



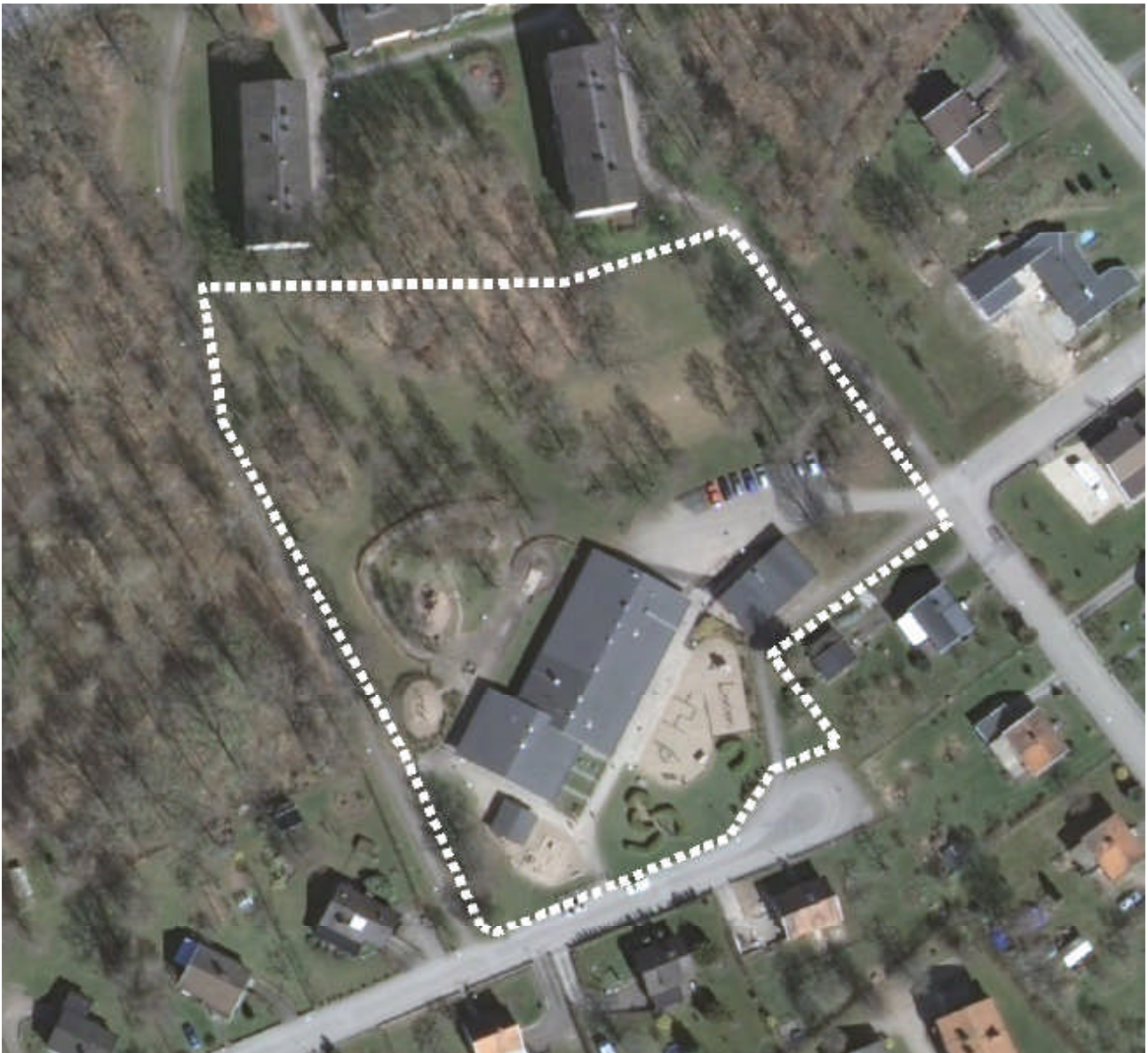
NYBRO KOMMUN  
Samrådsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för  
**Dragonen 13**  
i Nybro, Nybro kommun

Antagen av KF 2010-08-30  
Laga kraft 2010-09-27

# 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 Dragonen 13 genom att ändra användningen från allmänt ändamål och park till användningen skola inom en stor del av planområdet

- ändra användningen från allmänt ändamål till gång- och cykelväg på en liten del av området
- ändra användningen från bostäder till parkområde på en del av fastigheten Röset 1

## Plandata

### Läge och areal

Planområdet är beläget i Madesjö cirka 1,2 km väster om Nybro centrum. Planområdet omfattar fastigheten Dragonen 13, där Madesjö förskola ligger, och en del mark omkring skolområdet.

Området omfattar en areal om cirka 12300 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Nästan all mark inom planområdet ägs av Nybro kommun. Fastigheten Röset 1 ägs av Nybro Bostads AB.

## Tidigare ställningstaganden

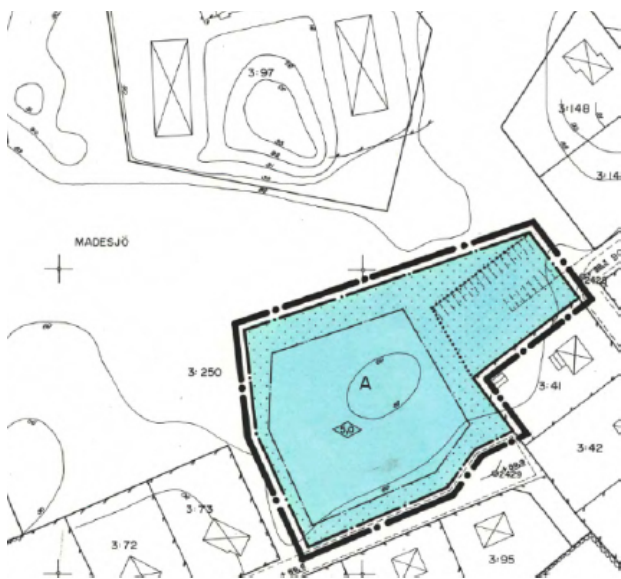
### Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad som antogs i januari 2004 finns ingen planerad förändrad markanvändning eller rekommendationer för markanvändningen redovisad för området.

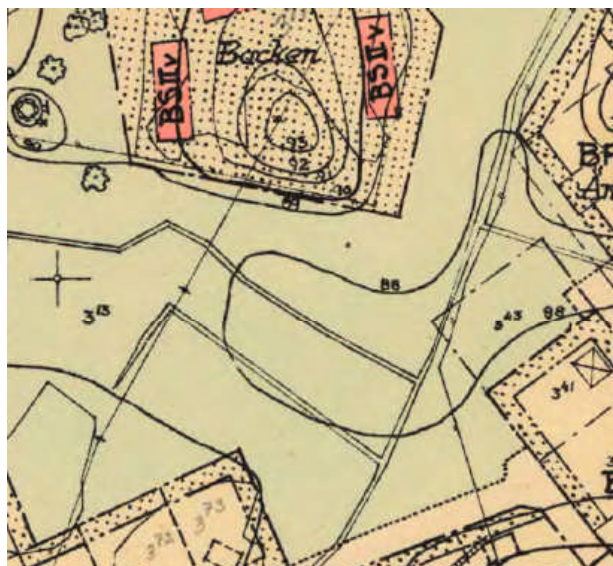
### Detaljplaner

Inom planområdet finns två gällande detaljplaner:

- för fastigheten Dragonen 13 gäller en plan, fastställd 1975-02-04, som medger allmänt ändamål på hela fastigheten, vilket innebär att all verksamhet tillåts som har ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun), men inte statliga och kommunala bolag. Denna beteckning användes innan plan- och bygglagen, PBL, infördes. Efter PBL:s införande krävs att markens användning är närmare angiven i detaljplanen för att bygglov ska kunna ges. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 5 meter



- för övriga delen av planområdet gäller en plan, fastställd 1954-02-19, som medger bostadsändamål på fastigheten Röset 1 och park på övrig mark inom planområdet



### Riksintresse

Det finns inga riksintressen inom planområdet eller i dess omedelbara närhet. Inga riksintressen påverkas av plangenomförandet.

## Förutsättningar och förändringar

### Natur

#### Mark och vegetation

Norr om Madesjö förskola, på fastigheten Madesjö 3:250, finns ett parkområde som i Grönstrukturplanen för Nybro stad, som Nybro kommun håller på att ta fram, beskrivs som ett parkområde med stora fina björkar och block samt lite kuperade delar där växtligheten fått växa mer vilt. Denna parkyta utnyttjas redan idag till stor del av förskolan.

### Planförslag

I nordöst finns ett område som markerats som parkområde, beteckningen "PARK" på plankartan, och det innebär att området får användas som parkområde.

Eftersom detaljplanen möjliggör en ombildning av fastigheten Dragonen 13 genom att parkmark tillhörande Madesjö 3:250 som betecknas S kan överföras till Dragonen 13, så kompenseras parkområdet genom att detaljplanen även möjliggör att mark betecknad som PARK tillhörande Röset 1 och Dragonen 13 kan överföras till Madesjö 3:250. Därmed kommer parkområdet inte att minskas till ytan, utan bara försjutas norrut en aning.

#### Geoteknik

Blivande byggherre ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteret.

#### Förorenad mark

Det finns inget dokumenterat i kommunens arkiv eller i det material som länsstyrelsen tillhandahåller genom sin hemsida "GISdata från Länsstyrelserna" eller i Länsstyrelsens MIFO-databasen som talar för att det skulle förekomma 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

Inom planområdet finns en huvudbyggnad och flera mindre byggnader som inrymmer Madesjö förskolas verksamhet.

De befintliga byggnaderna upptar en yta av cirka 1080 m<sup>2</sup>.

#### Tillgänglighet

Planområdet har god tillgänglighet, med få nivåskillnader och med flera gång- och cykelvägar som ansluter till skolområdet från olika håll. Parkeringsplatser finns i den norra delen av skolområdet.

#### Planförslag

Större delen av planområdet får användas för skola, beteckningen "S" på plankartan. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 5 meter och det är tillåtet att bebygga 25% av fastigheten. Detta motsvarar en bebyggd yta på cirka 2000 m<sup>2</sup>. Längs med fastighetsgränsen mot Bolanders väg och Nyängsvägen finns två zoner på cirka 6 meter där det inte är tillåtet att bebygga marken.

#### Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

Inom skolområdet finns flera områden för lek av olika slag. Parkområdet i norr nyttjas också av förskolebarnen.

#### Planförslag

En del av parkområdet i norr läggs till fastigheten Dragonen 13 så att även denna del ingår i skolområdet.

#### Gator och trafik

Gatunät

Det finns inga gator inom planområdet.

#### Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns en gång- och cykelväg som passerar skolområdet i den östra delen i syd-östlig riktning och som fungerar som en länk mellan Bolanders väg och Nyängsvägen.

#### Planförslag

I öster finns ett område med beteckningen "GC-VÄG" på plankartan och det innebär att detta område får användas för allmän gång- och cykelväg.

#### Parkering

I den norra delen av skolområdet finns en mindre parkeringsplats för skolans personal och för hämtning och lämning av elever.

#### Planförslag

All parkering till verksamheter inom skolområdet förutsätts ske på den egna fastigheten.

#### Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns flera självfallsledningar. Det finns ledningar i både nord-sydlig riktning och i öst-västlig riktning.

Fastigheten Dragonen 13 är ansluten till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

#### Planförslag

Längs med självfallsledningarna inom planområdet finns två områden betecknade med "u" på plankartan. Det innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Värme

Det finns fjärrvärmeledningar längs med Bolanders väg och Nyängsvägen.

## **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

## **Planhandläggare**

Alexandra Eliasson                      planarkitekt