



NYBRO KOMMUN
Samhällsbyggnad

Detaljplan för del av

Madesjö 3:250 (Madesjövallen)

i Nybro, Nybro kommun

Antagen av TSN 2014-02-11

Laga kraft 2014-05-26



Planbeskrivning



Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- behovsbedömning
- fastighetsförteckning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att undersöka möjligheterna för att flytta befintlig infart till idrottsområdet från Medelius väg i söder till Madesjövägen i öster, för att minska trafiken i bostadsområdet i söder samt att se över parkeringslösningar och möjligheten till bostadsförtätning.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i Madesjö, i Nybro, cirka 1,5 kilometer öster om Nybro centrum. Området omfattar en areal om cirka 50 000 m².



Bild från Madesjövallen.

Markägoförhållanden

Marken är i kommunal ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2007

I översiktsplanen från 2007 är en del av området utpekad för en framtida vägdragning, från Madesjövägen till Skolvägen.

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs 2004 är idrottsområdet utpekad för upprustning/försköning. En del av planområdet, i norr, är utpekad för en ny vägsträckning och ny gång- och cykelväg.

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad 2013

I den nya fördjupade översiktsplanen som ännu inte vunnit laga kraft är området för nuvarande idrottsplats utpekad för upprustning med beskrivningen ”Madesjövallen behöver en ny infart för ökad trafiksäkerhet”.

Detaljplaner

Planområdet berörs av en gällande detaljplan, en gällande byggnadsplan och en gällande stadsplan. I den gällande detaljplanen, som vann laga kraft 1996-12-23, har de berörda delarna av planområdet markanvändningen parkering och natur. Inom parkeringsområdet finns en skyddsbestämmelse gällande två träd, träd får inte fällas. Inom naturområdet finns en bestämmelse som tillåter gång- och cykelväg.

I byggnadsplan fastställd 1963-10-24 har de berörda delarna av planområdet användningen idrottsändamål samt bostäder med bestämmelsen fristående hus i en våning.

I stadsplan fastställd 1982-03-11 har de berörda delarna av planområdet användningen allmän plats gata respektive allmän plats park, samt i ett mindre område, idrottsområde.



Nu gällande plan för områdets norra del, med en infart från Madesjövägen.

Riksintresse

Det finns inga riksintressen i eller i närheten av planområdet.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Hela naturområdet i norr består av gles blandskog med hög andel ädellövträd, söder om befintlig gång- och cykelväg är skogen glesare med inslag av ek, lönn, oxel, al, björk och ett större antal aspar.

Naturområdet söder om fotbollsplanen har kuperad terräng med mestadels tall och björk. Områdena har inga specifika naturvärden. Inom det norra naturområdet finns rester av en stenmur. Stenmuren ligger inte i närheten av något odlingslandskap och är inte skyddad i någon juridisk mening. Stenmuren är inmätt i grundkartan.



Stenmur inom området.

Geoteknik

Planområdet ligger inom ett område med normal blockig morän. Blivande fastighetsägare ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteret.

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.

Radon

De geologiska förutsättningarna innebär låga risker för radon. Byggherren ansvarar för mark-

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

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär att naturmark i planens norra och östra delar tas i anspråk för utbyggnad av idrottsanläggningen. Befintlig stenmur hamnar inom detta område. Planförslaget innebär att fyra naturområden skapas, beteckningen "NATUR" på plankartan.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet gränsar till flera bostadskvarter med frilliggande villor i ett plan samt ett kvarter med radhusbebyggelse.

Övrig bebyggelse

Inom planområdet finns en idrottsanläggning med fotbollsplaner och tre tillhörande byggnader.

Offentlig service

I Madesjö finns en grundskola, Madesjöskolan, med förskoleklass upp till och med skolår 9.

Tillgänglighet

Planområdet är tillgängligt med bil och cykel.

Planförslag

Planförslaget innebär att ett område med bostäder skapas i planens södra del, beteckningen "B" på plankartan. Inom bostadsområdet tillåts högst en våning, beteckningen "I" på plankartan. Vidare tillåts högst att 25% av fastighetsytan får bebyggas på de nya bostadsfastigheterna, beteckningen "e₁ 25" på plankartan. Inom de nya bostadsfastigheterna ska huvudbyggnaden placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och gårdsbyggnad minst 1 meter från tomtgräns, beteckningen p₁, på plankartan.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet omfattar en idrottsanläggning. Norr om planområdet finns ett skogsområde.

Planförslag

Planförslaget innebär att det befintliga idrottsområdet utvidgas i planens norra och östra del, beteckningen "R₁" på plankartan. Detta för att möjliggöra att idrottsanläggningens parkering och byggnader kan anläggas i idrottsanläggningens norra och östra del istället för i den södra som i dag. Inom idrottsanläggningens västra del begränsas markens byggande, genom beteckningen "byggnad får inte uppföras", symboliserat med prickar på plankartan. Vidare begränsas markens bebyggande inom samma område genom ett markreservat för ledningar, beteckningen "u" på plankartan. I plankartans södra del, norr om det nya bostadsområdet, införs en illustrationslinje som visar hur hävdvunna stigar även i framtiden ska vara tillgängliga från Medelius väg.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns inga gator inom planområdet men planområdet gränsar till Madesjövägen. Inom planområdet, i norr, finns en befintlig, grusad gång- och cykelväg.

Planförslag

I naturområdet i planområdets norra del säkras befintlig gång- och cykelväg genom bestämmelsen "gång- och cykelväg", betecknad med "GCVÄG" på plankartan. Bestämmelsen "HUVUDGATA" som ligger längs Madesjövägen innefattar befintlig gång- och cykelväg och innebär ingen förändring från rådande förhållanden.

Parkering

Befintlig parkering för idrottsanläggningen finns i planområdets södra del.

Planförslag

All parkering förutsätts ske på den egna fastigheten. Befintlig parkering föreslås ersättas med bostäder. Ny parkering planeras i planområdets östra del, längs Madesjövägen, inom idrottsområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvatten- och vattenledningar passerar idrottsområdet enligt bilden till höger.

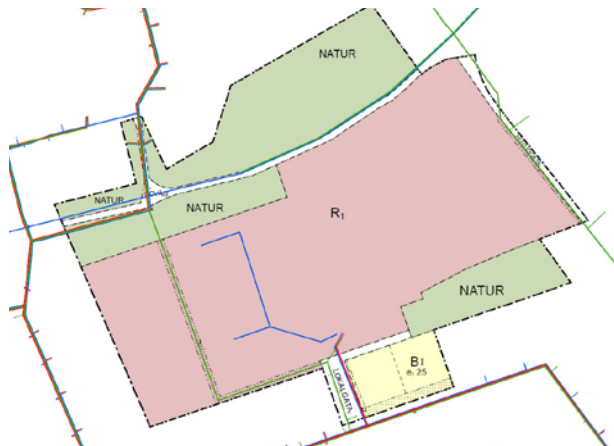


Bild över ledningarna i området.

Värme

Fjärrvärme finns framdragen längs med Medelius väg, söder om området med bostäder.

Planförslag

Dagvatten- och vattenledningar föreslås ligga kvar och mark reserveras genom bestämmelsen "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar" symboliserat med ett "u", på plankartan.

Inverkan på miljön

Störningar

Luft

Regeringen har utfärdat miljö kvalitetsnormer som omfattar förekomst av bland annat 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.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljökvalitetsnormerna för vatten anger vilken vattenstatus som ska uppnås vid en viss tidpunkt. Statusklassningen är i vattenförvaltningen ett sätt att beskriva vattnets kvalitet. Målet i vattenförvaltningen är att vattnet ska uppnå god status samt att inte försämrat vattnets status, utgångspunkten är god status till år 2015.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för vatten inte följs.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samhällsbyggnad handlägger planärendet enligt reglerna för enkelt planförfarande och efter följande preliminära tidplan:

Plansamråd	oktober- november 2013
Underrättelse	november-december 2013
Antagande TSN	februari 2014

Detaljplanen vinner laga kraft i mars 2014 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser, det vill säga gator och naturområden inom planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Avstyckning och fastighetsreglering

Planen möjliggör avstyckning av en fastighet inom Madesjö 3:250 betecknat R₁ för idrottsändamål samt att man överför mark från Nybro 3:1 betecknat R₁ för idrottsändamål till denna nya avstyckade fastighet. Planen möjliggör även avstyckning av två nya fastigheter inom kvarteret Skogsbrynet, betecknat B för bostadsändamål.

Ledningsrättsåtgärd

Rätten att bibehålla, förnya och underhålla befintliga teleledningar samt vatten- och avloppsledningar inom planområdet kan säkerställas genom ledningsrättsåtgärd.

Ekonomiska konsekvenser

Nybro kommun står för kostnaderna gällande avstyckning och fastighetsreglering av de tre fastigheterna. Ledningshavaren bekostar den ledningsrättsåtgärd som berör deras respektive ledningar. Kostnaderna för dessa åtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunens kostnader för att upprätta planen beräknas till 60 000 kronor.

Medverkande tjänstemän

Per Ahlgren	miljöinspektör
Malin Ekstedt	exploateringschef
Fredrik Forsander	VA-ingenjör
Helen Thörnvall	mätningssingenjör

Planhandläggare

Jonas Alborn planarkitekt