



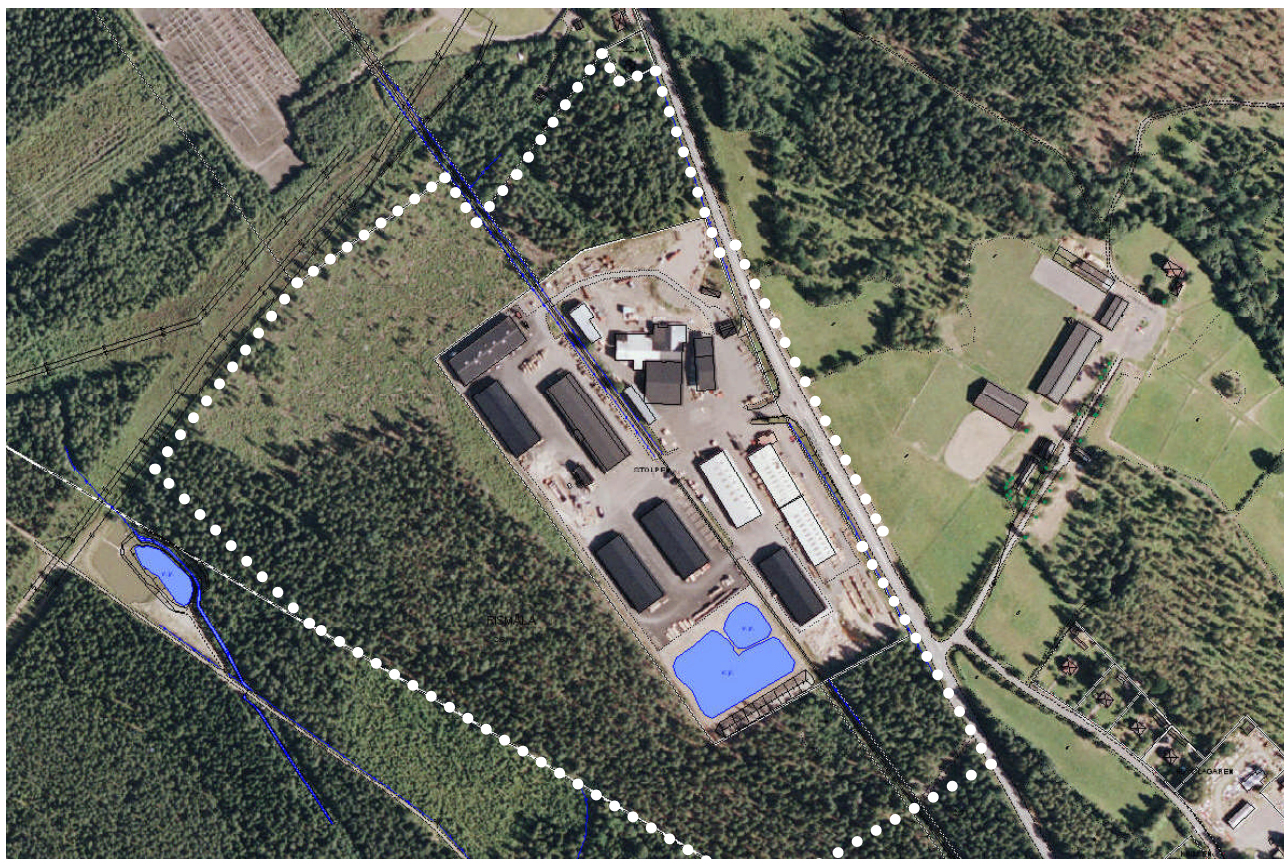
NYBRO KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för
Stolpen 1 m.fl. fastigheter
i Nybro, Nybro kommun

Antagen av KF 2009-01-26
Laga kraft 2009-02-23

Planbeskrivning





Den prickade linjen visar planområdesgränsen

Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- planprogram
- programsamrådsredogörelse
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- behovsbedömning
- miljökonsekvensbeskrivning, MKB (samma som för tillståndsansökan)
- fastighetsförteckning

Inledning och bakgrund

Fastigheten Stolpen 1 används för industriändamål och innehåller en impregneringsanläggning. AB Bitus har varit etablerad på nuvarande plats sedan 1965. Bitus planerar att utöka sin produktion och de behöver därför utöka verksamhetsområdet västerut. Samtidigt som planprocessen pågår en tillståndsprövning för den utökade verksamheten. MKB:n för tillstånds-

ansökan används därför även för planen. Vissa konsekvenser som inte tas upp i MKB:n men som är relevanta för planärendet beskrivs i planbeskrivningen.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utökning västerut av befintligt industriområde på Stolpen 1.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget cirka 3,5 km nordväst om Nybro centrum.

Området omfattar en areal om cirka 24 hektar.

Markägoförhållanden

Stolpen 1 är i privat ägo medan fastigheten Rismåla 2:3 ägs av Nybro kommun.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs 2004 finns en del av området med i visionsdelen. Under rubriken förändrad markanvändning står det:

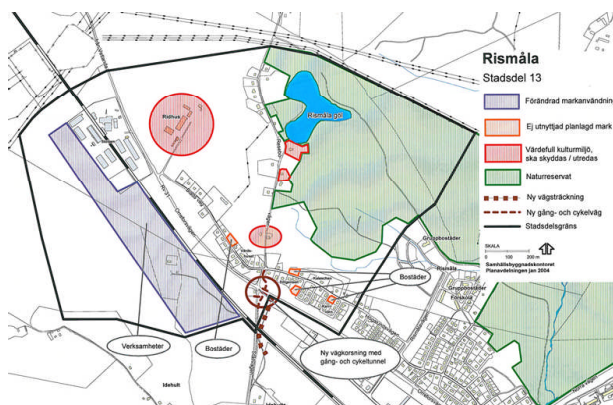
”I områdets västra del reserveras ett större område för verksamheter. Lämplig verksamhet är i första hand industri. Området har bra kommunikationsläge med närhet till både järnväg och väg”

Detaljplaner

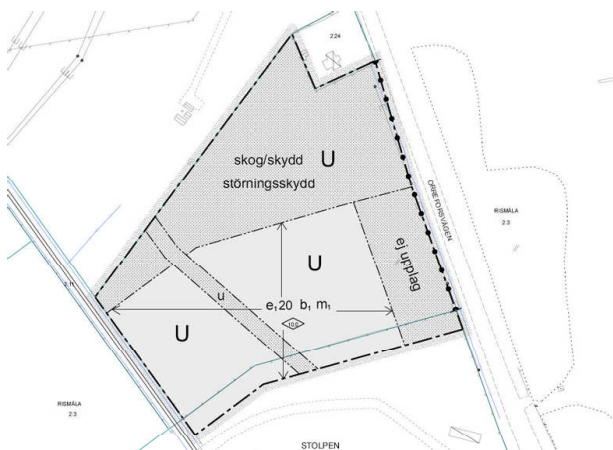
För området gäller två detaljplaner.

I norr gäller en plan som vann laga kraft 2007-09-15. Planen anger att området får användas för lager där den högsta tillåtna byggnadshöjden är 10 meter. Det är tillåtet att bebygga 20% av fastighetsarean och dagvattnet ska tas omhand lokalt. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Närmast väg 31 finns en 30 meter bred zon där det inte är tillåtet att bebygga marken eller att använda den för upplag. I norr finns ett område där det ska finnas skog som kan utgöra ett skydd för intilliggande bebyggelse. Det är tillåtet att uppföra störningsskydd inom detta område. Inom planen finns även ett "u"-område vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

I söder gäller en plan som vann laga kraft 2002-03-27. Planen anger att området får användas för industri, impregneringsanläggning. Det är tillåtet att bebygga 20% av fastighetsarean och den högsta tillåtna byggnadshöjden är 10 meter för större delen av området. Mot väg 31 finns två områden där byggnadshöjden är begränsad till 4 respektive 6 meter. Där tillåts endast garage och miljöhus/uthus. Upplag får finnas. Rakt igenom området finns ett järnvägsspår och planen anger att ”industrispår ska finnas”. På denna yta ska marken även vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar och för allmän spårtrafik. I söder finns ett område för teknisk anläggning, dammanläggning. I norr, väster och öster finns ett 40 meter brett område där det ska vara naturområde, skogsridå som skydd mot störning. Inom detta område får slutavverkning inte ske.



Utdrag ur "Fördjupad översiktsplan för Nybro stad" från 2004.



STOLPEN

Planen i norr vann laga kraft 2007-09-15.



Planen i söder vann laga kraft 2002-03-27

Riksintresse

Det finns inga riksintressen inom eller intill planområdet.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Hela fastigheten Stolpen 1 är ianspråkstagen för industri, med stor andel ytor för transporter och upplag. I den södra och västra delen av planområdet växer tall- och blandskog. Norr om befintligt verksamhetsområde finns det mer öppen mark.

Nivåskillnaderna inom området är små.



Fastigheten Stolpen 1 med impregneringsanläggningen och naturen runt omkring.

Geoteknik

Blivande fastighetsägare ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteret.

Förorenad mark

Enligt det material som länsstyrelsen tillhandahåller genom sin hemsida "GISdata från Länsstyrelserna" är området identifierat som ett potentiellt förorenat område.

En miljöteknisk undersökning enligt MIFO fas 2 genomfördes år 2006 för det nuvarande verksamhetsområdet på fastigheten Stolpen 1. Av resultaten framgår att det i dagsläget inte finns något behov av fördjupade undersökningar eller efterbehandlingsåtgärder på fastigheten. Det finns ingenting som indikerar att fastigheten Rismåla 2:3 kan vara förorenad. Genomförda markundersökningar behandlas i MKB:n.

Fornlämningar

Enligt riksantikvarieämbetets informationssystem om fornminnen (FMIS) finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Det finns inga bostäder inom planområdet, men i norr gränsar en bostadsfastighet till planområdet. I den södra delen finns närmaste bostadsbebyggelse på andra sidan väg 31, cirka 75 meter till fastighetsgränsen från det föreslagna verksamhetsområdet.

Verksamheter

AB Bitus befintliga verksamhet inryms i cirka 15 byggnader, en total byggnadsarea på cirka 18000 m². Byggnaderna innehåller kontor, impregneringsanläggning, virkestork, avfuktningsslager, virkesmagasin, lager, miljöstation m.m.

Planförslag

Större delen av planområdet får användas för industri och lager. Det är tillåtet att bebygga 50% av fastighetsarean och den högsta tillåtna byggnadshöjden är 12 meter. Skorsten och liknande anläggningar får vara högre. Närmast väg 31 är det inte tillåtet att bebygga på en 20-30 meter bred zon. Upplag är inte heller tillåtet inom detta område. I norr finns ett område där det ska finnas skog som kan utgöra ett skydd för intilliggande bebyggelse. Det är tillåtet att uppföra störningsskydd inom detta område. Inom planen finns även ett "u"-område vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar och ett "z"-område som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän spårtrafik. Vid verksamhetsområdets västliga gränser finns en zon på 10 meter som inte får bebyggas. Det är inte heller tillåtet med upplag inom detta område. I sydöst, mot området för biltrafik finns en motsvarande zon på 6 meter. Inom området finns även bestämmelser om att verksamheten inte får vara störande för omgivningen, beteckningen "m₁" på plankartan och att dagvattnet ska tas omhand lokalt, beteckningen "b₁" på plankartan.

Gator och trafik

Biltrafik

I den nordöstra delen av programområdet ingår väg 31, som går mellan Nybro och Jönköping. Enligt Vägverkets trafikräkning från 2006 trafikerar denna del av vägen av 3850 fordon per dygn. Av dessa utgörs cirka 300 av tung trafik.

Angöring

I dagsläget finns en befintlig in- och utfart till verksamhetsområdet från väg 31. I den plan som vann laga kraft 2007-09-13 fanns det möjlighet att anlägga ytterligare en utfart norr om den befintliga. Detta gjordes eftersom den befintliga in- och utfarten har en sådan lutning att det blir besvärligt när tunga fordon ska köra ut den vägen, framför allt vintertid. Vägverket Konsult utredde var en ny utfart var mest lämplig att placera och kom fram till den lokaliseringen.

Vägverket Konsult har även gjort en möjlighetsstudie för in- och utfart söder om befintlig verksamhet. Denna in- och utfart skulle även kunna serva ett framtida verksamhetsområde söder om det befintliga. Vägverket Konsult studerade två alternativ, kallade "Alternativ Norr" och "Alternativ Syd". Kommunen har valt att arbeta vidare med Alternativ Syd. För- och nackdelarna med de båda alternativen presenteras härintill.

Alternativ Norr

Fördelar

- Kortaste vägen att anlägga
- Anslutning till väg 31 kan ske i befintligt 3-vägs-käl

Nackdelar

- Urgrävning måste ske vid passage av våtmark direkt väster om järnvägen
- Infarten anläggs inom ett område avsett som Naturskydd (skogsridå som skydd mot störning) i detaljplanen
- Bitus expansionsmöjlighet begränsas söderut och västerut
- Höjdskillnaden från järnvägen upp till väg 31 är cirka 1,7 meter vilket ger en brantare lutning jämfört med alternativ Syd.

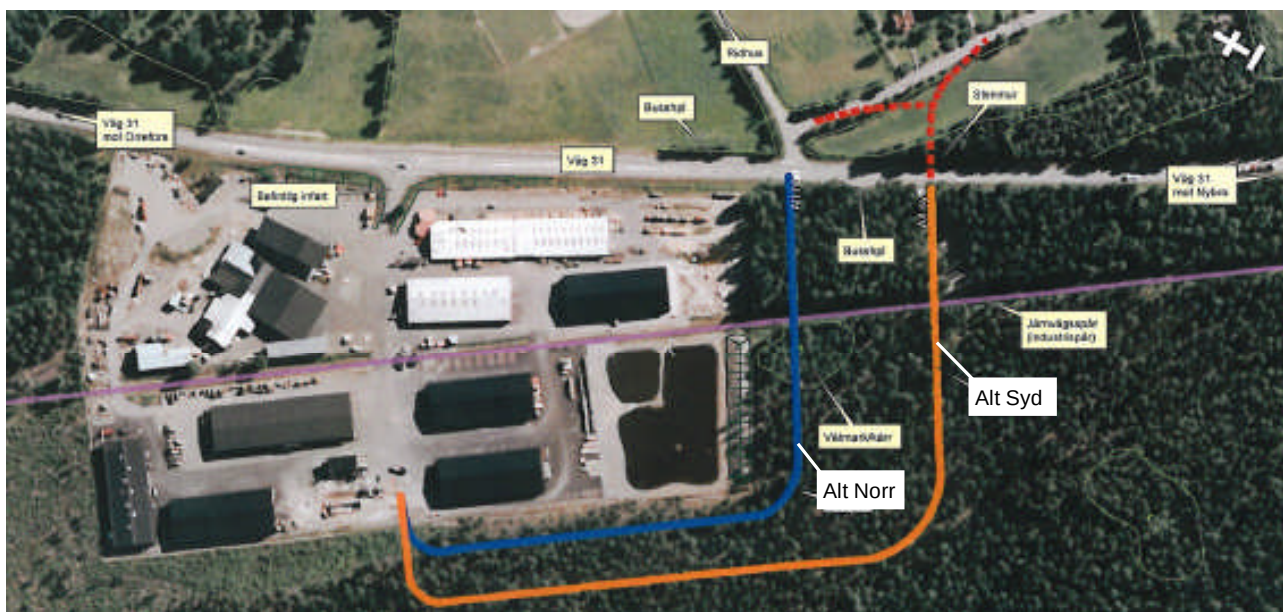
Alternativ Syd

Fördelar

- Höjdskillnaden från järnvägen upp till väg 31 är cirka 1,0 meter vilket ger en bättre vägstandard jämfört med alternativ Norr.
- Alternativet går utanför området avsett som Naturskydd (skogsridå som skydd mot störning) i detaljplanen.
- Expansionsmöjligheter för Bitus söderut och västerut.

Nackdelar

- Längre sträcka att anlägga än alternativ Norr
- För att erhålla en bra trafiklösning vid anslutningen till väg 31 bör befintligt 3-vägs-käl flyttas till samma ställe som alternativ Syd.



De alternativa vägsträckningarna som studerats av Vägverket Konsult.

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga separerade gång- och cykelvägar till eller från programområdet.

Parkering

All parkering sker på den egna fastigheten

Industrispår

Ett industrispår går rakt igenom fastigheten Stolpen 1. Spåret används inte av Bitus i dagsläget, men det bör ligga kvar för framtida bruk.

Planförslag

Väg 31 får användas för genomfartstrafik, beteckningen "GENOMFART" på plankartan.

I den södra delen av planområdet finns ett område som får användas för biltrafik, beteckningen "T₁" på plankartan. Området får endast användas som utfart från verksamhetsområdet eftersom en infart kräver betydligt större åtgärder utmed väg 31, till exempel ett extra körfält för svängande trafik som ska in på fastigheten. I kommunens "Fördjupad översiktsplan för Nybro stad", antagen i januari 2004, finns ett större område utpekad för verksamhetsområde längs med industrispåret. I dagsläget är det inte aktuellt att planlägga för detta verksamhetsområde, men det område som betecknas med "T₁", biltrafik, kan i framtiden komma att nyttjas som angöring för ett framtida verksamhetsområde. Detta innebär att vid en planläggning för ett nytt verksamhetsområde söder om denna plan så ska även området för biltrafik tas med och görs då om till en allmän väg.

Den tidigare utfarten i planen från 2007 tas bort och det råder alltså utfartsförbud längs väg 31 utom vid den befintliga in- och utfarten samt i söder vid området för biltrafik.

Längs med industrispåret finns två bestämmelser. En som anger att det ska finnas ett industrispår, beteckningen "industrispår" och en som anger att marken ska vara tillgänglig för allmän spårtrafik, beteckningen "z" på plankartan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns vatten- och avloppsledningar i områdets östra del och för dem finns ett servitut för allmän tillgänglighet till VA-ledningen.

Den befintliga impregneringsanläggningen har dammar för att kunna samla upp dagvatten inom området. Nordväst om Stolpen 1 finns en damm som samlar upp takvatten från verksamhetens byggnader. I sydväst finns en damm där övrigt dagvatten från anläggningen samlas.

El

Planområdet gränsar i nordväst till en 20 kV luftledning.

Planförslag

Inom området för industri och lager finns en bestämmelse som innebär att dagvattnet ska tas omhand lokalt, beteckningen "b₁" på plankartan.

Luftledningen ligger 5 meter utanför planområdesgränsen. Inom planområdet finns dessutom en zon på 10 meter där marken inte får bebyggas och där det inte är tillåtet med upplag. Genom dessa bestämmelser klaras restriktionerna i Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Inverkan på miljön

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 överskrids någonstans i Nybro kommun och således inte heller i planområdet. De förändringar som planen medger inom området förväntas inte ha någon betydande påverkan på utomhusluften.

Buller

Verksamheten Bitus AB har tillstånd enligt miljöbalken till nuvarande och utökad verksamhet som avser träskyddsbehandling genom tryck- eller vakuumimpregnering på fastigheten Stolpen 1 (beslut 2005-09-13, dnr 551-14580-03). Enligt villkor i tillståndet får buller från verksamheten,

mätt som frifältsvärden som riktvärden vid bostäder, inte överstiga nedan angivna ekvivalenta ljudnivåer.

- 50 dB(A) vardagar måndag-fredag kl. 07.00-18.00
- 40 dB(A) nattetid kl. 22.00-07-00
- 45 dB(A) övrig tid

Högsta momentana ljudnivå nattetid får vara 55 dB(A). Dessa riktvärden gäller för verksamhetsbuller även från bolagets verksamhet i form av upplag inom planområdet.

Planförslag

Verksamhetens påverkan på miljön behandlas mer detaljerat i den pågående tillståndsprövningen.

Uppföljning av betydande miljöpåverkan

Det planeras ingen separat uppföljning för planens miljöpåverkan. Uppföljningen sker genom ordinarie tillsyn av verksamheten och det bedöms vara tillräckligt.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Medverkande tjänstemän

Therese Andersson	miljöinspektör
Per Ahlgren	miljöinspektör
Sam Ekberg	miljöinspektör
Ulf Ohlsson	gata-parkchef

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz
Stadsarkitekt

Lise Svensson
Planarkitekt