

Detaljplan för

Kv Solnedgången mfl, samt
upphävande för del av plan, fastställd 1991-03-25
i Nybro, Nybro kommun

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning

BAKGRUND

Förslaget omfattar ett område i Nybro centralort. Området blev planlagt för bostäder redan 1991, men endast två hus har uppförts sedan dess. Då planlades det till största del för flerbostadshus men även för en del enbostadshus och

Samhällsbyggnadskontoret

2006-11-14

radhus. Idag är efterfrågan på tomter för enfamiljshus mycket större än intresset att bygga flerbostadshus i detta läge av staden.

Förslaget innebär att det tillåts att bygga enfamiljshus där det i gällande plan är planlagt för flerbostadshus på Kv Solnedgången mfl.

I norra delen av planområdet ingår ett område där den gällande planen upphävs. Området består av skog och får enligt gällande plan, fastställd 1991-03-25, användas för kompost, boll och lek. Den användningen är inte längre aktuell då området idag är en del av ett större naturreservat. Det är därför lämpligt att upphäva den gällande planen för detta område.

PLANENS SYFTE

Detaljplanearbetet avser att undersöka möjligheten att uppföra enfamiljshus på de områden som i gällande plan är avsedda för flerfamiljshus på Kv Solnedgången mfl, samt upphävande för del av plan, fastställd 1991-03-25.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget drygt 2 km nordväst om Nybro centrum, ca 500 meter nordost om Orreforsvägen och väster om Rismålavägen. Planområdet omfattar Kv Solnedgången mfl och dessa gränsar i öst till Kv Morgondaggen, i syd till Idehult 2:2, ett icke planlagt naturområde, och i väst och norr till ett naturreservat.

Området omfattar en areal om cirka 5 ha.

Markägförhållanden

All mark ägs av Nybro kommun, utom fastigheten Skymningen 1 som är i privat ägo och Solnedgången 3 som ägs av Nybro Bostadsaktiebolag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs 2004 visar kartan att området är planlagt för bostäder.

Detaljplaner

Den gällande detaljplanen, fastställd 1991-03-25, anger att större delen av planområdet får användas för bostäder. För samtliga bostäder gäller att vind inte får inredas, taket skall utföras i tegelröda takpannor, endast källarlösa hus, dagvatten och takvatten från tomtmark skall avledas ovan mark ut över infiltrationsytor samt att minst 40 % av tomtytan skall vara försedd med gräs eller annan infiltrationsyta. I norra delen av området är största byggnadsarea per fastighet 2400 m², i östra delen 1200 m² och i den södra delen 2000 m². Den

högsta tillåtna byggnadshöjden är 2 våningar. Ett berg i östra delen av området skall bevaras.

BEHOVSBEDÖMNING

Behovsbedömning kallas den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning behöver göras för planen eller inte. Bedömningen grundar sig på kriterierna i bilaga 2 och 4 i MKB-förordningen. Kommunen har gjort följande bedömning av om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Platsen

Planområdet är beläget i Nybro stad i Rismåla. Planområdet omfattar en areal om cirka 5 ha och är beläget knappt 2 km nordväst om Nybro centrum. Planområdet omfattar Kv Solnedgången mfl och dessa gränsar i öst till Kv Morgondaggen, i syd till Idehult 2:2, ett icke planlagt naturområde, och i väst och norr till ett naturreservat. Området är redan planlagt för bostäder, men endast två fastigheter är bebyggda. Inom planområdet finns inga skyddade områden enligt 7 kap miljöbalken eller andra särdrag i naturmiljön som är särskilt skyddsvärda, men planområdet gränsar till ett naturreservat. Inom planområdet finns inte heller några kända markföroreningar. Det finns inga kända forn- eller kulturlämningar inom området.

Påverkan

Planområdet eller dess närmaste omgivning omfattar inga riksintressen och kommer således inte att påverka några riksintressen negativt. Några kulturhistoriska värden bedöms inte påverkas i någon betydande grad. Detaljplanen bedöms inte ha någon betydande negativ påverkan på de nationella miljökvalitetsmålen. Det finns inget som tyder på att detaljplanen skulle medföra att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Planen

Syftet med detaljplanearbetet avser att undersöka möjligheten att uppföra enfamiljshus på de områden som i gällande plan är avsedda för flerfamiljshus på Kv Solnedgången mfl, samt upphävande för del av plan, fastställd 1991-03-25.

Kommunen har bedömt att genomförandet av detaljplanen för Kv Solnedgången mfl inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området är idag till största delen ej utnyttjad planlagd mark. Framträdande partier finns i form av berg i dagen i områdets mellersta östra del samt två rösen på ängsmarken i områdets mitt. I övrigt utgörs området av plana ytor av skog med en del mindre berg i dagen och några kärr. Två diken genomkorsar området från nordväst. Grundvattenytan ligger på ca 1 meters djup. Det berg i östra delen av området som i den gällande detaljplanen från 1991-03-25 ska bevaras har inte

Samhällsbyggnadskontoret

2006-11-14

påverkats av byggandet av det befintliga huset. Det område som i den gällande planen ska bevaras är väl tilltaget och berget sträcker sig inte ända fram till befintligt hus.

Planförslag

Ett parkområde planeras i mitten av området och även fyra gröna kilar med natur mellan husen är inplanerade för att lätt kunna ta sig in och ut till naturreservatet bakom bostadsområdet. Det berg i östra delen av området som i den gällande detaljplanen från 1991-03-25 ska bevaras är nu på allmänplatsmark med användningen natur, istället för på kvartersmark med byggrätt som det var tidigare.

Geoteknik

Blivande byggherre ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteret.

Förorenad mark

Det finns inget dokument 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 området.

Radon

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

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns två bebyggda fastigheter, ett på Solnedgången 3 och ett på Skymningen 1.

Byggnaden på fastigheten Solnedgången 3 är ett enplanshus på ca 500 m² med fasad i gul träpanel. Huset är byggt 1996 och används idag som gruppboende. En mindre del av byggnaden på Solnedgången 3 är förlagd på mark som är undantagen från bebyggelse i den gällande planen från 1991-03-25. Byggnadsnämnden tog ett beslut 1995-06-06 angående detta som lyder: "Bygglov lämnas för nybyggnad av gruppboendestäder enligt ansökan. Planstridigheten är ringa och kan ses som mindre avvikelse från gällande detaljplan."

Byggnaden på fastigheten Skymningen 1 är ett enplans- och enfamiljshus på ca 200 m² med fasad i grå träpanel. Huset är byggt 2006.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området är god med plana ytor.

Samhällsbyggnadskontoret

2006-11-14

Planförslag

Planområdet får användas för bostäder. Det är tillåtet att bebygga 6100 m² inom området vilket motsvarar cirka 8,2 % av områdets yta. Största byggnadsarea per fastighet är 250 m², förutom på Solnedgången 3 där största byggnadsarean är 600 m². Den högsta tillåtna byggnadshöjden är en våning, då tillåts även 1,5 våning, förutom på Solnedgången 3 där det är tillåtet med två våningar. Närmast gatan Aftonstigen finns en zon på 6 meter där marken inte får bebyggas. Husens grundläggning, konstruktion mm skall med hänsyn till den höga grundvattennivån särskilt bevakas i samband med bygglov. Det är därför endast tillåtet med källarlösa hus.

Gator och trafik**Gatunät**

Inom planområdet finns en gata, Aftonstigen, med en gatubredd på sju meter. Men området gränsar även mot Rismålavägen i öster. I den trafikräkning som genomfördes 2004 gjordes ingen räkning vare sig på Aftonstigen eller Rismålavägen, men antalet fordon per dygn är lågt då det inte är någon genomfartsgata utan en återvändsgata.

Gång- och cykeltrafik

Idag finns två separata gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet. Den ena är vid planområdets nordöstra gräns och leder ända från Nybro centrum till Rismåla göl. Hela sträckan går igenom ett naturområde. Den andra går vid planområdets öster gräns, längs med Rismålavägen. Antalet fordon som trafikerar gatan per dygn är mycket lågt.

Parkering och utfarter**Planförslag**

Aftonstigen betecknas med "LOKALGATA" på plankartan, vilket innebär att den främst är avsedd för trafik som har sitt mål vid gatan. Tillfarten till området sker från Orreforsvägen via Rismålavägen. Parkering kommer att ske på den egna tomten. Områdets interna gång- och cykeltrafik förutsätts ske på lokalgatan. Aftonstigen utökas med två nya vändplaner för att de nya tomterna ska nås. Körbar utfart får inte anordnas i korsningarna vid de nya vändplanerna.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet via ledningar under Aftonstigen. Två av de nya tomterna i östra delen av planområdet behöver dock ha ledningar förlängda fram till sina tomter från det befintliga nätet.

Planförslag

Dagvattenhanteringen bygger på principen lokalt omhändertagande (LOD). I planbestämmelserna står att allt dagvatten ska infiltreras.

Husgrundsdräneringen ska ligga minst 0,5 meter över högsta grundvattenyta.

Samhällsbyggnadskontoret

2006-11-14

Upphävande av gällande plan

För området i norra delen av planområdet är avsikten med detta planförslag att den gällande detaljplanen ska upphävas. Området består av skog och får enligt gällande plan, fastställd 1991-03-25, användas för kompost, boll och lek. Den användningen är inte längre aktuell då området idag är en del av ett större naturreservat. Det är därför lämpligt att upphäva den gällande planen för detta område.

KONSEKVENSER**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 programområdet. De förändringar som planen medger inom området förväntas inte ha någon större påverkan på utomhusluften.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Genomförandetid**

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kenneth Gummesson, Byggnadsinspektör
Olga G Hedenstedt, Projekteringsingenjör
Ulf Ohlsson, Gata- parkchef
Lennart Ståhl, VA-ingenjör

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz
Stadsarkitekt

Alexandra Eliasson
Planarkitekt

Antagen av SBN 2006-12-13
Laga kraft 2007-01-09