

Detaljplan för Skräddaren 8 i Nybro**Handlingar**

Till planförslaget hör följande handlingar:

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

Planens syfte och huvuddrag

Nonnes Musik & Data AB befinner sig i ett expansivt skede och har behov av ytterligare lokaler – man har aviserat ett behov om ytterligare ca 100 m² butiksyta. Detta kan endast tillgodoses genom tillbyggnad på innergården.

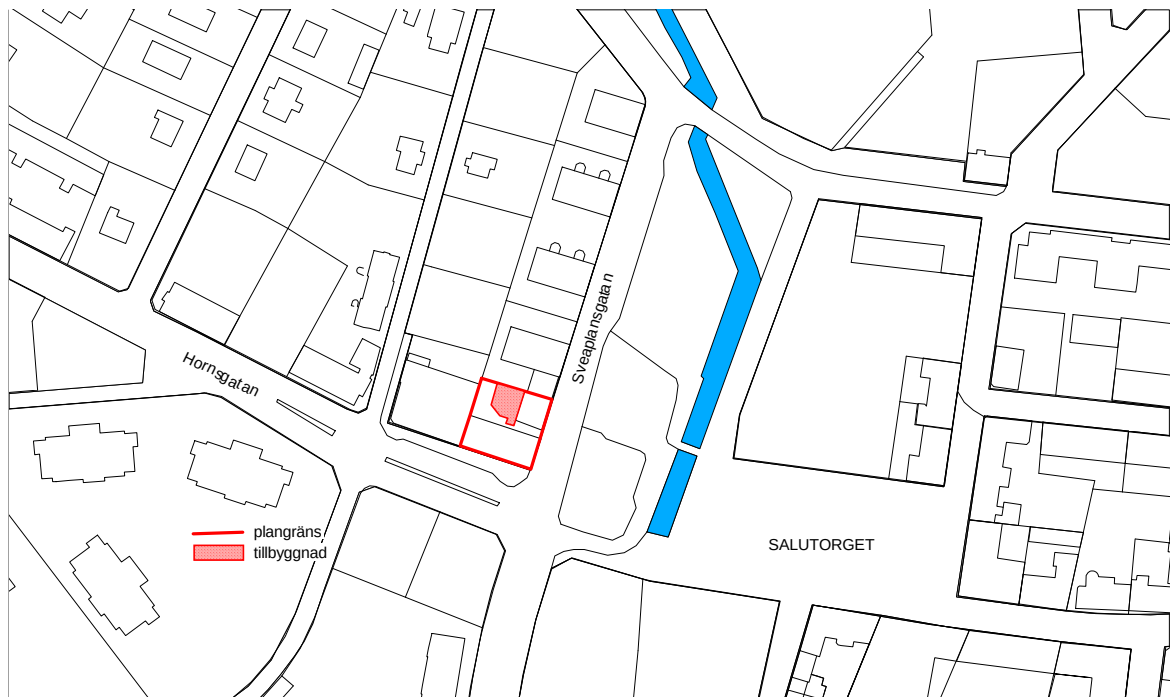
Detaljplanen avser att pröva möjligheten att medge en tillbyggnad på gårdssidan på omkring 110 m². Även ett separat miljöhus för hushållsavfall och trädgårdsredskap m m föreslås få uppföras. Det är angeläget att erhålla en balanserad utbyggnad – innebärande att finna en hygglig balans mellan å ena sidan utbyggnadsbehovet och å andra sidan behovet av att vidmakthålla tillräckliga och goda friytor för att kvarhålla en acceptabel gårdsmiljö för de boende. Det är också angeläget att tillbyggnaden får en anpassad utformning mot angränsande bebyggelse - även med hänsyn till den kommande förtätningen av hela kvarteret.

Gårdsmiljön fordrar särskild omsorg vad gäller dess utformning och nyttjande. Detaljplanen föreskriver att parkeringsplats ej får anordnas på gården. Gårdsmiljön skall vara anordnad på sådant sätt att den blir lämpad för utevistelse. Marken skall vara plattsatt. Befintligt äppelträd får ej fällas

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Nybro omedelbart väster om Sveaplan. Fastigheten har en areal på 721 m². Området gränsar till fastigheterna Skräddaren 7 i väster och Skräddaren 12 i norr. I öster mot Sveaplansgatan och i söder mot Hornsgatan.



Översiktsskarta - planområde

Markägoförhållanden

Skräddaren 8 - MLC Fastigheter AB

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktplan

I översiktsplan -90 saknas egentliga rekommendationer för framtida markanvändning inom planområdet. Bebyggelsen ingår dock i hissutbyggnadsplan - 1986 och gränser till centrumplan -1982. Bebyggelsen är fjärrvärmeansluten.

Detaljplan

För fastigheten gäller följande detaljplan;

Stadsplan S22 - laga kraft 560609

Denna medger stenbebyggelse i tre våningar med en högsta byggnadshöjd på 10,5 m mot Hornsgatan samt en lägre bebyggelse - med användning som byggnadsnämnden prövar lämplig - mot Sveaplan till en högsta höjd av 4,0 m. Gården får ej bebyggas. Underliggande stadsplan utgjordes av S1 fastställd av Kungl. Maj:t 1938-08-26.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslöt 2000-03-14, att uppdra åt stadsarkitektkontoret att upprätta detaljplan och plankostnadsavtal med sökanden. Det är angeläget att pröva möjligheten till en anpassad tillbyggnad mot bakgrund av en kommande förtätning av hela kvarteret.

Byggnadsnämnden beslöt 2000-05-09 att godkänna upprättat program för samråd.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Gårdsmiljön

Gårdsmiljön har en påver utformning med ett kraftigt eftersatt underhåll. Den verkligt stora tillgången utgörs dock av ett högre äppelträd, och ett päronträd samt den gröna fria gårdsmiljön ändå erbjuder. Den formar ett halvprivat rum i staden, åt de boende.

Äppelträdet mäter 1,2 m i omkrets vid brösthöjd och planterades antagligen som vårdträd i samband med att byggnaden uppfördes 1939. Trädet är idag ca 60 år och skänker gården en välbehövlig grön volym.



Vårdträdet på gården

Den nordvästra delen av fastigheten där äppelträdet är beläget kommer också stå i kontakt med övriga inre(oobebyggda) kvartersdelar. Det är angeläget att utsikten från lägenheterna inte enbart består av tak, ventilationshuvor och kylaggregat.



Angränsande gårdsmiljö

Trots att gårdsmiljön varit eftersatt under en lång tid växer här ändå forsythia, rabarber, pioner etc. Genom utbyggnaden går dessa gröna värden förlorade. Det är väsentligt att försöka kompensera förlusten av dessa värden vid nyanläggningen av gårdsmiljön. Klätterväxter som hortensia mot brandväggen mot Skräddaren 7 vore önskvärt.

Gårdsmiljön är idag mycket störd av fem stycken värmepumpar, vilka gör det otrivsamt att vistas på gården. Uppsättande av skydd mot dessa vore önskvärt. Befintlig bilparkering ökar heller inte miljövärdena.

Detaljplanen syftar till att kvarhålla äppelträdet och erbjuda en arealmässigt mindre men ändå acceptabel gårdsmiljö med sittplatser och någon lekylta.



Äppelträd och piskställningen

Detaljplanen föreskriver att parkering ej får anordnas på gården. Gården skall vara anordnad på så sätt att den blir lämpad för utevistelse. Marken skall vara plattsatt. Befintligt äppelträd får ej fällas. Ytterligare en trädplantering skall finnas.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållanden bedöms erfarenhetsmässigt som goda. Blivande byggherre svarar dock för inom kvartersmark erforderliga geotekniska undersökningar.

BEBYGGELSE

Flerfamiljshuset

Trevåningsbyggnaden utgör en tilltalande funkisbyggnad med fina detaljer. Huset uppfördes 1939 och innehåller i bottenplanet handelslokaler och i de två övre planen bostadslägenheter. Totalt finns i byggnaden endast 6 st lägenheter fördelade på två trappuppgångar. Båda trapphusen har entréer såväl mot Hornsgatan som gården.



Planförfattarens dotter vid gatuentrén 1997



Gårdsentré



Byggnaden i vägkorsningen

Detaljplanen medverkar till en modernisering av planbestämmelserna så att stenbyggnaden i de två övre planen anges för bostadsändamål och markplanet för handelsändamål. Högsta antal våningar anges till tre.

Det är mycket angeläget att vidmakthålla bostadsbyggnadens klassiska funkisutseende med dess putsade fasad, fina detaljer och ljusa färgsättning. Detaljplanen avser att säkerställa dessa kvaliteter.

Hit hör de rundande genomsiktliga balkongerna, de vackra trädörrarna och de utsökt böjda räckena i trapphusen.



Funkis trappräcke



Vacker dörr



Genomsiktig balkong med rundat räcke

Planbeteckning – k – stadgar att "de särdrag och värden som angivits i planbeskrivningen särskilt skall beaktas". Detta skall tolkas som ovan angivna värden, och skall tillämpas som varsamhetsbestämmelser för byggnaden.

Planförslaget redovisar även att fasaden skall vara putsad och ha en taktäckning av rött taktegel – byggnaden ligger i fonden från Salutorget, varför det är särskilt angeläget att vidmakthålla en tilltalande exteriör.

Färgsättning:

Fasad	NCS 1005-Y20R
Fönster	NCS 1002-Y
Balkonger	NCS 2502-Y
Sockel	NCS 5502-Y

Till funkisbyggnader hör ljus färgsättning med lätta pasteller.

Bostadsbebyggelsen saknar idag helt hissar, varför inga lägenheter är tillgängliga för rörelsehindrade. Med anledning av att byggnaden enbart innehåller sex lägenheter fördelat på två trapphus – har det i detaljplanen intagits en ombyggnadsbestämmelse om att hiss ej behöver anordnas. Byggnaden ligger i närheten av Fagerslättsområdet med stor tillgång på hissar, varför området i dess helhet får anses ge långsiktigt godtagbara förhållanden.

I bottenplanet på flerfamiljshuset finns två handelslokaler. Ändamålet att nyttja bottenplanet för handelsändamål sanktioneras i detaljplanen. Idag nyttjas den ena lokalen av Franzéns med en lokalyta på ca 115 m². Därutöver finns en tom lokal med en yta på ca 95 m².

Nonnes

Nonnes Musik & Data har funnits på platsen sedan 1983. De har fyra anställda. Kundkretsen ligger huvudsakligen inom en 20-mils radie, med betoning på Kalmar/Öland - Blekinge. Innan datorer började säljas utgjorde 10-15 % av kunderna nybrobor. Kundkretsen utgörs av både företag, kommuner, privatpersoner och kyrkor. Företaget fungerar som ett otraditionellt företag som arbetar med att tillhandahålla hög service inom såväl musik som data. Man har egen verkstad och fungerar som "uppfinnarjockar" efter kundens behov.

Nonnes har idag 94 m² i markplanet och 94 m² i källarplanet. Då företaget befinner sig i ett expansivt skede har man behov av ytterligare 100 m² för att utveckla verksamheten. Företaget utgör en specialbutik som drar kunder till Nybro och ger den en ökad attraktionskraft.



Helsidesannons i Barometern 27 april 2000

Detaljplanen avser att pröva möjligheten att göra en tillbyggnad på gårdssidan för att medverka till att ge Nonnes Musik & Data expansionsmöjlighet på sitt nuvarande affärsläge.

Planförslaget redovisar en tillbyggnad på omkring 110 m² i ett plan på gårdssidan. Högsta byggnadshöjd anges till 4,5 m lika idag gällande detaljplan. Taktäckning skall utgöras av röd falsad plåt.

Uthusbyggnad

Planförslaget redovisar läge för ett separat miljöhus på gården med en area på 8 m². Denna bör lämpligen anordnas för hushållsavfall och trädgårdsredskap m m. På så sätt erhålls en mer samlad och tilltalande utformning.



Dagens sophantering

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Detaljplanen gränsar till Grönvägen – Sveaplansgatan vilken utgör huvudgata i stadens trafiknät.

Utanför Nonnes Musik & Data finns ett lastområde, vilket kan användas av kunder till affären och vid skilda transporter.

Parkering

Cykelparkering bör anordnas på gården, medan bilparkering ej får förekomma. Den nya entrén innanför portalen motverkar också aktivt detta.

Boende, arbetande och kunder efterfrågar dock parkeringsplatser. Kundparkering till Nonnes, Franzéns (mobiltelefonförsäljning) och den handelslokal som idag står tom, kan tillgodoses på allmänna p-platser vid Karins grill och Hornsgatan. Förbättrade parkeringsmöjligheter avses också tillskapas vid Grönvägen för besökande till centrum.

Följande parkeringsbehov kan uppskattas för boende och arbetande.

Boende

I byggnaden finns idag 6 lägenheter. Antag ett parkeringstal på 0,75 bil/lägenhet. Detta ger ett parkeringsplatsbehov på 4,5 bilplatser, inklusive gästparkering.

Verksamma

Idag parkerar arbetande antingen inne på gården eller på parkeringen vid Haralds Mattor på Skräddaren 6. Parkeringsmöjligheten på gården tas bort genom föreliggande detaljplan. På fastigheten Skräddaren 6 avses en kvartersförnyelse komma till stånd – innebärande ny bostadsbebyggelse med parkeringsmöjligheter enbart för de egna hyresgästerna.

Idag bedömt parkeringsbehov (1 bilplats/anställd):

Nonnes	-	4 bilplatser
Franzéns	-	4 bilplatser
Tom butik	-	<u>2 bilplatser</u>
Summa:		10 bilplatser

Totalt bedömt p-behov för fastigheten:

4 bilplatser för boende och 10 bilplatser för arbetande, totalt 14 bilplatser.

För att tillgodose detta parkeringsbehov skall ett avtal – parkeringsköp, upprättas för p-platser vid Svartgölsparkeringen, innan föreliggande detaljplan antas.

Sedan gammalt har fastighetsägare skyldighet att anordna utrymme på sin tomt för uppställning av fordon för bl a de boende på fastigheten. Parkeringsköp innebär att fastighetsägaren befrias från skyldigheten att anordna parkering inom fastigheten, mot att han istället förbinder sig att delta i finansieringen av en näraliggande parkeringsanläggning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

* Vatten, avlopp, värme

Fastigheten är sedan länge väl försett med ren- och spillvattenledningar. Dagvattensituationen är oklar. Det är också anslutet till fjärrvärmenätet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen tas fram med normalt planförfarande.

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz
stadsarkitekt

Lars Göran Sandström
planarkitekt

Antagen av KF 2000-09-25 Laga kraft 2000-10-23
