



Detaljplan för
Skruven 1 m.fl. fastigheter
i Nybro, Nybro kommun

Antagen 2013-09-10 TSN
Lagakraft 2013-10-09

Planbeskrivning





Planområdet

Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- behovsbedömning
- fastighetsförteckning

Planens syfte

Detaljplanen avser att ändra lokalgata i gällande plan till kvartersmark samt minska begränsningen där körbar utfart inte får anordnas. Detta för att möjliggöra en flexiblere lösning vad gäller in- och utfart från området.

Syftet med detaljplanen är även att upphäva strandskyddet inom planområdet som träder in igen vid en förändring av gällande plan.

Planen avser också att behålla gällande markanvändning inom området för handel, småindustri, kontor och bilservice.

Bakgrund

Området är detaljplanelagt för kvartersmark med användningen handel, småindustri, kontor och bilservice och den gällande planen vann laga kraft 2010-06-28. Strandskyddet upphävdes i samband med antagandet av gällande plan.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget cirka 1,2 km sydväst om Nybro centrum och gränsar i öster till Madesjövägen som är infartsväg till Nybro från riksväg 25.

Området omfattar en areal om cirka 38 000 m².

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Nybro kommun.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs 2004 finns hela kvarteret Skruven

markerat på visionskartan som område för verksamheter. I texten står det att det i anslutning till den nya vägen kan bli två områden för verksamheter. Det står också att det norra området (kvarteret Skruven) är lämpligt för alla sorters verksamheter som industri, verkstäder, handel eller service.

I förslaget till ny fördjupad översiktsplan för Nybro stad antagen av Kommunfullmäktige 2013-05-27, ej lagkraft, är planområdet inte markerat för förändring. Östra om planområdet finns det ett område markerat som verksamhetsområde.

Detaljplaner

Den gällande detaljplanen som vann laga kraft 2010-06-28 anger att området får användas för handel, småindustri, kontor och bilservice.

Riksintresse

Riksintresse för järnväg finns i närheten av planen men bedöms inte påverkas av planförslaget.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av tidigare planlagd mark för handel, småindustri, kontor och bilservice. Innan planläggningen utgjordes marken i huvudsak av ett område som fyllts ut med schaktmassor samt en tätare, yngre lövskog.

Geoteknik

Det aktuella planområdet är idag obebyggt. Området har varit naturmark som har blivit uppfyllt med fyllnadsmaterial som består av mycket sprängsten, block, grus och sand. Fyllnadsmassornas mäktighet är ca 2 meter. En mark- och geoteknisk undersökning har utförts på platsen under februari 2013. Alla analyserade parametrar avseende metaller i jord i de sju analyserade jordproverna ligger under riktvärdet för känslig markanvändning. Av de tre analyserade jordproven avseende petroleumämnen detekterades halter i två punkter. Halterna ligger under det aktuella riktvärdet för mindre känslig markanvändning.

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.

Strandskydd

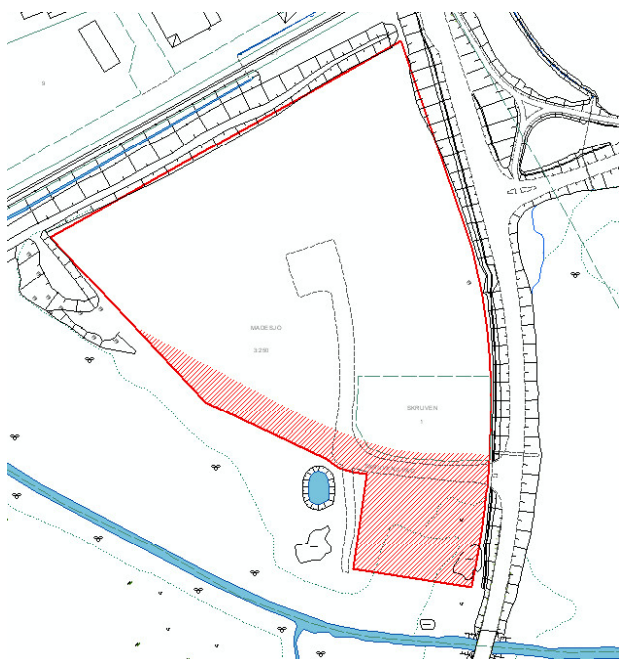
Söder om området gäller strandskydd 100 meter från Lindåsabäcken, vilket i gällande detaljplan är upphävt i de delar som berör planområdet. Marken har redan tagits i anspråk, då det är markberett och iordninggjort för verksamheter. Användningen handel, småindustri, kontor, bilservice och teknisk anläggning sträcker sig inte ända fram till Lindåsabäcken, utan en zon som är 30 meter bred är lämnad så att det blir ett område med en fri passage som inte utestänger allmänheten från att ta promenader längs Lindåsabäcken eller vistas inom området. Denna zon är även lämplig för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Den intilliggande bron över Lindåsabäcken, Madesjövägen, är konstruerad så att en passage för uter och andra djur finns under vägen på båda sidor av bäcken. Denna passage fungerar som en spridningskorridor längs bäcken vid högt flöde.

Sammantaget bedöms planförslaget inte påverka några naturvärden på ett betydande negativt sätt.

Planförslag

I planförslaget föreslås att strandskyddet upphävs i samband med att planen vinner laga kraft inom de delar som är markerat med planbestämelsen "a₁" på kartan. De särskilda skäl som kommunen anser finns och som ligger till grund för beslutet är att marken redan har tagits i anspråk, då det är markberett och iordninggjort för verksamheter, samt att verksamhetsområdet har betydelse för stadens och kommunens utveckling. Eftersom området redan är ianspråktaget, markberett och iordninggjort för verksamheter så finns det inte några höga naturvärden i form av flora och fauna inom det föreslagna området. Strandskyddets upphävande påverkar därför

heller inte några värden för växt- och djurliv negativt.



Det skrafferade området, 100 meter från bäckkanten på land, visar det område som kommunen föreslår att strandskyddet upphävs på igen.



Fotografi taget från väster mot området som kommunen föreslår att strandskyddet upphävs på.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

I dagsläget finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Service

I dagsläget finns ingen service inom planområdet.

Planförslag

Planen medger byggrätt för handel, bilservice, småindustri och kontor där teknisk anläggning får anläggas inom område GHJ₁K. Högsta byggnadshöjd är begränsad till 12,0 meter och maximalt 40 % av fastighetsarean får bebyggas. Byggnaderna får endast uppföras källarlösa. Ytterkanten av verksamhetsområdet mot Makesjövägen omfattas av en 20 meter zon där marken inte får bebyggas.

Vid bygglovprövning ska de geotekniska aspekterna särskilt beaktas, se även rubriken Geotekniska förhållanden.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns en gata, Skruvens väg, inom planområdet. Planområdet gränsar till Makesjövägen som är en infartsväg till Nybro stad från riksväg 25 i söder. Enligt en trafikräkning som genomfördes 2008 trafikeras Makesjövägen av cirka 3 900 fordon per dygn på den sträcka som gränsar till planområdet. Det finns inga gång-, cykel- eller mopedvägar inom planområdet.

Planförslag

Skruvens väg ändras från "LOKALGATA" i gällande plan till kvartersmark och huvudmannskapet övergår från kommunalt till blivande fastighetsägare. I planförslaget kommer också större delen av planområdets del mot Makesjövägen att omfattas av bestämmelsen "Körbar utfart får inte anordnas" markerat med en linje med runda cirklar på plankartan.

Parkering

Parkering för verksamheterna inom planområdet förutsätts ske inom kvartersmark på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Ledningarna finns nerlagda i befintlig lokalgata.

Fjärrvärme

Området är för närvarande inte anslutet till fjärrvärme men planeras att anslutas.

EI

Området är anslutet till det kommunala elnätet.

Planförslag

Dagvatten ska omhändertas lokalt, så kallat LOD, i dammen på fastigheten Madesjö 3:250 och på den egna fastigheten genom infiltration.

I planförslaget regleras största tillåtna hårdgjord yta inklusive takyta med bestämmelsen n₁. Infiltration av dagvatten kan lösas genom planteringar, gräsarmering av parkeringsytor och grusade delar.

Ett område för allmännyttiga underjordiska ledningar finns också markerat på plankartan med bokstaven u.

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.

Planförslaget förväntas inte medföra att några miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten anger vilken vattenstatus som ska uppnås vid en viss tidpunkt. Statusklassningen är i vattenförvaltningen ett sätt att beskriva vattnets kvalitet. Målet i vattenförvaltningen är att vattnet ska uppnå god status samt att inte försämra vattnets status, utgångspunkten är god status till år 2015.

Centrala Nybro stad berörs främst av Ljungbyås vattensystem. Området avvattnas till vattenförekomsten S:t Sigfridsån: Bolanders Bäck - bäck från Björnahult som har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Måttlig ekologisk status baseras på expertbedömning av fisk där vandringshinder påverkar fiskfaunan negativt. MKN inträder 2021. Detta är inget som genomförandet av planen kommer att påverka på ett negativt sätt. Att vattenförekomsten ej uppnår god kemisk status beror på att kadmium i sediment överstiger tillåtna värden. Dagvatten från området planeras att omhändertas lokalt i

en damm på fastigheten Madesjö 3:250 och bedöms inte ha betydande påverkan på MKN för vatten i Ljungbyås system.

Ett plangenomförande bedöms inte ge någon betydande negativ påverkan på gällande miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster och luft.

Översvämning

Aktuellt område riskerar inte att översvämmas enligt den översvämningsskartering som Nybro kommun utfört. Men området väster om aktuellt område översvämmas årligen vilket kan göra att grundvattennivån höjs. Detta kan vara bra att ta hänsyn till vid eventuell byggnation. Jordarten i området utgörs i huvudsak av sandig/moig morän under fyllnadsmassorna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Plansamråd april-maj 2013

Underrättelse maj-juni 2013

Antagande TSN september 2013

Detaljplanen vinner laga kraft i oktober 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. Befintlig väg inom planområdet kommer i förslaget att omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark och överlåtas till kommande fastighetsägare.

Exploatören ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Avstyckning och fastighetsreglering

Planförslaget innebär att man genom avstyckning alternativt fastighetsreglering kan bilda en eller flera fastigheter inom planområdet med ändamål för bilservice, handel, småindustri, kontor och teknisk anläggning.

Ledningsrätt

Rätten att anlägga nya samt förnya, bibehålla och underhålla befintliga underjordiska vatten- och avloppsledningar, elledningar samt fjärrvärmeledningar inom u-området kan säkerställas genom ledningsrätt.

Ekonomiska konsekvenser

Köpare av mark inom planområdet får en kostnad för markköp och fastighetsbildning. Kostnaden för framtida ledningsrätter bekostas av ledningsinnehavaren. Kostnaden för dessa fastighetsrättsliga åtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmäteriförrättning.

För enskilda fastighetsägare inom planområdet tillkommer en kostnad för de interna vägar, parkering och dylikt som områdets utbyggnad föranleder.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunens kostnader för att upprätta planen beräknas till 60 000 kronor.

Planavgift

Planavgift kommer att tas ut för bygglovpliktiga åtgärder inom planområdet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik 2013-02-15

Teknisk PM, Geoteknik 2013-02-15

Medverkande tjänstemän

Frida Johansson	Miljöinspektör
Helen Thörnvall	Mättningsingenjör
Malin Ekstedt	Exploateringschef

Planhandläggare

Kerstin Ivansson	Planarkitekt
------------------	--------------