till en tydligare inramning.



Bilden visar villabebyggelsen längs med den västra sidan av Sven Krååks väg. Skogsdungen i planområdets norra del skymtas i bakgrunden. Bilden är tagen från sydöst.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Del av Sven Krååks väg är utpekad i Gång- och cykelplan 2015. Kommunen gör bedömningen att denna del av Gång- och cykelplanen inte kommer att förverkligas då den utpekade sträckan är kort och det saknas ytor som möjliggör en fortsättning av gång- och cykelvägen. Efter att ha studerat rörelsemönstret inom området antas gång- och cykeltrafikanterna dessutom välja en annan väg.

NATURVÄRDEN

Naturvärden i området är framförallt knutna till äldre träd. I plankartan skyddas sju särskilt skyddsvärda träd som inte får skadas eller fällas utan samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

På de ytor som omvandlas från allmän platsmark; park till kvartersmark för bostadsändamål förekommer inga större naturvärden.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Samhällsbyggnad bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte genomföras.

VATTENKVALITET

Miljökvalitetsnormen för vatten förväntas inte påverkas negativt av planförslaget. Ett genomförande av planförslaget kan eventuellt få positiva effekter på vattenförekomsten när åtgärder för dagvattenhanteringen genomförs.

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd kvalitet. Vattnets kvalitet beskrivs genom en statusklassning. Målet i vattenförvaltningen är att vattnet ska uppnå minst *god status* till år 2027.

Det vattendrag som berörs direkt kallas för Lindåsabäcken (VISS S:t Sigfridsån: Bolanders bäck — bäck från Björnahult¹). Vattendraget har i Vattenmyndighetens arbetsmaterial *Måttlig ekologisk status*. Motiveringen till bedömningen är att morfologin bedöms vara måttlig. Vattendraget uppnår enligt bedömningen *Ej god kemisk status*. Vattendraget bedöms ha för höga halter av kvicksilver och polybromerade difenylater (PBDE) (flamskyddsmedel) i fisk. För höga halter av kvicksilver bedöms dock förekomma i hela Sverige på grund av luftnedfall. Analyser av vatten och sedimentprovtagningar tyder också på att det finns förhöjda halter av kadmium och kadmiumföreningar.

Detaljplanen medför inte tillförsel av kadmium, kadmiumföreningar eller de överallt förekommande ämnena PBDE och kvicksilver. Detaljplanen medför inte heller sådana förändringar i flödet att spridning av dessa ämnen förväntas öka. Planområdets recipient mynnar ut i Ljungbyåns huvudfåra och slutrecipient är Östersjön.

Möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten förväntas inte försämrats till följd av detaljplanen.

ÖVERSVÄMNING

Risken för översvämning bedöms inte påverka eller försvåras av den byggrätt som detaljplanen medger. Vid mycket stora nederbördsmängder har dagvattnet möjlighet att infiltreras i marken via de privatägda villatomterna. Det gräsbevuxna diket i parkytan i planområdets västra del beräknas kunna ta tillvara de regnmängder som inte infiltreras innan och därmed motverka översvämning.

FÖRORENAD MARK

Den planerade markanvändningen inom planområdet kräver att föroreningsnivån inte överskrider känslig markanvändning (KM). Det finns inte något som indikerar att det förekommer förorenad mark inom området och därmed inte heller KM.

RISK

Framkomlighet för räddningstjänst ska säkras vid byggnation.

RADON

Byggherren ansvarar för markundersökning och anpassar grundläggningssättet efter uppmätta radonvärden. Byggnadsgrunder föreslås utföras radonsäkert.

LUFTKVALITET

Det föreligger inte någon risk för överskridanden av gällande miljökvalitetsnormer för luft till följd av planförslaget.

¹ VISS EU_CD: SE628576-151165

TEKNISKA FRÅGOR

Detaljplanen medger expansion i ett redan exploaterat område och bedömningen är att en geoteknisk utredning inte är motiverad. Byggherren ansvarar för framtagande av de kompletterande utredningar som krävs för planens genomförande och för bygglovsprövningen, samt att grundläggningen anpassas efter rådande markförhållanden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Nybro kommuns kostnader för att upprätta planen beräknas till 80 000 kronor. Ett plankostnadsavtal har inte upprättats då Teknik- och Samhällsbyggnadsnämnden står för plankostnaden.

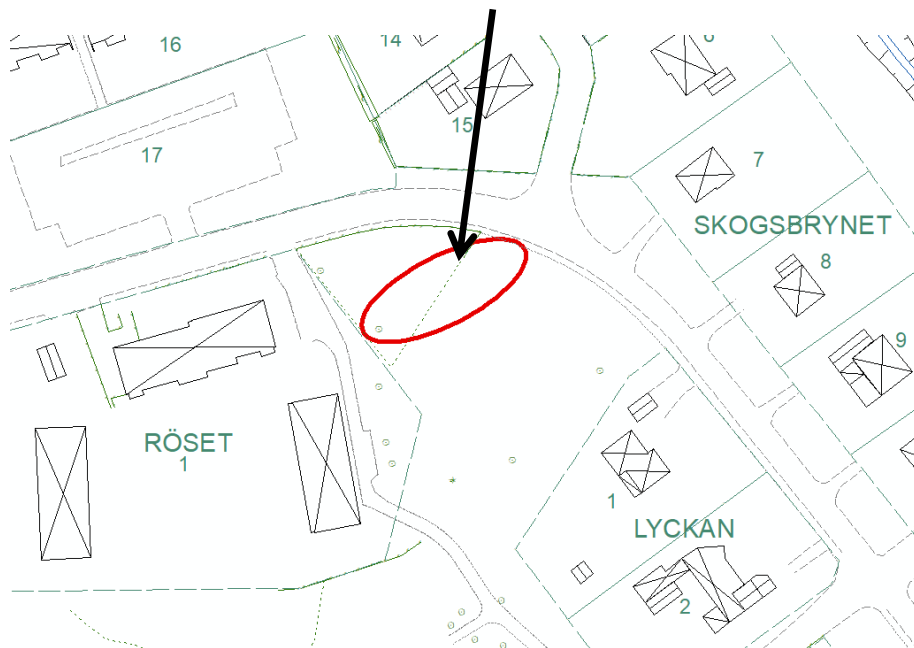
Genomförandet samt driften av dagvattendiket i parkområdet bekostas av Nybro kommun.

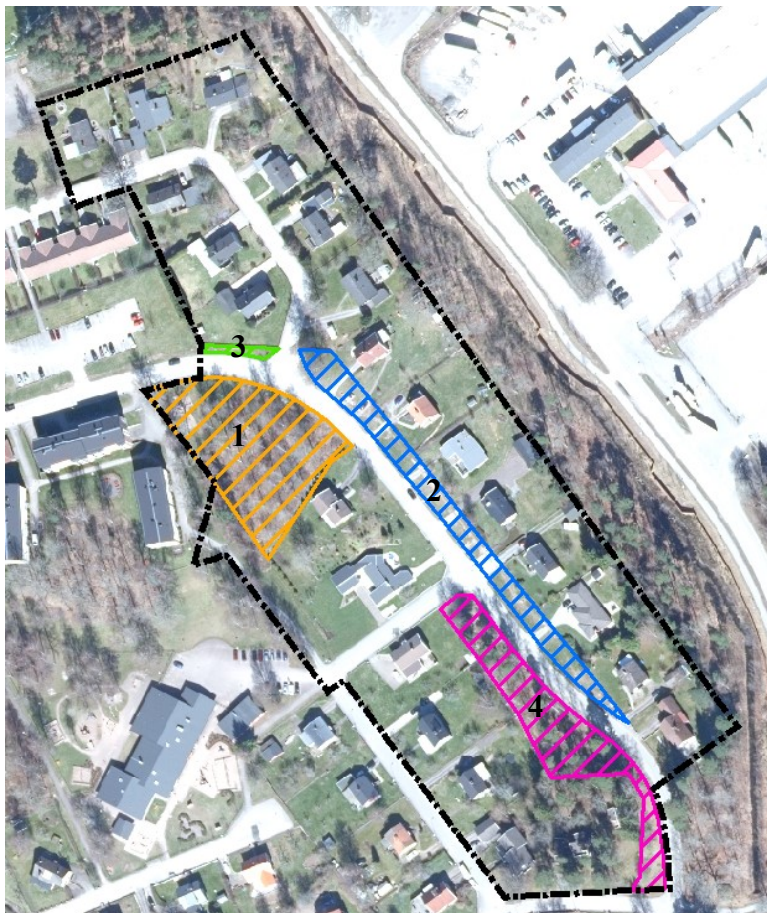
Nybro kommun står för kostnaden vid avstyckning av de två nya villafastigheterna, det vill säga förrättnings- och lagfartskostnader. Kostnaderna för dessa åtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmäteriförrättning.

Kostnaden för fastighetsreglering som berör Skogsbrynet 6 till 14, Knekten 15 och Maden 1 till 5 bekostas av fastighetsägaren. Kostnaderna för dessa åtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmäteriförrättning.

För att få rätt att förnya, bibehålla och underhålla befintliga ledningar inom planområdets u-områden som inte redan är skyddade genom ledningsrätt ska ledningsinnehavaren söka ledningsrättsåtgärd.

Kostnad för omkoppling av teleledning öster om fastigheten Röset (se inringat område i kartan) bekostas av Nybro kommun. Kostnaden beräknas uppgå till cirka 20 000 SEK.





FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

AVSTYCKNING

Planförslaget möjliggör att nya fastigheter kan avstyckas för ändamålet bostad från fastigheten Madesjö 3:250 i skrafferat område 1 i kartan ovan.

FASTIGHETSREGLERING

Från Madesjö 3:250 ges möjlighet att överföra mark med ändamål bostäder till Skogsbrynet 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 och 14. Visas som skrafferat område nummer 2 i kartan ovan.

Från Madesjö 3:250 ges möjlighet att överföra mark med ändamål bostäder till Knekten 15. Visas som skrafferat område nummer 3 i kartan ovan.

Från Madesjö 3:250 ges möjlighet att överföra mark med ändamål bostäder till Maden 1, 2, 3, 4 och 5. Visas som skrafferat område nummer 4 i kartan ovan.

LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD

Rätten att bibehålla, förnya och underhålla befintliga ledningar inom planområdet ska säkerställas genom ledningsrättsåtgärd.

Den teleledning som finns inom ytan för ny exploatering ska släckas varvid ingen ledningsrättsåtgärd behövs.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

STADSBILD

Planområdet tillhör stadsdelarna Madesjö kyrkby som tidigare varit del av sockencentrum i Madesjö kommun och Madesjö-Idehult. Området planlades och byggdes ut i mitten av 1900-talet och har flera tydliga målpunkter i sitt närområde i form av offentlig service, såsom Madesjöskolan, Madesjö förskola och Madesjövallen. Inom planområdet är bebyggelsestrukturen gles med friliggande villor indragna från gatan.

BEBYGGELSE

Planområdet består främst av bebyggda fastigheter. Bebyggelsen består av fristående bostadshus, de flesta uppförda under 1950- och 1960-talen i 1-1½ våning med inredningsbar vind samt källare. Flertalet av husen har garage belagda i källarplan. Fasaderna är i de flesta fall beklädda med tegel. Den byggnadsplan som upprättades för området under andra halvan av 1950-talet hade en intention att skapa rymd och trevnad, framkomliga gator men barnvänliga kvarter. Detta ger sig uttryck i att bebyggelsen är indragen på fastigheterna och ligger inte i gatuliv.



*Bilden visar Medelius väg i planområdets norra del.
Bebyggelsen är indragen från gatan och området är lummigt.
Bilden är tagen från söder.*

Väster om planområdet, på fastigheten Röset 1, finns tre flerbostadshus i tre plan, även de uppförda på 1950-talet. Upplåtelseformen är hyresrätt och husen ägs av det kommunala fastighetsbolaget.

SERVICE

Inom planområdet finns ingen offentlig eller kommersiell service men närheten till den räknas som god. Närheten till skola och förskola samt redan befintlig infrastruktur gör ytan lämplig för förtätning. Planområdet gränsar till Madesjö förskola för barn i åldrarna ett till fem år. Madesjöskolan finns inom cirka 500 meters promenadavstånd och har klasser från förskoleklass till och med årskurs nio. Inom en kilometers avstånd finns flera äldreboenden. Nybro stad med dess kommersiella och offentliga service finns cirka två kilometer från planområdets mitt.

GRÖNOMRÅDEN

ALLMÄN PLATSMARK

Inom planområdet, öster om fastigheten Röset 1, finns en befintlig lekpark på kommunägd

mark. Kommunen genomförde en enkätundersökning under hösten 2017 gällande kommunens lekplatser. Aktuell lekplats hade tio svarande. I enkätundersökningen framkom det att närheten till Sven Krååks väg, där hastigheten upplevdes vara hög, var problematisk och skapade otrygghet. Madesjövallen med fotbollsplaner finns inom 300 meter från planområdet.

Väster om planområdet finns en uppvuxen skog som i dagsläget är väldigt tät och används därför inte i rekreativt syfte i någon större utsträckning. Nybro kommun planerar att ge skogen en annan skötselklassning i form av skolskog och därmed ökar möjligheten att nyttja ytan för lek och rekreation för boende och för närliggande förskola och skola.

NATURMILJÖ

Planområdet utgörs till övervägande del av friliggande villor med tillhörande trädgårdar. I planområdets västra del återfinns ett oexploaterat område i form av en skogsdunge där det inte förekommer några högre naturvärden. Området består av yngre lövskog med ek, asp och björk med en tät undervegetation av lövsly och buskar. I anslutning till skogsdungen finns gräsbeklädd mark med större träd. Längs östra sidan av Sven Krååks väg är marken planlagd som allmän plats; park, plantering. Marken är till största del gräsbevuxen med asfalterade infartsvägar till de intilliggande fastigheterna inom kvarteret Skogsbrynet.



Bilden visar skogsdungen i planområdets västra del och Sven Krååks väg. Vy från öster.



Bilden visar östra sidan av Sven Krååks väg. En remsa på cirka sex meter längs med gatan är idag planlagd som allmän plats; park, plantering men kommer enligt planförslaget omvandlas till kvartersmark för bostadsändamål. Vy från norr.

Inom kvarteret Maden finns sju skyddsvärda träd som ej får avverkas utan samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Samtliga är gamla tallar och minst två av dessa har gnatsspår av den rödlistade skalbaggen reliktböck (nära hotad—NT).

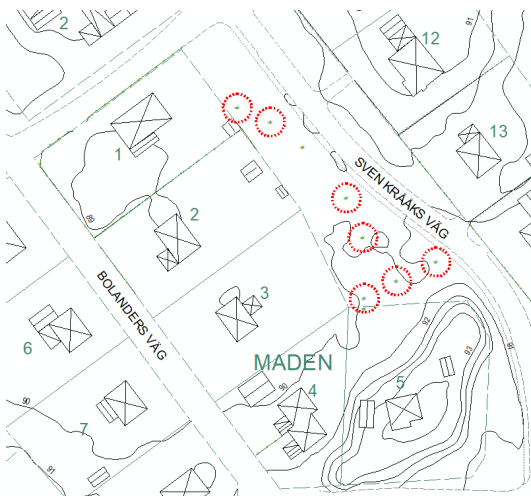
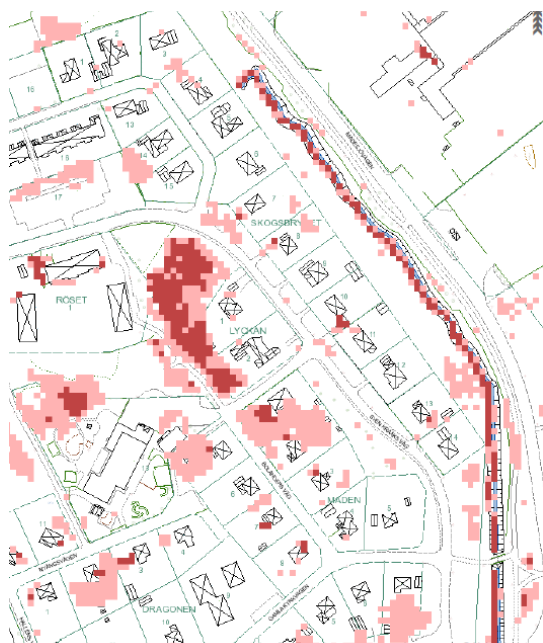


Illustration över de sju skyddsvärda tallarna i kvarteret Maden.

VATTEN

DAGVATTEN

Området är anslutet till det kommunala dagvattennätet och har sitt utlopp i dagvattendiket öster om kvarteret Skogsbrynet. Dagvattnet leds sedan vidare till dagvattendamm söder om planområdet där viss rening genom sedimentering sker samt söderut i S:t Sigfridsån: Bolanders bäck—bäck från Björnahult.



Kartan visar Nybro kommuns skyfallskartering. Vid ett skyfall visar karteringen att en större förekomst av dagvatten skulle samlas nordväst och väst om fastigheterna Lyckan 1 och 2. Skyfallskarteringen baseras enbart på lågpunkter i terrängen och området som helhet är flackt, därför är det svårt att dra några större slutsatser av karteringen. Den lägst belägna ytan avvattnas idag av en dagvattenledning som planeras finnas kvar.

Utdrag ur Nybro kommuns skyfallskartering.

GEOTEKNIK

Jordarten inom planområdet är främst sandig morän. I planområdets sydöstliga del återfinns en mindre yta med urberg.

FÖRORENAD MARK

Det finns inget dokumenterat i kommunens arkiv eller i länsstyrelsens databas för EBH-stödet som talar för att det förekommer förorenad mark inom planområdet. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste inkomma till tillsynsmyndigheten.

RADON

En markradonundersökning genomfördes 1996 på den närliggande fastigheten Knekten 16. Undersökningen visade att radonklassningen var Normal/Hög. Byggnadsgrunder föreslås utföras radonsäkert.

TOPOLOGI

Planområdet är plant och nivåerna varierar mellan +89 och +92 meter (RH 2000). I planområdets nordöstliga och sydöstliga delar finns mindre höjder som uppgår till +95 respektive +94 meter (RH2000).

TRAFIK

Gatunätet inom planområdet är utbyggt under 1950-talet. I västra delen av planområdet finns en befintlig gång- och cykelväg som leder via fastigheten Röset 1. Två trafikmätningar har genomförts vid Sven Krååks väg under 2012 respektive 2013. Mätningarna visade på en årsdygnsmedeltrafik på 893 respektive 925 fordon. Hastighetsbegränsningen på platsen var 50 km/h och uppmätt medelhastighet på de passerande fordonen var 37 km/h.

Trafikmätningarna visade även resultat för högsta uppmätta hastighet av 96 km/h respektive 74 km/h. De höga hastigheterna kan bero på de indragna villatomterna längs med Sven Krååks väg som gör att området känns obebyggt och därmed inbjuder till högre hastigheter. I planområdets västra del finns en anlagd, asfalterad gång- och cykelväg på allmän platsmark.

TRAFIKBULLER

Utförda trafikmätningar visar att planområdet inte har problem gällande trafikbuller. Sedan 2017 har Nybro kommun sänkt hastighetsbegränsningen i tätorten till 40 km/h, vilket har minskat bullernivån.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Bostäder och verksamheter inom området är anslutna till verksamhetsområde för specificerade vattentjänster, el, fjärrvärme och fiber.

RIKSINTRESSEN

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet, dock är det en förhöjd risk att det finns rester av järnframställning i området. Om fynd påträffas vid schaktning ska kontakt tas med Länsstyrelsen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR NYBRO STAD

Enligt Fördjupad översiktsplan Nybro stad 2013 ska förutsättningar för nya bostäder skapas i attraktiva lägen och planläggning ska verka för förtätning. Området som idag utgörs av en lekplats och en skogsdunge, belägen nordväst om Lyckan 1 och 2 och öster om Röset 1 pekas ut som lämpligt för kompletterande bostadsbebyggelse.

I underlaget till Fördjupad översiktsplan för Nybro stad 2013 pekas samma yta ut som bevarandevärd grönstruktur för att bibehålla en fortsatt bra grönstruktur. Kommunen gjorde bedömningen att det allmänna intresset att skapa fler bostäder var större än att bevara skogsdungen. Detta på grund av att en större grönyta med uppväxt skog återfinns i planområdets absoluta närhet och därmed säkras en fortsatt bra grönstruktur.

I övrigt ges inga rekommendationer för områdets framtida markanvändning.



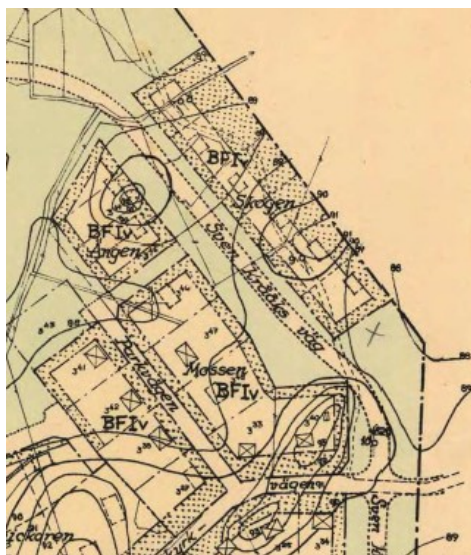
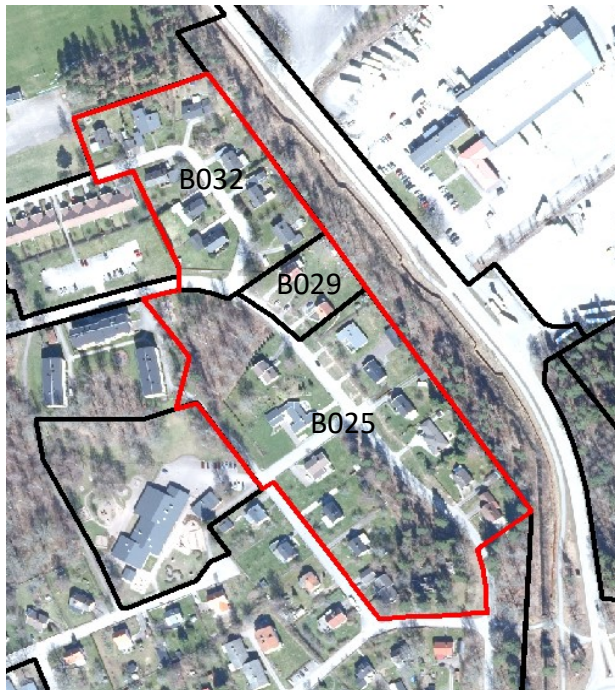
Utdrag ur Fördjupad översiktsplan Nybro stad 2013 där yta lämplig för kompletterande bostadsbebyggelse är markerad med gul färg.

GÅNG- OCH CYKELPLAN

Del av Sven Krååks väg är utpekad för ny gång- och cykelväg i Gång- och cykelplan 2015.

DETALJPLANER

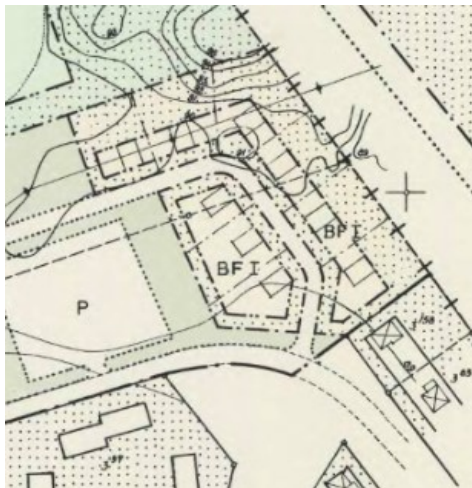
För planområdet gäller idag flera detaljplaner vars genomförandetid har gått ut.



Byggnadsplan 25, laga kraft juni 1952, reglerar markanvändningen bostäder i fritt byggnadssätt i en våning med inredd vind. För allmän platsmark medges markanvändningen; allmän plats; park, plantering samt allmän plats; gata torg.



Byggnadsplan 29, laga kraft den 13 april 1959, reglerar markanvändning för bostäder i form av fristående hus i en våning med inredd vind. För allmän platsmark medges markanvändningen allmän plats; park, plantering.



Byggnadsplan 32, laga kraft den 24 oktober 1963, är en ändring av byggnadsplan 29. För den allmänna platsmarken anger planen markanvändningen park eller plantering och vägmark. Kvartersmarken medges som område för bostadsändamål, fristående hus i ett våningsplan.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Jessica Dahl
planeringschef

Emmy Fransson
planarkitekt