

Detaljplan för kvarteren Skolan och Gnistan m m,
samt upphävande av tomtindelning för kvarteren
Skolan och Gnistan samt för del av kvarteren Alen
och Brunnen i Nybro

Handlingar

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

Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra om-
byggnad av gamla mejeriet till fritidslokaler för
ungdomar men även tillskapa föreningslokaler för en
vidare krets.

Ett annat viktigt syfte med planen är att plan-
mässigt förbereda ombyggnaden av Norra Esplanaden
genom att ge denna en ändrad geometrisk utformning.

I samband med ombyggnaden stängs Fabriksgatans och
Berggatans anslutning mot Norra Esplanaden av.
Vidare förordas anläggande av en gc-väg i parkmark
vilken följer Esplanaden på dess norra sida.

Fabriksgatan enkelriktas från Långgatan till kors-
ningen med Algatan. Mellan kvarteren Skolan och
Gnistan görs gatan om till en gång-, cykel- och
mopedväg. Den befintliga gatstenen avses av bi-
behållas.

I övrigt ges brandstationen möjlighet till viss
utökning. Elverket har fått en större utbyggnads-
rätt för sin huvudstation.

Det gamla mejeriet och elektricitetsverket ges en
q-bestämmelse, d v s en skyddsbestämmelse för dess
kulturhistoriska och miljömässiga värde.

Plandata

Läge

Planområdet är belägen i Nybro tätorts centrala
del. Det gränsar i söder mot Långgatan, i väster
mot Fabriksgatan-Algatan, i öster mot Mejerivägen
och Kähns industriområde samt i norr huvudsakligen
mot kvarteret Alen.

forts

Areal

Planområdet omfattar ca 2,5 ha.

Markägoförhållanden

Nybro kommun är ensam markägare inom hela planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktligt planeringsunderlag

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro tätort - antagen av kommunfullmäktige 25 juni 1990 - anges ingen speciell användning för planområdet. Det tan- gerar i söder det område som innefattades i centrumplan 1982 och i öster Kähns industriområde vilket i den fördjupade översiktsplanen anges som industriområde med miljöpåverkan.

Detaljplaner

För området gäller stadsplaner fastställda; S9 20 maj 1949, S88 8 juni 1967 och S166 1 april 1987.

Planförutsättningar och planförslag

Natur

*** Mark och vegetation**

Planområdet består till största delen av bebyggd kvartersmark med omgivande gator. I planens norra del - Alen 7 och 8 - har tidigare funnits bebyggelse. Tomtmarken har nu förbuskats men även fått inslag av högre växtlighet vilken till viss del kan vara värdefull att bevara såväl på den tillkommande kvartersmarken som på den allmänna parkmarken. Här finns bl a ett par äppelträd.

Den björkallé som finns utmed Norra Esplanaden har fått en skyddsbestämmelse om att den skall bevaras. Parkmarken utmed Esplanaden är i övrigt gräsbeväxt.

I korsningen mellan Algatan och Fabriksgatan finns en trevlig liten platsbildning vilken i samklang med den omgivande miljömässigt värdefulla bebyggelsen och gatstensbeläggningen förhöjer platsens atmosfär. Här föreslås bevarandeskydd för den lönn-solitär som växer på platsen.

forts

På den grönyta på kvartersmark ("park") som finns i planområdets sydvästliga del - Skolan 4 - finns ett större antal uppväxta björkar och två lönnar vilka föreslås bevaras. Rester av den nu rivna bebyggelsen från seklets början, finns i form av en kvarlämnad fruktträdgård med bl a plommon- och äppelträd.

I gränsen mot Långgatan liksom en bit upp utmed Fabriksgatan föreslås uppförande av ett trästaket för att sluta kvarteret och delvis avskärma grönytan från trafiken. Trästaket ansluter till det betydligt högre träplanket på andra sidan Fabriksgatan som omsluter fastigheten Fabriken 6. Liksom denna förespråkas att staketet målas i faluröd kulör. Aktsamhet och skicklig inpassning måste iakttas vid uppsättande av staketet vid den lönn som växer i fastighetsgräns vid korsningen Långgatan/Fabriksgatan. Vid utbyggnad av brandstationen behöver drygt 10 m av staketet omdisponeras till annan plats inom kvarteret eller på annan plats.

På gamla mejeriets gård bör ett antal träd, kanske rönнар eller oxlar, kunna planteras vid fastighetsgränsen mot brandstationen för att ge lite grönska på den annars gatstensbelagda innergården. Den karaktärsfulla gatstensbeläggningen skall annars bibehållas.

* Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

Bebyggelseområden

* Bostäder

I samband med omläggningen av Norra Esplanaden delas den tidigare tomtmarken för Alen 7 och 8 mellan kvarters- och parkmark. Fastighetsägarna till Alen 6 och 9 samt Brunnen 4 ges härmed möjlighet att utöka sina fastigheter med kvartersmark för bostadsändamål - vilken endast får bebyggas med uthus och garage. För de sex befintliga lägenheterna i det nuvarande bostadshuset medger planen ett successivt ianspråkstagande för räddningstjänstens behov.

* Fritids- och föreningslokaler

Intentionen att bygga om gamla mejeriet till en större samlad mötespunkt för fritids- och före-

forts

ningsverksamhet av olika slag för i första hand ungdomar men även bredare befolkningsgrupper, utgör en stor kommunal social-kulturell satsning. I mejeriet är bl a tänkt att rymmas hobbyrum, ett flertal musikrum med inspelningsmöjligheter, musikcafé, teaterverksamhet, bandy och bordtennisrum samt disco.

* Arbetsplatser

Brandstationen ges en tillbyggnadsrätt om 13 m åt väster vilket medger att vagnhallen kan rymma ytterligare 3 st brandbilar. Energiverket får möjlighet till en relativt stor utökning av huvudstationen för el-distribution alternativt inrättande av viss kontorsverksamhet. Bebyggelsen begränsas till 2 våningar och en nockhöjd på 9,0 m.

* Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

I "Rapport över kulturhistorisk utredning - Nybro centrum" 1979 behandlas kvarteret Skolan och Gnistan. Om kvarteret Skolan heter det:

"Längs Fabriksgatan finns uppfört byggnader från 20- och 30-talen, bestående av bostadshus och ett mejeri. Denna gatubild med stadslik bebyggelse är av största värde och är en avslutning på Nybro centrum i norr".

Såväl gamla mejeriet som elektricitetsverket anges som kulturhistoriskt värdefulla byggnader vilka bör skyddas. Mejeribyggnaderna anges ha "mycket stort värde för stadsbilden och närmiljön. Inom denna grupp hänförs bebyggelse gaturum eller kvartersmark som är av mycket stort upplevelsevärde för staden. Dessa miljöer framstår som mycket positiva komponenter och ger staden dess framtoning med skala, rytm och karaktär".

I planen ges gamla mejeriet och elektricitetsverket ett kulturhistoriskt och miljömässigt skydd genom en q-bestämmelse.

Skyddsrum

Nybro tätort utgör ej skyddsrumsort varför tillkommande skyddsrum ej erfordras. Befintliga skyddsrumspplatser uppgår till 47 st, varav 32 platser efter det att nuvarande bostadslägenheter försvunnit ensamt kommer att disponeras av räddningstjänsten.

forts

Friytor

Den gatstensbelagda innergården vid mejeriet i anslutning till grönytan vid brandstationen och platsbildningen samt ombildningen av Fabriksgatan till en gcm-väg, skapar förutsättningar för en annorlunda och variationsrik utemiljö för möten, vila och rekreation.

I anslutning till Esplanaden finns också ett bredare grönmarksstråk.

Gator och trafik

* Norra Esplanaden; omläggning och gc-väg

Planen redovisar en ombyggnad av Norra Esplanaden genom att denna fått en annorlunda geometrisk utformning samt anläggande av en till denna kopplad gc-väg i parkmark. Ombyggnaden av Esplanaden finns medtagen i vägverkets flerårsplan för perioden 1996-2000 och utgör statsbidragsberättigad kommunal väg.

* Berggatan; vändplan och p-plats

Av trafiksäkerhetsskäl minskas antalet utfarter mot Norra Esplanaden. Berggatan har därför stängts av och avslutas i detaljplanen med en vändplan. I anslutning till denna redovisas en parkeringsplats, vilken dock redan finns anlagd.

* Fabriksgatan; enkelriktning, platsbildning och gcm-väg

Fabriksgatan enkelriktas från Långgatan upp till korsningen med Algatan. Den vidare sträckningen av Fabriksgatan mellan kvarteren Skolan och Gnistan övergår till att bli en gång-, cykel- och mopedväg. Den befintliga gatstensbeläggningen avses att bibehållas. I korsningen med Norra Esplanaden/Mejerivägen stängs Fabriksgatan av med en upphöjd platsbildning med cykelöverfart belagd med gatsten och försedd med plantering.

* Namnsättning

Fastighetskontoret har övervägt namnbyte på Algatan söder om Norra Esplanaden samt att Fabriksgatan avslutas vid platsbildningen i korsningen Norra Esplanaden/Mejerivägen. Namnsättningen för den del av Fabriksgatan som fortsätter upp mot Flyebovägen

forts

skulle därmed utgå och eventuellt ersättas av en förlängning av Norra Esplanaden.

* Parkering

Brandpersonalens behov av parkeringsplatser får tillgodoses på egen kvartersmark. Detta kan innebära att viss grönyta kan komma att disponeras för parkering. Den mark som redovisats för utbyggnad av brandstationen kan tillfälligt användas för parkering. Behovet av parkeringsplatser för fritids- och föreningsverksamhetens personal kan till viss del tillgodoses på mark mot Mejerivägen. Övrigt parkeringsbehov hänvisas till den större parkeringsanläggningen öster om Fabriksgatan/Algatan där det finns 37 platser för 2-timmarsparkering och 75 platser för 24-timmarsparkering. På gamla mejeriets gård tillåts ej parkering.

* Utfartsrätt

Tillfarten till gamla mejeriets innergård skall vara tillgänglig för utfart från det nuvarande bostadshuset vid brandstationen.

* Utfartsförbud

Utfartsförbud har genomgående angetts för kvartersmark ut till Norra Esplanaden från kvarter i söder, liksom även från parkeringsplatsen vid Berggatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Gatukontoret har konstaterat att nya dagvattenledningar (regnvatten) behöver läggas ut på sträckningen från korsningen Långgatan/Fabriksgatan fram till Fabriksgatans korsning med Algatan. I samband med detta görs även en tidigareläggning av det byte av ren- och spillvattenledningar som skulle utförts senare.

Övrigt

Planområdet är sedan tidigare väl tillgodosett med övrig teknisk service.

forts

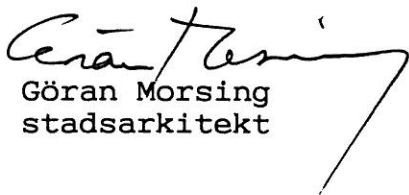
Administrativa frågor

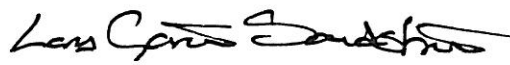
Genomförandetiden är 15 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Den tomtindelning som fastställdes 27 maj 1920 för kvarteret Alen och 17 juli 1925 för kvarteret Brunnen upphävs i samband med antagandet av detaljplanen för Alen 4, 5, 6, 7, 8 och 9 samt Brunnen 4, 5 och 6.

Tomtindelningen upphävs även i sin helhet för kvarteren Gnistan och Skolan fastställda 3 september 1953 resp 2 april 1954.

Nybro som ovan


Göran Morsing
stadsarkitekt


Lars Göran Sandström
planarkitekt

Antagen av BN 1992-04-07 Laga kraft 1992-05-07

NYBRO KOMMUN

Stadsarkitektkontoret

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
Antagandehandling
1992-03-17

1 (4)

Detaljplan för kvarteren Skolan och Gnistan m m
samt upphävande av tomtindelning för kvarteren
Skolan och Gnistan samt för del av kvarteren Alen
och Brunnen i Nybro

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med så kallat enkelt plan-
förfarande enligt PBL 5:28.

Tidplan

Detaljplan	Samråd/Underrättelse	Febr.-Mars	1992
	Antagande	April	1992
	Lagakraft	Maj	1992

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 15 år efter
det att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta inne-
bär att bygglov och marklov m m skall sökas inom
gällande genomförandetid. Därefter finns ingen
garanterad rätt att erhålla bygglov m m.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Nybro kommun är huvudman för allmänna platser, det
vill säga för utbyggnad och underhåll av gator,
parkmark samt gång- och cykelvägar.

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och under-
håll av allmänna va-ledningar på allmän platsmark.

Då kommunen dessutom är ensam markägare inom plan-
området ansvarar man också ytterst för drift och
underhåll av anläggningar och va-ledningar på kvar-
tersmark. För själva skötseln av anläggningarna
svarar dock respektive förvaltare av kommunal egen-
dom, det vill säga energiverk, räddningstjänst etc.

Inom den kvartersmark för bostadsändamål som till-
skapas i norr, ansvarar fastighetsägarna själva för
anläggningar och va-ledningar.

forts

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Tomtindelning - Fastighetsplan

Enligt PBL 17:11 gäller tomtindelningar som fastighetsplan. Detaljplan och fastighetsplan får inte strida mot varandra, utom vad gäller äldre tomtindelningar. När detaljplan skall genomföras måste dock normalt tomtindelningen upphävas eller ändras.

Den tomtindelning som fastställdes 27 maj 1920 för kvarteret Alen och 17 juli 1925 för kvarteret Brunnen föreslås upphävas i samband med antagandet av detaljplanen för följande administrativt bildade tomter; Alen 4, 5, 6, 7, 8 och 9 samt Brunnen 4, 5 och 6.

Tomtindelningen upphävs i sin helhet för kvarteren Gnistan och Skolan fastställda 3 september 1955 resp. 2 april 1954.

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att fastighetsägarna till Alen 6 och 9 samt Brunnen 4 ges möjlighet att av Nybro kommun förvärva kvartersmark för bostadsändamål - där marken endast får bebyggas med uthus och garage.

Nybildning av fastighet behöver därför ske för Alen 6 + del av Alen 7, Alen 9 + del av Alen 8 samt för Brunnen 4 + del av Brunnen 5. Fastighetsägarna svarar för förrättningskostnaderna. Fastighetsbildning sker genom privata initiativ genom ansökan om lantmäteriförrättning.

Genom den utbyggnadsrätt för räddningstjänsten och den utfartsrätt över Skolan 5 som tillförsäkras i plan samt genom att hela fastigheten Skolan 4 fortsättningsvis ligger på kvartersmark och utgör grönyta - aktualiseras fastighetsbildningsåtgärder i form av nybildning av fastighet samt bildande av servitut.

Markförvärv

Planen föranleder inga kommunala markförvärv. Samtlig allmän platsmark är idag i kommunal ägo.

forts

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Norra Esplanaden, gc-väg och parkmark

Planen redovisar ombyggnad av Norra Esplanaden samt anläggande av en till denna kopplad gc-väg i parkmark. Ombyggnaden finns medtagen i vägverkets flerårsplan för perioden 1996-2000 och utgör statsbidragsberättigad kommunal väg.

Inga bedömningar av hur stora investeringskostnader som faller på kommunen i fråga om ombyggnad av Norra Esplanaden samt anläggande av gc-väg och parkmark finns ännu framtagna. Eftersom det är oklart när ombyggnaden kommer till stånd och vilka stadsbidragsregler som gäller vid det tillfället är investeringskostnaderna svårbedömbara. De får redovisas i ett senare sammanhang när ombyggnadsarbetena ligger för handen på annat sätt.

Berggatan; vändplan och p-plats

Av trafiksäkerhetsskäl minskas antalet utfarter mot Norra Esplanaden. Berggatan har därför stängts av och avslutas i detaljplanen med vändplan. I anslutning till denna redovisas en parkeringsplats, vilken dock redan finns anlagd.

Kostnader för vändplats och justering av p-plats finns heller inte framtagna. De är på motsvarande sätt kopplade till ombyggnaden av Norra Esplanaden och ligger längre fram i tiden.

Fabrikgatan; platsbildning och gcm-väg

I samband med tillkomsten av fritids- och föreningslokaler i gamla mejeriet aktualiseras en avstängning av Fabrikgatan i korsningen med Norra Esplanaden/-Mejerivägen. Gatukontoret har gjort en översiktlig bedömning av kostnaderna till ca 150 000 kronor.

Gcm-vägen föranleder inga kommunala kostnader.

Renvatten, spillvatten och dagvatten

Gatukontoret har konstaterat att nya dagvattenledningar behöver läggas ut stäckningen från korsningen Långgatan/Fabrikgatan fram till Fabrikgatans korsning med Algatan. I samband med detta görs även ett byte av ren- och spillvattenledningarna något högre upp på Fabrikgatan. Kostnad 500 000 kronor.

forts

Av kostnaderna faller ca 100 000 kronor på dagvattenledningarna vilka föranleds av planen. Övriga kostnader bör ses som underhållskostnader vilka inte har något direkt samband med planen.

Gamla mejeriet

Huvudsyftet med framtagandet av detaljplanen är att möjliggöra ombyggnad av gamla mejeriet till fritids- och föreningslokaler. Kostnaderna är budgeterade till 5,2 miljoner kronor.

Trästaket

I detaljplanen föreslås uppförande av ett trästaket med faluröd kulör utmed Långgatan och Fabriksgatan, vilken har en sammanlagd längd på ca 58 m. Kostnaden uppskattas till omkring 21 000 kronor. Efter utbyggnad av brandstationen behöver ca 14 m staket tas bort eller omdisponeras, vilket representerar ett värde på ca 5 000 kronor, till annan plats inom kvarteret eller på annan plats.

Markförsäljning

Nybro kommun får vissa smärre intäkter genom planen, då detaljplanelagd tomtmark kan säljas till tre fastighetsägare.

Stadsarkitektkontoret som ovan


Göran Morsing
stadsarkitekt


Lars Göran Sandström
planarkitekt

Antagen av BN 1992-04-07 Laga kraft 1992-05-07
