



Detaljplan samt upphävande av tomtindelning för kvarteret Gymnasiet m.fl. fastigheter i Nybro, Nybro kommun

2008-10-20

Samrådsredogörelse

Hur samrådet bedrivits

Ett förslag till detaljplan upprättades på samhällsbyggnadsförvaltningen i juli 2008. Förslaget har varit ute på samråd, enligt 5 kap 20 § PBL, under tiden den 14 juli-15 augusti 2008. Planförslaget har varit utställt på samhällsbyggnadsförvaltningen samt i förvaltningshusets foajé.

Planhandlingar har lämnats till sakägare enligt fastighetsförteckning, Länsstyrelsen, TeliaSönera, Handikapprådet, Posten, Skogsstyrelsen, Kalmar läns museum, Lantmäteriet, Vägverket, KSRR, Nybro Elnät AB, Nybro Energi AB, räddningstjänsten, kommunstyrelseförvaltningen, tekniska förvaltningen, polismyndigheten, kultur- och fritidsförvaltningen samt barn- och utbildningsförvaltningen.

Inkomna synpunkter redovisas här nedan tillsammans med samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer. Samrådsredogörelsen avslutas sedan med en kort sammanfattning av gjorda ändringar.

Inkomna samrådssynpunkter

Nybro Bostad AB godkänner förslaget.

Nybro Elnät AB godkänner förslaget

Nybro Energi AB godkänner förslaget.

KSRR har inget att erinra mot planförslaget under förutsättning att bifogade ”Regler för avfallsutrymmen och transportvägar m.m.” följs.

Kommentar

”Regler för avfallsutrymmen och transportvägar m.m.” kommer att följas i möjligaste mån. När det gäller avfallsutrymmen är det inget som behandlas i planskedet utan i bygglovskedet.

Skogsstyrelsen godkänner förslaget

Fastighetsägarna till Poesin 8 tackar för inbjudan till samrådet och meddelar att de inte godkänner förslaget.

Vad fastighetsägaren kunnat se belyser handlingarna i huvudsak J1 och J1S, inte SY. De saknar tydligare information om planerna för SY vilka sannolikt kommer att påverka fastighetsägarna mest. Mot bakgrund av information i media om planer avseende fotbollsarena och ishall inom SY anser fastighetsägarna inte att underlaget vare sig är komplett eller rättvisande med den rubrik underlaget givits. Avsnittet ”Planens syfte” är för schabloniserande. Fastighetsägarna kan därför överhuvud taget inte godkänna förslaget utan anser att både kompletteringar och förtydliganden krävs.

Fastighetsägarna har dessutom följande generella synpunkter:

- Angående Tallgölgatan och korsning mot Norra vägen alternativ förlängning ut mot Glasporten: Fastighetsägarna anser att en förlängning mot Glasporten är att föredra för att undvika buller från tung trafik som då också kan använda infarten från Glasporten för att nå järnvägsspåret som byggs.
- Generellt förutsätter fastighetsägarna att samtliga byggnader, anläggningar etc som anläggs omges med bullerdämpande arrangemang, inte minst i form av att existerande grönska bevaras som en ”ram” runt andra åtgärder som vidtas. Det vill säga dölj det som byggs i befintlig grönska men komplettera med bullerplank osv.
- Tallgölgatan och Järnvägsgatan är idag tillhåll för ”motorburen ungdom”. Fastighetsägarna förutsätter att kommunen i samband med kommande entreprenadarbeten anlägger farthinder o dyl på båda gatorna som omöjliggör ”racing”.

Kommentar

Texten i planbeskrivningen kompletteras och förtydligas så att det framgår att det kan bli aktuellt med till exempel en ishall i området. Det som diskuteras just nu är att bygga en ny ishall intill Ljunghaga och då behålla den södra och östra delen av den befintliga byggnaden på Ljunghaga 1 så att den delen av byggnaden kan användas för till exempel föreningslokaler för olika idrotts-

föreningar. Strax norr om ishallen är det möjligt att anlägga en konstfrusen bandybana. Båda dessa anläggningar placeras då i sydöstra hörnet av planområdet. Placeringen för en fotbollsplan med konstgräs är inte heller klar, men det verkar lämpligt att lokalisera den till områdets centrala del, strax norr om fastigheten Gymnasiet 3, fastigheten där Samhall har sin verksamhet. Tennisbanorna och inlinebanan i den nordöstra delen av planområdet kommer förmodligen att ligga kvar på samma plats. När det gäller grusplanen i samma del av planområdet så finns det diskussioner om att använda den för boule istället för fotboll. Det finns dock ett behov av en grusplan för fotbollens behov, främst under tidig vår och sen höst, och då finns möjligheten att använda den mindre grusplanen som ligger mellan gymnasieskolan och idrottshallen, mot gång- och cykelvägen. Planen behöver då utvidgas en bit norrut. Det finns inga beslut på att det är just såhär det kommer att se ut inom området, men det är ett förslag som kommunen och övriga berörda kommer att utreda närmare längre fram.

Texten om korsningen vid Tallgölgatan - Norra vägen och en förlängning av Tallgölgatan som kan ansluta till Kalmarvägen vid Glasporten är hämtade från den fördjupade överiktsplanen för Nybro stad och är inga alternativ som står emot varandra. I den fördjupade översiktsplanens vision finns båda förslagen med.

I planförslaget finns inga bestämmelser om att bullerdämpande åtgärder måste genomföras eller att viss vegetation måste sparas. Enligt miljöbalken får inte verksamheter vara störande för omgivningen, men för att förtydliga planen införs en bestämmelse om att verksamheten inte får vara störande för omgivningen. På vilket sätt man väljer att förhindra störningar måste lösas i varje enskilt fall och med de tekniska lösningar som är bäst för just den eventuella störning som kan uppstå.

Frågan om farthinder har lämnats till tekniska förvaltningen som har ansvar för kommunala gator.

Skejtarna på Åkrahälls parkering skriver att de vill ha en skatehall att åka i både på vintern och sommaren. Den enda skatehall som finns i närheten är i Emmaboda. Det skulle passa bra att bygga en skatehall i samband med idrottscentrat.

Kommentar

Planen anger att området vid Åkrahällskolan får användas för skola och idrott, så enligt planförslaget går det bra att anlägga en skatehall i området. Planen anger dock inte vilka idrottsanläggningar som ska finnas inom området utan det är upp till fastighetsägaren att avgöra.

Fastighetsägaren till Lyriken 1 vill inte ha byggnader som skymmer utsikten, men godkänner planen i övrigt.

Kommentar

Planen medger bebyggelse på de ytor som inte är markerade med prickar. En byggnad kan vara bullerdämpande om det finns andra verksamheter som kan uppfattas störande av andra boende i Boken-området.

Länsstyrelsen skriver att kommunen har gjort en behovsbedömning och i sitt ställningstagande bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har ingen annan uppfattning än kommunen och samråd om behovsbedömningen har härmed skett.

Länsstyrelsen bedömer att föreliggande detaljplan inte innehåller några frågor som kan föranleda en prövning enligt 12 kap 1 § PBL vilket innebär att planens genomförande inte utgör fara för att riksintressen enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalken inte iakttas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet.

Länsstyrelsen bedömer, i likhet med länsmuseet, att idrottshallen i anslutning till P. Stampes gymnasiebyggnad utgör en sammanhållen miljö

och kan vara i behov av samma bevarandeskydd i planen som skolan, det vill säga q-märkning.

Planförslaget är flexibelt och för tydlighetens skull kan man överväga att översätta byggrätten (40% av fastighetsarean) i det stora området till jämförbara siffror i kvadratmeter, vilket innebär att till exempel allmänheten lättare kan få en bild av hur mycket ytterligare som avses exploateras inom området.

Om en ny ishall skulle bli aktuell inom området och därmed skapa förutsättningar för publik verksamhet måste noga övervägas tillfarter och utfarter till området, vad befintliga tillfarter tål av trafikmängder samt skydd- och säkerhetsfrågor i anslutning härtill. Frågorna övervägs i samråd med Vägverket.

Kommentar

I utställningsförslaget får även sporthallen bestämmelsen "q", vilket innebär att området eller byggnaden utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

Inom området "SY" kommer det troligtvis att bli nya fastighetsindelningar och det är inte säkert att kommunen står som ägare till marken inom hela området. I dagsläget är det därför svårt att fördela byggrätter om det ska anges i kvadratmeter. När byggrätten anges i % per fastighetsarea finns det fler möjligheter för hur fastighetsindelningen inom området ska se ut i framtiden.

Vägverket Konsult har gjort en utredning med förslag på korsningsutformning för korsningen Norra vägen - Tallgölgatan. Utredningen sammanfattas i planbeskrivningen i utställningsförslaget.

Fastighetsägarna till Lyriken 2 skriver att på grund av att de har cirka 5 meter till grusplanen känns det mycket oroande att denna kommer att användas mycket, vad de kan förså, frekvent. Det känns som om det naturnära läge och lugn de nu har kommer att försvinna. Barn brukar ju till exempel åka pulka i backen, fastighetsägarna går i skogen etc. Det känns som något mycket negativt att få en stor idrottsanläggning "tätt

inpå knutarna”. Fastighetsägarna har inget emot idrott, men att tvingas ha det så nära inpå sig och med de rop och skrik som därmed följer känns oroande. Fastighetsägarna känner därför att det kommer att bli en mycket negativ förändring.

Fastighetsägarna anser därför:

- att det inte ska byggas ett sådant komplex så nära ett bostadsområde över huvud taget, utan att det får vara som det är idag.

Anses detta inte vara ett alternativ menar de:

- flytta grusplanen till andra sidan av den nuvarande fotbollsplanen, och anlägg istället gräs på nuvarande grusplan och låt den vara en ”allmän yta”.
- Vad det gäller fotbollsplanen, är det ju givetvis en önskan att den och en eventuell läktare byggs så långt bort som möjligt från bostadsområdet och att eventuell läktare utformas så att ljudet inte riktas mot fastighetsägarnas hus utan bortåt.

Kommentar

I dagsläget finns inga skisser på hur de olika aktiviteterna ska placeras inom området. Men det som diskuteras just nu är att bygga en ny ishall intill Ljunghaga och då behålla den södra och östra delen av den befintliga byggnaden på Ljunghaga 1 så att den delen av byggnaden kan användas för till exempel föreningslokaler för olika idrottsföreningar. Strax norr om ishallen är det möjligt att anlägga en konstfrusen bandybana. Båda dessa anläggningar placeras då i sydöstra hörnet av planområdet. Placeringen för en fotbollsplan med konstgräs är inte heller klar, men det verkar lämpligt att lokalisera den till områdets centrala del, strax norr om fastigheten Gymnasiet 3, fastigheten där Samhall har sin verksamhet. Tennisbanorna och in-linebanan i den nordöstra delen av planområdet kommer förmodligen att ligga kvar på samma plats. När det gäller grusplanen i samma del av planområdet så finns det diskussioner om att använda den för boule istället för fotboll. Det finns dock ett behov av en grusplan för fotbollens behov, främst under tidig vår och sen höst, och då finns möjligheten att använda den mindre grusplanen som ligger mellan gymnasieskolan och idrotts-hallen, mot gång- och cykelvägen. Planen behö-

ver då utvidgas en bit norrut. Det finns, som tidigare nämnts, inga beslut på att det är just såhär det kommer att se ut inom området, men det är ett förslag som kommunen och övriga berörda kommer att utreda närmare längre fram.

Fastighetsägarna till Novellen 7 godkänner förslaget.

Tekniska förvaltningen lämnar följande synpunkter:

- Den med x markerade GCM-vägen framför sporthallen måste flyttas längre ut från fasaden. Idag finns stora risker med kollisioner då entre-erna ligger i omedelbar närhet till GCM-vägen.
- Lilla q för skolbyggnaden är inte önskvärd. Bestämmelsen kan hämma skolans framtida ombyggnadsbehov och medföra mindre attraktiv skola. Emedan skolan ägs av kommunen bör framtida hänsyn kunna tas i likhet med q-bestämmelserna vid kommande bygglov. Skyddet torde bli detsamma.
- Tekniska förvaltningen vill inte ha en enda stor fastighet, Gymnasiet 2, som innehåller både skolverksamhet och de stora idrottsanläggningar som planeras. De önskar att idrottsanläggningarna i huvudsak omfattas av en ny fastighet, förslagsvis Gymnasiet 4. Detta för att underlätta administrativa, organisatoriska och budgetmässiga hanteringar. En ny fastighetsplan saknas.
- Om en omklädningsbyggnad (enl upprättad ideskiss) för fotbollen ska uppföras liknande befintlig kommer den i konflikt med u-området för ledningar. Huruvida u-området ska flyttas eller inte är för tidigt att avgöra idag med det beslutsunderlag som finns.
- Det är önskvärt med ett sammanhållet idrottsområde som kan stängslas in. Den idag befintliga GCM-vägen förbi Ljunghaga (x-område i förslag) bör övervägas att flyttas till till exempel ägo gräns.

- Vid vissa tillfällen (ishockeymatcher, fotbollsmatcher) skapar anläggningen tillströmning av mycket publik. I planbeskrivning bör man även ta med konsekvenserna (med mycket bilar/cyklar) vid anslutningen med Norra vägen.

I övrigt har tekniska förvaltningen inget att erinra över planförslaget.

Kommentar

Det område som markerats med "x" framför sporthallen tas bort och istället markeras det område som även är "u"-område med ett "x". "x" innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Beteckningen "q₁" innebär att området eller byggnaden utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Det finns inget i bestämmelsen som förhindrar ombyggnation eller som skulle göra skolan mindre attraktiv.

I dagsläget är det oklart hur fastighetsindelningen ska se ut inom planområdet, och planen görs därför så flexibel som möjligt. Det innebär att det inte finns något i planen som hindrar att fastighetsbildningen inom området blir som tekniska nämnden önskar.

Det fanns en tidig skiss över området, men den ska främst ses som en idéskiss och inte ett färdigt förslag på hur området ska se ut. Det går därför inte i dagsläget att avgöra om några ledningar ska flyttas. I planförslaget skyddas befintliga ledningar.

Eftersom det inte finns något förslag på hur de olika aktiviteterna ska lokaliseras inom området är det svårt att avgöra om gång- och cykelvägen ska ligga kvar eller flyttas. Det är dock en befintlig gång- och cykelväg som ligger över ett befintligt ledningsstråk.

Vägverket Konsult har gjort en utredning med förslag på korsningsutformning för korsningen Norra vägen - Tallgölsgatan. Utredningen sammanfattas i planbeskrivningen i utställningsförslaget.

Vägverket har underhand förstått att det planeras större idrottsanläggningar inom området vilket ställer stora krav på trafikfrågorna.

För att bedöma hur gatu/vägsystemet i området ska utformas bör en värdering göras hur trafikbelastningen kommer att se ut när området är utvecklat enligt planbeskrivningen. Då områden planeras för större idrottsanläggningar är effektivitet och kapacitet i hela trafiksystemet med parkeringsplatser, gångvägar, omkringliggande gator och vägars kapacitet en del i helheten som bör studeras och om behov finns av förändringar ska dessa frågor lösas i ett tidigt skede. Planförfattaren har föreslagit ombyggnad av vägkorsning mellan Norra vägen och Tallgölsgatan för att öka trafiksäkerheten och frågan kan ställas hur denna ska utformas. Norra vägen är en del av väg 31 som är transportväg för farligt gods.

I de fall större idrottsevenemang avses att ordnas inom området är utryckningsvägar för räddningstjänsten nödvändiga att prioritera för snabba evakueringar vilket bör ingå i en trafikutredning för området.

Kommentar

Vägverket Konsult har gjort en utredning med förslag på korsningsutformning för korsningen Norra vägen - Tallgölsgatan. Utredningen sammanfattas i planbeskrivningen i utställningsförslaget.

Ställningstagande efter samrådet

Samrådet samt diskussioner inom kommunen har lett till att några ändringar behöver göras, både på plankartan och i planbeskrivningen.

Ändringar på plankartan

- Det område som markerats med "x" framför sporthallen tas bort och istället markeras det område som även är "u"-område med ett "x".
- Användningen på Gymnasiet 1 utökas så att det förutom småindustri och skola även får användas för idrott.
- Användningen på den norra och västra delen av Gymnasiet 3 utökas så att det förutom småindustri även får användas för idrott.
- Byggrätterna på fastigheterna Gymnasiet 1 och 3 ändras från "byggnadsarea i m²" till "byggnadsarea i % per fastighetsarea". Detta görs för att den framtida fastighetsindelningen inom planområdet är oklar i dagsläget. Det är alltså fastigheternas storlek som styr hur stor byggrätt som finns för respektive fastighet.

- Ett naturområde läggs till i den västra delen av planområdet. Området anknyter till det större naturområde som finns öster om planområdet och som används av Åkrahällskolan som friluftslivs- och naturstudieområde. Detta större naturområde används även som rekreations- och studieområde av Nybro Montessoriskola på Tallgården och området är även, enligt avtal, Transtorpskolans "skolskog".

Ändringar i planbeskrivningen

- Texten i planbeskrivningen kompletteras och förtydligas så att det framgår att det kan bli aktuellt med till exempel en ishall i området. En skiss över planområdet tas fram för att visa exempel på vilka verksamheter som kan bli aktuella inom området och vilka ytor dessa verksamheter kräver. Det finns dock inga beslut som anger att området kommer att se ut som det gör på skissen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Lise Svensson
Planarkitekt