

Detaljplan för GASELLEN 9 m fl i Nybro samt upphävande av tomtindelning för del av kv Gasellen

HANDLINGAR

Till planförslaget hör plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med planen är att ändra markanvändningen för Villa Kähr till bostad och kontor samt säkerställa bevarandeintresset genom att införa q-bestämmelser för såväl exteriör som interiör. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får åtgärder ej vidtagas som förvanskar ursprunglig planlösning, ej heller äldre fast inredning såsom fönster, dörrar, parkettgolv, trapphus, serveringsrummets inredning och öppna spisar. Vidare är syftet att bestämma fastighetens storlek och utseende. Fastigheten får ej delas och byggnaden får högst inrymma en lägenhet.

Madeleines lekstuga hör till Villa Kähr och har åsatts q-bestämmelse. Den ingår i bebyggelsegrupperingen och har liksom huvudbyggnaden ritats av arkitekt Gösta Gerdsjö.

För planområdet föreskrivs även att det specialritade stängsel Gerdsjö gjorde utmed Transtorpssvägen skall bevaras, likaså skall fruktträdgårdén med äpplen, plommon och päron vidmakthållas. Mot förskoletomten i söder anges att hägnad som underordnar sig miljön skall sättas upp. Stenmuren i söder skall bevaras liksom ett antal karaktärsträd.

Befintlig entrégata ligger kvar oförändrad och skall trafikmata såväl Villa Kähr som förskolan. Gemensamhetsanläggning föreslås inrättas. Ett cirka hundra meter långt bullerplank redovisas mot Norra vägen för att skapa bättre ljudmiljö utomhus.

För förskolan anges vissa tillbyggnadsmöjligheter men lekängen och den blockrika lekskogen skall bevaras. En ny pulkabacke redovisas också.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget en knapp kilometer nordöst om Nybro centrum, söder om Kährs industriområde och omedelbart öster om Norra vägen. Det gränsar i norr mot Transtorpsvägen, i öster mot Norra vägen, i väster mot Norra Långgatan samt i söder mot Transtorspsskolan. Det omfattar en areal på ca 2,1 ha.

Markägoförhållanden

Gasellen 7	-	Nybro kommun
Gasellen 9	-	"
Nybro 3:1	-	"

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan -90

I översiktsplanen anges att planområdet mot Norra vägen utgör ett trafikstört område!

Nybro 2010 - fördjupad översiktsplan

I arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad har Villa Kähr uppmärksamats som kulturmiljö och tillmätts ett stort bevarandevärde.

Detaljplaner

Planområdet omfattas endast av följande detaljplan:

Stadsplan betecknad S154 — fastställd 1983-05-02

Detaljplanen (stadsplanen) saknar genomförandetid.

Stadsplan S154 omfattar all mark inom planområdet. Markanvändning är angivet för allmänt ändamål. Medgiven byggnadshöjd är 8,0 meter. Mot Transtorpsvägen respektive Norra vägen är breda prickmarksområden utlagda - d v s mark som ej får bebyggas.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden uppdrog till stadsarkitektkontoret 1997-01-14 att förbereda en planändring för Gasellen 9 - Kährska villan, i syfte att möjliggöra en försäljning av denna.

En diskussion har tidigare förts om Kährska villan skall rivas eller försälas. Kommunen menar sig sakna användning för lokalerna och medel för dess upprustning. Kommunens planeringsberedning liksom kommunstyrelsen har dock beslutat att endast försäljning är aktuell.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANLÖSNING

Natur

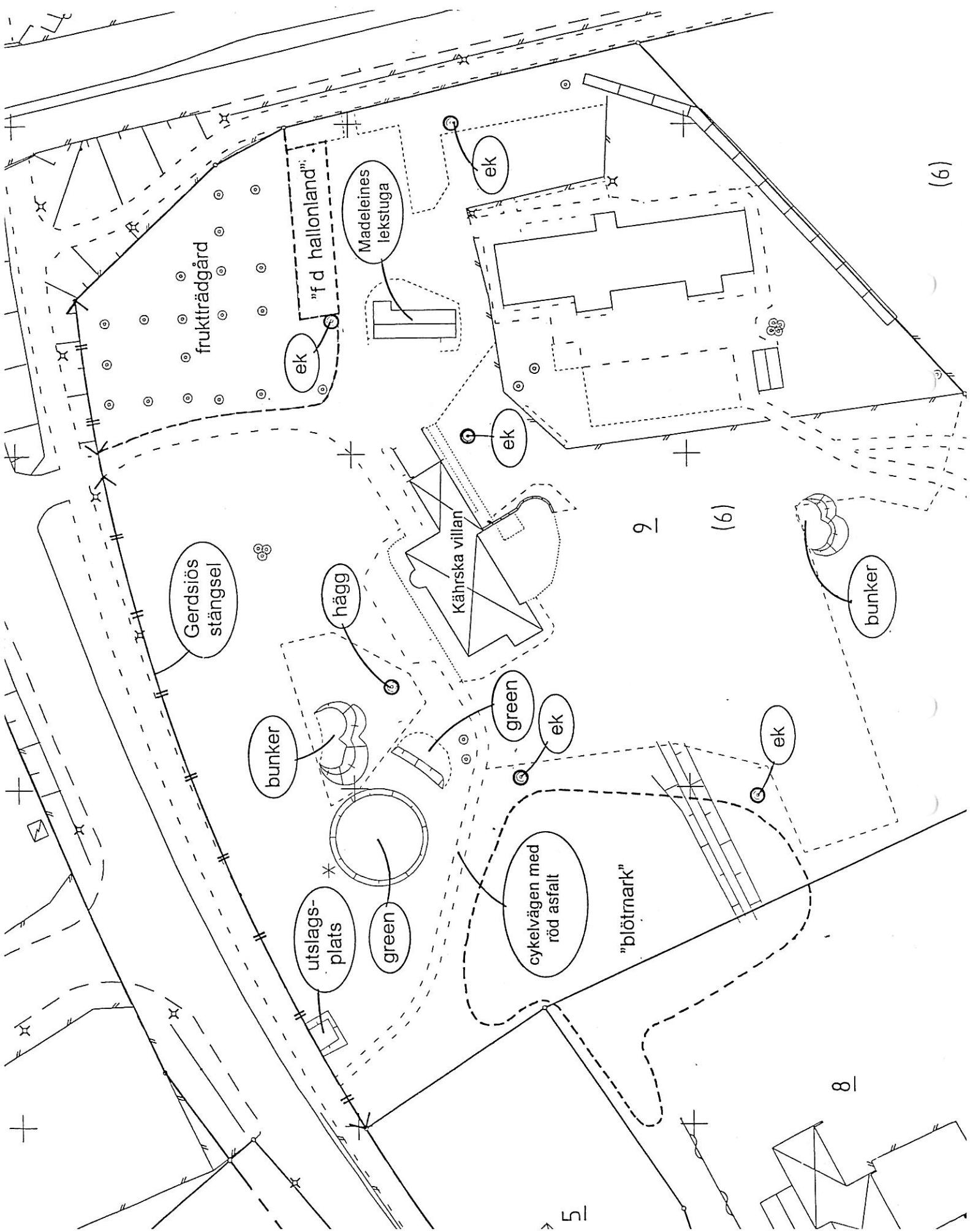
* Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett relativt flackt område med två mindre höjdparter; dels Villa Kähr som ligger ett par meter högre än omgivande markområden och dels ett centralt blockrikt område i lekskogen med ett par meters höjning.

Speciellt är den öppna och luftiga karaktären kring Villa Kähr med sina enkla trädgårdsarrangemang. Gränsområdet mot Gasellen 5 och 8 utgörs av blötmark, där en ytvattenspegel är iakttagbar under stora delar av året. Dräneringsarbete pågår emellertid för närvarande på Gasellen 8, till fromma för förskolorna, se figur sid 4.

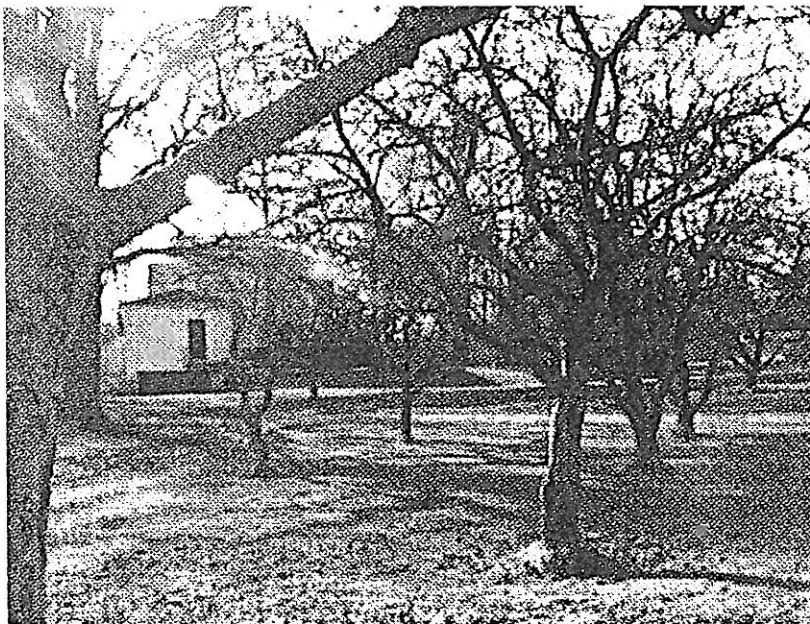
Trädgården består av stora öppna gräsytor med sparsamma lövträdsinslag. På sina håll finns storväxta solitärträd, företrädesvis ekar - vilka ger karaktär åt trädgården. Dessa beläggs med trädfällningsförbud. Söder om Villa Kähr föreskivs att en enhetlig diskret hägnad skall sättas upp som underordnar sig miljön.

Karaktäristiskt för trädgården är den omkring 30 x 20 m stora fruktträdgården i det nordöstra hörnet. Här växer såväl äpplen, päron som plommon. För närvarande finns 18 st fruktträd i planteringen, men raderna har på sina håll tunnats ut, varför 6 st fruktträd omgående bör kompletteringsplanteras, se figur sid 5.

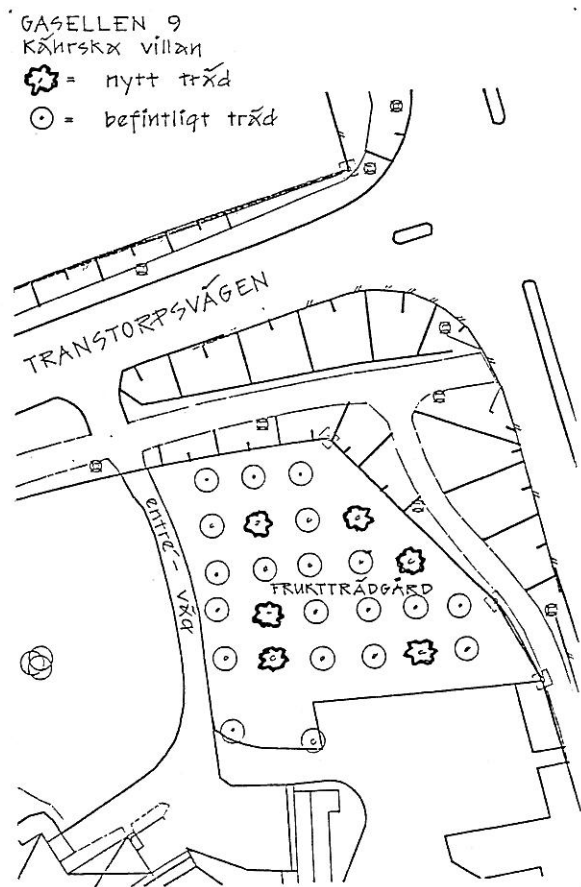


Likaså bör beskärning av fruktträden ske, vilka blivit alltför yviga och vildvuxna under senare tid. Söder om fruktträdgården låg tidigare ett större hallonland. Nybro stad erbjuder inte så många vyer ut över bebyggelsen åt passerande resenärer. Utsikten över fruktträdgården upp mot Villa Kähr tillhör ett av de trevligare inslagen. Bestämmelse har intagits om att fruktträdgården skall vidmakthållas.

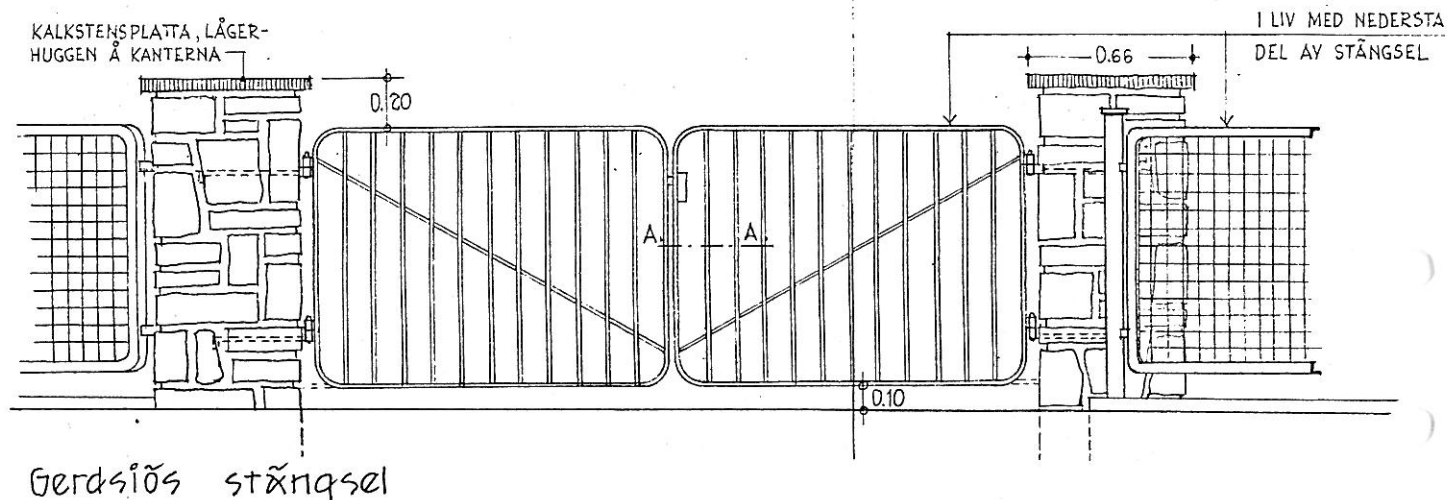
Säregat är företeelsen att ha en golfbana på sin tomt, se sid 4. Olof Kähr lät anlägga en 4-håls golfbana på sin tomt omkring 1945, d v s vid en tid då golf inte var en alltför vanlig sport i Sverige. Antalet utslagsplatser uppgick till nio, varav en del låg utanför tomten. Antagligen är förhållandet unikt, varför de rester som fortfarande kvarstår, föreslås skyddas. Tennisbanor är ju en vanlig företeelse i sammanhanget, men golfbana måste vara mycket ovanligt. Upp mot Transtorpsvägen finns speciellt tre stycken tydliga golfelement kvar - en stenuppbyggd utslagsplats, en cirkulär green och en halvmåneformad bunker med fin sand. Behjälplig för lokalisering av greener etc har varit Martin Nilsson, trädgårdsmästare och skötare av golfbanan i sju år åt Olle Kähr.



Fruktträdgården



FASAD AV STÄNGSEL.

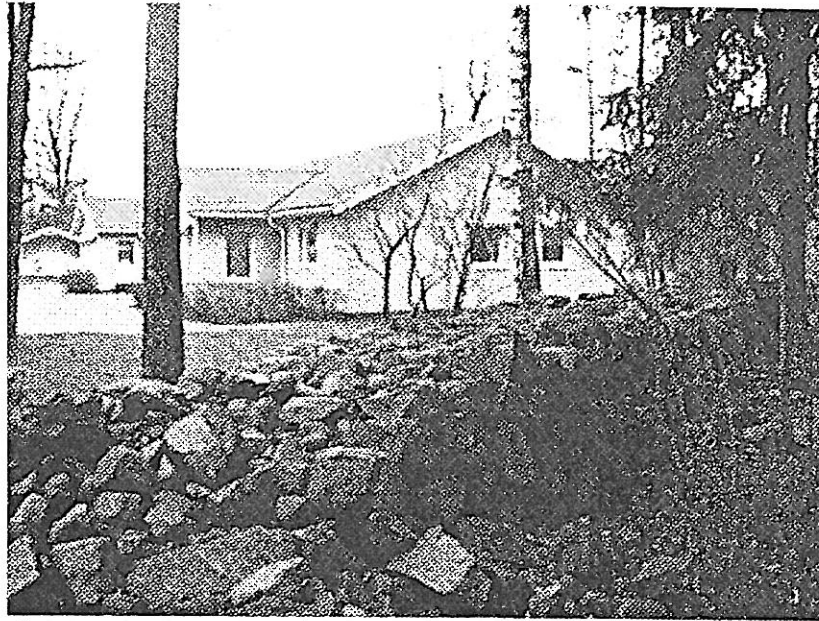


Upp mot Transtorpsvägen finns Gösta Gerdsiös specialritade stängsel kvar. Det är stramt funktionalistiskt i sin utformning, är väl avstämt mot huvudbyggnaden och utgör en viktig del i den samlade bebyggelsemiljön vid Villa Kähr. Det slår an tonen redan vid entrén. Bestämmelse har intagits om att stängslet skall bevaras.

I nordvästra hörnet finns en cykelgrind från Transtorpsvägen. På röd asfalt (unikt genom sin tidiga tillkomst ?) leder en cykelväg sedan ner till den norra kalkstensterrassen. Här växer nu tre stora rhododendron, ormbunkar och murgröna mot väggen.

För förskolans vidkommande är det viktigt att tillräckliga arealer för utomhusaktivitet tillgodoses. Lekängen mellan de båda förskolorna används därför flitigt, så även den spännande och inspirerande lekskogen med sina klättrvänliga träd och stenblock. Tyvärr är den sistnämnda starkt bullerutsatt i delarna närmast Norra vägen! Skogen och ängen är naturligtvis en oerhörd tillgång för barnen, skogen skall därför förbli skog och ängen äng. En förespråkad utglesning av träden i lekskogen måste därför göras ytterst varsamt. Det är ju ljus på ängen men skuggrikt i skogen! En ersättning för den förlorade pulkabacken från Villa Kähr har markerats på plankartan vid södra delen av lekängen.

Stenmuren som så effektivt skiljer det öppna från det slutna, ljus från skugga - utgör ett klassiskt naturelement som skall bibehållas.



Stenmuren vid förskolan

* Geotekniska förhållanden

Blivande byggherre ansvarar för inom kvartersmark erforderliga geotekniska undersökningar. Den översiktliga jordartskartan - 4G Kalmar NV - anger att planområdet i sin helhet ligger på sandigmoig morän. Markområdet mot Gasellen 5 och 8 utgörs, som tidigare påpekats, av blötmark vilken nyligen dränerats. Avsikten är att sänka vattennivån omkring 50 cm. Inga byggrätter är utlagda i detta område.

* Radon

Ingen radonundersökning har utförts. Inga utbyggnadsplaner föreligger heller för förskolorna. Vid eventuella tillbyggnader är det naturligt att kontrollera markradonhalten innan dessa kommer till utförande.

* Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Villa Kähr

* Exteriör

Villa Kähr ritades åt Olof Kähr 1941 av arkitekt Gösta Gerdö, Kalmar, tidigare även stadsarkitekt i Nybro i omgångar under åren 1939-1964. Byggnaden utgör en exklusiv Villa där Gerdö visar prov på sin skicklighet att behärska stilidéerna, se bilaga.

Villan är uppförd i två våningar med vita spritputsade fasader och ett valmat sadeltak. Den bär tydliga villafunkisdrag - i själva verket är den ett klassiskt exempel på 1930-talets villafunktionalism.

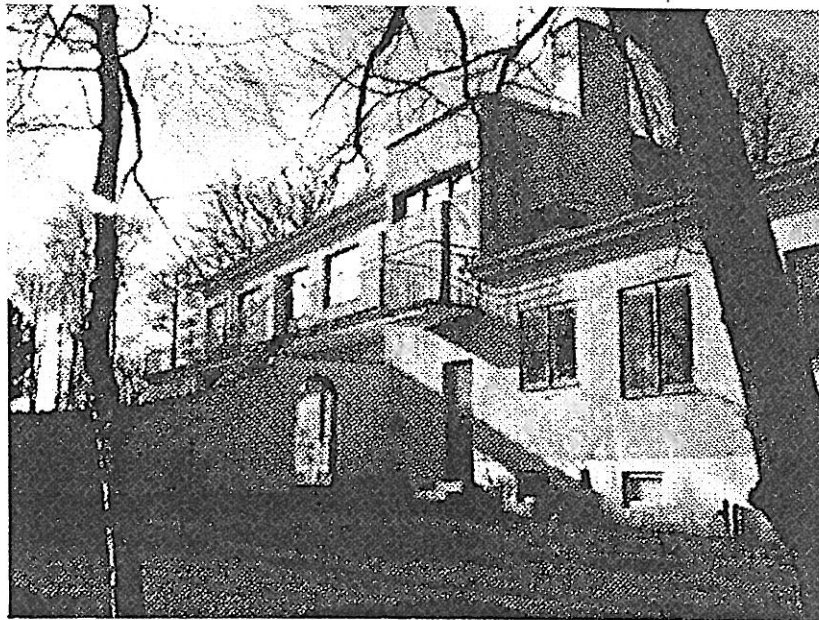
Huset kan ses som en skulptur med sina välbalanserade fasader som abstrakta kompositioner. Funktionen skulle avläsas i exteriören. Fasaderna är osymmetriska med olika utformning av varje fasadyta och med olika storlek på fönstren i varje enskild fasad.

En egenhet hos Villa Kähr är sättet att låta ett enda fönster markera en hel fasad. Det är synligt på nord-, öst- och västfasaden. Tydligast dock på norrfasaden med ett ensamt burspråksfönster i första våningsplanet. Sättet att ovanpå detta enda fönster använda sig av fönsterluckor, i syfte att uppnå effekt av fönsterband - hör också till funktionalismen (se bilaga).

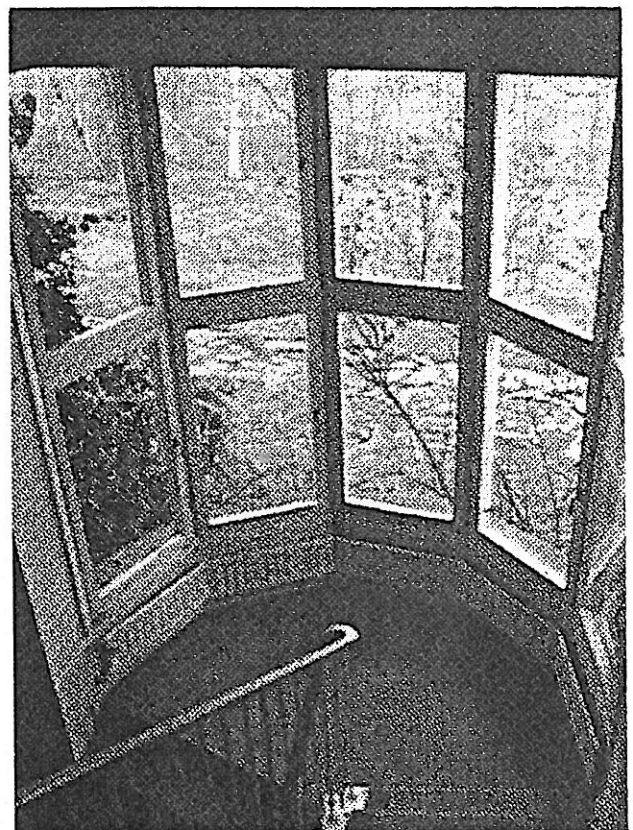


Villa Kähr - norrfasaden

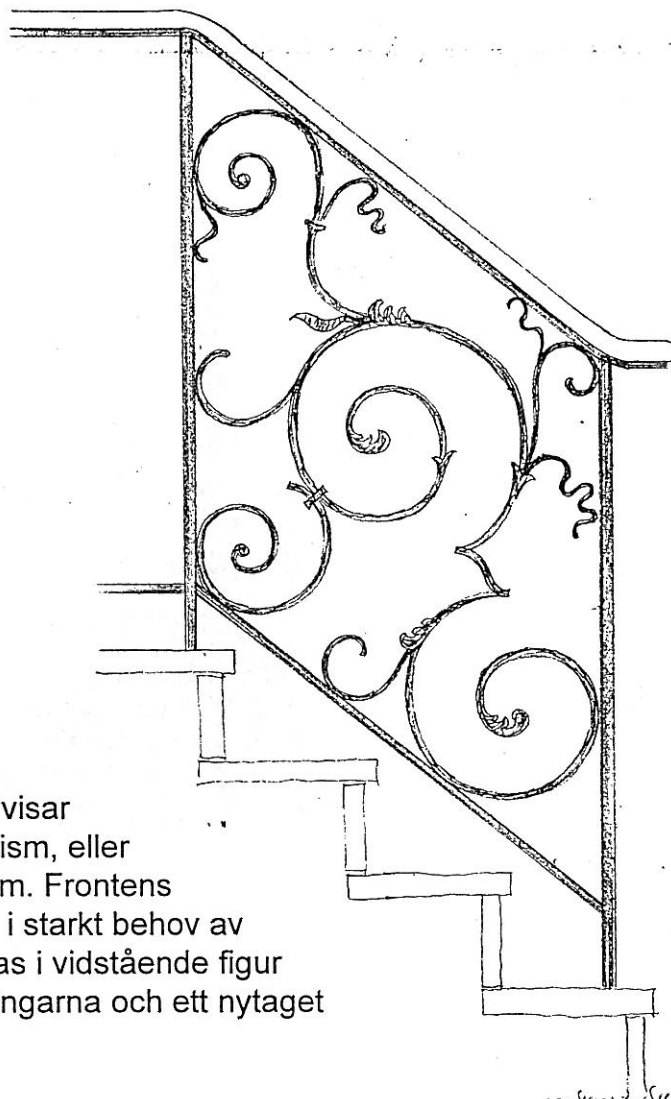
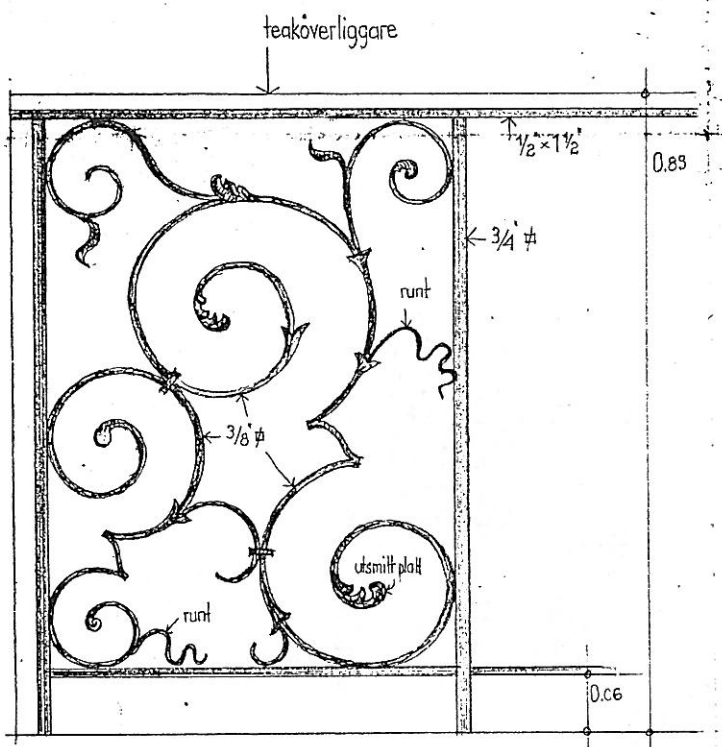
Husformerna formades kubiskt samlade. Två av de enklaste stereometrisk grundformerna används - kuben och halvcylindern. I östfasaden synligt som två kuber förskjutna i förhållande till varandra samt halvcylindern dels i form av ett utskjutande uppglasat trapphus och dels som en pendang på andra sidan villan i form av en vitputsad tegelmur vid solterrassen.



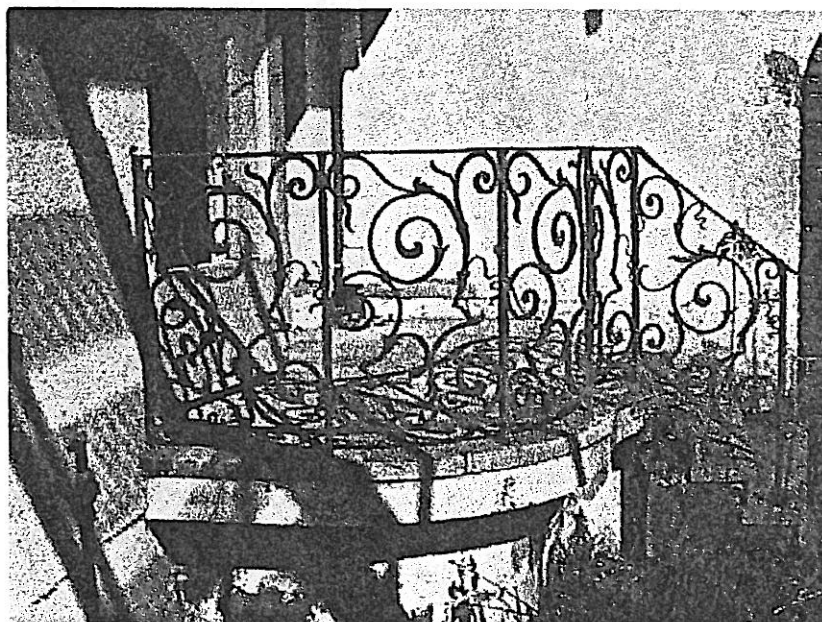
Söderfasaden



Trapphuset



Den graciösa trappstegsfronten i smidesjärn ner till solterrassen, visar prov på en uppmjukad funktionalism, eller en kvardröjande 20-tals klassicism. Frontens utsökthet finns kvar, dock är den i starkt behov av underhållsåtgärder. Den redovisas i vidstående figur genom ett utdrag från originalritningarna och ett nytaget fotografi.



De vitputsade fasaderna saknar ornament och fönstren saknar omfattningar. Tiden bjuder fönster med vertikala poster utan spröjsning vilket förekommer på Villa Kähr, men även hela stora glasytor. På västfasaden är det ensamma fönstret 2,50 x 1,20 m, d v s mycket stort. Fönster i hörnläge kom också med funktionalismen vilket återspeglas i det s k blomsterrummet. Treglasfönster förekommer dessutom i stor omfattning. Fönstersnickerierna liksom fönsterluckorna är utsidigt målade i ljusblått.



Blomsterrummet är värdinnans stolthet. Tropikmöbler klädda med blommig kretong, gardin Astrid Sampe-Hultbergs »Kastanjer», varav endast kornischen syns, antikt golvvur, som skymtar till vänster, och många välskötta krukväxter.

Utdrag från "Svenska hem. I ord och bilder" 1949.

Altanen löper i stort sett över hela sydfasaden och går helt stilenligt över hörnet till västfasaden. Det smäckra järnsmidesräcket är genomsiktligt och har en vacker infästning i bottenplattan. Vädringsbalkongen på samma sida för hembiträdet, är utförd med samma lätta luftighet.

Entrén består av kalkstenstrappor, vilka leder upp till en massiv teakdörr av karosseripanel (också särdrag för funktionalismen) vilken specialritats av Gerd siö och gjorts på Kährs snickeri-verkstad. Bredvid dörren stora glasytor - ursprungligen tänkta för mönsterblästrat glas enligt skisser av Gerd siö. Över dörren ett stramt format plant skärmtak.

Till villan hör naturligtvis ett dubbelgarage med brant uppfart.

* Interiör

Villa Kähr har många spännande, annorlunda och roliga detaljer interiört. Så byggde man t ex självklart ett skyddsrum i källaren 1941. Hur många skyddsrum från den tiden finns i enskilda villor?

I ett reportage av Arne Jacobsson i tidningen "Svenska hem. I ord och bild" från 1949 framgår med all önskvärd tydlighet den stora betydelse inslaget av produkter från Kährsfabriken hade i inredningen.

"Dessutom har den nu trettiofemåriga verkställande direktören och hans fru fått representationsplikter nästan i övermått på grund av AB Gustaf Kährs hastiga expansion under de sista åren. Tidvis är det många gånger i veckan, som fru Kähr får ta emot bolagets affärsförbindelser, bjuda på lekamlig spis och andlig i form av visning av Kährs produkter, som i olika varianter finnas tillgängliga i rätta och tilltalande sammanhang. Det är sales promotion i ordets rätta bemärkelse.

Som driftig affärsman kunde naturligtvis inte Olof Kähr bortse från reklamsynpunkten, när han byggde sin villa. De egna produkterna i form av dörrar, golv, förstklassiga inredningssnickerier, möbler och leksaker ha som sagt inarbetats i sina rätta sammanhang, och ingen kan störas av den propagandan inom hemmets dörrar. Tvärtom!"

Golven är självfallet inslaget av parkettgolv från den egna fabriken. Dörrar och inredningssnickerier är framtagna av snickeriavdelningen vid Kährs ("Enstyckesverkstaden"). Inredningssnickerierna är framtagna efter ritningar av Gerd siö.

Parketten

Samtliga parkettgolv i Villa Kähr har undersökts tillsammans med Arvid G Magnusson, som var med och la de ursprungliga golven 1941. Han arbetade på Kährs utvecklingslaboratorium och står som uppfinnare för Kährs fjärde patent krysstommen till det holländska mönstret.

Genomgången redovisar följande resultat:

ÖVERVÅNINGEN

Barnsköterskans rum

Varumärke: Bokett. Kährs första patent för tvåskiktad bräda, en slityta och ett underlag. Dels användes bok och dels ek, det sistnämnda golvet namngavs Ekett.

Träslag: Bok

Mönster: Bokett utan list. (tvärstav)

Kommentar: Detta är ett av de första golv som läggs utifrån Kährs första patent - den limmade parketten. (Till skillnad från den äldre stavparketten.) Åren 1940-41 producerades den första parketten. Detta är ursprunget!

Hall

Varumärke: -

Träslag: Bok

Mönster: Specialgjort golv i "holländskt mönster" för vilket krysstomme användes.

Gästrum 1

Varumärke: -

Träslag: Bok

Mönster: Specialgjort golv i "holländskt mönster" för vilket krysstomme användes. (Lika hallen)

Gästrum 2

Varumärke: - (hade nr)

Träslag: Ek

Mönster: Långstav - 4 stav.

Kommentar: Sålades tidigt men togs ur produktionen p g a att dimensionerna inte passade till övriga program.

Herrns sovrum

Varumärke: -

Träslag: Bok

Mönster: Specialgjort golv med en utformning efterliknande "däcksgolv" på fartyg. 3 stav - 15 cm, med mahognylister i ränder mellan bokstavarna.

Barnkammare och fruns sovrum

Ej besiktigat p g a mellanliggande masonit.

Hall med syvrå

Varumärke: Bokett

Träslag: Bok

Mönster: Bokett med list av mahogny (till skillnad från barnsköterskans rum). Detta är en vidareutveckling av Boketten.

BOTTENVÅNINGEN

Jungfrukammaren

Ej besiktigat p g a mellanliggande masonit.

Kök

Varumärke: -

Träslag: Ek

Mönster: Dels långstav - 6 stav och dels långstav - 3 stav.
Steglamell.

Kommentar: Troligtvis omlagt någon gång på 1960-talet (?). En vägg i köket är dessutom belagd med grönbetsad ekparkett - långstav.

Hall

Varumärke: Holländskt mönster

Träslag: Ek

Mönster: Holländskt mönster

Kommentar: I sammanhanget kan nämnas att väggpanelen vid den öppna spisen är av betsad ek liksom dörren ner till källaren. Vägghpanelen och dörren är gjorda vid snickeriavdelningen.

Vardagsrum

Varumärke: Holländskt mönster

Träslag: Björk

Mönster: Holländskt mönster

Kommentar: Effektfullt i det ca 90 kvadratmeter stora vardagsrummet i två plan!

Frukostrum och matsal

Varumärke: -

Träslag: Ask

Mönster: Specialgolv, aldrig ute i produktion. "Rutigt mönster" med lister av mahogny. Alltför svårt att producera i en automatiserad produktion.

KÄLLAREN

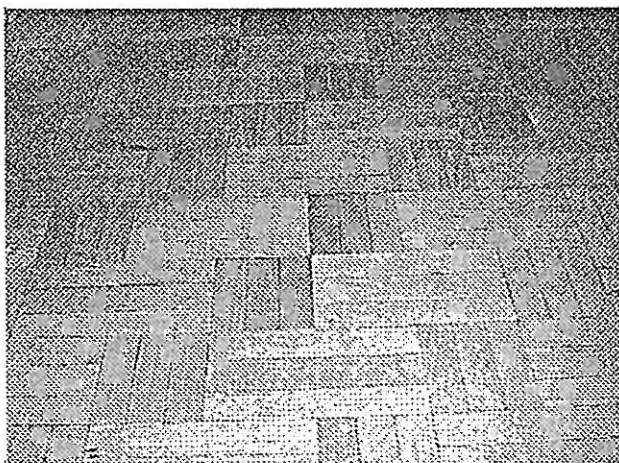
Motionsrum

Varumärke: Duett

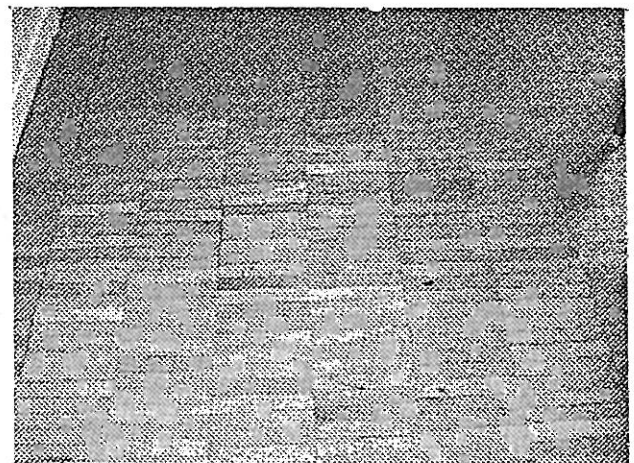
Träslag: Ek

Mönster: Variant på "holländskt mönster", 3 stav - 70 mm. Gick ut i produktion under en kortare tid. Avsikten var att ta tillvara på korta bitar.

Kommentar: Även väggen är betäckt med Ekparkett, kortstav - 6 stav. Gick ut till försäljning.



Holländskt mönster



Bokett

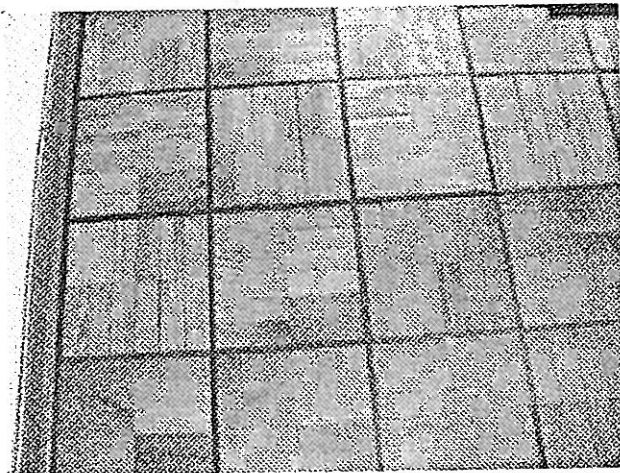
Sammanfattning parkettgolv

I Villa Kähr finns således minst 9 st olika typer av parkettgolv (oräknat nu masonitbetäckta golv), både ursprunget Boketten och tidiga parkettgolv som Duett och Långstav - 4 stav vilka togs ur produktion relativt snabbt, vidare holländskt mönster och specialgolv efterliknande holländskt mönster men även andra unika specialgolv som "däcksgolvet" med mahognylister och det "rutiga" parkettgolvet med mahognylister.

Parkettgolven i Villa Kähr kan ses som en provkarta över tidig produktutveckling och kunnande omedelbart efter det att Kährs fått patent på limmade parkettgolv. Antagligen finns få motsvarigheter till Villa Kähr i landet, vad gäller omfång och djup på rikedom av skönt lagd parkett.

Ur historisk byggnadsteknisk synpunkt kan man fråga sig om det är av nationellt intresse att vårda Villa Kähr som en klenod? Nu ligger limmade parkettgolv på oräkneliga golv i många länder och världsdelar, men där Kährs tillverkning enbart utgör en bråkdel. Detta är dock ursprunget!

I detaljplanen har bestämmelse intagits om att åtgärder ej får vidtagas som förvanskar parkettgolven. Detta innebär dock inget förbud mot att varsamt täcka golven med annan golvbeläggning.



Specialgolv
"rutigt mönster"



Specialgolv
"däcksgolv"

Inredningsdetaljer

Nedanstående noteringar utgör bedömningar av värdefulla inredningsdetaljer.

ÖVERVÅNINGEN

Dörrar och skåp av knivskuren flammig björk. Glasad askdörr vid hallen. All garderobsinredning med sina flyttbara hyllor och backar, som är ritat av Gerdsjö och framtagna vid snickeriavdelningen. Den ursprungliga sanitetsutrustningen.

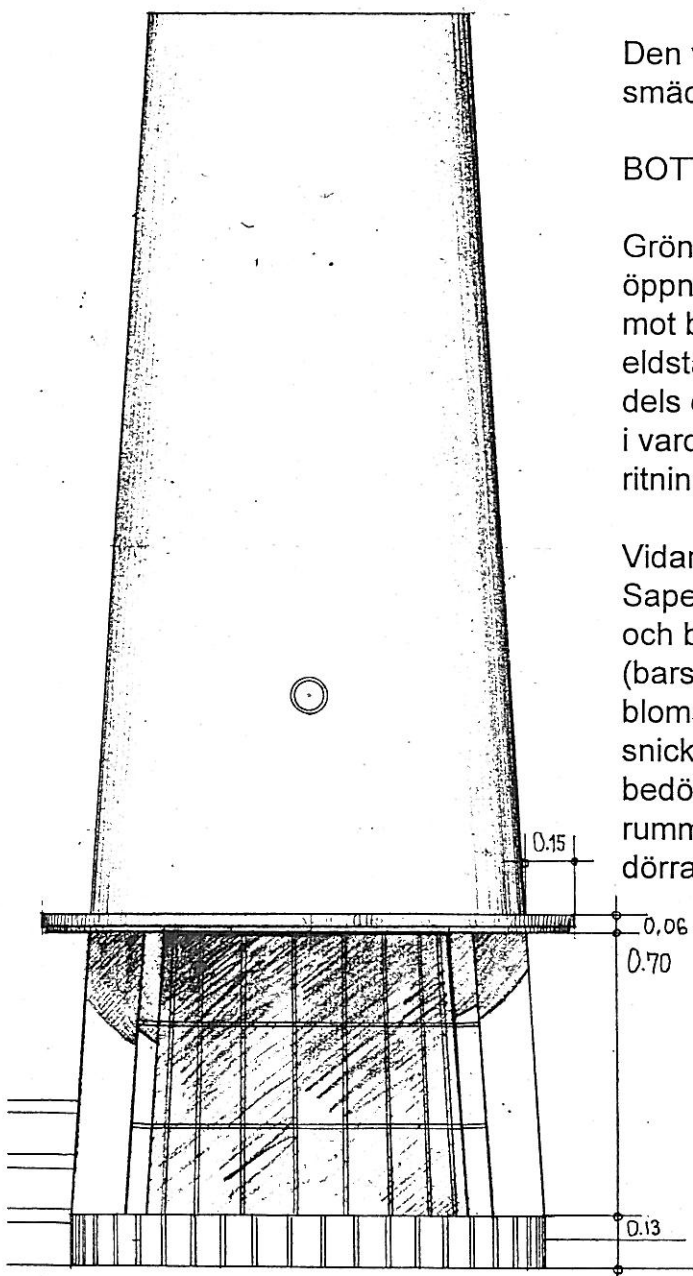
TRAPPHUSET

Den vackra ektrappan. Genomsiktligt smäckt trappräcke.

BOTTENVÅNINGEN

Grön kolmårdsmarmor i köpprummet. Två öppna spisar; dels en rustik kubistisk i hallen mot bakgrund av panel i betsad ek och ett eldstadsplan av rödbrunt eldfast tegel samt dels en underbart vacker cirkulär öppen spis i vardagsrummet, se vidstående originalritning.

Vidare bokhyllorna i vardagsrummet av Sapel-mahogny samt barriären med barfack och blomsterlådor i träribbor. Barfacken (barskåp) är utförda i alm och tillhörande blomsterlådor i mahogny. Allt i utsökt snickeriarbete. Arkivarie Rickard Edlund bedömer även helheten i serveringsrummet som mycket värdefull, d v s inklusive dörrar och skåp.



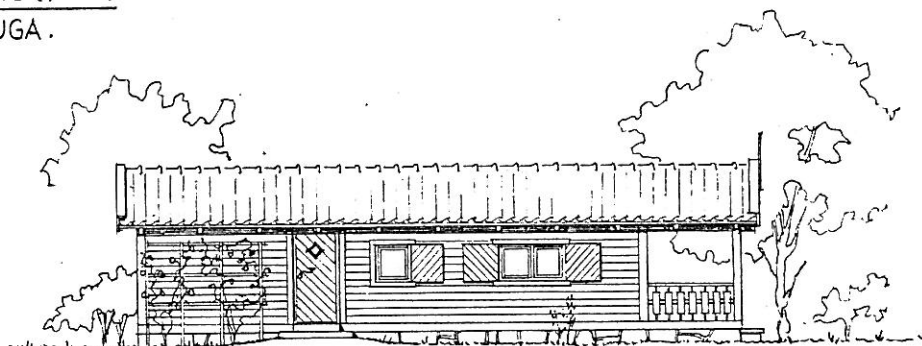
Den cirkulära öppna spisen

Madeleines lekstuga

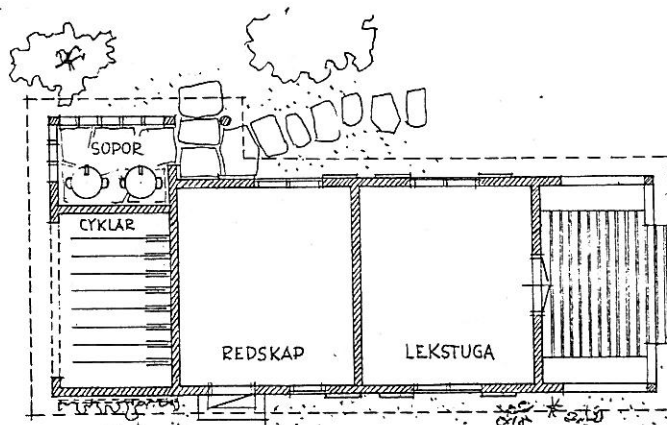
Madeleines lekstuga - efter den enda dottern till Olof Kähr - uppfördes efter ritningar av ark Gösta Gersjö betydligt senare än Villa Kähr. Bygglov är beviljat 1954 för lekstuga och redskapsbod m m.

Byggnaden innehåller rum för lekstuga, redskap, cyklar och sopor samt har en veranda. Den är uppförd i romantisk stil med fönsterluckor, specialritade verandaräcken och naturligtvis Bokett - parkettgolv. Färgsättning i gulvit kulör med taktäckning av enkupigt lertegel. Den ingår i bebyggelsegrupperingen vid Villa Kähr och har åsatts q-bestämmelse och rivningsförbud.

TRANSTORP 17. LEKSTUGA.



FASAD MOT VÄSTER.



PLAN.

Lustifikationer

I den nämnda artikeln i "Svenska Hem" finns följande stycke med "Nästa punkt på nyanskaffningsprogrammet är för fru Kährs del en diskmaskin". Lustigt nog finns fortfarande en mycket gammal diskmaskin i köket av märket "Kitchen Aid. Automatic Dishwasher by Hobart". Antagligen installerad 1950-52 enligt Tota Kähr, hustru till Olof Kähr. Hon påpekar också att detta var den första diskmaskinen som kom ut på marknaden från USA. Någon borde ha förbarmande över apparaten och spara den för eftervärlden - hembygdsrörelsen?

I källarens tvättstuga finns tre generationers tvättapparater kvar, i ett och samma rum!! Först en gammal vedeldad tvättgryta med kopparinsats, därefter en cylindermaskin i rostfritt stål av Alfa-Laval med tillhörande Alfa-Laval centrifug från 1941 och sist en äldre hemtvättmaskin av märket "Wascater Bauknecht Automat 50". I angränsande rum finns dels en fläkt av Svenska Fläkt och dels en elektrisk torkmangel av Husqvarna - Norrahammar.

Sammanfattning Villa Kähr

Villa Kähr är av utomordentligt intresse för Nybro stad. Den utgör den mest exklusiva funkisvillan i staden och är genom sitt klassiska formspråk omistlig som arkitekturhistoriskt objekt.

Ur historisk byggnadsteknisk synpunkt är Villa Kähr likaledes omistlig genom djup och omfång på tidigt lagda parkettgolv. Av stadshistorisk synpunkt har den naturligtvis ett stort symbolvärde genom sin koppling till kommunens största privata företag. I detaljplanen har föreskrivits fyra q-bestämmelser för Villa Kähr.

q-märkning, d v s byggnaden är särskilt värdefull och omfattas av PBL 3 kap 12 §

q₁ - Byggnaden får inte rivas

q₂ - Befintlig exteriör skall bevaras. Underhåll skall ske med ursprungliga material, kulörer och metoder.

Med befintlig exteriör skall t ex förstås kalkstenstrappor och trappräcket till solterrassen.

q₃ - I byggnaden får åtgärder ej vidtagas som förvanskar ursprunglig planlösning, ej heller äldre fast inredning såsom fönster, dörrar, parkettgolv, trapphus, öppna spisar och serveringsrummets skåpsinredning.

Byggnadsnämnden kan medge mindre avvikelser från q₃-bestämmelsen om det av funktionella skäl är försvarbart.

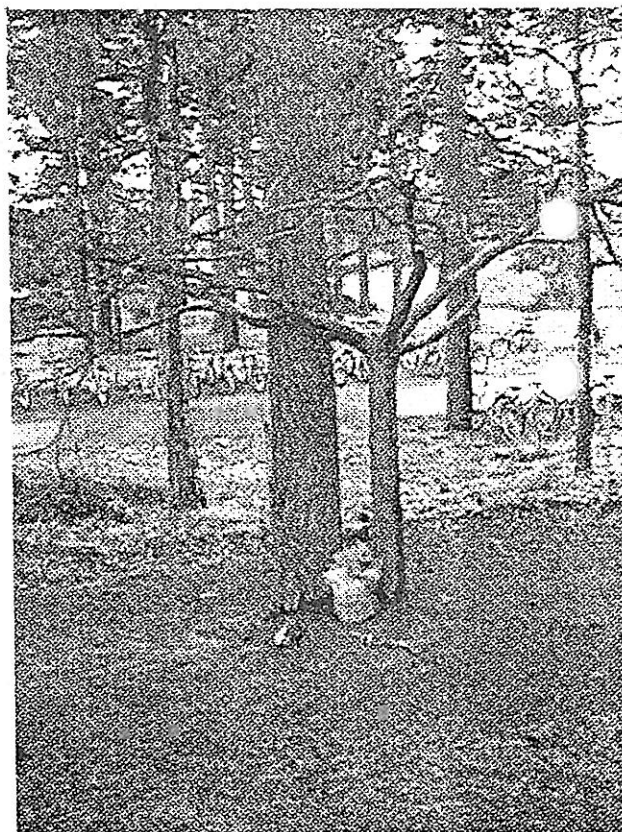
Gasellens förskolor

Gasellens förskolor består av två relativt nyuppförda byggnader; dels den 'gamla' förskolan i väster mot Norra Långgatan uppförd 1982 och dels den 'nya' förskolan mot Norra vägen uppförd 1989. Bägge är enplansbyggnader med gult skurputsat tegel resp bröstning av gult tegel och stående fasspontad beigefärgad träpanel. Tillbyggnadsmöjligheter anges för båda förskolorna om behov av utbyggnad skulle föreligga i framtiden.

Den 'gamla' förskolan inrymmer två avdelningar, Uttern (20 barn) och Delfinen (18 barn). Även 'nya' förskolan inrymmer två avdelningar, Pandan (18 barn) och Sälen (13 småbarn). Därutöver finns en 6-års avdelning i Transtorpsskolan med 26 barn som också delvis nyttjar lokaliteterna men i synnerhet lekplatserna.



Klätterblock



Klätterträd

GATOR OCH TRAFIK

* Gatunät

Planområdet är omgivet av gator på tre sidor där Norra vägen och Transtorpsvägen ingår i huvudnätet och Norra Långgatan i lokalnätet. Norra vägen kan klassificeras som genomfart med en årsmedeltrafik på runt 5.500 bilar/dygn. Transtorpsvägen utgör en huvudgata med ca 1.700 bilar/dygn medan Norra Långgatan är lokalgata med 350 bilar/dygn (ÅMD, 1994 års värden).

* Norra Långgatan, gatumark - utfartsförbud

Del av Norra Långgatan ingår i planområdet. Avsikten är att i detta avsnitt fullfölja gällande plan - d v s överföra mark från Gasellen 7 till gatumark, vilket hitintills inte skett.

Utfartsförbud gäller utmed hela skoltomten till Norra Långgatan, vilket överensstämmer med de ursprungliga tankegångarna för området. En gemensam infart med Transtorpsskolan samordnas vid busshållplatsen strax söder om planområdet, vilket ger en lungnare och säkrare trafikmiljö. Norra infarten stängs för personbilstrafik genom att upptagningsbar pollare sätts upp. Detta ger även möjlighet för tillfälliga transporter att nyttja gångvägen till förskolan.

* Transtorpsvägen/Entrégata - gemensamhetsanläggning, utfartsförbud

Utmed Transtorpsvägen gäller utfartsförbud bortsett från entrégatan upp mot Villa Kähr. Avsikten är att bibehålla befintlig entrégata, vilken skall trafikmata såväl Villa Kähr som förskolan. En gemensamhetsanläggning föreslås inrättas.

* Parkering

Den "nya" resp "gamla" förskolan har separata parkeringsplatser. Den vid "gamla" förskolan vid Norra Långgatan rymmer ca 20 p-platser. Den vid "nya" förskolan mot Norra vägen rymmer ca 22 p-platser. Ett totalt antal på runt 42 p-platser torde vara ett tillräckligt antal för de båda förskolorna.

* Gc-väg

Öster om planområdet, hitom Norra vägen och parallellt med denna, finns en gc-väg ner till Transtorpsskolan. En mindre del av gc-vägen ingår i planområdet.

STÖRNINGAR

* Blybemängd mark

Miljökontoret gjorde på uppdrag av miljönämnden 1993 en inspektion av alla heltidsdaghem och fritidshem i Nybro kommun.

I yttrande 1993-06-21 från miljökontoret klargörs riskerna för tungmetaller speciellt för små barn:

"De som är mest utsatta för markföroreningar i tätorterna, i bostadsområden, lekparkar eller skolgårdar, är småbarnen. De får i sig föroreningar genom att andas in damm och gaser, de stoppar gärna jord, jordiga händer och smutsiga saker i munnen och de kan ta upp föroreningar direkt genom huden. Dessutom tar barnets kropp i vissa fall upp mer av ämnet som de får i sig än vad vuxna gör. Vad gäller bly t ex så tar en vuxen upp 5-15 % av intaget bly medan ett barn tar upp 50 % eller mer i sin kropp!

Skillnaden mellan det dagliga intag av metaller vi numera får via födan och de halter som man med dagens kunskaper anser orsaka negativa hälsoeffekter är mycket liten eller obefintlig enligt Institutet för miljömedicin vid Karolinska institutet. Mot bakgrund av dessa små marginaler anser institutet att all ytterligare exponering för de skadliga metallerna arsenik, bly, kadmium och kvicksilver så långt möjligt bör undvikas."

Vad gäller blyhalter, konstaterar man följande:

"Halterna av bly är klart förhöjda i närheten av de glasbruk som använder eller har använt bly i tillverkningen (Pukeberg 35 och Orrefors 80 mg/kg) och något förhöjda intill starkt trafikerade vägar (Gasellen 33 mg/kg). Bakgrundshalten i Nybrotrakten ligger på 10-15 mg/kg."

"Gasellen (33 mg/kg): Blybelastningen härrör förmodligen från biltrafiken, bl a mätningar längs Sveavägen visar samma nivåer, och samma nivå kan förväntas intill alla mer trafikerade vägar i Nybro kommun. I och med att användningen av blyad bensin minskar, kan halterna förväntas sjunka.

Åtgärdsförslag: Naturmarken mot vägen bör inte användas för lek mer än några timmar per dag."

Miljönämnden beslutade senare också att:

" - upplysa barn- och ungdomsnämnden att 'naturmarken' ut mot vägen vid gasellen inte bör användas för lek mer än några timmar per dag,

- råda barn- och ungdomsnämnden och tekniska nämnden att sätta upp någon form av skydd mellan Norra vägen och daghemmet Gasellen, så att blypåslaget minskar."

* Buller

Norra vägen har en årsmedeldygnstrafik på ca 5.500 fordon/dygn, Den ekvivalenta ljudnivån 30 m från vägmitt beräknas till ca 62 dB(A), vilket skall jämföras med riktvärdet för god miljö kvalitet - 55 dB(A).

Då förskoleverksamheten är starkt utomhusinriktad ser stadsarkitektkontoret det som en socialt angelägen uppgift att tillförsäkra småbarnen en tillvaro och uppväxt i förskolemiljö som med god marginal uppfyller kraven på god miljö kvalitet utomhus. Vi måste värna våra allra minsta små med sina nyss utvecklade hörselsinnen. I SOU 1993:65 "Handlingsplan mot buller" konstaterar prof Kihlman: "På lång sikt anger Naturvårdsverket 55 dB(A) ekvivalentnivå ute som mål. Detta är emellertid inte någon god miljö. Den ligger enligt min mening vid nivån 40 till 45 dB(A) i tätort":

* Slutsats Blypåverkan - Buller

I detaljplanen föreskrivs att bullerplank skall sättas upp utmed Norra vägen på en ca 100 m lång sträcka. Avsikten är att minska blypåslaget och uppnå god miljö kvalitet utomhus. I bestämmelsen anvisas en höjd på bullerplanket till 2,0 m. Avvikelse från detta med ca 20 cm åt båggen hållen måste tolkas som mindre avvikelse och får beslutas efter att mer exakta bullerberäkningar tagits fram. Det vore trevligt om 'Nybromodellen' på bullerplank liknande det vid Kalmarvägen kunde fortsätta, för att skapa en enhetlighet i stadsmiljön.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området är sedan gammalt väl försörjt med tekniska anläggningar avseende vatten, avlopp, el etc.

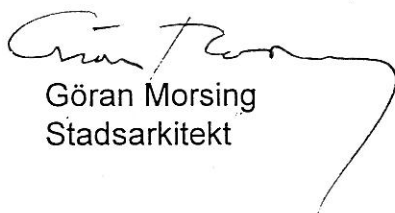
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

- ° Detaljplanen tas fram med enkelt planförfarande
- ° Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft
- ° Den tomtindelning som fastställdes 1967-12-14 för Gasellen 5 7, 8, 9 och del av Nybro 3:1 upphävs i samband med antagandet av planen
- ° Bygglov krävs för omfärgning av huvudbyggnad och uthus.

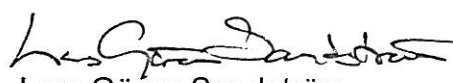
ÖVRIGT

Detaljplanen föranleder ett antal fastighetsbildningsåtgärder, vilka redogörs för i genomförandebeskrivningen.

Nybro som ovan



Göran Morsing
Stadsarkitekt



Lars Göran Sandström
Planarkitekt

Antagen av BN 1997-05-13

Laga kraft 1997-06-12

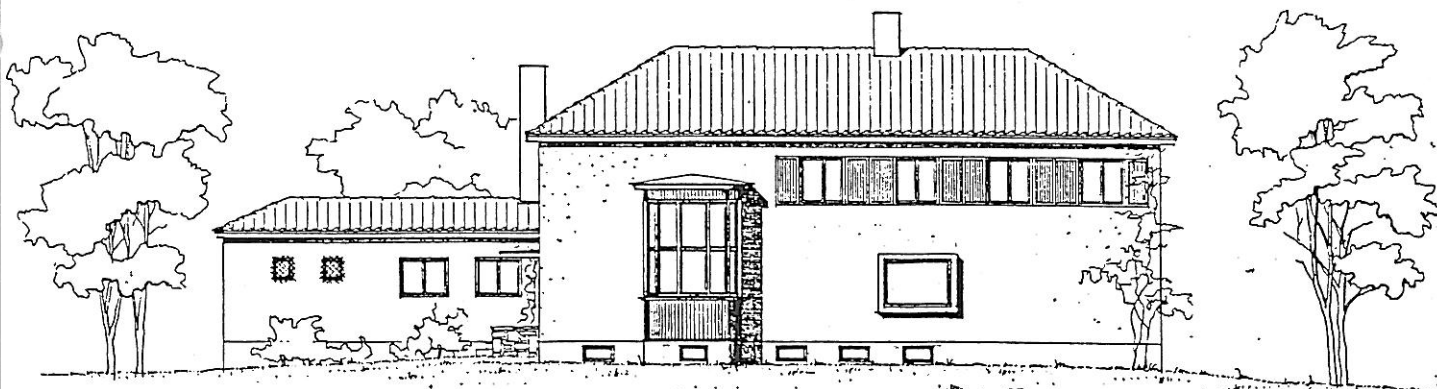
villa "kähr", nybro.



fasad mot söder.

GÖSTA GERDSIÖ
ARKITEKT, S. A. R., KALMAR

villa "kähr", nybro.



fasad mot norr.

GÖSTA GERDSIÖ
ARKITEKT, S. A. R., KALMAR

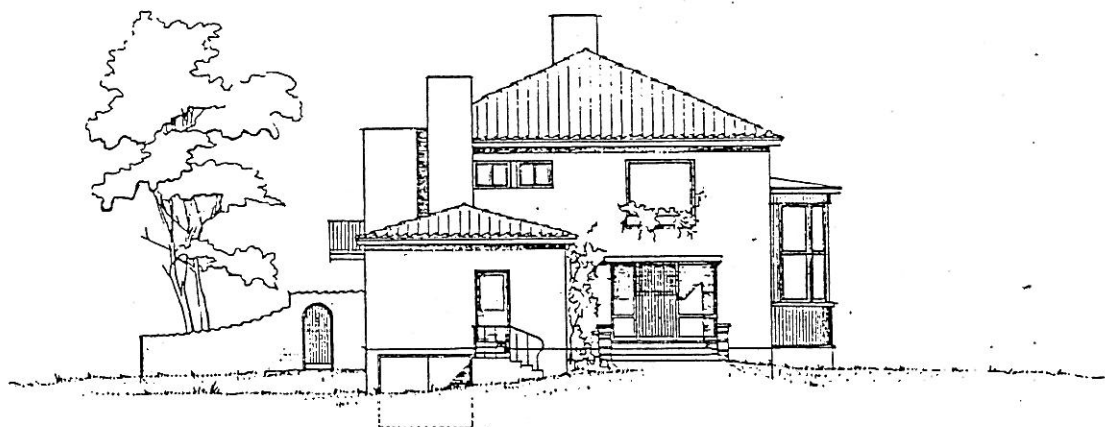
villa "kähr", nybro.



fasad mot väster.

GÖSTA GERDSIC
ARKITEKT, S. A. R., KALMAR

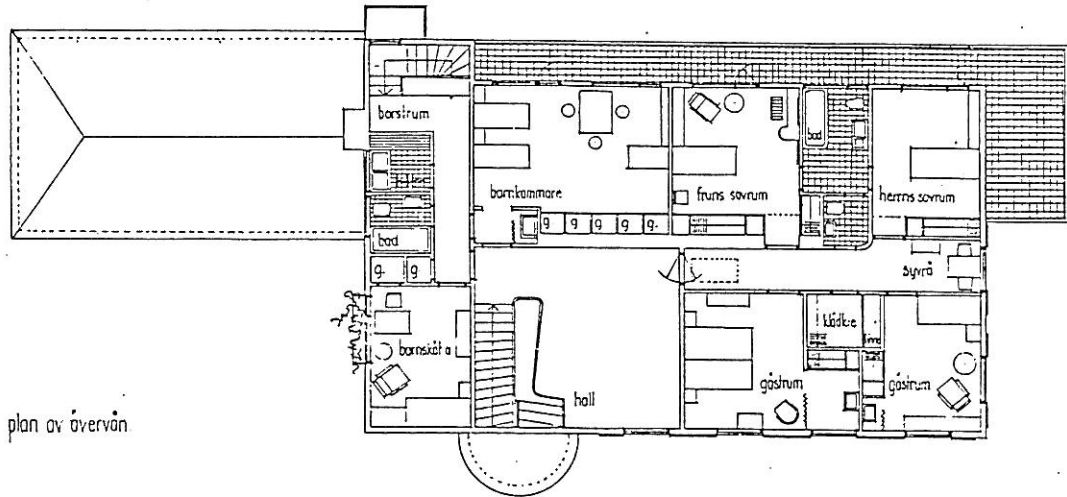
villa "kähr", nybro.



fasad mot öster.

GÖSTA GERDSIC
ARKITEKT, S. A. R., KALMAR

villa 'köhr', nybro.

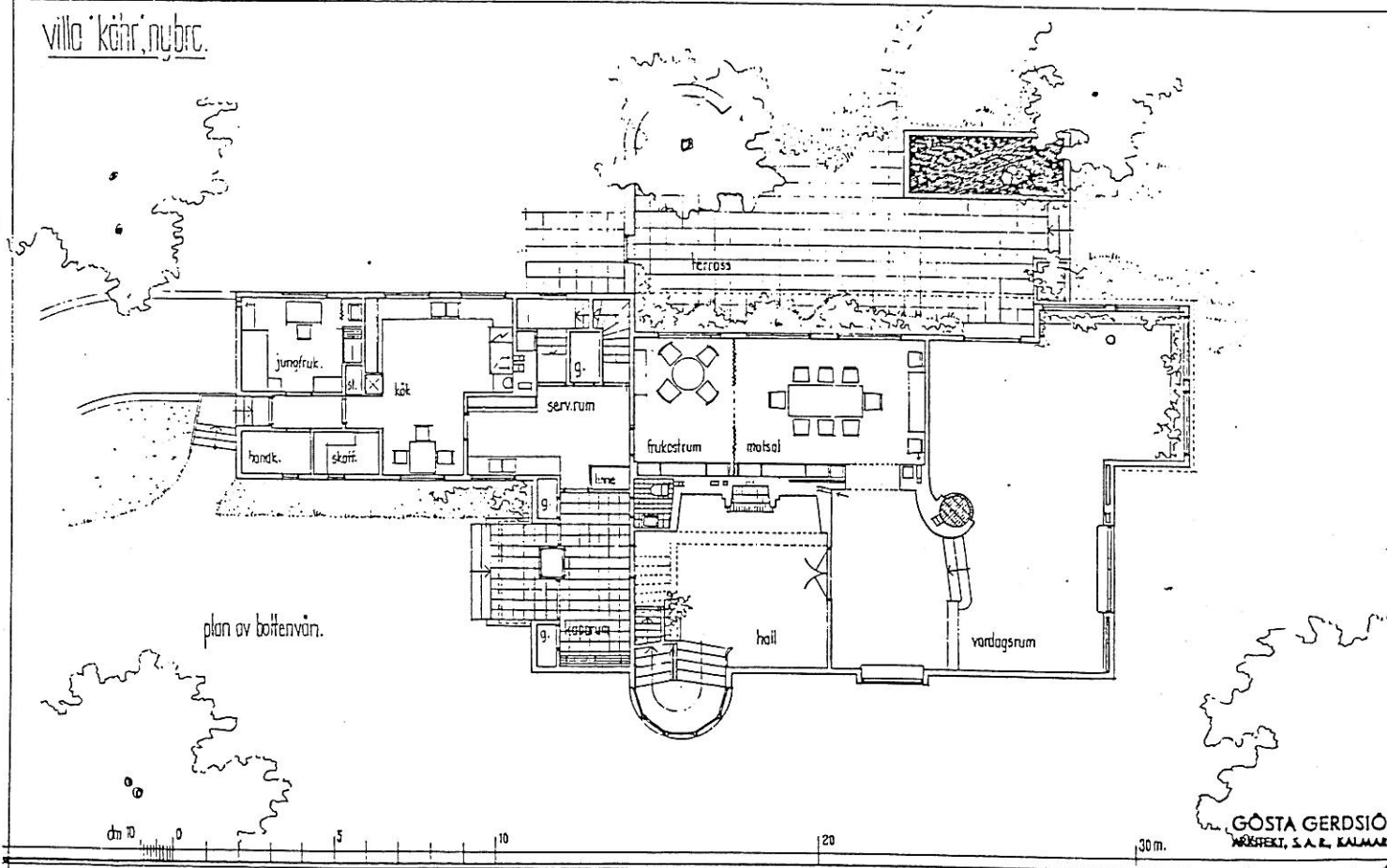


plan av övervån

dm 10 0 5 10 20 30 m.

GÖSTA GERDSIÖ
ARKITEKT, S. A. R. KALMAR

villa 'köhr', nybro.



plan av bottenvån.

dm 10 0 5 10 20 30 m.

GÖSTA GERDSIÖ
ARKITEKT, S. A. R. KALMAR

Detaljplan för GASELLEN 9 m fl i Nybro samt upphävande av tomtindelning för del av kv Gasellen

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplanen avses tas fram med ett s k enkelt planförfarande, innehållande ett program-, samråds- och antagandeskede.

Tidplan

Program	-	april 1997
Samråd	-	april/maj 1997
Antagande BN	-	maj 1997
Laga kraft	-	juni 1997

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

* Lokalgata och gc-väg

Nybro kommun är huvudman för allmän platsmark, d v s för såväl lokalgatan som gc-vägen.

* VA-ledningar på kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för servisledningar avseende vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark.

* Geoteknik

Byggherre ansvarar för inom kvartersmark erforderliga geotekniska åtgärder.

* Bullerplank

Norra vägen utgör en del av riksväg 31, varför Vägverket är väghållare. Uppsättande av bullerplank åvilar Vägverket och länets blivande regionförbund.

* Markförsäljning

Detaljplanen föranleder försäljning av kommunal mark för bildande av självständig fastighet för Villa Kähr.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

* Villa Kähr

En självständig fastighet för Villa Kähr behöver bildas. Detta sker genom ombildning av den idag befintliga fastigheten Gasellen 9 till att enbart omfatta det område som i detaljplanen redovisats tillhöra bostads/kontorsfastigheten. Nybro kommun svarar för fastighetsbildningskostnaden.

* Förskolorna

En självständig fastighet innehållande bägge förskolorna med tillhörande lekäng och lekskog behöver bildas. Detta sker genom ombildning av den idag befintliga fastigheten Gasellen 7 till att omfatta hela det område som i detaljplanen redovisats för skoländamål. Nybro kommun svarar för fastighetsbildningskostnaden.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning avseende entrégatan skall inrättas. Detaljplanen förutsätter att anläggningslagen (AL) används för att reglera iordningställande samt drift och underhåll för den gemensamma anläggningen. En anläggningsförrättning skall genomföras för att inrätta gemensamhetsanläggningen och fastställa andelstalen.

Tomtindelning - fastighetsplan

Enligt PBL 17:11 gäller tomtindelningar som fastighetsplan. Den tomtindelning som fastställdes 1967-12-14 för Gasellen 5, 7, 8, 9 och del av Nybro 3:1 upphävs i samband med antagandet av denna detaljplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Skyddsbestämmelser

I detaljplanen ingår skyddsbestämmelser q_1 - q_3 för Villa Kähr. Genom införande av dessa skyddsbestämmelser kan ersättningsfrågor aktualiseras. Då kommunen är ensam ägare kan dock inga ersättningsanspråk resas. Skyddsbestämmelserna gäller enligt 15 kap 5 § PBL även mot ny ägare av fastigheten och ny ägare av särskild rätt till fastigheten.

Kostnader

Kommunala kostnader inom planområdet hänförs sig enbart till fastighetsbildningskostnader, plantering av sex äppelträd och anordnande av enkel pulkabacke.

Fastighetsbildningskostnader	-	ca 15.000:-
Sex äppelträd	-	ca 6.000:-
Pulkabacke	-	<u>ca 20.000:-</u>
Summa:		41.000:-

Intäkter

Kommunen erhåller intäkter vid försäljning av Villa Kähr med tillhörande tomt.

Nybro som ovan


Göran Morsing
Stadsarkitekt


Lars Göran Sandström
Planarkitekt

Antagen av BN 1997-05-13

Laga kraft 1997-06-12

