



Detaljplan för fastigheten

Vårdaren 2 m.fl. (Vandrarhemmet)

inom stadsdelen Södra Nybro i Nybro



Översiktskarta

Planbeskrivning



Innehåll

1	Detaljplanens syfte.....	4
	1.1 Syfte	4
2	Planförslag.....	4
	2.1 Hela detaljplanen	4
	2.2 Allmän plats.....	4
	2.3 Kvartersmark.....	5
	2.4 Genomförandetid	8
3	Motiv till detaljplanens regleringar	9
	3.1 Motiv till regleringar	9
4	Genomförandefrågor.....	13
	4.1 Fastighetsrättsliga frågor	13
	4.2 Tekniska frågor	13
	4.3 Ekonomiska frågor	13
	4.4 Organisatoriska frågor	14
	4.5 Upplysningar	14
5	Planeringsförutsättningar	15
	5.1 Kommunala ställningstaganden.....	15
	5.2 Pågående markanvändning	16
	5.3 Miljö	18
	5.4 Hälsa och säkerhet	19
	5.5 Kulturmiljö	21
	5.6 Teknisk försörjning	23
	5.7 Service	23
6	Konsekvenser	23
	6.1 Fastigheter och rättigheter	23
	6.2 Naturvärden	24
	6.3 Miljö	25
	6.4 Kulturmiljö	25



Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
Samråd oktober 2024	Delegationsbeslut om samråd Samrådstid 20 november – 10 december 2024
Granskning februari 2025	Delegationsbeslut om granskning Granskningstid 27 februari – 19 mars 2025
SBN antagande maj 2025	Beslut om antagande i samhällsbyggnadsnämnden Sammanträdesdag 13 maj 2025
Laga kraft juni 2025	Laga kraft 13 juni 2025

Ärendeinformation

Ärendenamn Detaljplan för Vårdaren 2 m.fl.	Planhandlingar - Planbeskrivning - Plankarta
Diarienummer TS-2024-558	Till planen hör även - Undersökning om betydande miljöpåverkan, Nybro kommun, 2025-02-19 - Fastighetsförteckning
Planförfarande Standardförfarande	Underlag till planen - Sakkunnigutlåtande avseende kulturvärden, Kalmar läns museum 2024-10-16 - PM Natur Vårdaren 2, Nybro kommun, 2024-11-12
Beställare Vårdaren 2 i Nybro AB	
Plan påbörjad 11 juni 2024	



1 Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

Detaljplanens syfte är att befintlig byggnad ska kunna omvandlas till bostäder, samt säkerställa byggnadens kulturhistoriska värden. Syftet är också att möjliggöra för ny bebyggelse inom fastigheten Vårdaren 2.

2 Planförslag

2.1 Hela detaljplanen

Planförslaget innebär nya bostäder i tre våningar med maximal byggnadsarea på ca 575 kvadratmeter, som motsvarar befintlig byggnad inom Vårdaren 2. Planen möjliggör även för en lika stor till- eller nybyggnation för en utvecklig av fastigheten i framtiden. För att bevara det monumentala intrycket av befintlig byggnad från gatan, förslås ny byggnad placeras på innergården.

Befintlig byggnads kulturhistoriska värden skyddas med varsamhets- och utformningsbestämmelser. Det läggs även rivningsförbud på bygganden. Med samma syfte införs även bestämmelser för att styra önskad utformning av utemiljön.

För att tillgängliggöra befintlig byggnad möjliggör planen uppförande hiss av på befintlig byggnad och att kompletterande bebyggelse som miljöhus uppförs i anslutning till befintlig rundkörning.

2.2 Allmän plats

Vasagatan planläggs som GATA. Regleringen säkerställer gatans befintliga funktion med körbana, kantstensparkering och trottoar. I framtiden kommer en gång- och cykelväg att anläggas på den södra sidan av gatan.

I den sydöstra delen av planområdet planläggs befintligt grönstråk med grusad gång- och cykelväg som NATUR som möjliggör kopplingen mellan Vårdaren 1 och 2, kyrkogården och Kvarnaslättområdet.



Vårdaren 2 med vandrarhemsbyggnad och besöksparkering på framsidan mot Vasagatan. Fastigheten gränsar till kyrkogårdens besöksparkering (höger) och till förskolegård inom Vårdaren 1 (vänster).

2.2.1 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

2.3 Kvartersmark

Befintlig byggnad föreslås byggas om invändigt till bostäder. En ny byggnad kan uppföras på innergården, och ska underordna sig genom att dess nockhöjd ska vara lägre än befintlig byggnad. Den befintliga byggnaden begränsas till den nuvarande 13,0 meter (h_1) och för eventuell ny byggnad begränsas nockhöjden till 11,5 meter (h_2). Största byggnadsarea för den tillkommande byggnaden är 575 kvadratmeter (e_1).

För den befintliga byggnaden ska nuvarande karaktärsdrag vad gäller material, utförande färgsättning takutformning samt detaljeringsnivå bibehållas vid ändring (k_1). Ursprungliga detaljer och material som tidigare bytts ut kan däremot återställas till mer ursprungligt utförande däribland



putsarbeten och färgsättning. Den idag gula byggnaden med vitmålade fönster var tidigare i en ljus kulör med mörkt brunmålade fönster.

Byggnadens fönster har ett mycket högt kulturvärde, med form, material, indelning och proportioner som visar på byggnadens ursprungliga funktion som vårdinrättning för mental funktionsnedsättning eller psykisk ohälsa på 1930-talet. Jämfört med allmänna utrymmen hade rummen för patienter kraftiga fönstersnickerier med likaledes kraftiga hörnbeslag för att stoppa ryvmningar. Vid byte ska fönsterna vara i trä med fast profilerad spröjs i ytterbågen med samma indelning och markerad mittpost som idag (k₂).



Foton visar byggnadens karaktäristiska fönster för allmänna utrymmen (vänster) och patientrum (höger).

Ursprungliga ytterdörrar och balkongdörrar ska till form och material bibehållas till sin utformning (k₃). Vid byte bör redan ersatta dörrar återställas för att överensstämma med byggnadens karaktär.



Foton visar ursprunglig dörr mot innergården (vänster) och huvudentrén (höger). Entrédörren är från 1970-talet när vandrarhemmet öppnade.

Mot Vasagatan ska befintlig fönstersättning bevaras och balkonger är inte tillåtna (f_1). På kortsidorna och innergården kan byggnaden kompletteras med balkonger i lägen där det inte bedöms påverka intrycket av byggnaden på ett negativt sätt (f_2). På en kortsida får även hiss monteras på fasaden för att tillgängliggöra byggnaden (f_3).

Ny bebyggelse ska anpassas gestaltningsmässigt till befintlig byggnad. Färgsättning och val av fasadmateriäl samt utformningsdetaljer såsom fönster ska utföras på ett sätt som gör att tillkommande bebyggelse inte konkurrerar med befintlig byggnad mot gatan (f_4).

Utbredningen av bebyggelsen begränsas av punktprickad mark i plankartan, vilket innebär att byggnad inte får uppföras, och korsmark, där endast komplementbyggnader är tillåtet. Exempel på komplementbyggnader är miljöhus och cykelparkering med tak. Komplementbyggnader som syns från gatan ska utformas med hänsyn till kulturvärdena (f_4).

Utemiljön ska bibehålla karaktären av en institutionsbyggnad på större tomt med mycket grönska som ger byggnadsvolymen sitt monumentala uttryck. Det finns stora möjligheter att göra markytorna framför byggnadens huvudfasad mot gatan mer tilltalande genom grönytor i kombination med väl



gestaltade parkeringsytor. Befintliga in- och utfarter som möjliggör rundkörning framför byggnadens entré ska fortsatt finnas kvar (linjesymbol). För att säkerställa att grönstrukturens funktioner ska bevaras krävs marklov för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet inom hela fastigheten (a₂).



Foton visar befintlig skogskaraktär i trädgårdens nedre del (vänster) och mot angränsande fastighet med förskola (höger). Flera av lövträden har en större diameter än 30 centimeter i brösthöjd.

På innergården möjliggör detaljplanen byggnation inom ett öppet område som ursprungligen användes som rastgård. Nedanför rastgården har det hela tiden funnits ett uppvuxet skogsområde som begränsade insynen och som idag har naturvärden som föreslås bevaras som en högstammig och gles lövskog (n₃). Inom fastigheten finns även stenblock (n₄) och en karaktärsfull äldre tall (n₂) som bidrar till utemiljön och som ska bevaras. Även de vidgreniga ekarna längs med fastighetens nordöstra gräns ramar in huvudbyggnaden och utgör en naturlig inramning och barriär mot intilliggande fastighet och ska därför bevaras (n₂). Utökad lovplikt gäller för fällning av träd med en diameter över 30 centimeter inom hela fastigheten (a₁). Vid trädfällning utan lov kan vite utdömas.

2.4 Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen fått laga kraft.



3 Motiv till detaljplanens regleringar

3.1 Motiv till regleringar

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

Syftet med bestämmelsen är att reglera befintlig gata. Inom området för gata får ny gång- och cykelväg finnas.

NATUR

Natur

Syftet med bestämmelsen är att reglera befintlig yta för naturmark.

Kvartersmark

B

Bostäder

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uppförande av bostäder.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h₁

Högsta nockhöjd är 13,0 meter.

Befintlig byggnad regleras med högsta nockhöjd.
Högsta nockhöjd är 13,0 meter.

h₂

Högsta nockhöjd är 11,5 meter

Byggnadens höjd regleras med högsta nockhöjd.
Högsta nockhöjd är 11,5 meter, vilket är lägre än huvudbyggnadens och gör det möjligt att uppföra bebyggelse motsvarande cirka 2,5 våningar efter att taket utformats med hänsyn till befintlig byggnad.



e1

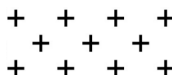
Största byggnadsarea är 575 m²

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en ny byggnad på innergården motsvarande storleken på befintlig byggnad.



Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen säkerställer att inga byggnader tillåts inom punktprickade områden. Detta för att bevara den öppna karaktären runt huvudbyggnaden.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Bestämmelsen möjliggör att komplementbyggnad för att tillgodose funktionella behov, till exempel miljöhus och cykelparkering med tak, på huvudbyggnadens framsida mot Vasagatan.

k1

Byggnadens befintliga karaktärsdrag vad gäller material, utförande, färgsättning, fasad- och takutformning samt detaljeringsnivå ska bibehållas vid ändring.

Bestämmelsen syftar till att långsiktigt bevara huvudbyggnaden och dess kulturhistoriska värden. Vid ändring av fasad är det tillåtet att återställa färgsättningen till byggnadens ursprungliga utseende i en ljus kulör med mörkt brunmålade fönster.

k2

Fönster ska vara sidohängda i trä med fast profilerad spröjs i ytterbågen. Spröjsen ska vara lika befintlig.

Bestämmelsen syftar till att bevara karaktäristiska byggnadsdetaljer som bidrar till byggnadens kulturhistoriska värden.

k3

Dörrar ska till form och material bibehållas till sin utformning



Bestämmelsen syftar till att bevara de karaktäristiska byggnadsdetaljerna som bidrar till byggnadens kulturhistoriska värden.

f₁

Balkong får inte uppföras mot gatan

Bestämmelsen syftar till att bevara byggnadens fönstersättning och dess kulturhistoriska värde mot Vasagatan.

f₂

Balkong ska utformas med hänsyn till den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra balkonger i lägen där det inte bedöms påverka byggnadens karaktär på ett negativt sätt.

f₃

Endast hiss får finnas

Bestämmelsen möjliggör att en hiss som tillgängliggör byggnaden får monteras på byggnadens fasad.

f₄

Byggnad ska utformas med hänsyn till den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att befintlig byggnad behåller sin monumentala karaktär. Tillkommande bebyggelse ska utformas på ett medvetet sätt som tar hänsyn till befintliga kulturhistoriska värden så att helhetsverkan inte påverkas negativt

r₁

Byggnad får inte rivas

Bestämmelsen syftar till att bevara befintlig byggnad som har höga kulturhistoriska värden.

n₁

Minst 70% av marken ska vara genomsläpplig inom användningsområdet



Bestämmelsen syftar till att bevara den parkliknanden miljön och dess kulturhistoriska värde genom att begränsa andelen hårdgjorda ytor. Bestämmelsen säkerställer även att det finns tillräckligt med genomsläpplig mark för infiltration av dagvatten.

n₂

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Bestämmelsen säkerställer att befintlig tall och vidkroniga ekar bevaras och inte får fällas. De gamla träden är karaktärsgivande för området och har naturvärden som inte kan ersättas.

n₃

Befintlig skogskaraktär ska bevaras

Bestämmelsen syftar till att begränsa åtgärder som påverkar områdets karaktär som skog negativt.

n₄

Stenblock ska bevaras

Bestämmelsen säkerställer att befintliga stenblock bevaras. Stenblocket bidrar till en skogslik karaktär.

h o o d

Utfartsförbud

Bestämmelsen begränsar möjligheten till- in och utfart på annan plats än idag. Detta för att bevara funktionen och utseendet på rundkörning som bidrar till miljön framför befintlig byggnad.

a₁

Marklov krävs även för fällning av träd med en diameter på mer än 30 cm i brösthöjd.

Bestämmelsen syftar till att begränsa fällningen av träd inom område med skogskaraktär. Vid trädfällning utan lov kan vite utdömas.

a₂

Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet

Bestämmelsen säkerställer utökad lovplikt för hårdgöring av mark. Ändring av markens



genomsläpplighet ska utföras varsamt och med hänsyn till den parkliknande miljön och infiltration av dagvatten.

4 Genomförandefrågor

4.1 Fastighetsrättsliga frågor

4.1.1 Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär inga förändringar gällande fastigheternas nuvarande indelning.

4.1.2 Rättigheter

Inom planområdet finns inga rättigheter registrerade.

4.2 Tekniska frågor

4.2.1 Tekniska åtgärder

Byggnader kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet och fibernätet. Anslutningsavgift för fjärrvärme och fiber debiteras enligt gällande taxa hos leverantör.

Inom Vårdaren 2 finns idag VA-ledningar som kommer att flyttas ut i befintlig lokalgata i samband med genomförandet av planen. Ledningarna är idag inte skyddade av något avtal.

Kretslopp sydost svarar för hanteringen av hushållsavfall och vid utformning av soputrymmen eller andra frågor som rör avfallshanteringen ska samråd ske direkt med Kretslopp sydost. Generellt ska områden med flerbostadshus utformas med gemensamma miljöhus för avfall.

4.3 Ekonomiska frågor

4.3.1 Planekonomisk bedömning

All utbyggnad av allmän platsmark bekostas av kommunen.

Utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren.

Utöver byggnader innebär detta att fastighetsägaren anlägger exempelvis parkeringsplatser för bil och cykel, miljöhus och infiltrationsytor för dagvatten inom kvartersmark.



Kostnaden för flytt av befintliga VA-ledningar inom Vårdaren 2 bekostas av ledningsägaren.

4.3.2 Planavgift

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

4.4 Organisatoriska frågor

4.4.1 Tidplan

När detaljplanen fått laga kraft kan genomförandet av planförslaget påbörjas.

4.5 Upplysningar

I samband med detaljprojektering av nya byggnader behöver kompletterande geotekniska utredningar utföras för att ta fram dimensionerande parametrar och arbetsförfaranden. Detta görs när grundläggningsnivå, utformning och läge för planerade byggnationer är fastställda.

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom normalriskområde för radon. Kommunens radonkarta är endast översiktlig och markradonhalten ska alltid kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd. I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas.

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Upptäcks en förorening på fastigheten som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska tillståndsmyndigheten, kommunen, genast underrättas.

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lättillgängliga för utryckningsfordon. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning med mera behandlas vidare i samband med bygglovet.

Vid bygglovsprövning granskas posthanteringen i området. I flerfamiljshus bör post hanteras i en fastighetsbox på entréplan.



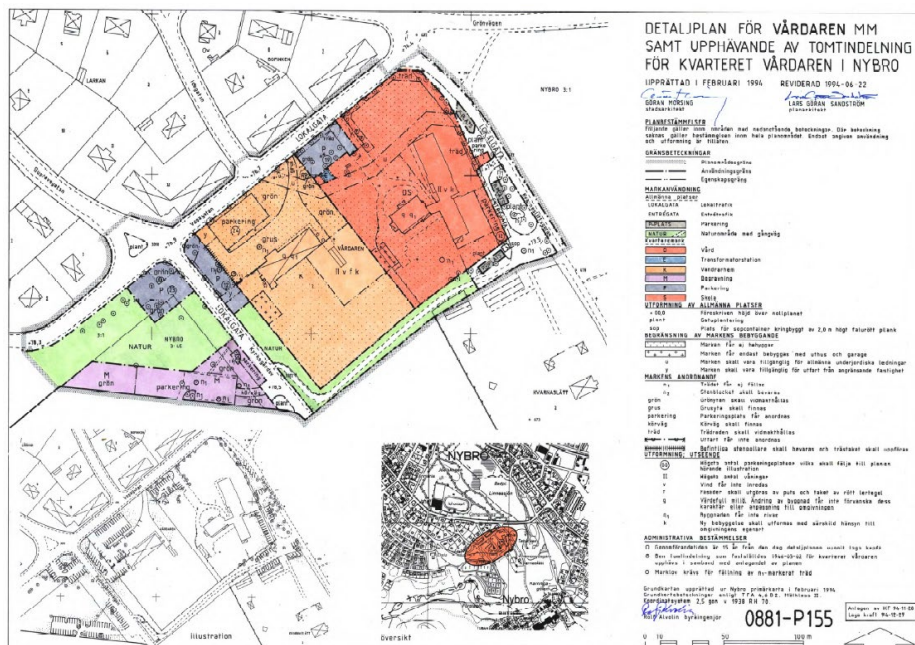
5 Planeringsförutsättningar

5.1 Kommunala ställningstaganden

5.1.1 Detaljplan

Detaljplanen för Vårdaren 2 (D 59) medger användningen Vandrarhem. Planen fick laga kraft 27 december 1994. Genomförandetiden var 15 år och gick ut 2009. Angränsande områden till vandrarhemmet, för bland annat förskola och begravningsplats, har ersatts av nyare detaljplaner. Inom det kvarvarande planområdet reglerar gällande detaljplan ytor för vandrarhem, gata och natur. Planförslaget innebär att också detta område kommer ersättas av en ny detaljplan.

Den vandrarhemsbyggnad som finns på fastigheten idag överensstämmer med gällande detaljplan. Byggnaden får inte rivas och en eventuell ändring eller tillbyggnad ska utformas med särskild hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. Högsta tillåtna antal våningar är två och vind får inte inredas. En större del av fastigheten är prickmarkerad i plankartan. Detta innebär att marken inte får bebyggas och att en utbyggnad endast är tillåten på innergården. För n₁-markerade träd i den befintliga plankartan krävs marklov för trädfällning.



Gällande plankarta. Planen kommer inte längre reglera något markområde efter att planförslaget fått laga kraft.



5.1.2 Översiktsplan

För planområdet gäller kommunens fördjupade översiktsplan för Nybro antagen av kommunfullmäktige 2022-06-28 § 116. För fastigheten Vårdaren 2 finns inga särskilda rekommendationer. Den ändrade markanvändningen till bostäder bedöms däremot vara förenlig med översiktsplanens intentioner om att ny bebyggelse i första hand ska ske genom förtätning.

5.2 Pågående markanvändning

5.2.1 Bebyggelse

Planområdet omfattas av fastigheten Vårdaren 2 och del av fastigheten Nybro 3:1, som omfattar kommunens gata och ett grönområde. Stadsdelsområdet har sedan i slutet av 1920-talet karaktäriserats av allmänna byggnader och funktioner och i närområde finns bostäder, förskola och skola, idrottsområdet vid Victoriavallen och rekreationsområdet vid Linnéasjön. Söderut angränsar planområdet till Nybro kyrkogård och österut ligger Qvarnasläts Hembygdsgård.

På fastigheten Vårdaren 2 finns en stor putsad tvåvåningsbyggnad som uppfördes som en vårdinrättning för personer med mental funktionsnedsättning eller psykisk ohälsa. Sedan 1970-talet används byggnaden som vandrarhem. Det kallades länge Turistgården, men går idag under namnet "Nybro vandrarhem". Framför huset, mot Vasagatan, finns en större, grusad parkering. Fastigheten omges av relativt mycket grönska i form av stora träd och vildvuxna buskage. Något förenklat gäller att närmare huset har trädgården öppen karaktär med gräs- och grusytor och längre bort från huvudbyggnaden är uttrycket mycket friare och miljön mer skogslik präglad av tallar och lövträd.



Foton visar framsida (vänster) och baksida (höger) på befintlig byggnad.



5.2.2 Grönstruktur

Längs både den nordöstra och sydvästra fastighetsgränsen finns träd hela vägen ut till Vasagatan. Längs den nordvästra kanten finns tätare bestånd av lövträd med ung ask, lind, asp, sälg med flera trädslag, samt en del hasselbuskar. Ett antal grova lövträd finns här också, med ask och ek där flera är beklädda med murgröna. Vid den nordöstra fastighetsgränsen finns ett stenblock som bevarats som ett värdefullt miljöelement i gällande plan.



Foton visar hur befintliga träd och annan vegetation ramar in både fastigheten och infarten med rundkörningen framför entrén.



Foton visar den öppna innergården (vänster) och lövlund i form av en högstammig och gles lövskog (höger).

Trädgårdens nedre del har karaktären av en gammal högstammig och gles lövskog. Här finns många gamla lövträd och även ett antal grova tallar. Särskilt märks flera grova ekar och askar samt en grov lind. Här finns även två grova klibbalar. Tidigare har det funnits ett bestånd av skogsalm, men



dessas har under senare år drabbats av almsjuka och är nu döda och står kvar som döda torrträd.



Foton visar högstubben framför huvudentrén (vänster) och äldre tall (höger)

En äldre tall som skyddas i gällande detaljplan utgör ett karaktärsfullt inslag direkt väster om huvudbyggnaden. I direkt anslutning till huvudbyggnadens entré finns numera en högstubbe av en i gällande detaljplan, skyddad, mycket gammal ek som dött som en följd av kraftig beskärning för tre-fyra år sedan.

5.3 Miljö

5.3.1 Dagvatten

Nybro kommun har antagit en dagvattenstrategi som innebär att efterlikna en så naturliknande vattenföring som möjligt även i tätbebyggda områden. Detta kan till exempel vara att dagvatten i möjligaste mån infiltreras i marken. Då bidrar dagvattnet till att stärka grundvattenbildningen och når recipienten på ett mer naturligt (långsammare) sätt. Befintlig dagvattensituation innebär avledning via dagvattennät och infiltration i fastighetens lågpunkter.

Lutningen i området är mot sydost och recipient är Bolanders Bäck (SE629647-150437).

Bolanders Bäck har klassats som ytvatten med måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna ställer krav på att god ekologisk status samt god kemisk status ska uppnås. Planens genomförande får inte bidra till försämring eller att miljökvalitetsnormerna inte kan uppnås i recipienten. Den miljökvalitetsnorm som planförslaget främst riskerar att påverka är hydrologisk regim, och kemiska kvalitetsnormer som påverkas av flödes hastighet.



5.4 Hälsa och säkerhet

5.4.1 Omgivningsbuller

Planområdet påverkas av trafikbuller från Vasagatan. Trafikbuller från vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats som en sådan anordnas i anslutning till bostaden.

För att undersöka bullervärden från Vasagatan och säkerställa att bostäder och utemiljöer underskrider gällande riktvärden har en trafikberäkning utförts. Trafikmängden på Vasagatan uppgår idag till 374 fordon per årsmedeldygn (ÅDT). Hastighetsbegränsningen på Vasagatan är 40 km/h. För att beräkna utbredningen av buller har kommunen utgått från Boverkets underlag ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” som kan användas för att göra översiktliga bedömningar av trafikbuller. I exemplet klarar området ekvivalenta värden vid befintlig byggnads fasad. Utemiljö under 50 dBA är också möjligt att ordna. Någon ny bostadsbebyggelse närmare 40 meter, som är avståndet till befintlig byggnad, från Vasagatan tillåter inte planförslaget.

Vid genomförande av planförslaget kommer trafiken i området förändras. Ett vandrарhem är en besöksintensiv verksamhet med hög- och lågsånger. Vid en omvandling till bostäder kommer det innebära att trafiken är mer konstant. Vid ombyggnation till bostadsändamål förväntas flera små rum slås ihop till en lägenhet, där många boende förväntas äga en bil. Kommunen gör bedömningen att ökningen inte kommer att motsvara de över 1000 fordon som skulle kunna köra på Vasagatan utan att bullernivån för bostäder vid fasad överskrids.

5.4.2 Förorenad mark

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

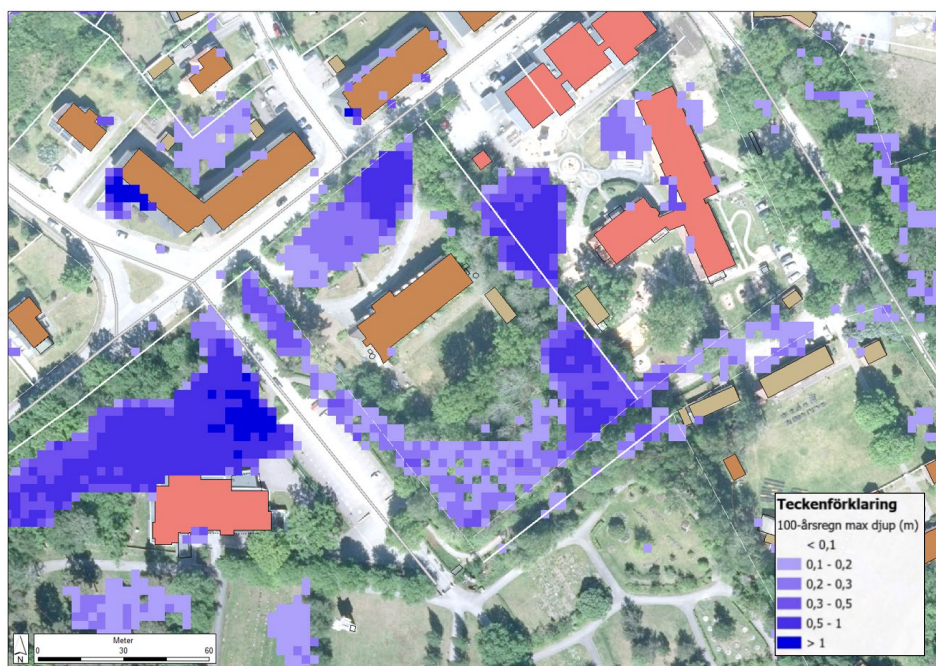
Utifrån kunskaper om tidigare markanvändning och avsaknaden av spår efter annan, eventuell förorenande verksamhet i fält, görs bedömningen att området inte bör riskera att överskrida Naturvårdsverkets krav för känslig markanvändning. Skulle ändå misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas.



5.4.3 Risk för översvämning

Nybro kommun har låtit genomföra flera översvämningsskarteringar. Syftet har varit att få bättre kunskap om vilka områden som sannolikt kommer att drabbas av höga flödeshastigheter och ökad risk för översvämning. År 2020 genomförde WSP Bro & Vattenbyggnad en kapacitet och skyfallsskartering. Inom detta arbete togs modell av ledningsnätet respektive en markavrinningsmodell fram. Dessa modeller användes sedan för skyfallsmodelleringar där maximalt vattendjup på markytan kombinerat med trycklinje i ledningssystemet och vattenvägar simulerades. Simuleringar gjordes för fyra möjliga regnhändelser motsvarande ett framtida 10-, 20-, 100-årsregn och ett regn med samma varaktighet och intensitet som det regn som föll över Köpenhamn 2011 (Köpenhamnsregnet).

För att minska planens påverkan på den sammantagna infiltrationskapaciteten och därmed på avrinningshastigheten är placering av nya byggnader viktigt. Detta samtidigt som att lågpunkter som utgör fördröjnings- och infiltrationsytor skyddas med planbestämmelser.



Skyfallsskartering för befintlig situation vid ett 100-årsregn i området.



5.5 Kulturmiljö

Kalmar läns museum har på uppdrag av kommunen tagit fram ett kunskapsunderlag för fastigheten Vårdaren 2 (Kalmar läns museum 2024).

5.5.1 Historia

Vårdaren 2 ingår i ett större sammanhang av allmänna anläggningar som uppfördes i området under 1920-talet och 1930-talet. Markerna hade tidigare hört till Kvarnasläotts gård och åren kring 1930, när Nybro också blev stad, omdanades en skyttebana väster om gården till ålderdomshem, mentalsjukhus och begravningsplats.

År 1930 invigdes, på grannfastigheten, Vårdaren 1, ett ålderdomshem som ännu kallas Gammelgården. Det ritades av arkitekt Hjalmar Hammarling (1885–1963) från Stockholm. Hammarling specialiserade sig på ålderdomshem, barnhem, sjukhusbyggnader, skolor och uppfostringsanstalter. Han var mycket produktiv och verksam i hela landet. På Vårdaren 2 invigdes vid samma tid en vårdinrättning för de som vid tiden kallades ”sinnessjuka”. Från början var namnet Mörebygdens sjukhem. Det är troligt att Hammarling även ritade denna byggnad. Både ålderdomshemmet och mentalsjukhuset uppfördes som påkostade institutionsbyggnader med stor tomt och omsorgsfullt anlagda grönstrukturer.

5.5.2 Kulturhistoriska värden

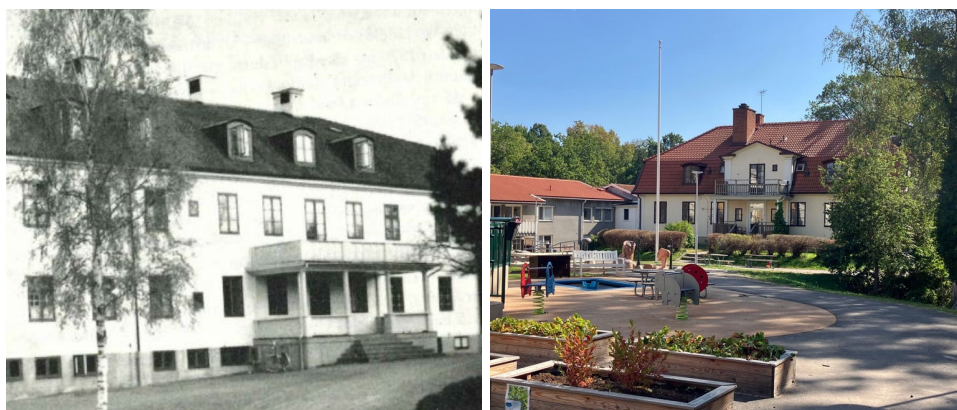
Befintlig byggnad inom Vårdaren 2 har en tydlig institutionskaraktär till sin storlek, fasaduppbyggnad och placering på en stor tomt med omgivande grönska. Arkitekturen och utformningen berättar om verksamheten som har bedrivits där. Interiört handlar det om planlösningen som är uppbyggd med trapphus och korridorer samt små rum längs med korridorerna. Exteriört handlar det bland annat om den tydligt markerade entrén med veranda och balkong samt fönstrens placering på fasaden.

Byggnaden är relativt välbevarad sedan den byggdes kring 1930 och fick en tillbyggnad 1945. Tillbyggnaden gjordes helt i stil med byggnadens första etapp men innebar att entrén efter tillbyggnaden inte blev centrerad, vilket hade varit naturligt om hela byggnaden hade uppförts på samma gång. Till de välbevarade delarna hör byggnadens form, hur entréerna är placerade, verandans och balkongens utformning på framsidan inklusive kolonner, de många fönstren som i princip samtliga är ursprungliga från byggtiden, det brutna taket klätt med enkupigt lertegel, skorstenar samt de små plåtklädda takkupornas placering och storlek. Fönstren visar genom sin utformning och



detaljer om var de allmänna utrymmena och var patientrum varit placerade. Rummen för patienterna har väldigt kraftiga fönstersnickerier med likaledes kraftiga hörnbeslag och där de två övre små bågarna är underkantshängda och möjliga att hålla i vädringsläge genom kedjor fästa på utsidan.

Den största ändringen som genomförts exteriört är att byggnaden på 1950-talet, putsats med en infärgad puts med glimmer (ädelputs) med avvikande kulör på fönstrens omfattningar. En äldre bild visar att byggnaden ursprungligen sannolikt hade en något slätare puts målad i en enda ljus kulör. Då var också fönstren målade mörkt bruna, medan de idag är vita.



Foton visar befintliga byggnader som uppfördes inom Vårdaren 2 (vänster) och Vårdaren 1 (höger). Foto på vandrарhemsbyggnaden är inskannad av Kalmar läns museum från boken "Kalmartinget – ett sekels samhällstjänst" och saknar årtal. Fotot är däremot taget innan byggnaden fick sin gula färg med vita fönster. Den ursprungliga färgsättningen var samma eller liknande som Gammelgården idag.

Huvudentréns dörrparti är utbytt, sannolikt på 1970-talet då vandrарhemsverksamheten började. En ändring är också tillägget av utrymningstrappor på husets gavlar. Fram till 2017 fanns ursprungliga dörrar bevarade på bottenplan och källarplan, förutom vid huvudentrén. Eftersom de nya dörrarna inte anpassats till byggnadens karaktär bedöms ändringen varit ovarsam och en förvanskande åtgärd som bör återställas.

Platsens historia visas även i utemiljöns strukturer och öppna karaktär. På 1930-talet, när vården av psykiskt sjuka skulle moderniseras, innebar det bland annat att de skulle få tillgång till ljus och frisk luft. Den anlagda trädgården möjliggjorde rekreation, även om de allra sjukaste var hänvisade



till en rastgård på husets baksida med fyra meter höga staket. På framsidan fanns tidigare en större gräsyta som ersattes av parkering när byggnaden omvandlades till vandrarhem. Parkeringen var som övriga körytor grusad. I samband med förändringen av verksamheten försvann också staketet på baksidan. Det innebär att utemiljön inte har genomgått några större förändringar efter att fastigheten bebyggts.

5.6 Teknisk försörjning

5.6.1 Vatten och avlopp, värme samt elektronisk kommunikation

Byggnaden inom planområdet är ansluten till kommunalt VA, dagvatten och el. Byggnaden kan anslutas till fjärrvärmenätet och fibernätet vid behov.

Ett markreservat för vatten- och spillvattenledningar (u-område) korsar fastigheten. Inom pågående nybyggnation av Västerängsskolan planeras befintliga ledningarna i området att bytas ut och nya förläggas i angränsande gata.

5.7 Service

Utbyggnaden av planförslaget innebär ett ökat bestånd av bostäder i ett attraktivt område. I närområdet finns förskola, skola F-6 och Linneasjöområdet med möjlighet till rekreation och idrott.

Närmaste livsmedelsbutik och annan kommersiell service finns i centrum.

Inom planområdet finns goda möjligheter att resa med kollektivtrafik. Avståndet till hållplatsen vid Grönvägen där stadsbussen 601 stannar är cirka 150 meter och till Nybro station cirka 800 meter.

6 Konsekvenser

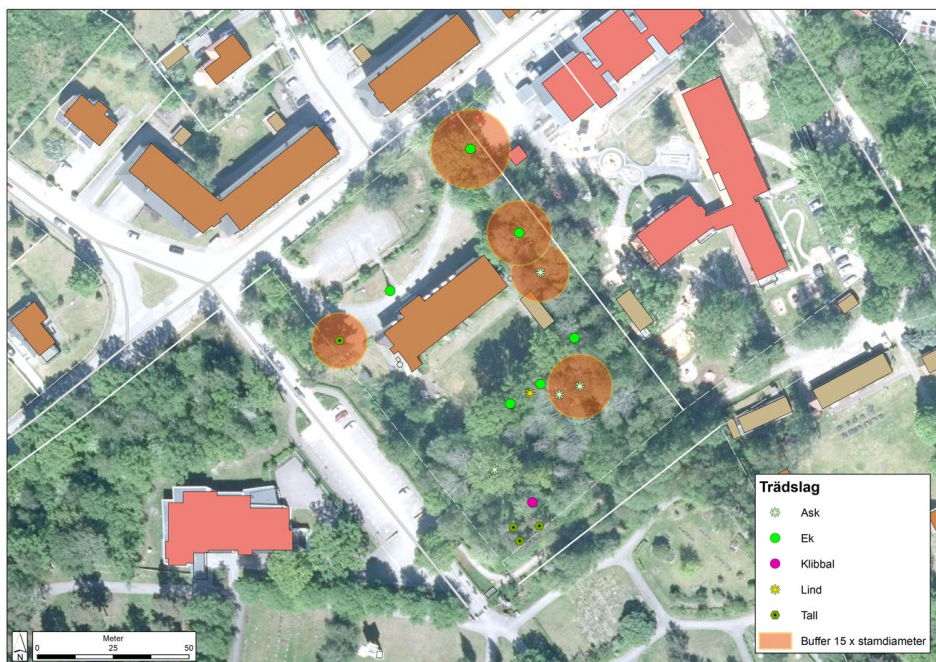
6.1 Fastigheter och rättigheter

Plangenomförandet innebär inga konsekvenser för berörande fastigheter inom planområdet gällande fastighetsindelning. Efter flytt av befintlig VA-ledning till allmän platsmark, lokalgata, skyddas ledningen av befintligt markavtal mellan Nybro kommun och Nybro Elnät AB.



6.2 Naturvärden

Planförslaget innebär att en del av det område som inte har någon bebyggelse idag kommer att kunna byggas på. Inom Vårdaren 2 är naturvärden främst kopplat till flertal gamla, grova lövträd och en gammal tall. Ekar och tallen markerade med n₂ får inte avverkas. För avverkning av övriga träd med en diameter större än 30 centimeter i brösthöjd gäller marklov. Marklovet syftar till att säkerställa naturmiljöns generella utseende och funktion som en högstammig och gles lövskog. Vid trädfällning utan lov kan vite utdömas.



Träd som är skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda inom planområdet (PM Natur 2025). Kartan visar en buffertzoon om 15 x stamdiametern som är ett generellt område där grävning, byggnation, upplag eller liknande behöver ske varsamt för att inte skada n₂-markerade träd.

Avverkning av större träd medför en förlust av de livsmiljöer träden erbjuder. Då planområdet är beläget inom en del av Nybro stad med en stor täthet av skyddsvärda lövträd är denna påverkan särskilt påtaglig.

Det är en fördel om så mycket av den befintliga vegetationen som möjligt kan behållas för att bidra till en bra boendemiljö, utöver dess natur- och kulturhistoriska värden.



6.3 Miljö

6.3.1 Miljöbedömning

När en plan upprättas eller ändras ska kommunen enligt miljöbalken (MB) 6 kap. 5 § genom en undersökning bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska en strategisk miljöbedömning göras. En miljökonsekvensbeskrivning ska då upprättas.

Kommunen har gjort en undersökning och i den bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

6.3.2 Dagvatten

Dagvatten som avrinner snabbt riskerar att förstärka flödestoppar och medföra ökad grumling i recipienten. De kemiska kvalitetsfaktorerna påverkas indirekt av snabb avledning där föroreningar inte hinner fastläggas eller brytas ner.

Planförslaget är utformat så att befintliga lågpunkter endast i liten utsträckning berörs av ett genomförande. Det är viktigt att dessa lågpunkter inte byggs bort utan i stället fortsatt tillåts bidra till fördröjning och infiltration.

För att säkerställa att kemisk och ekologisk status inte försämras i recipienten som en följd av planens genomförande ska:

- lågpunkter skyddas från bebyggelse
- minst 70 procent, motsvarande cirka 6 800 m² av marken ska vara genomsläppligt och,
- marklov krävs för åtgärder som kan försämma markens genomsläpplighet.

Att reglera ovanstående genom planbestämmelser syftar också till att bevara kulturhistoriska värden som är knutna till utemiljön vilket förutsätter låg hårdgöringsgrad.

6.4 Kulturmiljö

I planarbetet har kulturutlåtandet som är framtaget av Kalmar läns museum (Kalmar läns museum 2024) varit vägledande. Museet gör bedömningen att byggnaden har ett sådant särskilt kulturhistoriskt värde som medför att



förvanskningförbudet är tillämpligt. Förvanskningförbudet i 8 kap. 13 § PBL innebär att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas.

För att säkerställa långsiktigt bevarande och skydd av kulturmiljön har kommunen infört ett antal varsamhets- och utformningsbestämmelser som överensstämmer med utlåtandet, bestämmelser med beteckningarna k och f i plankartan. Varsamhetsbestämmelserna innebär att den befintliga byggnadens karaktärsdrag och värden ska bibehållas till sin utformning, men att byggnadsdelar som fönster och dörrar ska vara möjliga att ersätta. Befintligt fönster bedöms av både kommunen och nuvarande fastighetsägare vara i dåligt skick och att det inte är rimligt att renovera dem. I kulturutlåtandet gör Kalmar läns museum en annan bedömning och föreslår istället att befintliga fönster från tiden när byggnaden uppfördes ska bevaras, vilket innebär att fönster inte får tas bort. Bevarandet föreslås dock endast krävas på byggnadens framsida som är synlig från angränsande gata.

Kommunen har i sin bedömning beaktat byggnadens placering på tomten. Byggnaden är indragen cirka 40 meter från gatan. En detalj som fönsterglasets grövre dimension är för gemene man inte möjlig att uppfatta på det avstånd, även om det är ett tydligt exempel på hur patientrummen utformats i förhållande till allmänna utrymmen. Fönsterna är inte heller belägna på vad som normalt är markplan på grund av byggnadens upphöjda källarvåning.

Förutom att underlätta framtida underhållsarbete gör kommunen även bedömningen att det skapar bättre förutsättningar för en ändamålsenlig användning av befintlig byggnad. Vandrarhemsverksamhet har under långa perioder haft mycket låg beläggning med endast enstaka övernattningsgäster. Att priset för ett rum är lågt har även medfört att vandrarhemmet blivit ett alternativ för personer med exempelvis missbruksproblematik och inte har tillgång till en bostad inom kommunens eget bestånd. Detta har påverkat områdets rykte, vilket lett till att många kommuninvånare har en negativ bild kopplad till byggnaden. Fastigheten har även under ett par års tid legat ute till försäljning utan att det funnits ett intresse att ta över förvaltningen och utveckla fastigheten som den är idag.

Med hänsyn till ovanstående gör kommunen den sammanvägda bedömningen att det allmänna intresset att underlätta en långsiktig förvaltning och underhåll av befintlig byggnad är större än det allmänna intresset att bevara originalfönstren och kostnaden det medför, samt att ett fönsterbyte inte bedöms förändra upplevelsen av byggnaden på ett avsevärt sätt.