

Detaljplan för

# **VULKANUS 1, 2 och 30 mfl**

i Nybro, Nybro kommun

## **PLANBESKRIVNING**



### **HANDLINGAR**

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning

## PLANENS SYFTE

Detaljplanearbetet avser att ändra användningen från industriändamål till användningen kontor på fastigheten Vulkanus 1 och användningen bostäder och kontor på fastigheten Vulkanus 2 och samt att reglera byggrätterna.

Syftet avser också att utöka användningen från bostäder till användningen bostäder och kontor på fastigheten Vulkanus 30 samt att utöka byggrätten.

Syftet avser också att ändra användningen från företagshälsovård, småindustrier, kontor, lager och idrott till användningen bostäder, företagshälsovård, kontor, lager och idrott på del av fastigheten Vulkanus 34 samt att reglera byggrätten.

## BAKGRUND

Fastigheterna Vulkanus 1 och 2 är planlagt för industri, men gällande plan är från 1938. Norra halvan av fastigheten Vulkanus 30 blev planlagd för bostäder redan 1938, men endast ett flerbostadshus har uppförts sedan dess. Södra halvan av fastigheten Vulkanus 30 blev planlagd för bostäder 1988, men marken får inte bebyggas. Den här bestämmelsen kom till för att området i den tidigare planen hade beteckningen "park", men området disponerades som tomtmark av angränsande bostadsbebyggelse och ändrades därför till beteckningen kvartersmark. Planområdet rymmer också stora tomma outnyttjade ytor. På fastigheten Vulkanus 34 vill fastighetsägaren ha möjlighet att bygga om befintliga byggnader till bostäder. Trycket på bostäder är idag mycket stort i de centrala delarna av Nybro och närheten till centrum gör planområdet till ett attraktivt läge för bostäder. I dagsläget är redan de flesta av industrierna i området och omkringliggande områden borta och ersatta med lättare verksamheter, kontor och ett träningscenter. Det är därför lämpligt att ersätta de gällande planernas användning till något mer aktuellt så som bostäder och kontor samt att reglera och utöka byggrätterna. Nybro Bostads AB, äger marken på tre av fyra fastigheter, och vill tillsammans med kommunen att det ska bli ändrad markanvändning i området.

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet är beläget knappt 500 meter nordväst om Nybro centrum. Planområdet omfattar fastigheterna Vulkanus 1, 2, 30 och del av fastigheten Vulkanus 34. Området gränsar i nordväst till resterande del av Vulkanus 34, i nordöst till Grönadalsgatan, i sydöst till Doktor Sandbergs gata och i sydväst till Nybro 2:2, ett spårområde. Mellan fastigheterna Vulkanus 2 och 34 ligger fastigheten Vulkanus 4 som innefattas av en annan detaljplan som vann laga kraft 2007-06-25 och har användningen bostäder och kontor.

Hela planområdet omfattar en areal om 24149 m<sup>2</sup> och är uppdelat på fastigheterna Vulkanus 1= 7570 m<sup>2</sup>, Vulkanus 2= 8091 m<sup>2</sup>, Vulkanus 30= 4098 m<sup>2</sup> och Vulkanus 34= 4390m<sup>2</sup>.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

2008-01-29

**Markägoförhållanden**

Nybro Bostads AB äger fastigheterna Vulkanus 1, 2 och 30 och fastigheten Vulkanus 34 är i privat ägo.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN****Fördjupad översiktsplan för Nybro stad**

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs 2004 finns inga markerade förändringar på de visionskartor som finns med i planen. Bostadshuset på Vulkanus 30 är markerat som värdefull kulturmiljö, som ska skyddas/utredas.

**Detaljplaner**

Den gällande detaljplanen, fastställd 1938-08-26, anger att planområdet på Vulkanus 1 och 2 får användas för kvartersmark som industri eller därmed jämförbart ändamål och den högsta tillåtna byggnadshöjden är 8 meter. Den norra halvan av fastigheten Vulkanus 30 har användningen bostäder.

Den gällande detaljplanen för Kv Fabrikören, fastställd 1988-02-29, anger att den södra halvan av fastigheten Vulkanus 30 har användningen bostäder, men marken får inte bebyggas.

Den gällande detaljplanen, fastställd 2006-01-12, anger att planområdet på Vulkanus 34 får användas för företagshälsövård, småindustrier, kontor, lager och idrott och den högsta tillåtna byggnadshöjden är 8 meter. Längs med fastighetsgränsen mot Grönadalsgatan och längs fastighetsgränsen mot Nybro 2:2, spårområdet, finns zoner på 6 meter där det inte är tillåtet att bygga något.

**BEHOVSBEDÖMNING**

Behovsbedömning kallas den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning behöver göras för planen eller inte. Bedömningen grundar sig på kriterierna i bilaga 2 och 4 i MKB-förordningen. Kommunen har gjort följande bedömning av om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

**Platsen**

Planområdet är beläget i Nybro stad i stadsdelen Myrdalen. Planområdet omfattar en areal om 24149 m<sup>2</sup> och är beläget knappt 500 meter nordväst om Nybro centrum. Planområdet omfattar fastigheterna Vulkanus 1, 2 och 30 och del av Vulkanus 34 och dessa gränsar i nordväst till resterande del av Vulkanus 34, i nordöst till Grönadalsgatan, i sydöst till Doktor Sandbergs gata och i sydväst till Nybro 2:2, ett spårområde. Mellan fastigheterna Vulkanus 2 och 34 ligger fastigheten Vulkanus 4 som innefattas av en annan detaljplan för bostäder och kontor som vann laga kraft 2007-06-25. I dagsläget är redan de flesta av industrierna i området borta och ersatta med lättare verksamheter så som Senads Autoservice, Nybro Bostads AB: s kontor och ett träningscenter för Friskis och Svettis. Norra halvan av fastigheten Vulkanus 30 blev planlagt för bostäder redan 1938, men endast ett flerbostadshus har uppförts sedan dess. Södra halvan av

Samhällsbyggnadsförvaltningen

2008-01-29

fastigheten Vulkanus 30 blev planlagt för bostäder 1988, men marken får inte bebyggas. Inom planområdet eller i dess närmaste omgivning finns inga skyddade områden enligt 7 kap miljöbalken eller andra särdrag i naturmiljön som är särskilt skyddsvärda. Det finns inga kända forn- eller kulturlämningar inom området.

**Påverkan**

Planområdet eller dess närmaste omgivning omfattar inga riksintressen och kommer således inte att påverka några riksintressen negativt. Detaljplanen bedöms inte ha någon betydande negativ påverkan på de nationella miljökvalitetsmålen. Detaljplanen bedöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Befintliga miljöfarliga verksamheter finns lokaliserade i kvarteret Bonaren. Följande verksamheter finns inom 200 meter från planområdesgränsen:

Bonaren 3 – Nybro Transport, Finnvedens Lastvagnar, Schenker ligger på ett avstånd av ca 150 meter. Riktvärde enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 för större garage är 200 m.

Bonaren 7 – Nybro Billackering ligger på ett avstånd av ca 80 meter. Riktvärde enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 för billackering är 100 m.

Bonaren 8 – Börjes Transport ligger på ett avstånd av ca 40 meter. Riktvärde enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 för större garage är 200 m.

Verksamheterna på Bonaren 3 och 8 kan vara störande för bostäderna ur framförallt bullersynpunkt och genom störande ljussken. Verksamheten på Bonaren 7 kan vara störande för bostäderna genom utsläpp av lösningsmedel. Eventuellt finns möjlighet att installera kolfilter på Bonaren 7 för att begränsa mängden lösningsmedelsutsläpp, detta är troligen någonting som Nybro kommun får stå för eftersom det är kommunen som hyr ut lokalerna till billackeringsfirman. Eventuellt kan plank uppföras på verksamheternas fastigheter, mot störande ljussken, vilket då antagligen får bekostas av Nybro kommun.

**Planen**

Detaljplanearbetet avser att ändra användningen från industriändamål till användningen kontor på fastigheten Vulkanus 1 och användningen bostäder och kontor på fastigheten Vulkanus 2 och samt att reglera byggrätterna. Syftet är också att utöka användningen från bostäder till användningen bostäder och kontor på fastigheten Vulkanus 30 samt att utöka byggrätten. Syftet avser också att ändra användningen från företagshälsovård, småindustrier, kontor, lager och idrott till användningen bostäder, företagshälsovård, kontor, lager och idrott på del av fastigheten Vulkanus 34 samt att reglera byggrätten. Om bostäder uppförs på fastigheterna Vulkanus 2, 30 och 34 innebär detta att verksamheterna i

Samhällsbyggnadsförvaltningen

2008-01-29

kvarteret Bonaren får bostäder närmare inpå sig från området Myrdalen än tidigare. Detta innebär att dessa verksamheter och deras möjlighet till expansion kan påverkas. Bostäder ska placeras och konstrueras/utformas på ett sådant sätt att SOSFS 2005:6 (Socialstyrelsens allmänna råd om buller inomhus) och så att fastställda riktvärden i infrastrukturpropositionen 1996/97:53 uppfylls. Störningsskydd i form av bullerplank eller byggnader ska vid exploatering av bostäder uppföras längs järnvägen som skyddar mot externt industribuller på gårdsmiljön. Plank skyddar även mot eventuellt störande ljussken.

**Ställningstagandet**

Kommunen har bedömt att genomförandet av detaljplan för Vulkanus 1, 2 och 30 mfl inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR****Natur****Mark och vegetation**

Området utnyttjas för bostäder och en del lättare verksamheter. De ytor som inte är bebyggda utgörs till största delen av plana, grusade, asfalterade eller gräsbeklädda ytor. Längs med spåret i sydvästra delen av planområdet finns ett trädbevuxet område.

Hela planområdet innehåller isälvsavlagringar klass 2; mycket skyddsvärda.

**Geoteknik**

Blivande byggherre ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteret.

**Förorenad mark**

Enligt MIFO-databasen noteras Nybro Rör & mekaniska/ CBN Åkeri och Express/ CBN Industri/ Einar Höijs järn- och metallgjuteri/ E Höij mekaniska verkstad som tidigare anläggningsägare på fastigheten Vulkanus 1. Fastigheten är bebyggd sedan dess och asfalterad med stora hårdgjorda ytor. När Nybro Bostads AB bebyggde fastigheten i början av 1980-talet så togs massor bort, i alla fall där de nya byggnaderna skulle vara, och ersattes med ny fyllning.

Enligt MIFO-databasen har även Nybro armaturfabrik, som var i bruk 1945 till 1955, legat någonstans i socknen men något exakt läge finns ej.

**Radon**

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen

2008-01-29

**Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

**Planförslag**

Hela planområdet innehåller isälvsavlagringar klass 2; mycket skyddsvärda. Vid eventuella överskottsmassor av naturgrus bör dessa massor användas till ett kvalificerat ändamål, det vill säga där man inte kan ersätta materialet med bergkross, morän eller liknande.

**Bebyggelseområden och Bebyggelsekultur**

På fastigheterna finns flera byggnader som används för olika ändamål, ett bostadshus, ett kontor och en del mindre verksamheter. Den tidigaste uppförda byggnaden inom planområdet, en lagerlokal, byggdes 1939. Bostadshuset byggdes 1949. Den bebyggda ytan på fastigheterna inom planområdet uppgår till drygt 4050 m<sup>2</sup>.

På fastigheten Vulkanus 1 finns en låg tegelbyggnad där NBAB, Nybro Bostads AB, har sitt kontor, samt två långa och låga byggnader som används till garage och förråd.

På fastigheten Vulkanus 2 finns bara en mindre byggnad i mitten av området som idag används bland annat av Senads Auto service och Nybro Bostads AB.

På fastigheten Vulkanus 30 finns ett flerbostadshus. Detta är ett av de första husen som Nybro Bostads AB byggde. Under en expansiv period på slutet av 40-talet byggdes ett flertal liknande hus längs med Doktor Sandbergs gata. Gatans enhetliga karaktär är väldigt speciell med sin allé, fontänen på "parkrondellen" och fasaddetaljerna och ska därför bevaras. Det som karakteriserar husen är fasadmaterial, takens material, fönstren, dörrarna, balkongräckena och färgsättningen med sin ljusa färgskala. Nya byggnader som uppförs inom fastigheten Vulkanus 30 bör placeras på "respektavstånd" med hänsyn till den befintliga byggnadens gavelutformning med balkonger och burspråk.

På fastigheten Vulkanus 34 finns flera byggnader som med åren byggts ihop till en större byggnadskropp. Den första byggnaden på fastigheten uppfördes i slutet av 1930-talet. Det finns även ett antal uthus/förrådsbyggnader i den sydvästra delen av fastigheten.

Einar Höijs järn- och metallgjuteri inom Vulkanus 1 finns registrerade i Läns museets industrihistoriska inventering, men av detta finns inga spår kvar på fastigheten.

**Planförslag**

Planområdet på fastigheten Vulkanus 1 får användas för kontor, "K" på plankartan. Planområdet på fastigheterna Vulkanus 2 och 30 får användas för bostäder och kontor, "BK" på plankartan. Det är tillåtet att bebygga 25 procent

Samhällsbyggnadsförvaltningen

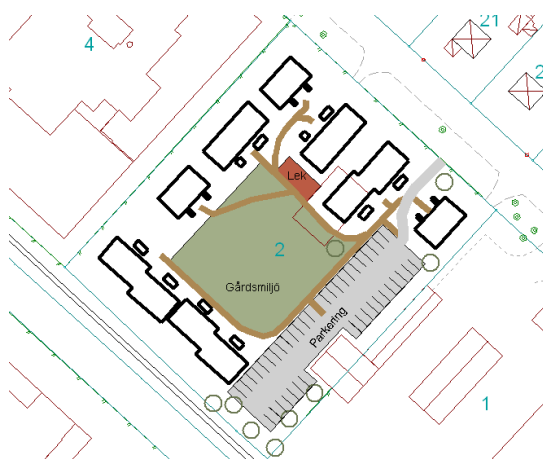
2008-01-29

per fastighetsarea, "e<sub>1</sub>25" på plankartan. Den högst tillåtna byggnadshöjden är två våningar utom på ett område i söder där den tillåtna byggnadshöjden är sju våningar, "II" respektive "VII" på plankartan. Bostadshuset på Vulkanus 30 är markerat med "k<sub>1</sub>" på plankartan, exteriör renovering och ombyggnad ska utföras varsamt och med hänsyn till det kulturella värdet.

Fastigheten Vulkanus 34 får användas för bostäder, företagshälsovård, kontor, lager och idrott, "BKUYD<sub>1</sub>" på plankartan. Det är tillåtet att bebygga 1700 m<sup>2</sup> vilket motsvarar cirka 39 % av ytan, "e<sub>2</sub>1700" på plankartan. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 8 meter.

För hela planområdet gäller att bostäder ska placeras och konstrueras/utformas på ett sådant sätt att SOSFS 2005:6 (Socialstyrelsens allmänna råd om buller inomhus) och så att fastställda riktvärden i infrastrukturpropositionen 1996/97:53 uppfylls, beteckningen "m<sub>1</sub>" på plankartan. Störningsskydd ska finnas, beteckningen "m<sub>2</sub>" på plankartan. Störningsskydd ska uppföras vid exploatering av bostäder antingen i form av bullerplank som är 3 meter högt och sträcker sig längs hela sydvästra plangränsen och nödvändig del av nordvästra plangränsen (beroende på hur fastigheten Vulkanus 4 är exploaterad) eller genom att byggnader lokaliseras längs med järnvägsspåren så att de i sig får en störningsskyddande effekt. Genom beskrivet störningsskydd så klaras Naturvårdsverkets riktvärden för nyetablering av industri enligt Naturvårdsverkets allmänna råd för externt industribuller för utomhusmiljöerna, det vill säga att de nya bostädernas gårdsmiljöer inte störs av buller från industrierna i kvarteret Bonaren. Om bostadsbyggnader används som störningsskydd så får lägenheterna närmast järnvägen ha en så kallad "tyst sida" vilket innebär att sovrummen placeras vid fasaden in mot den tysta gården och till exempel vardagsrum och kök placeras mot den sida där verksamheterna finns. Därefter ska fasad- och fönstermaterial anpassat för att klara de rekommenderade bullervärdena inomhus användas. Närmast Grönadalsgatan och Doktor Sandbergs gata finns en zon på 6 meter där marken inte får bebyggas. Motsvarande zoner finns närmast industrispåret som ligger intill fastigheten i sydväst och längs planområdets nordvästra sida mot fastigheten Vulkanus 4, men inom dessa zoner får störningsskydd uppföras, "m<sub>3</sub>" på plankartan.

Illustrationen nedan visar ett exempel på placering av byggnader så att de rekommenderade bullernivåerna klaras.



*Illustration på placering av byggnader så att de fungerar som bullerskydd för bakomliggande område.*

### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten till området är god med plana ytor och parkeringsplatser på nära håll. Närmsta livsmedelsbutik ligger cirka 200 meter sydost om planområdet.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Det finns inga gator inom planområdet. Men området gränsar till Grönadalsgatan i nordöst och till Doktor Sandbergs gata i sydöst. I den trafikräkning som genomfördes 2004 gjordes ingen räkning på Grönadalsgatan, däremot gjordes en trafikräkning år 1999 där Grönadalsgatan ingick. Då trafikerades gatan av drygt 730 fordon per dygn i den södra delen och av drygt 630 fordon per dygn i den norra delen. I den trafikräkning som genomfördes 2004 gjordes en räkning på Doktor Sandbergs gata. Då trafikerades gatan i cirkulationsplatsen av drygt 6000 fordon per dygn, men knappt 3800 fordon per dygn på själva gatan. Trafikräkningen för tunga fordon som genomfördes 2004 visar att Doktor Sandbergs gata trafikerades av drygt 170 tunga fordon per dygn.

Grönadalsgatan omfattas inte av den föreslagna detaljplanen, utan det är en äldre plan som gäller för gatan. Den gällande planen är utformad så att det är möjligt att anlägga någon form av fartdämpande åtgärd längs gatan. Kommunen är medveten om hur trafiksituationen ser ut idag och planerar redan för att förändra Grönadalsgatan. Vid iordningställandet av den separata gång- och cykelvägen som planeras längs med Grönadalsgatan kan gång- och cykelvägen utformas så att den i sig får en hastighetssänkande effekt på gatan.

#### **Järnvägen**

Idag är det bara en industri som använder industrispåret som passerar förbi planområdet och de transporterar inget farligt gods. Som det ser ut idag kommer eventuellt ännu en industri att använda spåret inom en snar framtid, men inte heller de kommer att transportera farligt gods på denna sträcka.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

2008-01-29

I ett ännu längre perspektiv finns det ytterligare ett företag som är intresserade av att använda industrispåret. De hade tänkt sig att transportera spillolja, vilket klassas som farligt gods. Det skulle i så fall röra sig om ca 2000 ton spillolja per år, vilket är ca 30 järnvägsvagnar per år, enligt nu gällande tillstånd.

I dagsläget går det ca 2 tåg i veckan på spåret och i framtiden kommer eventuellt en ökning att ske till ca fyra tåg i veckan och de håller en maxhastighet på 30 km/h.

Då järnvägsspåret vid planområdet bara är en transportsträcka, det vill säga att här inte sker någon av- och pålastning, och det antal järnvägsvagnar som eventuellt kommer att passera området med farligt gods längre fram är så lågt anser Nybro kommun att det skyddsavstånd som planen redan föreslår, det vill säga 4 meter från spåret till plangränsen och därefter 6 meter som inte får bebyggas, är tillräckligt och inte bör innebära någon fara för dem som eventuellt kommer att bo inom planområdet.

### **Gång- och cykeltrafik**

I dagsläget finns ingen separerad gång- och cykelväg längs med Grönadalsgatan. Men kommunen har planer på att anlägga en separat gång- och cykelväg längs med Grönadalsgatan och den planeras att vara iordningställd inom en 5-års period. Grönadalsgatan omfattas inte av den föreslagna detaljplanen, utan det är en äldre plan som gäller för gatan. Den gällande planen är utformad så att det är möjligt att anlägga en gång- och cykelväg längs med gatan. Under år 2007 ska en utredning göras över det befintliga cykelmönstret i Nybro stad som ska visa var i staden som det finns behov av nya separata gång- och cykelvägar. I cykelräkningen som genomfördes 1991 trafikerades Doktor Sandbergs gata av drygt 480 cyklar per dygn.

### **Parkering och utfarter**

Det finns gott om utrymme för parkeringsplatser på fastigheterna.

### **Planförslag**

All parkering förutsätts ske inom den egna fastigheten. Körbar utfart får inte anordnas längs med Doktor Sandbergs gata.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

#### **Värme**

Fastigheterna Vulkanus 1 och 2 är inte anslutna till fjärrvärmenätet, men det finns möjlighet för detta eftersom ledningar finns i Grönadalsgatan. Fastigheterna Vulkanus 30 och 34 är anslutna till fjärrvärmenätet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

2008-01-29

**Telenät**

Exploatören ska stå för schakt och läggning av rör för det tillkommande telenätet. Om inte befintligt nät kan ligga kvar på befintlig plats eller om någon kabel önskas flyttas ska kontakt tas med Telia Sonera.

**Planförslag**

Dagvattnet ska inom planområdet tas omhand lokalt (LOD), bestämmelsen "b<sub>1</sub>" på plankartan. Dagvattenledningen i Grönadalsgatan har så liten dimension som 225 mm och ligger endast 1 meter under markytan. Det är lämpligt om avvattning till stor del sker mot järnvägen.

**KONSEKVENSER****Störningar****Luft**

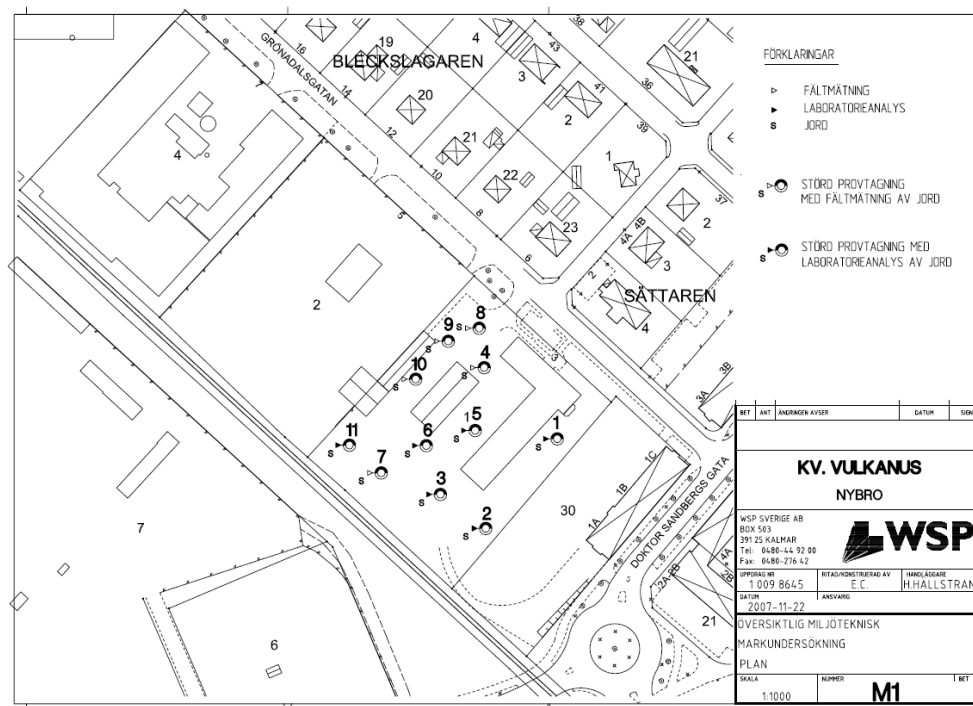
Sedan 1999 finns det miljö kvalitetsnormer som omfattar förekomst av kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar PM10 i utomhusluft. Det finns inget som tyder på att några miljö kvalitetsnormer överskrider någonstans i Nybro kommun och således inte heller i planområdet. De förändringar som planen medger inom området förväntas inte ha någon större påverkan på utomhusluften.

**Markföroreningar**

Då Nybro Rör & mekaniska, CBN Åkeri och Express, CBN Industri, Einar Höijs järn- och metallgjuteri samt E Höij mekaniska verkstad har legat på fastigheten Vulkanus 1 så har markprover gjorts nu i detaljplaneskedet för att analysera och utvärdera eventuella markföroreningars art och utbredning samt eventuellt behov av åtgärder.

Resultaten av utförda analyser visar att jorden har blivit påverkad av verksamheter inom området. Förhöjda halter metaller och PAH överstigande generella riktvärden har uppmäts i punkterna 3 och 6. Halten av bly överskrider generella riktvärden för mindre känslig markanvändning i punkt 3.

Vid eventuell byggnation av bostäder i området bör föroreningssituationen utredas ytterligare och delar av området eventuellt efterbehandlas.



Karta över provgroparna från den översiktliga markundersökningen.

Då den översiktliga markundersökningen visade att fastigheten Vulkanus 1 inte lämpar sig för bostäder, som det var tänkt från början, har Nybro kommun tillsammans med Nybro Bostads AB, som är beställare av planen, kommit fram till att fastigheten Vulkanus 1 ska planläggas för användningen kontor, istället för bostäder och kontor, då fastigheten redan är bebyggd och används till detta idag. I gällande plan är det tillåtet med "industri eller därmed jämförbart ändamål" vilket inte lämpar sig att ha kvar då intilliggande fastigheter planläggs för bostäder i detta planförslag.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sam Ekberg, Miljöinspektör

Therese Andersson, Miljöinspektör

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz  
Stadsarkitekt

Alexandra Eliasson  
Planarkitekt

Antagen av KF 2008-04-28  
Laga kraft 2008-05-26