



NYBRO KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för

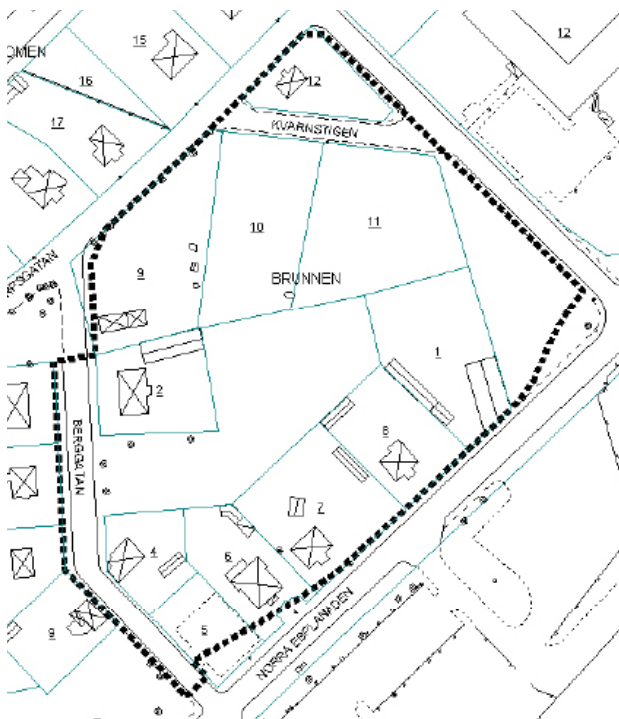
Kvarteret Brunnen

samt upphävande av tomtindelning inom kvarteret
Brunnen och del av Nybro 3:1 i Nybro, Nybro kommun

Antagen av SBN 2011-09-14
Laga kraft 2011-10-12

Planbeskrivning





Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

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

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att:

- möjliggöra en utökning av fastigheten Brunnens 1 genom att ändra användningen från bostäder till användningen föreningslokaler och service, hantverk, lättare industri, kontor och park inom en del av planområdet
- att ändra användningen från lokalgata och endast parkering till användningen föreningslokaler och service, hantverk, lättare industri, kontor och parkering inom en liten del av planområdet
- att ändra användningen från endast bostäder till användningen bostäder och kontor inom en del av planområdet
- att ändra bestämmelserna för Berggatan så att de stämmer med hur det ser ut i verkligheten.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget cirka 350 meter från torget i centrum.

Området omfattar en areal om cirka 16 500 m².

Markägoförhållanden

Kommunen är fastighetsägare till fastigheterna Brunnens 1, 6, 7, 8, 10, 11, 12 och Nybro 3:1. Fastigheterna Brunnens 2, 4 och 9 är i privat ägo.

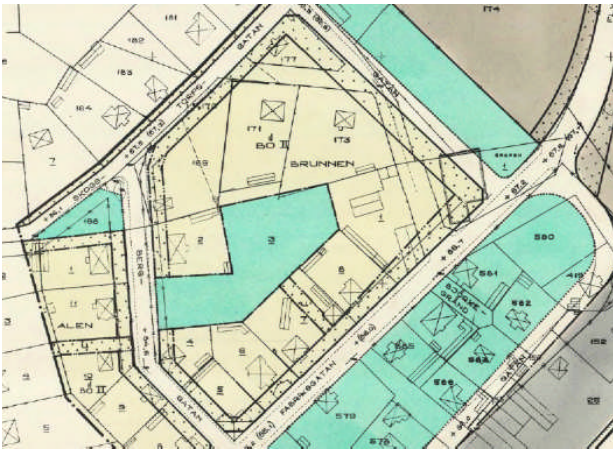
Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs 2004 är en ny gång- och cykelväg föreslagen längs Norra Esplanaden som planområdet gränsar till i sydöst.

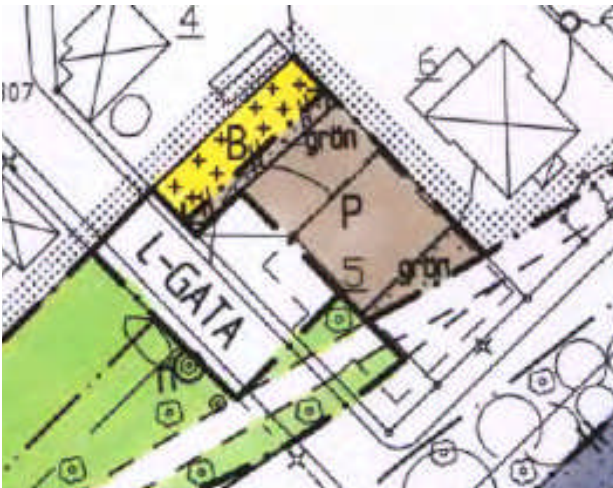
Detaljplaner

Det finns två gällande detaljplaner inom planområdet. Den ena omfattar nästan hela planområdet och fastställdes 1967-06-08 och har användningen bostäder och park.



Gällande detaljplan, fastställd 1967-06-08.

Den andra detaljplanen vann laga kraft 2000-07-24 och har användningen bostäder på fastigheten Brunnen 4, där marken endast får bebyggas med uthus och garage. På fastigheten Brunnen 5 är det tillåtet med användningen parkering, lokalgata och anlagd park med gång- och cykelväg. På Berggatan är det tillåtet med lokalgata och anlagd park med gång- och cykelväg. Längs med hela planområdets sydöstra sida är det tänkt att en ny gång- och cykelväg ska anläggas med fortsatt sträckning åt norr och väster.



Gällande detaljplan, laga kraft 2000-07-24.

Riksintresse

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

På fastigheterna Brunnen 2, 4, 6, 7, 8, 9 och 12 finns anlagda trädgårdar med gräsmattor, buskar, planteringar och träd.

Fastigheterna Brunnen 10 och 11 är igenvuxna, före detta trädgårdar, med fruktträd, björkar och aspar och en hel del sly och buskar.

Fastigheten Brunnen 1 utgörs av en stor andel grusyta med ett antal träd och lite sly.

Övrig mark utgörs av slyvegetation med ett antal lövträd.

Hela planområdet sluttar en aning in mot mitten där området är som lägst.

Planförslag

Ungefär en fjärdedel av planområdet får användas för parkområde, beteckningen "PARK" på plankartan.

Geoteknik

Blivande fastighetsägare ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteret.

Förorenad mark

Historiska studier i samband med upprättandet av detaljplanen har visat att inom kvarteret Brunnen har Nybro glassliperi och spegelfabrik funnits, därefter har det även funnits verksamhet för tillverkning av elarmatur samt Kemisk-tekniska glasbruket. Verksamheterna har bedrivits under 1900-talets första hälft. Nybro kommun har låtit utföra undersökningar enligt MIFO fas 2 inom området. I undersökningen påträffades föroreningar över riktvärden för mindre känslig markanvändning. Föroreningarna har därefter undersökts ytterligare och en avgränsning har gjorts. Marksanering kommer att ske. Rapporter med detaljerad beskrivning över föroreningssituationen finns.

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 sju enfamiljshus, som uppfördes mellan 1910- och 1940-talet, varav tre används som bostadshus, tre som hemtjänstlokal, kontor och musikstudio och ett som i dagsläget är tomt och som ska rivras inom en snar framtid.

På Brunnen 1 finns en byggnad som uppfördes 1944 som används som kontor, förråd samt föreningslokal.

Service

Inom området finns ingen service men planområdet ligger nära centrum med direkt närhet till både offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet

Området har relativt god tillgänglighet då det ligger nära centrum och cirka 500 meter ifrån centralstationen.

Bebyggelsekultur

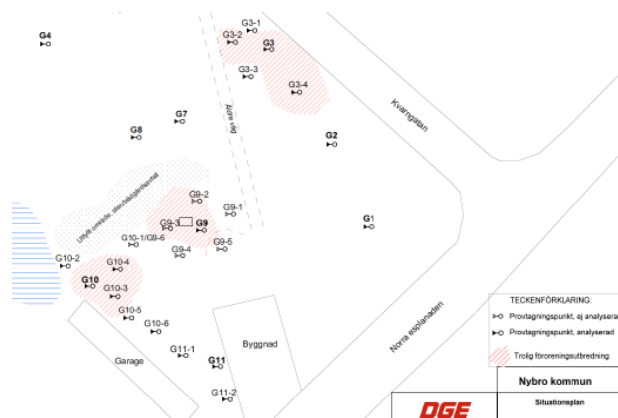
Sedan några år bedriver Länsstyrelsen, Regionförbundet och Kalmar läns museum ett särskilt projekt med syfte att kartlägga, tillvarata och utveckla länets industriarv. Inom projektet har en länstäckande industrihistorisk kartläggning genomförts och i det material som länsstyrelsen tillhandahåller genom sin hemsida "GISdata från Länsstyrelserna" omnämns två industrier som funnits inom planområdet:

- På fastigheten Brunnen 1: Nybro glassliperi och spegelfabrik. Bransch: Glas-, sten- och jordvaruindustri. Verksam mellan 1904 och 1927.
- Precis öster om fastigheten Brunnen 1: Nybro svarveraktiebolags elmaterialfabrik. Bransch: Verkstadsindustri. Verksam mellan 1945 och 1950.

Planförslag

Två områden i väster får användas för bostäder- och kontorsändamål, beteckningen "BK" på plankartan.

Området i norr, öster och söder får användas för föreningslokaler och service, hantverk, lättare industri och kontor, beteckningen "C₁H₁J₁K" på plankartan. För en del av detta område, där föroreningar påträffats, gäller att markföroreningen ska vara avhjälp innan lov kan ges, beteckningen "a₁" på plankartan. Områdena med markföroreningar visas på nedanstående karta (röd skraffering).



Områden med påträffade markföroreningar som ska saneras innan lov kan medges.

Ett litet område i söder får förutom föreningslokaler och service, hantverk, lättare industri och kontor användas även för parkering, beteckningen "C₁H₁J₁KP" på plankartan. Inom dessa områden finns även en bestämmelse om att verksamheten inte får vara störande för omgivningen, beteckningen "m₁" på plankartan.

På kvartersmark med användningen bostäder och kontor är det tillåtet att bygga i högst två våningar, beteckningen "II" på plankartan, och på övrig kvartersmark är högsta tillåtna byggnadshöjd 6 meter. Största tillåtna byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean, beteckningen "e₁25" på plankartan, på kvartersmark med användningen bostäder och kontor och 40% av fastighetsarean, beteckningen "e₁40" på plankartan, på övrig kvartersmark.

Längs med fastighetsgränserna finns en zon på 6 meter där det inte är tillåtet att bebygga marken. Längs med den östra fastighetsgränsen på Brunnen 4 finns en zon på 4,5 meter där marken endast får bebyggas med uthus och garage. Det är tillåtet med max en utfart per fastighet i sydöst mot den gång- och cykelväg som planeras enligt den angränsande, gällande planen. Dessa

utfarter bör anordnas så att trafiksäkerheten för trafikanterna på den planerade gång- och cykelvägen blir så bra som möjligt.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns två gator, Kvarnstigen och Berggatan, inom planområdet. Planområdet gränsar även till Skogstorpsgatan i nordväst, Kvarngatan i nordöst och Norra Esplanaden i sydöst. Norra Esplanaden övergår till Flyebovägen strax efter planområdet. I gällande plan är det tänkt att Berggatan ska stängas av mot Norra Esplanaden och ersättas med en vändplan i södra delen av Berggatan. I verkligheten är detta aldrig genomfört och det är inte heller längre aktuellt att stänga av denna gata.

Det finns inga gång- och cykelvägar inom planområdet.

Parkering

All parkering förutsätts ske på den egna fastigheten.

Planförslag

Vändplanen och den lilla biten med anlagd park med gång- och cykelväg samt kvartersmarken med endast användningen parkering i gällande plan ersätts med kvartersmark för föreningslokaler och service, hantverk, lättare industri, kontor och parkering. Berggatan ansluts till Norra Esplanaden och är avsedd främst för lokaltrafik, beteckningen "LOKALGATA" på plankartan. Kvarnstigen försvinner som gata och ersätts av kvartersmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Hela planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning finns i Flyebovägen som planområdet gränsar till i norr.

Planförslag

Dagvatten ska, om möjlighet finns, tas omhand lokalt, beteckningen "b₁" på plankartan.

Inom planområdet finns ett "u"-område, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Inverkan på miljön

Störningar

Luft

Sedan 1999 finns det miljö kvalitetsnormer som omfattar förekomst av kvävedioxid, svaveloxid, 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.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Medverkande tjänstemän

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Therese Andersson | miljöinspektör |
| Per Ahlgren | miljöinspektör |
| Jessica Dahl | exploateringssamordnare |

Planhandläggare

Alexandra Eliasson, planarkitekt