

**Detaljplan
samt upphävande av tomtindelningar för kvarteret
RÖRET m fl,
i Nybro, Nybro kommun**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att undersöka möjligheten att utöka användningen inom kvarteret Röret till att förutom industrier även omfatta bilservice, handel, kontor och lager. Syftet är även att justera planbestämmelserna efter befintlig bebyggelse och nuvarande användning samt att möjliggöra en framtida utveckling av området.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget knappt en km väster om Nybro centrum.

Området omfattar en areal om drygt 47 000 m².

Markägoförhållanden

Marken i kvarteret Röret är i privat ägo, medan gatumarken tillhör Nybro kommun.



Planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs 2004 finns det inlagt en gång- och cykelväg längs Jutarnas väg, strax norr om kvarteret Röret. I övrigt finns inga rekommendationer för området utan befintlig användning förväntas fortgå.

Detaljplaner

Den gällande detaljplanen, fastställd 1962-11-15 redovisar att kvarteret får användas för industrier. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 8 meter. Det finns ett "u-område", det vill säga mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar som går i gränsen mellan de fastigheter som idag är Röret 2 och 5. U-området viker av åt väster och korsar över fastigheten Röret 4. Det finns inga andra begränsningar i byggrätten än en cirka 6 meter bred zon längs med fastighetsgränserna mot Madesjövägen, Snickaregatan och Sågaregatan som inte får bebyggas.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planen uppfyller de tre kriterier som krävs för att den ska kunna handläggas med enkelt planförfarande. Kriterierna är att detaljplanen ska vara förenlig med översiktsplanen, den ska vara av begränsad betydelse samt sakna intresse för allmänheten. Detta innebär att program är onödigt och att någon sådan påverkan på miljön, hälsan och säkerheten samt hushållningen med mark och vatten och andra naturresurser som avses i 5 kap 18 § andra stycket plan- och bygglagen bedöms inte uppkomma och därför görs ingen miljökonsekvensbeskrivning.

Enligt 5 kap 18 § tredje stycket plan- och bygglagen ska också bestämmelserna i miljöbalken tillämpas, om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas. Någon sådan påverkan bedöms inte uppkomma och därför görs ingen miljökonsekvensbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Fastigheterna Röret 2 och 3 utgörs främst av byggnader och asfalterade ytor. Nivåskillnaderna är här ganska små.

På den östra delen av fastigheterna Röret 4 och 5 finns ett mindre skogsparti där det växer främst barrträd. I den södra delen av skogspartiet, mot Sågaregatan finn två tennisbanor som inte längre används.



Skogspartiet på Röret 4.

Samhällsbyggnadskontoret

2005-03-17

Mellan Jutarnas väg och Servicegatan finns ett 5 meter brett område med gräs och björkar.

Geoteknik

Blivande byggherre ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteret.

Förorenad mark

På fastigheten Röret 4 har det tidigare legat en bensinstation. Efter det att bensinstationen avvecklades har en markundersökning gjorts och man misstänker att det finns en mindre del förorenad mark inom området. I dagsläget har ingen sanering gjorts utan detta kommer att göras vid behov i samband med att området ska förändras på något sätt, till exempel genom en nybyggnation.

I "Rapport avseende miljöteknisk markundersökning, SPIMFAB:s projektnr: 38245-44-1891" från december 2000 görs följande utvärdering/riskbedömning:

Gällande branschspecifika riktvärde för känslig markanvändning, MKM, kan användas för detta objekt. Några skyddsobjekt finns inte inom området och området har kommunalt vatten och avlopp. Luktobservationer och PID-mätning visar förhöjda petroleumkolvätehalter i borrhål 6 och 7. Analyserat jordprov från borrhål 7 och grundvattenprov från borrhål 6, båda provpunkterna vid tankarna, visar förhöjda halter över riktvärdena med 3 och 5 gånger. I övriga borrhål och upptagna prover visar inga halter av kolväte över riktvärdet.

Enligt utsago ska tankarna vara uppgrävda, men förmodligen ligger bottenplattan kvar och förorening kan finnas kvar under och vid sidan om denna. Analysresultaten tyder på detta. Detekterade halter är förhållandevis låga, men en förorening är konstaterad och risken att föroreningen ska läcka ut i omgivande mark är mycket liten.

Under rubriken "Rekommendationer" i samma rapport står följande:

Med denna utredning som grund föreslås att objektet friskrives och inga ytterligare åtgärder vidtas. Detta med tanke på att inga skyddsobjekt finns och föroreningsnivån är låg.

Vid schakt inom området där tankarna legat ska konstaterad restförorening beaktas. Dessutom ska SPIMFAB, i god tid, kontaktas för planering av eventuell sanering av området.

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 fastigheten Röret 2 finns en byggnad som idag är mycket stor. Den äldsta delen, i sydöst, är från mitten av 1950-talet. Byggnaden har sedan byggts till vid flera tillfällen under 1960- och 1970-talen och upptar idag en yta av drygt 3350 m². Den västra delen av byggnaden kom till senast, i mitten av 1970-talet. I dagsläget finns ingen verksamhet i byggnaden, men tidigare höll Nybro Armaturfabrik till här.



Röret 2 med sin stora byggnad som har byggts ut i etapper. Den äldsta delen närmast i bilden.

På fastigheten Röret 3 kom den första byggnaden till i början av 1960-talet. Ett flertal tillbyggnader har skett genom årens lopp, den senaste på 1990-talet, och idag upptar den byggda delen av fastigheten cirka 2700 m². Dagens verksamhet, Liljas Bil, innehåller bland annat verkstad, bensinstation, försäljningslokaler och personalutrymmen.



Liljas Bil på fastigheten Röret 3.

På Röret 4 finns idag tre byggnader. Den äldsta byggnaden är från mitten av 1960-talet och där fanns tidigare en bensinstation. Idag inryms "Kakel-specialisten i Nybro AB" och "Nybro Industritak AB" i byggnaden liksom i byggnaden strax söder därom. I den östra byggnaden på fastigheten finns "Madesjö Plåtslageri". Byggnaderna upptar en yta av knappt 500 m² på marken.



Madesjö Plåtslageri till vänster och Kakel-specialisten i Nybro AB och Nybro Industritak AB till höger.

Byggnaden på fastigheten Röret 5 uppfördes i mitten på 1960-talet och byggdes till i mitten på 1970-talet. Det är knappt 1350 m² av fastigheten som är bebyggd idag. Byggnaden har använts för bilförsäljning och verkstad



Byggnaden på fastigheten Röret 5.

Planförslag

Fastigheten Röret 4 får användas för handel, industri, kontor och lager. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 8 meter. Skorsten och enstaka anläggning etc får vara högre. Det är tillåtet att bebygga 3400 m² av fastigheten.

De övriga fastigheterna inom kvarteret Röret får användas för bilservice, handel, industri, kontor och lager. Även här är den högsta tillåtna byggnadshöjden 8

meter. Skorsten och enstaka anläggning etc får vara högre. På fastigheterna Röret 3 och 5 är det tillåtet att bebygga 5000 m² på marken medan det på Röret 2 är tillåtet med 2700 m². Denna byggrätt är mindre än den yta som den befintliga byggnaden upptar. Byggnaden får dock stå kvar, men inga ytterligare byggnader kan tillkomma på denna fastighet. På grund av byggnaden storlek i förhållande till fastighetens storlek kan det vara svårt att ordna parkeringsplatser för dem som arbetar i byggnaden och för besökare. Det kan även bli problem med lastning och lossning på den egna fastigheten om de obebbyggda ytorna blir för små.

Gator och trafik

Gatunät

I planområdet ingår fyra gator, Servicegatan och Jutarnas väg i norr, Sågaregatan i söder och Snickaregatan i öster. I väster gränsar planområdet till Madesjövägen. Enligt en trafikräkning som genomfördes 2004 passerar knappt 4800 fordon per dygn på Jutarnas väg och drygt 2200 på Madesjövägen. Det finns inga uppgifter på hur många fordon som passerar på övriga gator inom planområdet.



Jutarnas väg till vänster i bild och Servicegatan till höger.

Servicegatan går parallellt med Jutarnas väg och kan ses som en interngata för de verksamheter som finns längs gatan. I korsningen Jutarnas väg – Madesjövägen planeras en cirkulationsplats. Detaljplanen för detta projekt vann laga kraft 2004-11-22. I och med att cirkulationsplatsen byggs så försvinner anslutningen till Servicegatan från Madesjövägen.

Planförslag

Jutarnas väg redovisas som huvudgata i planförslaget och Sågaregatan och Snickaregatan som lokalgata. Servicegatan som idag utgör allmän plats förs över till kvartersmarken i kvarteret Röret. I det nordvästra hörnet av planområdet finns ett mindre område som redovisas som huvudgata.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Jutarnas väg finns gångbanor på båda sidor. I dagsläget finns inga separerade cykelvägar inom planområdet utan cyklisterna använder Servicegatan som cykelväg.

Planförslag

Inom gatuområdet vid Jutarnas väg finns utrymme för en gång- och cykelväg.

Parkering och utfarter

All parkering inom kvarteret Röret sker på den egna tomten.

Fastigheterna Röret 3 och 4 har sina in- och utfarter mot Servicegatan som i sin tur leder ut på Madesjövägen respektive Jutarnas väg. När den planerade cirkulationsplatsen vid Madesjövägen – Jutarnas väg har anlagts så försvinner möjligheten att ta sig ut på Madesjövägen i den västra delen av Servicegatan.

Samhällsbyggnadskontoret

2005-03-17

Planförslag

All parkering förutsätts ske inom den egna fastigheten eller tomten.

Det råder utfartsförbud längs med Jutarnas väg med undantag för två körbara öppningar, en till Röret 3 och en till Röret 4. På denna sträcka är det inte tillåtet att sätta upp något stängsel eftersom den planerade gång- och cykelvägen kommer att ligga i direkt anslutning till den nya fastighetsgränsen. Det råder även utfartsförbud mot Madesjövägen med undantag för en öppning till fastigheten Röret 5.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns vatten- och avloppsledningar som går tvärs över kvarteret i nord-sydlig riktning. På fastigheten Röret 4 finns det även ledningar i öst-västlig riktning som delar av fastigheten. Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Planförslag

Det finns ett "u-område", det vill säga mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Området går tvärs över Rören 4 i öst-västlig riktning och det delar även av kvarteret genom sin dragning i nord-sydlig riktning.

KONSEKVENSER

Störningar

Luft

Sedan 1999 finns det miljö kvalitetsnormer som omfattar förekomst av kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, bly och partiklar i utomhusluft. När det gäller partiklar pågår en mätning just nu som förväntas vara klar i april. I övrigt finns det inget som tyder på att övriga normer överskrids någonstans i Nybro kommun och således inte heller i planområdet. De förändringar som planen medger inom området förväntas inte ha någon större påverkan på utomhusluften.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sam Ekberg	miljöinspektör
Lennart Ståhl	VA-ingenjör

Antagen av SBN 2005-04-

13
Nybro som ovan

Laga kraft 2005-05-11

Kerstin Ainouz
Stadsarkitekt

Lise Svensson
Planarkitekt