



Detaljplan för

Ljunghaga 1 m.fl. fastigheter

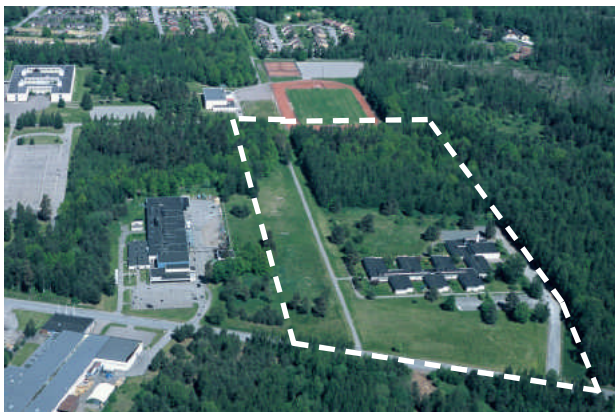
i Nybro, Nybro kommun

Antagen 2013-06-11 TSN

Laga kraft 2013-07-10

Planbeskrivning





Planområdet för Ljunghaga 1

Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- behovsbedömning
- fastighetsförteckning

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att ändra användningen från allmänt ändamål till kontor, bostäder, skola, kultur och fritid samt vård (BDKRS) för att möjliggöra försäljning av fastigheten Ljunghaga 1.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget cirka 1,5 km öster om Nybro centrum och omfattar fastigheten Ljunghaga 1 samt del av Nybro 3:1.

Området omfattar en areal om cirka 7,2 hektar.

Markägoförhållanden

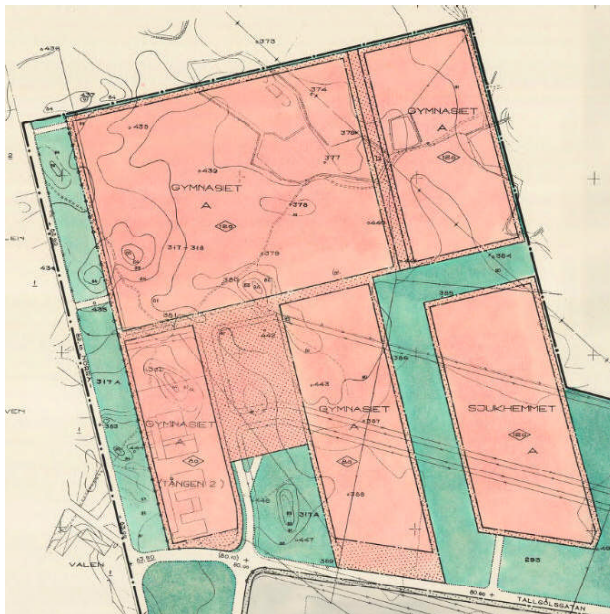
Fastigheterna ägs av Nybro kommun.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad antagen av KF den 27 maj 2013, är planområdet inte utmarkerat med någon ny användning.

Detaljplaner



Detaljplanen för planområdet samt angränsade fastigheter Gymnasiet och del av Nybro 3:1 som fastställdes 1967-02-27.

Den gällande detaljplanen, fastställd 1967-02-27, anger att större delen av området får användas för allmänt ändamål med en byggnadshöjd på 12 meter. Det innebär att fastigheten måste ägas av stat, landsting eller kommun och endast tillhörande verksamhet är tillåtet. Det finns även ett område som får användas för allmän plats/park.

Riksintresse

Det finns inga riksintressen i eller intill planområdet.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns en blandning av skogsområden och mer öppna områden med främst gräsytor. I den norra delen av planområdet och norr om området, växer en lövblandskog. Skogen innehåller en hel del grov ek, men även andra ädla lövträd som alm och ask. Skogens sammansättning och struktur innebär att den med största sannolikhet innehåller ett antal rödlistade arter och bör klassas som "nyckelbiotop". Området anknyter till det större naturområde som finns öster om planområdet och som används som frilufts- och naturstudieområde av

Åkrahällskolan. Bland annat har skolan anlagt flera motions- och vandringsleder som startar inom planområdet. Detta större naturområde används även som rekreati- och studieområde av Nybro Montessoriskola och området är även, enligt avtal, Transtorpsskolans ”skolskog”.

Områdets berggrund räknas till urberget och består till största delen av bergarten granit. Berget hittar man ibland mycket nära markytan men också på djup ner till 5 m. Hela området är utfyllt. Inom hela planområdet överlagras berggrunden av jordarterna morän med normal sammansättning och kärrtorv. På senare tid har kärrtorven överfyllts med troligen i huvudsak rena fyllnadsmassor. I södra delen av planområdet kan även rester finnas av Nybro stads gamla soptipp, vilken användes mellan 1965-1970 som deponi för hushållsavfall. Innan utfyllnaden skedde kallades området Ljungby mosse. Enligt undersökningar som utfördes i början på 1960-talet uppmättes torvmäktigheter på upp till 2 m. Genom utfyllnaden har den ursprungliga kärrtorven och på en del håll avfallet (deponin) sjunkit ihop och komprimerats. Området kan trots utfyllnaden vara känsligt för sättningar. Grundvattnet inom planområdet ligger ytligt men dräneras tillsammans med dagvattnet mot söder.

Planförslag

Ekskogsområdet i norr och i väster får användas som naturområde och har beteckningen ”NATUR” på plankartan. Inom området går även en gång- och cykelväg upp till Åkrahällsskolan.

Geoteknik

Blivande byggherre ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteret.

Förorenad mark

På fastigheten Ljunghaga 1 har det enligt Länsstyrelsens databas för EBH stöd, bedrivits möbelfabrik ”A Aronssons möbler” där ytbehandling kan ha förekommit. Det finns inget övrigt dokumenterat i kommunens arkiv.

Då området redan är bebyggt bedöms det som liten risk att eventuella föroreningar från möbelfabriken skulle finnas kvar på platsen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Det finns inga bostäder inom planområdet men 300 meter norr om planområdet ligger bostadsområdet Boken med radhusbebyggelse från början av 1980-talet.

Byggnader inom planområdet

Inom planområdet finns en pålad byggnad som uppfördes i slutet av 1960-talet. Den byggdes som sjukhem och upptar en yta av drygt 3 300 m². Byggnaden har de senaste åren används för vuxenutbildning men står nu tom. I Kalmar Län museums rapport ”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Nybro stad” är byggnaden beskriven enligt följande:

”Ljunghaga 1

- Äkthetsvärde
- Konstnärligt värde
- Samhällshistoriskt värde

Sjukhem uppfört omkring 1970. En omsorgsfullt utformad institutionsbyggnad i ”paviljongmodell” med avdelningar eller skepp ut från en huvudkorridor. Ger ljusa interiörer och skyddade gröna gårdar mellan husen. ”Tidstypisk modernism.”

Skola och idrott

I anslutning till planområdet ligger Åkrahällsgymnasiet med skolbyggnader, speciallokaler, matsal, aula, fotbollsplan, två tennisplaner, en inlinebana och en grusplan.

Tillgänglighet

Området har god tillgänglighet med parkeringsplatser centralt och med gång- och cykelvägar både inom och intill planområdet. Avståndet till järnvägsstationen är knappt 1,5 km och avstånd till en eventuell framtida pendeltågsstation i Fredrikslund är drygt 1 km.

Planförslag

Fastigheten Ljunghaga 1 får användas för bostäder, vård, kontor, kultur och fritid samt skola med beteckningen BDKRS på plankartan. Hög-

sta tillåtna antal våningar är tre och största tillåtna byggnadsarea är 40 % per fastighetsarea.



Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I planområdets västra del finns en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning som går upp till Åkrahällsskolan. Vidare därifrån går gång- och cykelvägar till angränsande bostadområden.

Planförslag

Gång- och cykelvägen som går upp till Åkrahällsskolan ligger inom området "NATUR" på plankartan. Detta innebär att området skall hållas öppet och vara tillgängligt för allmänheten.

Parkering

En parkering finns i områdets södra del. Ytterligare en mindre parkering finns i norra delen av planområdet bakom den byggnad som ligger inom fastigheten Ljunghaga 1.

Planförslag

All parkering förutsätts ske på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Ljunghaga 1 är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Strax väster om fastigheten Ljunghaga 1 finns ett stråk med ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten.

Värme

Byggnaden inom planområdet är ansluten till fjärrvärmenätet.

Optokabel

Det finns en kommunal optokabel dragen inom planområdet. Den går från infarten till fastigheten Ljunghaga 1 och fram till byggnaden. Därefter följer kabeln gång- och cykelvägen norrut och viker sedan av mot Åkrahällsskolans huvudbyggnad.

Planförslag

Ett "u"-område finns utsatt för fjärrvärme- och optokabelledningar längs med Tallgölsgatan och upp mot planområdets östra del.

Inverkan på miljön

Störningar

Luft

Regeringen har utfärdat miljö kvalitetsnormer som omfattar förekomst av bland annat kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar PM10 i utomhusluft. De förändringar som planen medger inom området förväntas inte medföra att några miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster Centrala Nybro stad berörs främst av Ljungbyåns vattensystem. Området avvattnas åt sydost till S:t Sigfridsån genom "Långa blå" till vattenförekomsten "Västrakullabäcken – Bolanders bäck". Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status och god kemisk status. MKN inträder 2021 respektive 2015.

Då planområdet inte ligger i direkt anslutning till någon utpekad vattenförekomst bedöms dagvattenhanteringen vara det som skulle kunna påverka MKN för vatten i Ljungbyåns system. Då dagvattnet kommer från en fastighet för kontor, bostäder, skola, kultur och fritid samt vård med liten negativ miljöpåverkan bedöms föroreningsgraden i vattnet som låg.

Dagvatten med lågt föroreningsinnehåll kräver normalt ingen ytterligare rening innan det når recipient efter infiltration i gräsytor.

Det krävs cirka 1-2 gånger markyta per andel hårdgjord yta för att dagvattnet ska kunna infiltrera lokalt på en fastighet. I anslutning till planområdet finns ett befintligt naturområde med sankarpartier där det bedöms fullt möjligt att anlägga en väl fungerande LOD (*lokalt omhändertagande av dagvatten*) lösning för dagvattnet från fastigheten vid behov.

Med avseende på ovanstående bedöms planförslaget inte påverka MKN för vattenförekomster betydande.

Översvämning

Detaljplanen kommer enbart medge nybyggnation där grundläggning sker på pålar och utbredd platta, detta beroende på de geologiska förutsättningarna.

Nybro kommun har utfört en översvämningskartering för att ta reda på vilka områden inom Nybro stad som kan riskera att översvämmas vid höga flöden. Enligt denna riskerar inte området att översvämmas.

Jordarten i området utgörs i huvudsak av fyllning på torv/kärr.

Buller

Inom planområdet bedöms kombiterminalen och vägen vara de källor till buller som främst påverkar planområdet. En beräkning av externt buller från kombiterminalen utfördes av extern konsult 2010. Utredningen visar att det går att bedriva verksamhet på terminalområdet och samtidigt klara riktvärden under vissa givna förutsättningar. Skulle bullerstörningar från terminalområdet uppkomma över gällande riktvärden i planområdet hanteras frågan av kommunens Myndighetsnämnd. Transporterna till området håller även på att ses över.

Planförslag

På plankartan finns en bestämmelse ”n₁” som reglerar största tillåtna hårdgjorda yta i procent för att infiltration av dagvatten skall vara möjlig. Omhändertagandet av dagvatten regleras också med bestämmelsen ”b₂” på plankartan,

dagvattnet skall tas om hand lokalt eller på angränsande fastighets dagvattendamm. På kartan finns också en bestämmelse ”m₁” som reglerar att byggnader skall utformas så att bullernivån i bostäder inte överskrider socialstyrelsens riktvärden inomhus.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samhällsbyggnad handlägger planärendet enligt reglerna för enkelt planförfarande och efter följande preliminära tidplan:

Plansamråd	januari-mars 2013
Underättelse	maj 2013
Antagande TSN	juni 2013

Detaljplanen vinner laga kraft i juli 2013 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser, det vill säga naturområdet inom planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvartersmark.

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering

Från Ljunghaga 1 överförs det område inom fastigheten som betecknas NATUR i detaljplanen till Nybro 3:1. Från Nybro 3:1 överförs det område inom fastigheten som betecknas BD-KRS i detaljplanen till Ljunghaga 1.

Avstyckning

Inom fastigheten Ljunghaga 1 kan ett flertal fastigheter avstyckas. I samband med avstyckning bör officialservitut bildas för in- och utfart med förmån för de nya lotterna.

Ledningsrättsåtgärd

Rätten att bibehålla, förnya och underhålla befintliga underjordiska ledningar såsom fjärrvärmeledningar och optokablar inom planförslagets u-områden kan säkerställas genom ledningsrätt.

Ekonomiska onsekvenser

Vem som bekostar fastighetsbildningen berörande avstyckning samt servitut för in- och utfart förhandlas mellan Nybro kommun och aktuell köpare vid försäljning av mark.

Ledningshavaren bekostar den ledningsrättsåtgärd som berör deras respektive ledningar.

Kostnaden för dessa fastighetsrättsliga åtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunens kostnader för att upprätta planen beräknas till 40 000 kronor.

Ett plankostnadsavtal har upprättats där fastighetsägaren till Ljunghaga 1 åtar sig att betala maximalt 40 000 kronor för planarbetet.

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut för bygglovspliktiga åtgärder inom planområdet eftersom fastighetens ägare har bekostat planarbetet.

Medverkande tjänstemän

Frida Johansson	miljöinspektör
Helen Thörnvall	mättningsingenjör

Planhandläggare

Kerstin Ivansson	planarkitekt
------------------	--------------