

Stadsarkitektkontoret

Detaljplan för HANEMÅLA 1:34, 1:114, 1:115 och
SMEDSTORP 2:38, Nybro kommun

Handlingar

I förslaget ingår plankarta med planbestämmelser, illustrationskarta, planbeskrivning, genomförande-beskrivning, översiktlig utredning om värmeför-sörjning, radonutredning, bullerutredning och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Planen avser ett bostadsområde för cirka 150 lägenheter i två- och trevåningshus.

Plandata

Planområdet ligger i sydöstra delen av Nybro tätort, omedelbart öster om Hanemålaskolan och söder om riksväg 25. Områdets areal är cirka 18 ha.

Hanemåla 1:114 och 1:115 är i enskild ägo, övrig mark ägs av Nybro kommun.

Tidigare ställningstaganden

Planförslaget överensstämmer med tankegångar redovisade i generalplan från 1969, dispositionsplan från 1972 samt områdesplan från 1976.

Området berörs av detaljplaner fastställda 31 augusti 1973, 22 augusti 1974 samt 14 december 1976. För väg 25 gäller förordnande jämlikt 47 § väglagen (30 m byggnadsfritt avstånd från vägområde).

Området finns upptaget i kommunens bostadsförsörjningsprogram med planerad igångsättning 1990.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Det obebyggda området sluttar svagt mot söder. Närmast riksväg 25 finns en ridå av blandskog, som är tänkt att bevaras. Byggandet kommer i huvudsak att ske på åkermark och delvis inom ett barrskogsområde i öster, medan ängsmarker, hagmarker och blandskogsområden i söder bevaras.

En geoteknisk undersökning är utförd. Av denna framgår att områdets mellersta och södra delar består av sand och morän eller berg. I lägre delar kan sanden i botten vara något siltig. En mindre bergrygg förekommer här troligtvis i öst-västlig riktning. Ur geoteknisk synpunkt syns området lämpat för exploatering då jordarten består av uteslutande icke tjälfarliga material samt, efter Nybro-förhållanden, tämligen sparsamt med berg förekommer inom planområdet.

Även en radonundersökning finns tillgänglig. Utförda markradonundersökningar visar att marken utgörs av normalradonmark, vilket innebär att byggnader skall utföras i radonskyddat utförande. Vilka åtgärder som behöver vidtas kan bestämmas först i samband med detaljprojekteringen.

Bebyggelseområden

Planområdet innehåller två gårdar som avses att bevaras. Dock medges den norra ladugården att ersättas av en ny byggnad med samma volym som den befintliga. Denna nya byggnad kommer i huvudsak att inrymma lokaler för boendeservice.

Nyttillkommande bostadshus varierar mellan två och tre plan.

Bebyggelsen är förlagd till den norra delen av området i syfte att spara den värdefulla naturen i söder.

Bostäderna är grupperade kring gårdar om cirka 20 lägenheter av olika typ och storlek. Gårdarna sammanlänkas av ett gångstråk i öst-västlig riktning.

Gårdarna är ordnade så att fyra gårdar tillsammans utgör en enhet med sin egen angöring, parkering, tvätt- och hobbylokal, sophus, fastighetsförråd o s v.

Utformningen kan ge förutsättning till en social gemenskap med många fördelar.

Två gårdar utgör tillsammans en möjlighet till en ökad självförvaltning, där de boende skulle kunna ta över mer av skötsel, underhåll och reparationer om så önskas. Småbarnslekplats finns på varje gårdstun.

Lokaler för förskola och fritidshem kan komma att behövas inom området. Plats för sådana lokaler redovisas norr om Hanemåla 1:115.

Gruppboendestäder för landstinget liksom gruppboende för äldre kan bli aktuellt inom bostadsområdet.

Mindre förskola eller annan icke störande verksamhet av bostadsservicekaraktär ligger inom planbestämmelsernas ram även inom övrig del av planområdet.

Hanemåla 1:114 och 1:115 ingår i planen med byggrätt som överensstämmer med nuvarande utformning. Litet "q" innebär att byggnadernas karaktär och gårdsmiljö skall bevaras vid en eventuell ombyggnad.

Skyddsrum

Nybro utgör skyddsrumsort, Hanemåla ligger dock utanför riskområde, varför skyddsrumsbbyggande ej torde vara aktuellt för närvarande.

Friytor

Kvarterslekplats skall på ett skonsamt sätt inordnas i den sydöstra delen av planområdet. Befintlig bollplan öster om skolan föreslås besås med gräs och bör kunna utnyttjas både av skola och de boende i området.

Ängsmarken i söder utgör en naturlig plats för gemensamma aktiviteter.

Inom planområdet finns en BMX-bana som avses att bevaras.

Kommersiell service

Livsmedelsbutik finns i anslutning till Hanemåla skola i väster. Allsidig service finns i centrum på cirka 3,5 km avstånd.

Gator och trafik

Området nås från Hanes väg via en ny lokalgata parallell med riksväg 25. Angöring till bostadsområdet sker i två punkter.

Kollektiv trafik finns i dag på riksväg 25 och Hanes väg. Önskvärt är att busshållplatsen vid skolan kompletteras med ytterligare en hållplats i anslutning till GC-tunneln under riksvägen.

En gång- och cykelväg byggs ut från befintligt GC-nät i väster genom området upp mot befintlig GC-tunnel.

För övrigt avses befintliga vägar och stigar inom naturområdena komplettera de nya gång- och cykelstråken.

Bebyggelsens avstånd till riksväg 25 är cirka 70 m. För att erhålla en god ljudnivå inom- och utomhus, i första hand på gårdar och uteplatser föreslås en vall med en höjd av cirka 3 m över vägbanan. Vallen anläggs omedelbart söder om riksväg 25.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp ansluts till kommunala ledningar enligt separat utredning.

Olika alternativ för uppvärmning redovisas i en översiktlig utredning om värmeförsörjning. Plats för eventuell panncentral redovisas i planen.

Kalmar den 31 mars 1989, rev den 14 juni 1989

K-KONSULT KALMAR
Planavdelningen

NYBRO KOMMUN


Carina Sjögren
Arkitekt SAR


Göran Morsing
Stadsarkitekt

Detaljplanen har ändrats efter utställning. Den öst-västliga gång- och cykelvägen har norr om Hanemåla 1:114 flyttats ytterligare norrut efter erinran från ägaren till Hanemåla 1:114.

Kalmar den 8 augusti 1989


Carina Sjögren
Arkitekt SAR


Göran Morsing
Stadsarkitekt

Antagen av KF 1989-09-25 Laga kraft 1989-10-26

Stadsarkitektkontoret

Förslag till detaljplan för HANEMÅLA 1:34, 1:114,
1:115 och SMEDSTORP 2:38, Nybro kommun

Organisatoriska frågor

Planen tas fram med normalt planförfarande. Den beräknas vara antagen av kommunfullmäktige under andra halvåret 1989.

Exploateringsavtal som reglerar kostnader och åtaganden mellan kommunen och exploatörer skall vara upprättat innan planen antas.

Erforderlig markreglering mellan byggherre och kommun kommer att göras efter planens antagande.

Husbyggandet är enligt byggherren tänkt att påbörjas under andra halvåret 1990 och sker löpande i ett sammanhang.

Genomförandetiden är mot bakgrund av detta föreslagen till 5 år.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Gatukostnader enligt PBL 6:31, 32 kommer ej att tas ut.

Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader för tekniska anläggningar har beräknats enligt följande:

Gator, GC-väg och belysning	1,8 milj kr
VA-ledningar	1,5 milj kr
Parker, naturområden och bullervall	<u>1,2 milj kr</u>
Summa	4,5 milj kr
Eventuell fjärrvärmeanläggning	2,5 milj kr

En detaljerad exploateringskalkyl biläggs vid kommunstyrelsens slutliga behandling av ärendet.

Finansiering sker genom uttag av tomtbelopp samt anslutnings- och förbrukningsavgifter.

Fastighetsbildningskostnader erläggs av byggherren.

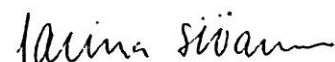
Tekniska frågor

Översiktlig geoteknisk utredning och radonutredning har utförts genom kommunens försorg. Erforderliga detaljundersökningar skall utföras och bekostas av byggherren.

Kalmar den 31 mars 1989, rev den 14 juni 1989

K-KONSULT KALMAR
Planavdelningen

NYBRO KOMMUN


Carina Sjögren
Arkitekt SAR


Göran Morsing
Stadsarkitekt

Detaljplanen har ändrats efter utställning. Den öst-västliga gång- och cykelvägen har norr om Hanemåla 1:114 flyttats ytterligare norrut efter erinran från ägaren till Hanemåla 1:114.

Kalmar den 8 augusti 1989


Carina Sjögren
Arkitekt SAR


Göran Morsing
Stadsarkitekt

Antagen av KF 1989-09-25 Laga kraft 1989-10-26
