



Detaljplan för Myrdalen

samt upphävande av tomtindelning inom kvarteren Karlstorpet, Glasblåsaren, Sliparen, Etsaren, Färgaren, Svarvaren, Garvaren, Bleckslagaren samt fastigheterna Bokbindaren 2-13, Tryckaren 2-7 och Sättaren 4 i Nybro, Nybro kommun

PBL 2010:900

Antagen av SBN 2012-01-18
Laga kraft 2012-02-15

Planbeskrivning





Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

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

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att behålla användningen bostäder men att utöka byggrätterna inom området samt att minska ner zonen mot gatan som inte får bebyggas.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget cirka 500 meter nordväst om Nybro centrum.

Området omfattar en areal om cirka 20 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Nybro 3:1 ägs av Nybro kommun. Övrig mark är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs 2004 finns området med i visionsdelen, stadsdel 2 - Myrdalen. Den fördjupade översiktsplanen säger följande om förändringar inom eller i nära anslutning till planområdet:

”Bebyggelsen längs med Doktor Sandbergs gata är kulturhistoriskt intressant och bör utredas och eventuellt skyddas.”

”En ny gång- och cykelväg längs Grönadalsgatan föreslås.”

”Trädalléer bör planteras längs Sveaplansgatan, Sveavägen och Hornsgatan.”

”Sveavägen behöver få trafiksäkerhetsåtgärder för att sänka hastigheten och öka säkerheten.”

Detaljplaner

Den gällande detaljplanen, som fastställdes 1938-08-26 anger att området får användas för bostäder. Byggnadsnämnden får dock medgiva inredning av samlingsalar och garage samt lokaler för handel och hantverk. Närmast gatorna får en zon på sex meter inte bebyggas. Det är tillåtet att bebygga 20 % per fastighet. Det är tillåtet att bygga två våningar men ej till en högre höjd än 7,5 meter. Dessutom får vind inredas för bostadsändamål till högst 1/3 av vindsbottens yta.

Riksintresse

Det finns inga riksintressen i eller intill planområdet.



Kvarteret Etsaren från Hornsgatan

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av ett villaområde med trädgårdar med träd, buskar, gräs och planteringar.

Geoteknik

Respektive fastighetsägare ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom den egna fastigheten.

Förorenad mark

Det finns inget dokumenterat i kommunens arkiv eller i länsstyrelsens databas för EBH-stödet som talar för att det förekommer förorenad mark inom planområdet.

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

Bostäder

Området utgörs av villabebyggelse som tillkom från slutet av 1930-talet till början av 1960-talet. I ”Nybros stadsdelar - Kulturhistoriska beskrivningar av 11 stadsdelar i Nybro stad”, en byggnadsantikvarisk rapport av Kalmar läns museum från februari 2006 finns följande beskrivning av området:

”Ursprungligen var merparten trä- och putsfasader ljusa och taken tegeltäckta. Många är nu tilläggsisolerade och klädda med mexitegel eller stående grov träpanel, som målats enligt rådande mode. Även det ursprungliga takteglat har mestadels ersatts med modernare betongpannor i olika kulörer. Tegelfasaderna är över lag inte förändrade. Med några få undantag är det allennarådande taket av sadelmodell, men med olika vinklar. Ingen villa är byggd högre än 1 1/2 plan. De villalika tvåfamiljshusen är de första att utgöra undantag från regeln. Till dessa ska helt säkert ”funkisvillorna” i de nordligaste kvarteren räknas. Det är idag svårt att se om ett hus

ursprungligen inrymt endast en bostadslägenhet eller flera. Den i Myrdalen så vanliga ”40-talsvillan” i 1 1/2 plan under relativt brant takfall och med slutna fasader ser i våra ögon ut som en typisk enfamiljsvilla, men har i flertalet fall rymt både två och tre lägenheter.



Bebyggelse vid Prästgatan

Planförslag

Kvartersmarken inom planområdet får användas för bostäder i två våningar. Det är tillåtet att bebygga 25 % av varje fastighet. Längs med gatorna finns en zon på fyra meter där marken inte får bebyggas.

Den värdefulla kulturmiljön i Myrdalen skyddas genom detaljplanens bestämmelse k₁. Bestämmelsen innebär att de karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningens bilaga skall särskilt beaktas vid ändring. Bifogat till planbeskrivningen finns en bilaga som är ett utdrag från dokumentet ”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Nybro stad, 2010”. Bilagan är avsedd att användas för vägledning vid bygglovsprövning inom området. Dokumentet ”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Nybro stad, 2010” är framtaget av Kalmar läns museum och antogs som planeringsunderlag av samhällsbyggnadsnämnden i december 2011.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Det finns ett flertal gator inom planområdet. Hantverkaregatan, Klockaregatan, Borgaregatan, Bondegatan och Prästgatan ingår i sin helhet och dessutom ingår delar av Hornsgatan och Grönadalsgatan i planområdet. Dessutom ingår Smala gränd som är en gång- och cykelväg mellan kvarteren Färgaren och Bokbindaren. I övrigt finns inga gång- och cykelvägar inom planområdet.



Smala gränd, gång- och cykelvägen mellan kvarteren Färgaren och Bokbindaren

Planförslag

Prästgatan, Klockaregatan, Borgaregatan, Bondegatan, Hantverkaregatan och de delar av Hornsgatan och Grönadalsgatan som ingår i planområdet får användas för lokalgata, beteckningen ”LOKALGATA” på plankartan. Det innebär att de är avsedda främst för trafik som har sitt mål vid dessa gator. Alla trafikslag är tillåtna på gatan. Det innebär att det är möjligt att anlägga en gång- och cykelväg längs med Grönadalsgatan så som föreslås i den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad från 2004.

Smala gränd får användas för gång- och cykelväg, beteckningen ”GCVÄG” på plankartan.

Parkering

All parkering förutsätts ske på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns utdragna i samtliga gator inom planområdet.

Planförslag

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, 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.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Medverkande tjänstemän

Therese Andersson miljöinspektör

Lise Svensson planarkitekt

Alexandra Eliasson planarkitekt

Planhandläggare

Jonas Alborn Planarkitekt