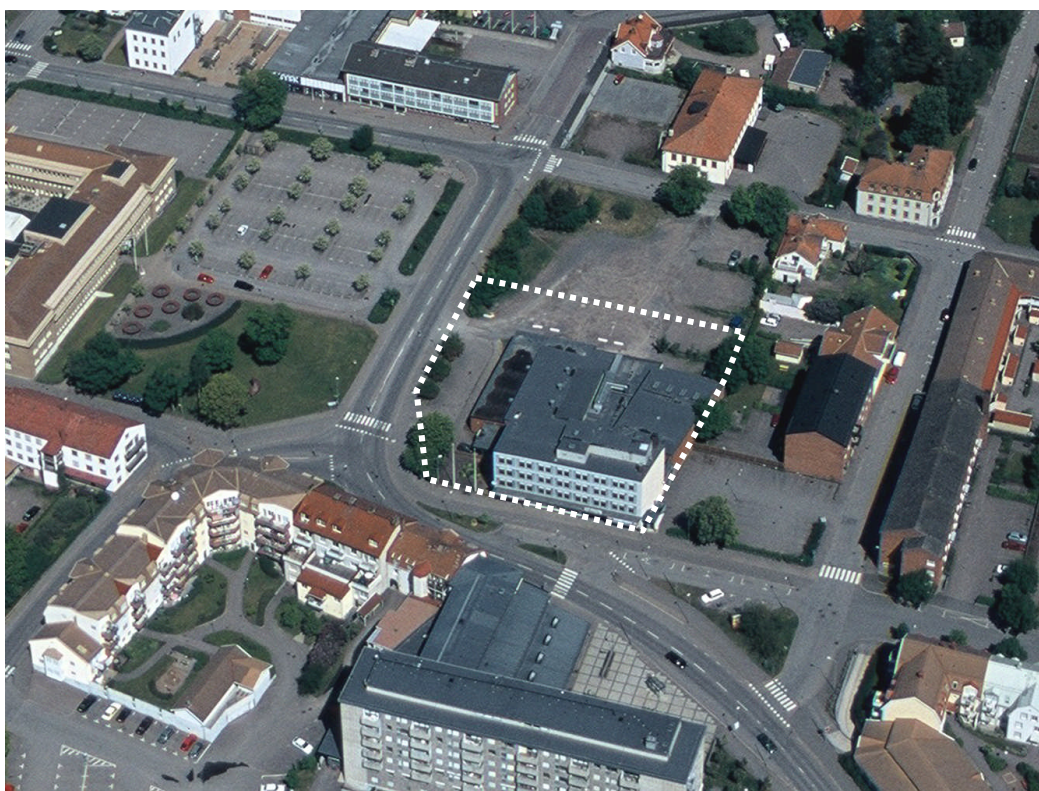


Detaljplan för
TOR 9 m fl samt upphävande av tomtindelningar för Tor 2, 3 och 9, i Nybro, Nybro kommun

PLANBESKRIVNING



Planområdet fastigheten med Folkets Hus, visas med en streckad gränslinje.

HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning

BAKGRUND

Historiskt sett har Nybro kommun haft en mångfald av framgångsrika, tillverkande industrier som har präglat den lokala arbetsmarknaden och samhällsbilden. En betydande del av kommuninvånarnas arbetstillfällen har funnits inom denna sektor. Idag däremot är trenden sådan att en ökad nationell och internationell konkurrens ställer ökande krav på rationalisering, effektivisering och kompe-

tens men skapar inga nya arbetstillfällen. Idag behöver varje kommun i stället ha många olika inriktningar med både bredd och djup i sin arbetsmarknadsstruktur för att minska sårbarheten om något drastiskt skulle hända. När NUTEK gjorde sin sårbarhetsutredning hamnade Nybro på en oroväckande 4:e plats bland Sveriges alla kommuner när det gällde riskerna för och följderna av eventuella negativa förändringar (läs radikala nedskärningar/nedläggningar/flytt utomlands) av kommunens näringslivsstruktur. Denna ranking pekar på det överhängande behovet av att skapa utveckling också inom andra sektorer än tillverkningsindustrin. Tanken är att skapa en kreativ mötesplats för företag, entreprenörer, kommun och vuxenutbildning i ett projekt som kallas Brunnen.

Kommunfullmäktige i Nybro har beslutat att vuxenutbildningen ska vara ett prioriterat utvecklingsområde i Nybro kommun. Med anledning av detta måste nya lokaler tillförsäkras. Den lokala politikens uttalade förväntningar på ett ökat antal KY-utbildningar (Kvalificerad Yrkesutbildning) ger ett ökat behov av lokaler i nära anslutning till det aktiva näringslivet. Lokalerna bör förläggas så att de ger optimala möjligheter till samarbete med olika utbildningsaktörer samtidigt som en maximal närhet till näringslivet och dess organisationer säkras. Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2005-08-18 samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny plan för Kuvertet 3, för att göra det möjligt att använda denna fastighet för utbildning för vuxna, kontor, lager samt för industriändamål. Detaljplanen för Kuvertet 3 har nu vunnit laga kraft. Två andra lokaliseringsförslag har utretts och förkastats. Alternativen var i Pukeberg samt i Folkets Hus lokaler. Alternativ Pukeberg har bedömts som ekonomiskt omöjligt att genomföra. Alternativet i Folkets Hus skulle kräva en kommunal ekonomisk investering av sådan storlek att projektet inte kan genomföras förrän om 5-10 år, eftersom kommunens investeringar är in-tecknade under den perioden.

I oktober 2005 köpte kommunen fastigheten Tor 9 och övertog verksamheten i Folkets Hus i Nybro. Detta köp innebär att förutsättningarna för att kunna bedriva utbildningsverksamhet i anslutning till Folkets Hus har alltså ändrats och därför utreds nu detta lokaliseringsalternativ på nytt i samband med detta planförslag.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att undersöka möjligheten att uppföra en byggnad som får användas för skola och centrum på fastigheten Tor 9 samt på del av fastigheterna Tor 2 och 3..

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget centralt i Nybro stad och omfattar fastigheten Tor 9 där Folkets Hus ligger samt den södra delen av fastigheterna Tor 2 och 3. I väster gränsar planområdet till Stora Trädgårdsgatan och i söder till Storgatan. I öster gränsar området till fastigheten Tor 6, där det ligger en parkering och till Tor 6

Samhällsbyggnadskontoret

2006-05-03

och 7 där det ligger två flerbostadshus. I norr går gränsen knappt 20 meter in på fastigheterna Tor 2 och 3 som idag är två obebyggda tomter.

Området omfattar en areal om knappt 3700 m².

Markägoförhållanden

Fastigheterna Tor 2 och 9 ägs av Nybro kommun medan Tor 3 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs 2004 finns ingen förändrad markanvändning markerad på fastigheten Tor 9. Däremot visar fördjupningen att två andra fastigheter i kvarteret, Tor 2 och 3 finns med förändrad markanvändning. I texten står det att i kvarteret Tor vid Stora Trädgårdsgatan kan ny bostadsbebyggelse i kombination med exempelvis kontor, kulturverksamhet eller utbildningslokaler tillkomma. I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad står det även att området mellan Folkets Hus och biblioteket bör omvandlas till en torgyta där biltrafiken får färdas på de gåendes och cyklandes villkor. Torgytan kan förskönas med en fontän.

Samhällsbyggnadskontoret, som även arbetade fram den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad, anser att översiktplanens intensjoner för kvarteret Tor och området mellan Tor och Jupiter överensstämmer med de intensjoner som denna detaljplan har. Det vill säga att ny bebyggelse i kvarteret ska utgöras av bostäder, kontor, kulturverksamhet eller utbildningslokaler.

Detaljplaner

För planområdet finns två gällande detaljplaner. För fastigheten Tor 9 gäller en detaljplan, som fastställdes 1961-05-29, och anger att området får användas för samlings- och föreningslokaländamål. I söder är det tillåtet att bygga i fyra våningar. I nordöst är den högsta tillåtna byggnadshöjden 7,5 meter och i nordväst är den 6,0 meter. I den västra delen av fastigheten får marken inte bebyggas. För den del av planområdet som omfattas av fastigheterna Tor 2 och 3 gäller en detaljplan, fastställd 1957-06-15, som anger att området närmast Stora Trädgårdsgatan får användas för bostadsändamål, sammanbyggda hus i högst tre våningar. Övrig mark får inte bebyggas.

BEHOVSBEDÖMNING

Behovsbedömning kallas den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning behöver göras för planen eller inte. Kommunen har, med hjälp av en checklista, gjort följande bedömning av om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Platsen

Planområdet är centralt beläget inom kvarteret Tor i centrala Nybro tätort. Planområdet omfattar fastigheten Tor 9 och de södra delarna av Tor 2 och 3 och begränsas till en yta av knappt 2700 m². Tor 9 används idag för Folkets Hus i

Samhällsbyggnadskontoret

2006-05-03

enlighet med vad den nu gällande detaljplanen anger medan Tor 2 och 3 utgörs av en grusad yta som används för parkering.

Inom planområdet eller i dess närmaste omgivning finns inga skyddade områden enligt 7 kap miljöbalken eller andra särdrag i naturmiljön som anses särskilt skyddsvärda. Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

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. AB Gustaf Kähr klarar riktvärdena för externt industribuller vid bostäder norr om planområdet. Detta innebär att dessa riktvärden även klaras för ny bebyggelse i planområdet. AB Gustaf Kähr, Kalmar Energi Värme AB och Rydéns i Nybro ligger inom 100-200 m från planområdet. Dessa verksamheter har utsläpp av stoft till luft. AB Gustaf Kähr och Kalmar Energi Värme AB har fastställda riktvärden för stoft som de klarar. Rydéns i Nybro har textilfilter och spåncykloner för att rena sin utgående luft från stoft. Risker bedöms som liten att omkringliggande verksamheter skulle påverka projektet negativt.

Planområdet ligger på isälvssediment vilket kan innebära en risk för förhöjda markradonvärden. Byggnader ska därför byggas radonsäkert, vilket kan regleras i detaljplanen. Förhöjda markradonvärden inom planområdet bedöms därför inte utgöra en risk för människors hälsa.

Trafikbuller förekommer från Storgatan. Planbestämmelser som skydd mot störning reglerar bullernivån för inomhusmiljön i byggnader inom planområdet (SOSFS 2005:6 Buller inomhus). Trafikbuller från Storgatan bedöms därför inte utgöra någon betydande påverkan på människors hälsa.

Planen

Planområdet har en ringa omfattning ytmässigt. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av byggnad som får användas för skola och centrum.

Detaljplanen för Tor 9 m fl bedöms inte ha en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning av detaljplanen anses därför inte vara nödvändig.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur**Mark och vegetation**

Inom planområdet finns Folkets Hus och norr om detta en grusad yta som används för parkering. Den vegetation som finns inom planområdet utgörs av planteringar och buskar samt ett träd. Det finns inga nivåskillnader inom planområdet.

Samhällsbyggnadskontoret

2006-05-03

Geoteknik

Blivande byggherre ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteret.

Förorenad mark

Det finns 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

Eftersom området ligger på isälvssediment finns en risk för förhöjda markradon värden i planområdet. Det är därför viktigt att byggnader uppförs radonsäkert inom planområdet. Byggherren ansvarar för markundersökning och anpassar grundläggningssättet efter uppmätta radonvärden.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

På fastigheten Tor 9 ligger Folkets Hus som uppfördes i mitten av 1960-talet. I den södra delen är byggnaden i fyra våningar och i norr är det endast en våning.



Tor 9 med Folkets Hus

Planförslag

Planområdet får användas för centrum och skola. Längst i söder är det tillåtet att bygga i fyra våningar medan det i norr är tillåtet med två våningar. Det finns även en bestämmelse, "m₁", som anger att byggnader ska utformas så att bullernivån i bostäder eller utbildningslokaler inte överskrider socialstyrelsens riktvärden för inomhusmiljö.

Gator och trafik**Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik**

Det finns inga gator inom planområdet, men i söder gränsar det till Storgatan. I väster gränsar planområdet till Stora Trädgårdsgatan. Enligt en trafikräkning som genomfördes under 2004 passerar knappt 6000 fordon per dygn på Storgatan intill planområdet. Antalet fordon på Stora Trädgårdsgatan är drygt 5000 per dygn.

Kollektivtrafik

Alldeles intill planområdet, på Storgatan, finns en hållplats för bussar och järnvägsstationen i Nybro ligger på ett gångavstånd av cirka 400 meter.

Parkering och utfarter

Inom planområdet finns inga parkeringsplatser i dagsläget. Besökare till Folkets Hus använder sig istället av fastigheten Tor 6, där det finns plats för knappt 30 bilar. Norr om Tor 9 finns två obebyggda tomter, Tor 2 och 3, som utgörs av en grusad yta som används som parkering. Det finns även möjlighet att använda

Samhällsbyggnadskontoret

2006-05-03

kommunhusets parkering under kvällstid och helger. Det finns även en plan, som vann laga kraft 1992-05-25, som anger att en ny parkering ska anläggas. Platsen för denna parkering ligger intill Storgatan, strax söder om korsningen med järnvägen i kvarteret Storken. Enligt den gällande planen ska parkeringen nå från Storgatan genom en anslutning som förläggs så långt ifrån järnvägs-korsningen som möjligt.

Planförslag

Då det inte är möjligt att parkering kan ske på den egna fastigheten ska parkeringsfrågan lösas genom att ett avtal om parkeringsköp upprättas där fastighetsägaren köper eller hyr parkeringsplatser på annan fastighet i närheten. Det är inte tillåtet att anordna körbar utfart mot Storgatan eller mot den södra delen av Stora Trädgårdsgatan.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Therese Andersson miljöinspektör

Nybro som ovan

Kerstin Ainouz
Stadsarkitekt

Lise Svensson
Planarkitekt

Antagen av SBN 2006-05-10

Laga kraft 2006-06-08