

Detaljplan för HJÄSSAN 1, i Nybro

HANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

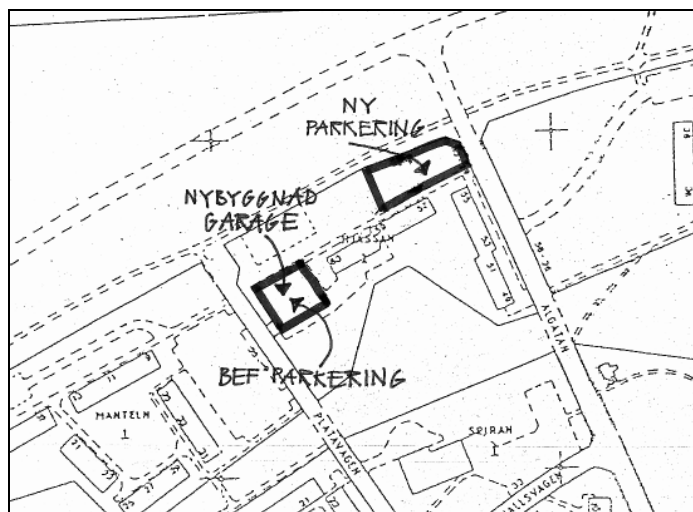
- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Program och programsamrådsyttrande
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att lägga fast befintlig markanvändning avseende bostadshusen och pröva möjligheten att orientera två nya garagebyggnader i nya lägen och i ny omfattning. Vidare att pröva anordnande av en större parkeringsplats norr om bostadshusen med utfart mot Algatan. Därvid kommer lämpligheten av att kvarhålla nu gällande utfartsförbud mot Algatan utmed en fem meter lång sträcka att prövas.

Detaljplanen skall säkerställa att den trafikskyddade gårdsbildningen bibehålles - ingen bilparkering får därför förekomma här. Uppställningsplatser för cykelparkering skall finnas utanför gårdssidan.

Det är vidare angeläget att i detaljplanen lägga fast de kvaliteter som finns i bostadskvarteret som t ex befintlig tennisbana och lekplatser. Därutöver bör detaljplanen inkludera den fastighetsarea, som idag ligger på allmän platsmark - park - i område för bostadsändamål.

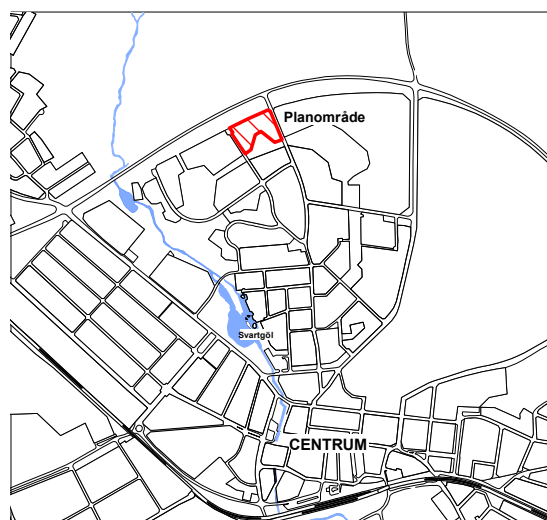


Detaljplanens principsyften

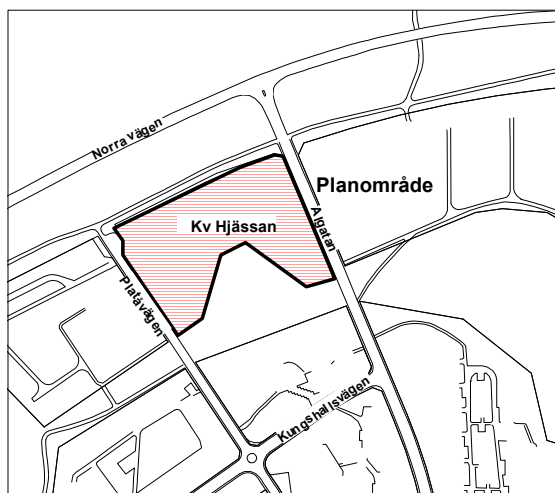
PLANDATA

Planområdet är beläget i norra delen av Kungshall i anslutning mot genomfartsgatan Norra vägen. Fastigheten har en areal av hela 9.953 kvm. Området ligger ca 1 km norr om Nybro centrum.

Planområdet gränsar i norr mot skyddsområdet mot Norra vägen, i öst och väst mot Algatan resp. Platåvägen. I söder gränsar området mot kuperad kommunägd naturmark



Planområdets läge



Planområdets avgränsning

Markägförhållanden

Hjässan 1

Anders Palmqvist

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplan-90 redovisas att Norra vägen ingår i huvudnätet för biltrafiken och att den längsgående gc-vägen strax norr om kvarteret utgör separerad cykelväg vilken ingår i huvudnätet för cykeltrafiken. Kvarteret ingår i hissutbyggnadsplan 1986.

Detaljplan

För fastigheten gäller följande detaljplaner;

Stadsplan betecknad S67	fastställd 640728
Stadsplan " S119	" 740110

Stadsplan **S67** reglerar i stort sett hela byggrätten inom kvarteret och omfattar också merparten av kvartersytan. Planen medger bostadsbebyggelse om tre våningar - huvudsakligen orienterade mot Algatan - samt uppförande av garagebyggnader mot Platåvägen. Bostadshusen får uppföras till en höjd av 10,6 m och garagen till 3,0 m. Maximal byggnadsarea medges till 43% av fastighetens areal. Garagebyggnaden ligger an mot Platåvägen och markparkeringen är illustrerad strax bakom dessa. Större delen av kvartersmarken består av mark vilken ej får bebyggas - prickmark.

Stadsplan **S119** omfattar norra delen av kvarteret dvs marken mellan bostadshusen och cykelvägen. All mark är här 'prickad' och u-område för underjordiska ledningar är utlagt.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslöt 2000-08-15 att uppdra åt stadsarkitektkontoret att upprätta detaljplan, då förändringarna är oförenliga med gällande detaljplan.

Byggnadsnämnden beslöt 2000-11-14 att godkänna upprättat programförslag och gå vidare till samråd.

Miljökonsekvensbeskrivning

Stadsarkitektkontoret bedömer att en särskild plan-mkb inte behöver upprättas för ifrågavarande detaljplan. Detaljplanens miljökonsekvenser kommer ändå i god omfattning finnas uttryckta i planbeskrivningen. Ingen har haft något att erinra mot denna bedömning.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

NATUR OCH FRIYTOR

Mark och vegetation

Den del av planområdet som är bebyggt är i huvudsak plant. Marknivån ligger på omkring + 95. Strax syd om fastigheten varierar dock marknivån påtagligt. En bergknalle reser sig här brant till nivån +101. Detta gör att bostadshusen får fin naturkontakt. Intilliggande skogsmark utgör en vacker, kuperad och nära grönmarkstillgång för de boende, vilken till största delen är beväxt med tall, björk, en samt småek.



Hällmark mot bostadshuset

Den bostadsnära marken utgörs vanligtvis av antingen öppna gräsbevuxna arealer eller av asfalterade ytor (parkering/gång- och körytor). Den 'vilda' parkeringen norr om bostadshusen sker idag på en större icke iordningställd avgrusad yta.



Den vilda parkeringen mot Algatan

Vissa karaktärsfulla naturelement inom kvarteret föreslås bli föremål för omsorg och hänsynstagande i planläggningen - hit hör två tallar, en lönn och en oxel vilka föreslås ej få fällas.

Därutöver har Palmqvist förtjänstfullt planterat en trädrad både mot Algatan - vilket berikar gatumiljön - samt mot den nya föreslagna parkeringen i norr. Det bedöms angeläget att långsiktigt vidmakthålla dessa planteringar som ett manifest uttryck för stadsomsorg och en grönare Algata samt en grön och välbehövlig avskärmning mot parkeringen - varför en planbestämmelse om detta intagits. Ytterligare trädplanteringar bör dock tillkomma vid det föreslagna parkeringsområdet för att ge denna en lummig inramning - planbeteckning n².

Lek och rekreation

Områden för lek, rekreation och utomhusaktiviteter läggs fast i detaljplanen. Hit hör småbarnslekplatsen och tennisbanan. Den sistnämnda läggs fast till läge och storlek, men avses dock ges en friare användning för att även möjliggöra exv. landhockey och inlinesåkning.



Lekplatsen på gården i november

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundläggningsförhållandena är erfarenhetsmässigt goda. Blivande byggherre svarar dock för inom kvartersmark erforderliga geotekniska undersökningar.

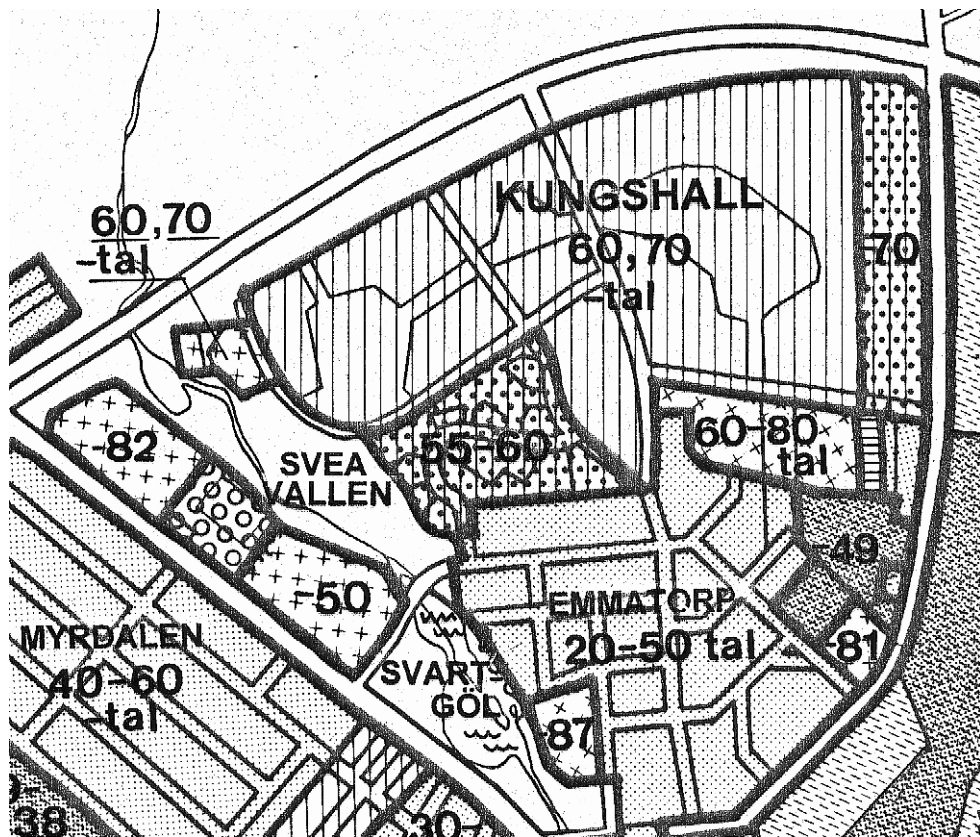
FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

BEBYGGELSE

Bostäder

Bostadsområdet Hjässan ingår i miljonprogramsområdet Kungshall i Nybro. Området är byggt under 60-70-talet och de 54 lägenheterna i kvarteret förvaltas av Anders Palmqvist. I områdets närhet finns barnstugor, butik och servicehus för äldre, men för övrigt saknas i stort sett service och verksamheter. Kungshall utgör kommunens mest invandrartäta område.



Stadskaraktärskarta

Insatt i sitt sammanhang redovisas Kungshallsområdet mot angränsande område på vidstående stadskaraktärskarta.

De två byggnaderna uppfördes 1967 i för tiden klassisk arkitektur och med karakteristiskt gult tegel. De har en sammanlagd byggnadsarea på ca 1600 kvm. Därtill finns en mindre sophusbyggnad om 15 kvm. Utnyttjandegraden uppgår därmed till ca 16% i kvarteret. Byggnaderna inrymmer sammanlagt 54 lägenheter. Inga önskemål föreligger om ytterligare förrådsbyggnader, dock medger planförslaget att befintligt miljöhus kan göras betydligt större.



Novembersol på tegelfasaden från gården

Tillgänglighet

Bostadsbebyggelsen saknar idag helt hissar varför inga lägenheter är tillgängliga för rörelsehindrade. I detaljplanen har intagits en ombyggnadsbestämmelse om att hiss inte behöver anordnas i mer än hälften av antalet trapphus, vid större ombyggnader. Detta innebär krav på hiss i vartannat trapphus vid ombyggnation, vilket får anses ge långsiktigt godtagbara förhållanden i området som helhet.

Enligt BÄR – Boverkets ändringsråd – skall det som ändras i en byggnad vara tillgängligt för och kunna användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Lagstiftningen innehåller starka krav på att byggnader skall vara tillgängliga och användbara för alla olika gruppers behov.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Anslutande gatunät till planområdet tillhör stadens lokalnät. Algatan fungerar som uppsamlingsgata för Kungshallsområdet medan Platåvägen utgör en lokalgata. Norra vägen strax norr om planområdet ingår i stadens huvudnät som genomfart/infart.

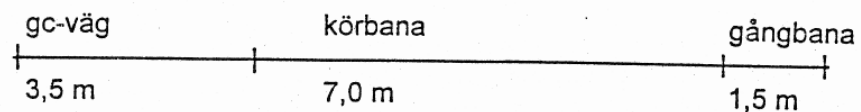
Algatan - uppsamlingsgata

Algatans sträckning mellan Norra vägen och Norra Esplanaden utgör en uppsamlingsgata för trafiken i Kungshall. En uppsamlingsgata leder ut trafiken från ett grannskap till huvudnätet. Årsdygnstrafiken ligger vid drygt 1.100 fordon.

Algatans körbanebredd mellan Norra vägen och Platåvägen är hela 9 m. Nyss lagakraftvunnen detaljplan för del av **DRABANTEN 3** mm samt i detaljplan för **HÖJDEN, PLATÅN** mm redovisar tillsammans en minskning till 7 m utmed större delen av Alгатans sträckning i Kungshall – vilket motsvarar den bredd vi idag har på Storgatan. Som jämförelse kan nämnas att Storgatan efter ombyggnaden har en årsdygnstrafik på 5-6.000 fordon.

I bostadsområden bör biltrafikens storlek och hastighet anpassas till omgivningens krav på säkerhet, trygghet, god stadsmiljö och så långt möjligt - frihet från störningar av buller och avgaser. Den genomfarts- trafik som idag förekommer bör ledas bort till huvudnätet.

Algatan i dess nuvarande utformning inbjuder till höga hastigheter i bostadsområdet med därmed minskad trafiksäkerhet och onödigt höga bullernivåer. Det bidrar till att gatans trivselvärden är ringa och att gaturummet blir onödigt storskaligt. Antagna detaljplaner redovisar dock inriktningen att bostadsmiljön bör styra utformningen av gaturummets form och proportioner. Sektionen skall ändras enligt nedan.



En totalöversyn av Alгатan innebär dessutom att man bör pröva möjligheten att bryta de långa siktlängderna genom t ex sidoförskjutningar, trädplanteringar och speciella studier av korsningarna.

Utformningen av gatumiljön bör ske under devisen "miljön styr hastighet och utformning" – vilket kan ses som en del i en genomgripande miljöupprustning av hela Kungshallsområdet.

Utfartsförbud

Detaljplanen redovisar ett borttagande av utfartsförbudet utmed ett par meter lång sträcka utmed Alгатan för att medge god tillfart till den större planerade p-platsen norr om bostadshusen. Ett borttagande bedöms inte försämra trafiksäkerheten. Erforderliga sikttrianglar innehålls mot det övergripande gc-nätet.

Två upphöjda farthinder över Alгатan, redovisas i den senast antagna detaljplanen, bägge vid större cykelöverfarter - en dessutom i direkt anslutning mot kv Hjässan, vilket medverkar till att ge en lugn tillfart till den föreslagna parkeringsplatsen.

Entrégatan

En entrégata till bostadsområdet på kvartersmark från Platåvägen redovisas i planförslaget under beteckningen - 'entrégata'. Den följer inledningsvis sin gamla sträckning men ges nya anslutningar mot de två föreslagna garagelängorna samt vidgar sig vid de två öppna markparkeringarna.

Sektionen på entrégatan är i planen definierad till 6 m. Gatan föreslås kantad av en trädrad som visar riktning in till bostadshusen. En ny förskönad anslutning föreslås anläggas mot Platåvägen, vilket får bilda "port" in till kvarteret -planbeteckning n².

Parkering

Större delen av parkeringen sker idag som öppen parkering. Endast 8 st källargarageplatser finns tillgängliga i bostadshuset som vetter mot Platåvägen.



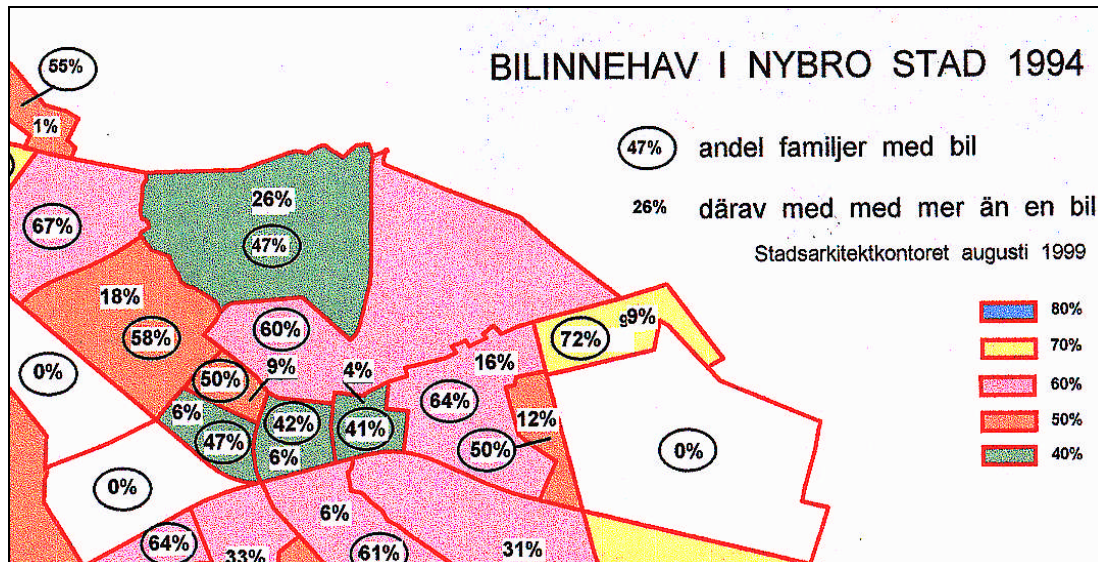
Befintlig källarparkering

Då inga friliggande markgarage finns uppförda inom fastigheten och det finns önskemål om detta hos hyresgästerna, önskar Palmqvist uppföra sådana i två lägen, vilka är skilda från den plats som är redovisad i gällande detaljplan. Idag finns 8 st källargarageplatser medan Palmqvist önskar byggrätt för ytterligare ca 18 garageplatser.

Gällande plan medger uppförande av ca 15 st garageplatser. Vidare önskar han legalisera en idag vild parkering om ca 30 platser på 'naturmark' och anordna denna på ett anpassat sätt med asfalterade ytor och med utfart mot Algatan.

Det är angeläget att då ny detaljplan upprättas klarlägga och reservera tillräckligt markutrymme för förväntat framtida behov, så att full parkeringstäckning kan innehållas under en längre tidsrymd.

Inom fastigheten finns 54 lägenheter, varför det är en rimlig ansats att minst 54 bilplatser bör redovisas inom planområdet.



Utsnitt ur bilinnehavskarta i FÖP avseende Nybro stad 1994

Ovanstående karta avseende bilinnehav redovisar att 47% av familjerna hade bil 1994 i Kungshall. Utav dessa - 26% mer än en bil. Ansatsen om en bilplats per lägenhet torde därför vara fullt tillräckligt.

Detaljplanen redovisar utrymme för;

markparkering: $30+8+8 = 46$ p-platser
garageplatser: $8+8+10 = 26$ p-platser
Summa = 72 p-platser

μ Garageplatserna byggs ut i den utsträckning de efterfrågas av hyresgästerna.

μ Ingen parkering får förekomma inne på bostadsgårdarna, vilket intas som planbestämmelse.

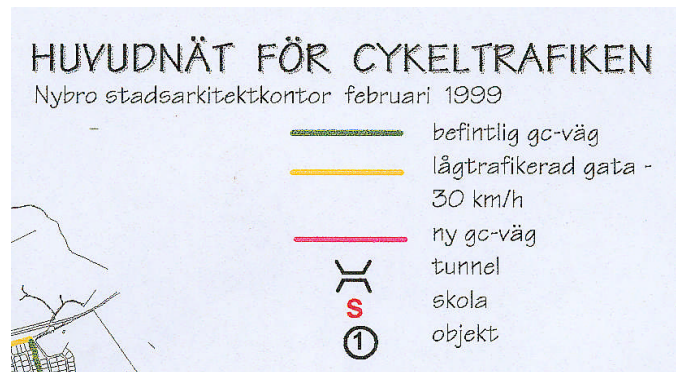
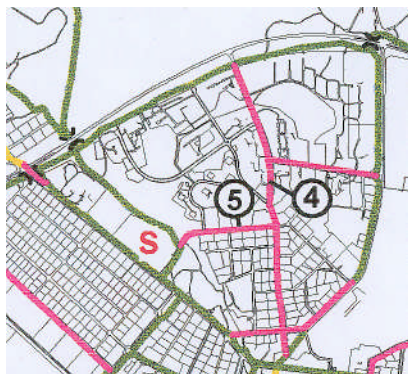
Den idag vilda parkeringen har troligtvis spontanetablerats för att den ger såväl bättre tillgänglighet som bättre tillsyn. Den i gällande detaljplan redovisade p-platsen ligger på 100-150 m avstånd från de bortesta trapphusen. Ett nytt parkeringsområde bedöms inte minst av dessa anledningar som angelägna att etablera på föreslagen plats.

Det är viktigt att tillse att den nya p-platsen får en god men inte stickande belysning. Mastbelysning med alltför kraftig ljusarmatur kan skapa en "läger" - atmosfär vid bostadsmiljön, vilket inte kan vara önskvärt eller förenligt med en god livsmiljö - planbestämmelse

s. Särskilt staket skall också uppföras vid utfarten från parkeringen mot Algatan för att tillgodose trafiksäkerhetsaspekterna.

Gång- och cykelvägnät

Mellan Norra vägen och kv Hjässan ligger en redan byggd gc-väg som även den tillhör huvudnätet för cykeltrafiken. Infarter från denna till bostadskvarteret sker via Algatan och Platåvägen.



Ovanstående förslag för huvudnätet för cykeltrafiken har utarbetats i arbetet med förslag till fördjupad översiktsplan för Nybro stad (FÖP). Fyra platser för cykelparkering har utlagts inom kvartersmark - "c".

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Renvatten och avlopp

Området är sedan länge väl försett med renvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. I planområdets norra del är ett u-område utlagt till skydd för befintliga va-ledningar. De passerar igenom det föreslagna parkeringsområde och genom tennisbaneområdet. Ledningarna har stora dimensioner (S 300, D 800, V 250).

Värme

Hela kv Hjässan är anslutet till fjärrvärmenätet. Dessa ansluter från Algatan och är skyddade i planen med u-område samt med ledningsrätt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz

Lars Göran Sandström

NYBRO KOMMUN

Stadsarkitektkontoret
stadsarkitekt

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling
2000-12-12
planarkitekt

12(12)

Antagen av BN 2000-12-12 Laga kraft 2001-01-09
