



NYBRO KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av
Transtorp 1:2 m. fl. fastigheter
i Nybro, Nybro kommun

Antagen av KF 2009-12-07
Laga kraft 2009-12-29

Planbeskrivning



Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- behovsbedömning
- planprogram
- fastighetsförteckning

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att anlägga en fjärrvärme-central i den nordöstra delen av planområdet. Syftet är även att anlägga en trafikövningsplats söder om fjärrvärmeverkat samt att planlägga den västra delen av planområdet för kontor, ej störande industri, trafikövningsplats samt utbildning för högre nivå än grundskolan. Inom planområdet ligger även fastigheten Transtorp 1:42 som planlades 2004. Bestämmelserna från den gällande planen kommer inte att ändras, men fastigheten tas med för att möjliggöra en utökning av fastigheten.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger cirka 1,5 km nordost om Nybro centrum och avgränsas av Norra vägen i väster, fastighetsgränsen till Flyebo 1:4 i nordväst och fastighetsgränsen till Ljusås 2:3 i nordöst. I söder går gränsen längs med Kristvallavägen, med undantag av fastigheten Transtorp 1:41 och en mindre del av Transtorp 1:32.

Området omfattar en areal om drygt 54 hektar.

Markägoförhållanden

I planområdet ingår fastigheterna Transtorp 1:42 och Nybro 3:48 i sin helhet. Båda dessa är i privat ägo. Dessutom ingår delar av tre fastigheter, Transtorp 1:2, Nybro 3:1 samt Transtorp 1:32. Alla dessa ägs av Nybro kommun.

Tidigare ställningstaganden

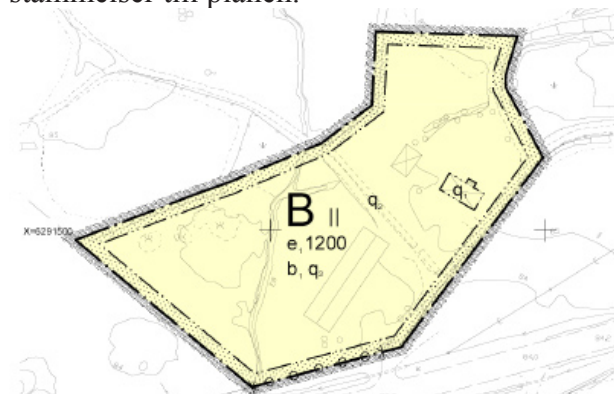
Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen, som antogs av kommunfullmäktige i januari 2004, anges som mål under rubriken "Mål och strategier för tekniska system" att Nybro ska tillhandahålla säkra och resurs- och miljömässigt uthålliga tekniska system. Strategin för detta är att uppnå säker elförsörjning producerad med så långt som möjligt förnyelsebara energikällor samt att elförsörjningen ska vara säker under alla årstider och med minimala avbrott. Vidare sägs det att Nybro ska upprätthålla och utöka anslutningen till fjärrvärme som produceras av biobränsle. Tillkommande bebyggelse ska så gott som utan undantag försörjas med fjärrvärme samt att försörjningen ska ske med minimala avbrott.

I visionsdelen i den fördjupade översiktsplanen redovisas två större områden nordost om Kährs industriområde och Norra vägen som områden med förändrad markanvändning. I den beskrivande texten står: "Två större områden för verksamheter föreslås i området. Det större området bör reserveras för värmeverk och det mindre är lämpligt för industri." Det nu aktuella planområdet skiljer sig från den fördjupade översiktsplanen. Området har utökats ytterligare en bit åt nordost, men samhällsbyggnadsnämnden anser att intensionerna i den fördjupade översiktsplanen stämmer överens med planförslagets lokalisering av värmeverket.

Detaljplaner

Det finns en gällande detaljplan inom planområdet. Planen vann laga kraft 2003-10-10 och anger att fastigheten får användas för bostäder i två våningar. Det finns även en del skyddsbestämmelser till planen.



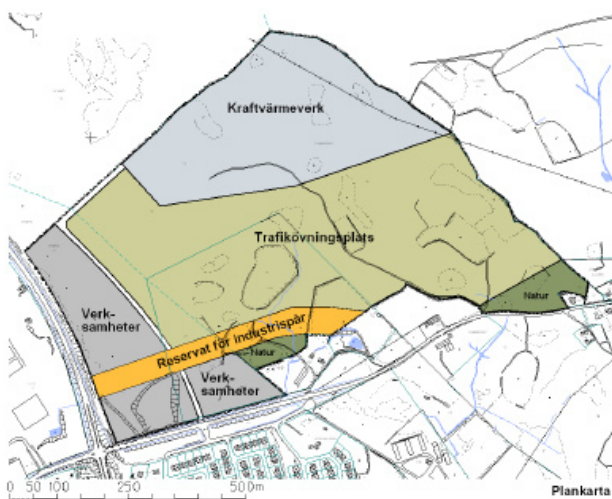
Detaljplanen för fastigheten Transtorp 1:42.

Planområdet gränsar även till en gällande detaljplan för Norra vägen i sydväst, fastställd 1978-02-13. Planen anger att vägen får användas för allmän plats.

Planprogram

Ett program för området har tagits fram och det var ute på samråd under februari-mars 2008. Sedan programmet togs fram har en del förutsättningar ändrats och nya ställningstaganden har gjorts i kommunen. Detta leder till att detta planförslag skiljer sig en del från programmet. De största skillnaderna är:

- området för kraftvärmeverk har minskats till hälften,
- reservatet för järnvägstrafiken har tagits bort,
- infarten till området har flyttats från Kristvalavägen till Norra vägen,
- i söder har ett större naturområde lagts till,
- planområdet har utökats en aning i nordväst.



Kartan från planprogrammet som ligger till grund för detaljplanen.

Riksintresse

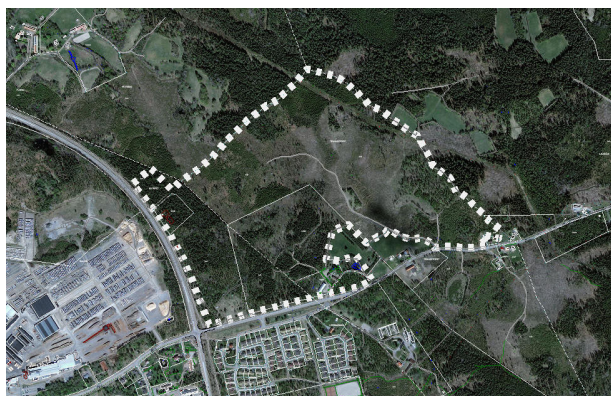
Det finns inga riksintressen i eller intill planområdet.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av ett kalhygge med mycket flack mark. Några träd har sparats, framför allt i den nordöstra delen, längs med kraftledningen. I den västra delen, mot Norra vägen finns ett skogsområde med blandskog med inslag av ädellövträd.



Ortofoto över planområdet

I mitten av den södra delen i planområdet finns ett sumpskogsområde. Enligt Skogsstyrelsens inventering från 1996 (www.skogsstyrelsen.se) utgjordes området av alskog, där blandat eller ospecificerat dominerade. Andelen löv var 65-74%. Det fanns inget öppet vatten inom sumpskogsområdet. Delar av sumpskogsområdet har avverkats. Skogsstyrelsen har under augusti/september 2008 fältbesökt området och gör idag följande bedömning av området:

"Det är endast ett område i den n.ö. delen, 0,6 ha, som vi betraktar som sumpskog. De två små områdena i västra delen klassas som kärrimpediment eftersom det är små, trädlösa områden, som står under vatten periodvis och med en kantzon av träd runt om. Sumpskogens naturvärde bedömer vi som klass 2 i en 4-gradig skala där klass 1 har högst naturvärde. Det innebär ett högt naturvärde näst intill nyckelbiotopsstatus. Skälet är att området varit odikat, marken varit trädbevuxen under ganska lång tid utan avbrott samtidigt som död ved tillförts kontinuerligt. Ur skoglig synvinkel bedömer vi att denna sumpskog bör lämnas för fri utveckling."

Planförslag

I den södra delen av planområdet finns ett drygt 150 meter brett område som får användas som naturområde, beteckningen "NATUR" på plankartan. På vissa ställen är området smalare eftersom det finns befintliga bostadsfastigheter intill Kristvallavägen. Viss del av det område som inte ingår i planområdet används idag som betesmark och den möjligheten bör finnas kvar även i framtiden.

Geoteknik

Blivande fastighetsägare ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteret.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ett utfyllnadsområde. Utfyllnadsområdet är inte identifierat som ett avfallsupplag i gatukontorets inventering av gamla avfallsupplag 1983. Enligt uppgift från flera muntliga källor har spån och bark från Kährs lagts på platsen. Det förekom att det brann och pyrde i spånet och barken. Efteråt har vegetationsmassor körts dit av Nybro kommun i samband med utbyggnad av Boken-området. Det är även möjligt att schaktmassor från utbyggnad av Norra vägen har lagts här.

Det finns dock inget dokumenterat i kommunens arkiv eller i det material som länsstyrelsen tillhandahåller genom sin hemsida "GISdata från Länsstyrelserna" som talar för att det förekommer förorenad mark inom planområdet.

Radon

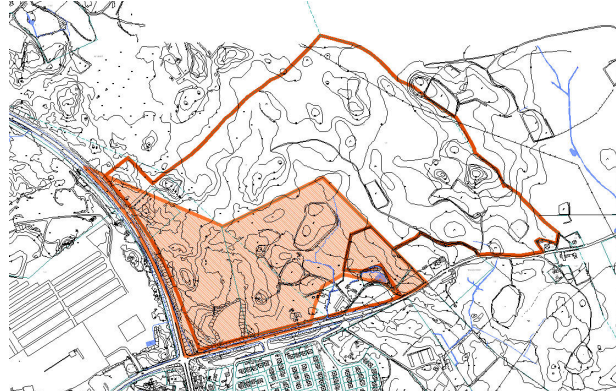
Byggherren ansvarar för markundersökning och anpassar grundläggningssättet efter uppmätta radonvärden. Uppmätt markradonvärde skall ligga till grund för varje enskilt bygglov.

Fornlämningar

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

Kulturhistorisk utredning

Under 2007 genomförde Kalmar läns museum en "Kulturhistorisk utredning inför kraftvärmeverk i Transtorp". Utredningen omfattade ett område i den sydvästra delen av det programområde som nu är aktuellt.



Område där en kulturhistorisk utredning genomfördes i början av 2007.

Utredningen avslutas med en kulturhistorisk värdering där den antikvariska bedömningen lyder enligt följande: "Inga av de påträffade lämningarna bedöms utgöra fast fornlämning. De omfattas därför inte av KML. Det lilla röjningsröseområdet skulle kunna bedömas annorlunda, men den ringa omfattningen och därigenom de begränsade möjligheterna att ge en tillförlitlig antikvarisk bedömning av området, gör att Kalmar läns museum väljer att bedöma området som en övrig kulturhistorisk lämning. Dessutom görs bedömningen att värdet av att gå vidare med ytterligare arkeologiska undersökningar är begränsat, bl.a. genom svårigheten att sätta in området i ett större sammanhang. Kalmar läns museum anser m.a.o. att kraftvärmeverket kan anläggas utan ytterligare antikvariska undersökningar i området. Bedömningen görs även att denna kulturhistoriska utredning kan jämföras med en arkeologisk utredning. Notera dock att det är Länsstyrelsen i Kalmar som är beslutande i dessa frågor."

Bebyggelseområden

Det finns två bebyggda fastigheter inom planområdet. I den södra delen finns en bostadsfastighet, Transtorp 1:42 (tidigare del av Transtorp 1:32). Denna fastighet planlades 2002-2003 och i samband med det gjordes en kulturhistorisk undersökning. I oktober 2002 besiktigade

Kalmar läns museum genom antikvarie Richard Isaksson planområdet. Nedan redovisas denna besiktning tillsammans med bilder från 2003.

”Transtorp manbyggnad är uppförd med reveterat timmer i två plan plus en spannmålsvind. Byggnaden har ett klassiskt formspråk, vita, slätputsade kolonnliknande knutar ramar in fasaden i brungrå spritputs tillsammans med en tillslagen taklist. Fönsteromfattningarna har också slätputs. Reveteringen är utförd med en gråbrun spritputs på en matta av spikade lodräta ribbor som klämmer fast ett underlag av granris. Taklisten är dekorerad med målade eklöv. Sadeltaket är lagt med tvåkupigt tegel med spår av spån och stora partier näver under läkten. Krypgrunden är av natursten med ett från fasaden utskjutande lager av slät betong. Fönsterbågarna är sexrutiga, idag med plywood för de krossade glasen. Innerfönster är delvis sparade. Spår efter en centralt belägen veranda med sadeltak finns vid entrédörren. En gul panel med pärlspont klär fasaden där verandan har suttit. En utbyggnad på baksidan av samma karaktär som huset i övrigt omger köksingången. Timmerstommen har varit rödslammad innan reveteringen kom på plats. Väggarna är tätade med vitmossa, även innerväggarna. Huset har en sexdelad plan som är uppdelad med tre fönsteraxlar på långsidan och kortsidan har två. Två timrade mellanväggar avdelar planen genom båda våningarna. Här finns även två murstockar som går upp tillnock. Innanför förstugan ligger köket med utgång via utbyggnaden på baksidan. Mittendelen flankeras av två kammare på vardera sidan. Genom en trappa i förstugan nås det övre planet som i stort är likt det under planet med undantag från en sal i byggnadens södra del som sträcker sig över hela husets bredd. Trappen till vinden finns i det centrala rummet.

Invändigt:

Innertaken är klädda med papp på limfärgade takbrädor. Väggarna har många lager med tapeter. Underst finns spår av lumppapp klistrade i fyrkantiga bitar direkt på timret därefter ett lager med tidningspapper med året 1905. Samtliga golvplank är i god kondition. Huset är komplett med listverk och fyllningsdörrar från slutet av 1800-talet samt något exempel på dörrfoder från 1920-tal. Samtliga rum förutom förstugan och motsvarande rum på andra våningen har en vitlimmad öppen spis. Undantaget är sydöstra kammaren på bottenvåningen som har en vit kakelugn från sekelskiftet och köket som har en järnspis samt en murad igensatt bakugn.



Mangårdsbyggnaden i juni 2003.



Baksidan av mangårdsbyggnaden.



På tomten finns även en mindre träbyggnad.



Ladugården sett från norr.

Analys:

Ur Sveriges bebyggelse upprättad av Sigurd Erixon kan man läsa att Transtorp 1:32 var en släktgård från omkring 1770 förvärvad 1927 av lantbrukaren Martin Petersson. Där står också att huset reveterades 1868 och då hade huset sex rum, ett kök samt en hall. Inget idag tyder på att huset skulle vara äldre än cirka 1850. Antagligen uppfördes den i två plan någon gång efter 1800-talets mitt då timmerstommen stod bar men rödslammad innan den reveterades 1868. Efter det laga skiftet vid mitten på 1800-talet blev det vanligt att hus med sexdelad plan byggdes på de större bondgårdarna. Det låg förmodligen en äldre byggnad i anslutning som fick offra delar till det nya huset. Delar av undertaket verkar komma från en äldre byggnad med vedtak. Dessutom finns ett par brädor med limfärg målat i olika mönster. Stilmässigt hör de hemma i ett sent 1700-tal eller tidigt 1800-tal. Inget konkret tyder på att huset skulle vara påbyggt eller haft en annorlunda utformning i ett tidigare skede. Idag har huset åtta rum och kök så det är troligt att ett par mellanväggar har kommit upp efter 1927.

Skador och akuta åtgärder:

De huvudsakliga akuta åtgärderna är:

1. Täta taket, det är bland annat stora glipor mellan murstockar och takbeklädning.
2. Hela sydvästra hörnet är angripet av röta så till den grad att nästan samtliga stockvarv måste skaras. Detta hörn är även angripet av skadeinsekter.
3. Rensning av omgivande vegetation, träd och buskar. Även borttagande av jord runt fastigheten samt myrkolonier.
4. Samtliga fönster och karmar måste ses över, nytt glas, grundbehandling samt målning.

Fastigheten har inte bebotts på över trettio år och ser ut därefter men är i förhållandevis gott skick. Enstaka rötskador finns här och var men inga ödesdigra skador. Virket i bjälklag, väggar, tak och golv är av god kvalitet.

Trädgård samt övriga byggnader:

Mangården ligger vackert invid vägen med en igenväxt trädgård. Strax norr ligger en byggnad uppförd i efterkrigstiden, parallellt med vägen öster om mangården ligger en ladugård i trä som byggdes 1937.

Framtiden:

(...)

Trots de ganska stora ingreppen som måste göras kan det vara värt att låta mangårdsbyggnaden på Transtorp 1:32 stå kvar för eftervärlden. Gården har ett bra läge med närhet till Nybro som kan göra den attraktiv för ett föreningshus. Huset har stora materialmässiga kvalitéer. Faktumet att huset inte bebotts på trettio år har medfört att mycket lämnats orört. Undantag från olika tapetlager och vissa moderniseringar har byggnaden kvar sin ursprungliga utformning vid 1800-talets senare del.

Sammantaget bedömer läns museet att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och att det är angeläget att byggnaden bevaras.”

Sedan planen vann laga kraft har fastigheten Transtorp 1:42 avstyckats från Transtorp 1:32 och sålts till en privat fastighetsägare. Fastighetsägaren har påbörjat renoveringen av byggnaderna.

På fastigheten Nybro 3:48 finns en ny byggnad med utbildningslokaler som stod färdig i år, 2009.



Den nyligen uppförda byggnaden på fastigheten Nybro 3:48.

I övrigt finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Planförslag

Fastigheten Transtorp 1:42 samt delar av Transtorp 1:32 och Nybro 3:7 får användas för bostäder i två våningar. Största tillåtna byggnadsarea på fastigheten är 1200 m². Mangårdsbyggnaden har fått beteckningen q₁ på plankartan. Denna bestämmelse innebär att: ”Exteriören ska bevaras och renoveras (inkl. taklister, fönster mm) i samråd med Kalmar läns museum. Dörrar och dörrfoder ska bevaras. Befintligt plankgolv ska sparas. Avsteg från befintlig planlösning får endast göras i samråd med stadsarkitekten. Befintlig bakugn ska bevaras. Byggnaden får inte rivas.” Fastigheten kan utökas i nordväst och åt öster, men av dessa delar får området i nordväst

I väster, längs med Norra vägen, finns ett område som får användas för kontor, trafikövningsplats, ej störande industri samt utbildning för högre nivå än grundskola, beteckningen ”KT₁J₁S₁” på plankartan. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 10 meter men skorsten, enstaka anläggning etc får vara högre. Det är tillåtet att bebygga 40% av fastighetsarean. Närmast Norra vägen finns en zon på 12 meter som inte får bebyggas. Mot lokalgatorna i området, Kraftvägen och Energivägen finns en motsvarande zon på 6 meter.

Planförslag

I programmet föreslogs en ny infartsväg till området från Kristvallavägen, söder om planområdet. I detta planförslag har infartsvägen, Kraftvägen, flyttats från Kristvallavägen till Norra vägen, i den nordvästra delen av planområdet. Anledningen till den ändrade vägdragningen är bland annat att minska störningar från tung trafik, till och från verksamhetsområdet, för de boende i Boken-området som ligger söder om Kristvallavägen. Dessutom har innehållet i området förändrats så att naturområdet sträcker sig längs hela Kristvallavägen, med undantag av befintliga bostadsfastigheter. Det finns alltså inte längre något behov av en väg i den södra delen av området. Korsningen mellan väg 31 och Kraftvägen ska utformas på ett sådant sätt att framkomligheten på väg 31 prioriteras.

Från Kraftvägen föreslås en ny väg i nordväst-sydostlig riktning, Energivägen. Båda dessa vägar är avsedda främst för trafik som har sitt mål vid gatan, beteckningen "LOKALGATA" på plankartan.

Parkering

All parkering förutsätts ske på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I samband med att utbildningslokalerna uppfördes på fastigheten Nybro 3:48 drogs vatten- och avloppsledningar in i området. De går från Boken-området söder om planområdet, fram till Nybro 3:48. Kraftvärmeverket, som planeras i nordöst, får sannolikt anslutas med pumpning och därmed tryckning.

Planförslag

I Energivägens förlängning finns ett område där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, beteckningen "u" på plankartan.

Dagvatten

Det finns inga dagvattenledningar i området.

Planförslag

För all kvartersmark norr om naturområdet gäller att dagvattnet ska tas omhand lokalt, beteckningen "b₁" på plankartan.

Värme

Det finns inga fjärrvärmeledningar inom planområdet idag.

El

I den nordöstra delen av planområdet finns en luftledning för el som kommer att grävas ner under mark inom kort.

Intill Norra vägen finns en transformatorstation.

Planförslag

Intill Norra vägen finns ett område som får användas för transformatorstation, beteckningen "E₁" på plankartan. Avstånd till brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska vara minst 5 meter.

Inverkan på miljön

Inverkan på miljön redovisas i dokumentet "Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)".

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Therese Andersson	miljöinspektör
Per Ahlgren	miljöinspektör
Malin Ekstedt	miljöinspektör
Ulf Ohlsson	exploateringschef

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz	Lise Svensson
Stadsarkitekt	Planarkitekt