

Detaljplan för MANTELN 1 m m samt upphävande av tomtindelning för kv Manteln i Nybro

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

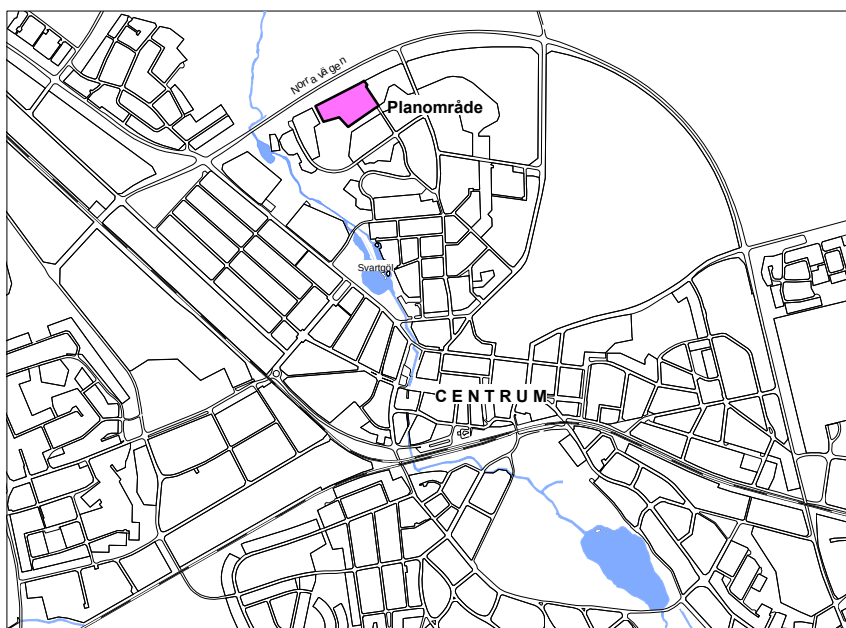
PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att inom kvarteret Manteln möjliggöra nybyggnad av garage och miljöhus. Därutöver ska detaljplanen reglera byggrätt efter gällande bebyggelseförhållanden så att den värdefulla gårdsmiljön bibehålls.

PLANDATA

Planområdet är beläget i norra delen av Kungshall i Nybro, söder om genomfartsvägen Norra vägen. Planen omfattar hela kvarteret Manteln innehållande fastigheten Manteln 1 samt del av Platåvägen.

Planområdet har en sammanlagd area på ca 2 hektar.



Översiktskarta med planområdets läge

Markägoförhållanden

Berörda fastighetsägare inom planområdet:

Manteln 1

Fastighetsterrier AB

Nybro 3:1

Nybro kommun

Berörda fastighetsägare angränsande till planområdet; se separat fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplan-90 redovisas att den till planområdet angränsande gc-vägen strax norr om kvarteret utgör separerad cykelväg som ingår i huvudnätet för cykeltrafiken. Cykelvägen berörs inte av planerad detaljplan. Kvarteret ingår i hissutbyggnadsplan 1986. Hiss avses dock inte krävas i planerad detaljplan.

Detaljplaner

För fastigheten gäller följande detaljplaner; Stadsplan **S67**, fastställd 1964-07-28
Stadsplan **S119**, fastställd 1974-01-10

Stadsplan **S67** medger bostadsbebyggelse om tre våningar samt uppförande av garagebyggnad i gräns mot Platåvägen. Bostadshusen får uppföras till högst en höjd av 10,6 meter och garage till 3,0 meter. Högsta taklutning medges till 22 grader. Maximal byggnadsarea anges till 39 % av områdets areal. Parkering är illustrerad på s k prickmark (mark som inte får bebyggas), mellan anvisat område för garage och område för bostadsbebyggelse.

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

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden (SBN) beslutade 2001-03-09 att uppdra åt Samhällsbyggnadskontoret (SBK) att upprätta detaljplan för rubricerad fastighet. Samma datum beslutade SBN att godkänna upprättat detaljplaneförslag för samråd.

Miljökonsekvensbeskrivning

SBK bedömer att en miljökonsekvensbeskrivning enl PBL inte behöver upprättas som särskild handling för aktuell detaljplan. Eventuella miljökonsekvenser av detaljplanen tas upp i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Mark och vegetation

Den del av planområdet som är bebyggt är i huvudsak plant. Marknivån ligger på omkring +91. Strax väster om fastigheten finns ett höjdparti bestående av en bergknalle som reser sig brant upp till 12 meter. Intilliggande skogsmark utgör en vacker, kuperad naturmarkstillgång för de boende och ger en fin naturkontakt. Naturmarkens växtlighet består av blandade inslag av bl a enbuskar, tall, björk och ek. Delar av naturen berörs av planförslaget i norra delen av planområdet. Området ges bestämmelse att plantering alternativt naturvegetation skall finnas, **n₁**.



Klipphäll och natur angränsar kvarteret.

Även bostadsgården är lummig.

Även inne på den kringbyggda bostadsgården finns högresta träd bestående av bl a oxel, rönn och ek som skapar en lummig gård. För äldre, storgrova träd som markerats på grundkartan krävs marklov för trädfällning, **n₃**. Som avgränsning till omgivande gata och parkering är trädrader planterade och uppvuxna. Tåta trädplanteringar i rad är värdefullt att vidmakthålla i gräns mot parkeringarna och ges bestämmelse **n₂**. Den bostadsnära marken är gräsbevuxen och körytor är asfalterade. Områden för lekplats säkrställs med planbestämmelse **lek**.

Grundläggningsförhållandena är erfarenhetsmässigt goda. Avseende markbeskaffenhet inom planområdet ansvarar dock byggherren för erforderliga geotekniska undersökningar innan eventuell projektering påbörjas.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

Bebyggelse

Bostadsområdet Manteln ingår i området Kungshall i Nybro och är byggt under 1960- och 70-talet. Inom kvarteret finns 5 flerbostadshus i tre våningar, innefattande 96 lägenheter. I områdets närhet finns barnstugor, butik och servicehus för äldre. I övrigt saknas i stort sett service och verksamheter.

Fastigheten har en area på ca 19 000 m² och har en byggnadsarea på totalt ca 3000 m², vilket är ca 16 % av fastighetsarean.

I planförslaget föreslås byggrätt för befintliga bostadshus med högst tre våningar (**III**), vind får inte inredas, **v**. För nya garage/ carport respektive miljöhus (för källsortering) föreslås preciserade områden för byggrätter på 150 m², 765 m² resp 50 m², **d** vs totalt ca 1000 m² och en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter.

Trafik

In- och utfart

Anslutande gatunät till planområdet tillhör stadens lokaltrafiknät. Platåvägen utgör lokalgata (**L-GATA**) och mynnar i en vändplan intill kvarteret Manteln.

Fastigheten Manteln1 har två in- och utfartsvägar mot Platåvägen. Det råder goda siktförhållanden vid båda tillfarterna. Från fastighetens ena tillfartsväg angör man en större parkeringsyta, avgränsad med trädplantering mot omgivande öppna gräsytor och gatumark. Trädplanteringarna är värdefulla att bibehålla, **n₂**.



Parkeringsytorna inom fastigheten skall kompletteras med carport/garage dels mitt på den stora p-ytan (ovan t v), dels utmed trädridån intill den mindre p-ytan (ovan t h).

Parkering

Inom fastighetens befintliga två parkeringsområden (**parkering**) finns totalt ca 120 bilplatser. Föreslagna parkeringsytor kommer att innefatta lika många bilplatser varav några inom garage/carport. På den stora p-platsen medges plats för garage med 30 bilplatser och 72 vanliga p-platser medan det mindre p-området har plats för ett 10-bilarsgarage/carport samt 10 vanliga p-platser. Det är värdefullt att den inre bostadsgården förblir bilfri och inte används för parkering vilket föreslås regleras med planbestämmelse, **ej parkering**.

Gång- och cykelväg

Planområdet ligger i direkt anslutning till det övergripande gång- och cykelnätet, vilket nås via Platåvägen eller direkt väster om fastigheten. Mellan bostadsfastigheten och gc-vägen finns ett naturområde med uppvuxen trädridå som avgränsning.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät samt beläget intill fjärrvärmeledningsnätet. Ledningsnät, **u**- område berör norra delen av planområdet samt en nord-sydlig sträckning mellan bostadsområdet och parkeringsområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen tas fram med s k enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Gällande tomtindelning för kv Manteln fastställd 1965-02-16 (tomten 1) upphävs i samband med antagandet av detaljplanen.

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz
stadsarkitekt

Eva-Lena Luthander
planarkitekt

Antagen Av SBN 2001-04-12
Laga kraft 2001-05-10