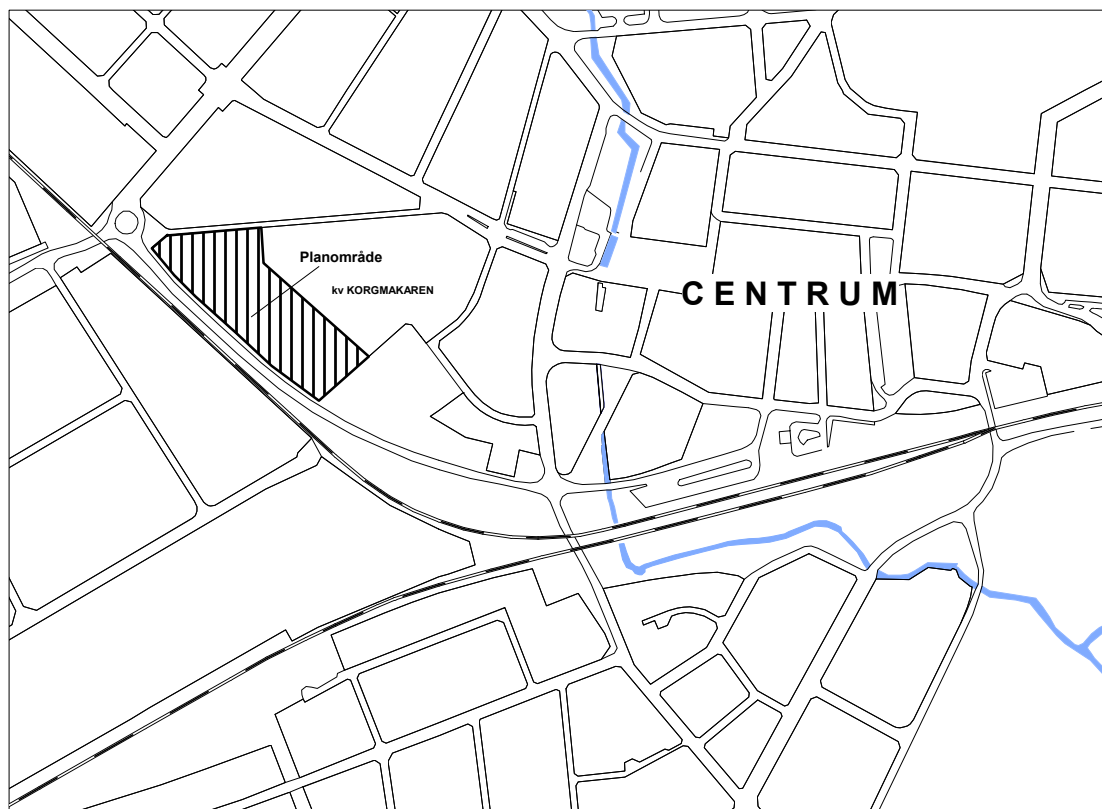


Detaljplan för del av Nybro 3:1 inom kv Korgmakaren i Nybro**HANDLINGAR**

Till planförslaget hör program, programsamrådsyttrande, plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning och grundkarta.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är dels att möjliggöra en bättre lämpad användning av området och samtidigt åstadkomma en avskärmade bebyggelse mellan industrikvarteren i söder och bostadskvarteren i norr. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra nyetablering av handel och kontor i ett centralt läge i anslutning till allmänna kommunikationer. Det centrala läget (ca 300 meter sydväst om torget) är socialt och miljömässigt riktigt eftersom många boende finns på gång- och cykelavstånd.

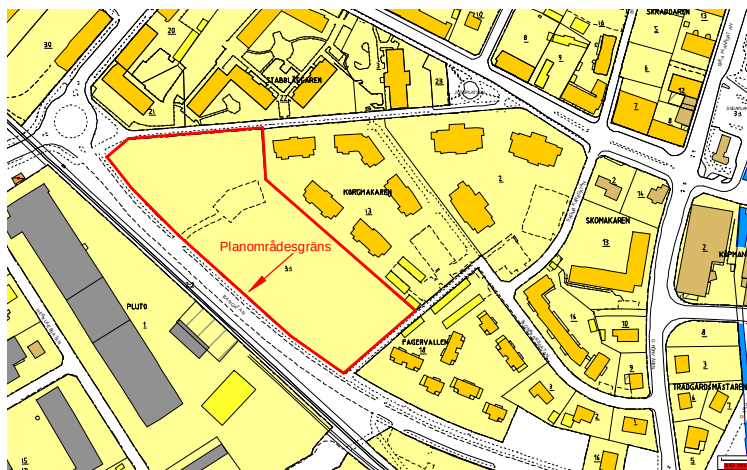


Planområde

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet begränsas i norr av gcm-väg Jutarnas väg, i öster mot "höghusen" i kv Korgmakaren, i sydost mot gc-väg vid kv Fagervallen och i sydväst mot Bangatan. Området omfattar en areal om ca 1,6 ha.



Översikt

Markägoförhållanden

Hela planområdet ligger på fastigheten Nybro 3:1, vilken är i kommunens ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan –90

I översiktsplan –90 redovisas att området gränsar till industriområde med miljöpåverkan. För övrigt anges att Bangatan ingår i Nybros huvudvägnät för biltrafiken och Jutarnas väg utgör del av huvudvägnätet för cykelvägar.

Detaljplaner

Planförslaget avser en ändring av gällande detaljplan, betecknad D 10, lagakraftvunnen 1988-09-29. I gällande plan anges bostadsändamål för aktuellt planområde. Detaljplanens genomförandetid på 5 år, har utgått.

Angränsande detaljplaner är:

Stadsplan betecknad	S 58	-	fastställd	1963-10-10
Detaljplan "	D 31	-	laga kraft	1990-04-12
Detaljplan "	D 73	-	laga kraft	1997-04-28
Detaljplan "	D 83	-	laga kraft	1998-11-12

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2001-04-12 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG**Natur***** *Mark och vegetation***

Planområdet är gräsbevuxet och innefattar träddungar främst bestående av tall, björk och fruktträd. Marken sluttar något från nordväst mot sydost. Höjdskillnaden är en meter på ca 140 meters avstånd. Träddungar i gräns mot bostadsområdet i nordost bör bibehållas som naturlig avskärmning mot handelsområdet och ges därför skyddsbestämmelse, n₂. Det är även av stor vikt att bibehålla trädplanteringen bestående av oxel utmed Bangatan. I nordväst avsätts ett större naturområde för rekreation mm, NATUR. Skyddsbestämmelsen n₃ avser gräsytor med trädplantering mellan befintlig bostadsbebyggelse och nya byggrätter.

*** *Geotekniska förhållanden***

Blivande byggherre ansvarar för inom kvartersmark erforderliga geotekniska undersökningar. Den översiktliga jordartskartan – 4 G KALMAR NV – anger att planområdet ligger söder om Nybroåsens isälvsavlagring. Undergrunden i planområdet utgörs av grus och grusig morän vilket erfarenhetsmässigt bedöms vara gynnsamma grundläggningsförhållanden.

*** *Radon***

Planområdet ligger inte inom högriskområde avseende radonhalt eftersom det ligger utanför Nybroåsens isälvsavlagring. En radonundersökning som gjorts för bostadsområdet i kv Fagervallen strax sydväst om planområdet visade dock att marken utgörs av såväl normal- som högradonmark där. För bostadsområdet rekommenderades därför radonskyddande eller radonsäkert byggnadssätt. Möjligen bör även ett sådant byggnadssätt rekommenderas för område med handels- och kontorsändamål med tanke på arbetsmiljö kvalitet för personal i området.

*** *Rekreationsytor***

Områden för större barns utelek är eftersatt inom Fagerslättsområdet. Sådana areor efterfrågades av hyresgäströrelsen vid samrådsmötet gällande planprogrammet. De anser att det förutom bollplan behövs uteaktivitetsytor för alla åldersgrupper, exempelvis en boulebana och grillplats. En sådan rekreationsyta är möjlig i planområdets nordvästra del, inom område med bestämmelse NATUR.

*** *Fornlämningar***

Inga fornlämningar finns registrerade i området.

Bebyggelse*** Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns i nuläget ingen bebyggelse. Spår från tidigare trädgårdar i form av några anlagda stenmurar med staket visar dock att området någon gång har varit bebyggt.

Angränsande kvarteret Korgmakaren 13, nordost om planområdet, är bebyggt med relativt storskaliga bostadshus i 4 och 5 våningar. I kvarteret Fagervallen sydost om planområdet finns ett bostadsområde med lägre hållen bebyggelse i 2 våningar.

*** Placering av ny bebyggelse och byggnadshöjd**

Planområdets förutsättningar och utformning påverkas bl a av anslutningen till Bangatan samt närheten till omgivande bostadsområden. Placeringen av ny bebyggelse lokaliseras som avskärmande skydd mellan Bangatan och bakomliggande bostäder. Detaljplanen avser att möjliggöra bebyggelse i två våningar för kontors- eller handelsverksamhet (HK) samt mindre ytor för uthus, miljöstation eller dylikt. Huvudbebyggelsen får högst uppgå till 6,0 meters byggnadshöjd och uthusen högst 3,0 meters byggnadshöjd. Planförslaget medger totalt en möjlig byggnadsarea på ca 3000 m².

*** Utformning vid nybyggnad, om- och tillbyggnad**

Det är viktigt att utformningen av den nya bebyggelsen ges särskild omsorg eftersom planförslaget i sin flexibilitet medger relativt stora byggnadsytor som annars kan medföra klumpiga volymer med stora takytor och långa fasadpartier.

För bakomliggande bostadshus som har lägenheter vända mot handelsområdet är det viktigt att kontors- och handelsbyggnaderna inte upplevs som alltför monotona och storskaliga. En omsorgsfull fasadutformning innebär bl a att långfasaderna visuellt skall delas upp med exempelvis fönster, fasadmaterial, färgsättning eller utformas med 3-4 gavelställda fasadmotiv per byggrätt, vända mot bostadsbebyggelsen i nordost.

Även takutformningen skall ges en omsorgsfull utformning eftersom stora takpartier hamnar i blickfånget från bostäderna. Takvinkel kan varieras beroende på valt takmaterial. Helt platta tak får dock inte anläggas. Svart eller blank plåt får ej anläggas som takmaterial p g a de störande blänken de medför för grannbostäderna.

*** Plank**

Plank skall finnas utmed delar av fastighetsgräns mot intilliggande naturdungar som avskärmning mellan handelsområdets lastzon och befintlig bostadsbebyggelse. Planket skall vara estetiskt tilltalande och höjden skall vara minst 1,80 m och högst 2,40 m.

Gator och trafik*** Biltrafik**

Planområdet sydvästra del gränsar i söder till Bangatan som ingår i Nybros övergripande huvudvägnät för biltrafik. En 4 meter bred kantzon betecknat som HUVUDGATA med gatuplantering berörs av planförslaget. För övrigt ingår inget allmänt gatunät inom planområdet. I trafikräkning utförd år 1994 uppgår antalet registrerade fordon på Bangatan, 100 meter öster om rondellen, till ca 3280 fordon/vardagsdygn. Vid trafikräkning utförd år 1999 längre österut på Bangatan, vid infarten till Kvantum, uppmättes ca 5200 fordon/vardagsdygn.

En ny in- och utfartsgata skall anläggas från Bangatan till handelsområdet i sydost. Dessutom föreslås ytterligare en infart/utfart i nordväst tillgänglig endast för de boende i kvarteret Korgmakaren 13. För övrigt skall utfartsförbud gälla mot Bangatan.

*** Parkering**

Parkeringen för handel och kontor föreslås ligga i område sydväst om nya handelsbyggnader, längs med Bangatan. Utrymme för ca 140 parkeringsplatser inryms i detaljplanen.

Bostadsområdet inom Korgmakaren 13 angör idag en parkeringsyta på Nybro 3:1, via en körväg från Bangatan. Bostadsområdet har dock sin huvudsakliga parkeringslösning inom bostadskvarteret som angörs från Skomakaregatan eller Fagervägen. I detaljplanen föreslås att befintlig parkering inom planområdet flyttas till nordvästra hörnet av planområdet. Den parkeringen överförs tillsammans med en ny körväg till kvartersmark för bostadsändamål (B).

*** Gc-nät**

Befintliga gång- och cykelvägars sträckningar intill planområdet berörs ej av det nya planförslaget.

Störningar*** Trafik**

De nya byggnaderna kommer att ligga som ett bullerskydd mellan bostäderna i kv Korgmakaren och Bangatans trafikbuller samt industrin på motsatta sidan Bangatan. Angöring avses ske från Bangatan och parkering för handelsområdet skall i huvudsak ske på området mellan handelsbebyggelsen och Bangatan. I övrigt skall lastzon och parkeringsytor skärmas av med plank. Därmed bedöms inte trafiken till handelsområdet störa bakomliggande bostadsbebyggelse.

*** Nybro Betongelement AB**

Samhällsbyggnadskontoret

Antagandehandling

2001-12-12

Farhågor har rests för att betongelementindustrin skulle vålla olägenheter för omgivande bostadsområden. Enligt "Bättre plats för

arbete" rekommenderas ett avstånd på 200 m till närliggande bostäder för betongindustri. Avståndet till bostadsområdets tomtgräns i kv Korgmakaren 13 är ca 90 meter. Aktuellt planområde med föreslagen markanvändning för handelsändamål kan fungera som skydd mellan industri och bostäder.

För industrin gäller restriktioner vad gäller verksamheten i bullerhänseende gentemot befintlig bostadsbebyggelse. Riktlinje vid kvartersgräns är 55 dBA.

Teknisk försörjning

*** *Vatten, avlopp, dagvatten***

Planområdet kan anslutas till befintligt angränsande VA-ledningsnät.

*** *Fjärrvärme***

Handelsområdet kan anslutas till fjärrvärmeledningsnät som finns i angränsande bostadskvarter.

Administrativa frågor

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark.

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

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz
Stadsarkitekt

Antagen av KF 2002-02-25
Laga kraft 2002-03-27