



Detaljplan för

Pekpinnen 1

inom stadsdelen Kungshall i Nybro

Planbeskrivning



Innehåll

1	Detaljplanens syfte.....	4
	1.1 Syfte	4
2	Planförslag.....	4
	2.1 Hela detaljplanen	4
	2.2 Kvartersmark.....	4
	2.3 Genomförandetid	5
3	Motiv till detaljplanens regleringar	6
	3.1 Motiv till regleringar.....	6
4	Genomförandefrågor.....	8
	4.1 Fastighetsrättsliga frågor	8
	4.2 Tekniska frågor	8
	4.3 Ekonomiska frågor	9
	4.4 Organisatoriska frågor	9
	4.5 Upplysningar	9
5	Planeringsförutsättningar	10
	5.1 Tidigare ställningstaganden	10
	5.2 Riksintresse.....	12
	5.3 Pågående markanvändning	12
	5.4 Miljö	13
	5.5 Hälsa och säkerhet	14
	5.6 Teknisk försörjning	16
	5.7 Service	16
6	Konsekvenser	17
	6.1 Fastigheter och rättigheter	17
	6.2 Skyddsområden	17
	6.3 Naturvärden	17
	6.4 Miljö	18



Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
Samråd april 2026	Delegationsbeslut om samråd Samrådstid 14 april – 29 april 2026
Granskning juni 2026	Delegationsbeslut om granskning
SBN antagande augusti 2026	Beslut om antagande i samhällsbyggnadsnämnden
Laga kraft (tidigast) september 2026	

Ärendeinformation

Ärendenamn Detaljplan för Pekpinnen 1	Planhandlingar - Planbeskrivning - Plankarta
Diarienummer TS-2025-895	Till planen hör även - Undersökning om betydande miljöpåverkan, Nybro kommun, 2026-04-07
Planförfarande Standardförfarande	- Fastighetsförteckning
Beställare AB Nybro brunn	
Plan påbörjad 26 september 2025	



1 Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för omvandling av befintlig byggnad till bostäder och kontor. Syftet är också att upphäva strandskyddet.

2 Planförslag

2.1 Hela detaljplanen

Planområdet omfattar fastigheten Pekpinnen 1. Inom fastigheten finns en befintlig huvudbyggnad som fram till år 2025 har använts som förskola. Planförslaget möjliggör att huvudbyggnaden kan omvandlas till bostäder med särskild service, såsom gruppbofastad eller servicebofastad. Planförslaget gör det även möjligt att använda byggnaden för kommunala verksamheter med dygnet-runt-bemannning, exempelvis för personal inom hemtjänst eller mobila team.

Bostäder eller verksamheter med dygnet-runt-närvaro kan bidra till ökad rörelse och stärkt trygghet i området, särskilt under kvälls- och nattetid när tidigare förskoleverksamhet varit stängd.

Den befintliga huvudbyggnaden har entréer och fönster mot gatan, en kvalitet som är viktig att bevara. Den skapar visuell kontakt mellan bostäder eller verksamheter och gatan, vilket kan öka den upplevda tryggheten i området och bidrar till ett mer levande gaturum.

2.2 Kvartersmark

Planförslaget möjliggör att befintlig byggnad inom Pekpinnen 1 kan byggas om invändigt till bostäder (B) eller kontor (K). Planförslaget möjliggör även för tillbyggnader både på framsidan och baksidan. Kompletterande byggnader som miljöhus och förråd kan också uppföras på båda sidor huvudbyggnaden. På grund av de stora nivåskillnaderna inom planområdet anges högsta nockhöjd till 8 meter över angivet nollplan (h_1), vilket motsvarar ungefär två våningar mot gatan och tre våningar mot baksidan. Största byggnadsarea är 800 kvadratmeter.



För att öka känslan av tryggheten i området ska minst en entré vara placerad mot angränsande gata (f_1). Entréer ska utformas med stor omsorg och vara tydligt markerad med avvikande form, material eller färgsättning från resten av byggnaden. Det är dock viktigt att byggnadsdetaljerna fortsatt samspelar med både byggnadens egen arkitektur och den omgivande bebyggelsens karaktär. Fönsterlösa byggnader eller byggnadsdelar ska undvikas helt mot angränsande gata (f_2).

Bebyggelsen ska fortsatt anpassas till den varierande terrängen inom planområdet. Marknivåerna bör därför inte ändras mer än nödvändigt utan den nya byggnaden ska placeras och anpassas till befintlig topografi i största möjliga mån. Byggnation ska undvikas helt i lågpunkter mot befintligt vattendrag och möjligheten att uppföra byggnader begränsas inom områden med prickad mark i plankarta (prickmark). Möjligheten att uppföra nya byggnader nära fastighetsgräns mot kommunens angränsande gata och skogsmark begränsas också.

Parkering kan vid överenskommelse fortsatt samnyttjas inom intilliggande fastighet eller anordnas inom den egna fastigheten. Nya parkeringsytor bör utformas omsorgsfullt, med integrering av planteringar och varierande markbeläggningar för att stärka Kungshallsområdets estetiska värden. Stora asfalterade parkeringsytor ska undvikas.

Inom kvartersmark föreslås strandskyddet vara fortsatt upphävt (a_1).

Den del av befintligt av ledningsrättsområdet som korsar Pekpinnen 1 bekräftas med ett u-område i plankartan (u_1).

2.3 Genomförandetid

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



3 Motiv till detaljplanens regleringar

3.1 Motiv till regleringar

Kvartersmark

B

Bostäder

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för omvandling av lokaler till bostäder.

K

Kontor

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra omvandling av lokaler till kontor.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen säkerställer att inga byggnader tillåts inom punktprickade områden. Syftet är att bevara den varierade terrängen i området.

h₁

Högsta nockhöjd är 8,0 meter över nollplan.

Nya byggnader regleras med högsta nockhöjd. Eftersom området har stora höjdskillnader anges höjden i meter över angivet nollplan i plankartan. Högsta nockhöjd för nya bostadsbyggnad är 8,0 meter över nollplan.

b₁

Entré ska finnas mot angränsande gata.

Syftet med bestämmelser är att säkerställa att minst en entré ska finnas mot angränsande gatan Kungshallsvägen. Detta för att uppmuntra och skapa en känsla av rörelse i området.



- b2 Fönsterlösa fasader mot angränsande gata får inte finnas.
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att alla byggnader eller byggnadsdelar har minst ett fönster mot angränsande gatan Kungshallsvägen. Detta för att bidra till att området upplevs som tryggare och mer levande.
- e1 Största byggnadsarea är 800,0 m².
Bestämmelsen syftar till att reglera största tillåtna byggnadsarea. Utöver befintlig byggnad möjliggör bestämmelsen en tillbyggnad om cirka 400 kvadratmeter.
- u1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska Ledningar.
Underjordiska ledningar ska skyddas i befintligt läge.
- a1 Strandskyddet är upphävt.
Strandskyddet upphävs för kvartersmark som omfattas av strandskydd.



4 Genomförandefrågor

4.1 Fastighetsrättsliga frågor

4.1.1 Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär inga förändringar gällande fastighetens nuvarande indelning.

4.1.2 Rättigheter

Inom planområdet finns idag ett officialservitut med ändamål fjärrvärme, akt 0881–476.1, med förmån Nybro Energi AB.

4.2 Tekniska frågor

4.2.1 Tekniska utredningar

Fastighetsägaren ansvarar för nödvändiga utredningar för genomförandet av detaljplanen.

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.

Inom planområdet finns det anledning att misstänka förhöjda radonhalter. I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas.

4.2.2 Avfall

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.

4.2.3 Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. I flerbostadshus efterfrågas en fastighetsbox på entréplan där boende tar emot sin post.



4.3 Ekonomiska frågor

4.3.1 Planekonomisk bedömning

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.

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

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, omedelbart underrättas.

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



marken ska vara tillgänglig för underhåll av underjordiska ledningar. I övrigt medger planen bebyggelse med en högsta byggnadshöjd om fyra meter.

5.1.2 Översiktsplan

För planområdet gäller den fördjupade översiktsplanen för Nybro, antagen av kommunfullmäktige den 28 juni 2022 (§ 116). För Pekpinnen 1 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.

5.1.3 Barnkonsekvensanalys

Planområdet är beläget i stadsdelen Kungshall, som uppfördes under en relativt kort tidsperiod mellan 1963 och 1977 som en del av det svenska miljonprogrammet. Området har ett relativt centralt läge i Nybro, med gångavstånd till service och kollektivtrafik, och domineras i huvudsak av hyresbostäder.

I samband med framtagandet av Fördjupad översiktsplan för Nybro stad (2022) genomfördes en barnkonsekvensanalys. Analysen bekräftar bilden av stadsdelen som socioekonomiskt utsatt och segregerad, dels genom att befolkningen i högre grad än i övriga delar av staden har utländsk bakgrund, dels genom områdets fysiska struktur. Kungshall är beläget på en höjd med svag koppling till omkringliggande stadsdelar och präglas av en storskalig bebyggelsestruktur, som inte uppmuntrar till möten mellan olika grupper av människor.

Slutsatsen i barnkonsekvensanalysen att det sociala livet i området är begränsat, främst till följd av brist på mötesplatser. I vardagen utgör hämtning och lämning vid förskola och skola sannolikt de viktigaste tillfällena för möten mellan människor. Utredningen pekar därför på behovet av att utveckla fler mötesplatser samt att öka variationen i bostadsutbud och upplåtelseformer för att underlätta möten mellan grupper.

Som ett led i genomförandet av den fördjupade översiktsplanen har en ny mötesplats anlagts i form av en park med temalekplats vid vattentornet, vilken färdigställdes 2023. Samtidigt har en av områdets två förskolor, en belägen inom planområdet, avvecklats. Verksamheten upphörde 2025 till följd av minskade barnkullar, vilket innebär att en viktig mötesplats har försvunnit.



5.2 Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

5.3 Pågående markanvändning

5.3.1 Bebyggelse

Pekpinnen 1 omfattar den före detta förskolan Blåklockans lokaler och gård, samt ett mindre skogsområde och en bergknalle som ligger utanför den inhägnade gården. Tidigare personal och besöksparkering till förskolan finns utanför fastigheten.

Marken inom planområdet är kuperad, och den befintliga byggnaden är uppförd på en terrasserad platta. Mot angränsande gata uppgår byggnaden till en våning och mot baksidan till två våningar. Bakom byggnaden och den inhägnade gården finns en naturlig sluttning som sluttar mot ett närliggande vattendrag.



Förskolans lokaler och gård mot Kungshallsvägen (vänster) och mot byggnadens baksida (höger).

Planområdet ligger inom ett stadsdelsområde som karaktäriseras av stora kvarter med grupper av byggnader som angörs från parkeringar i ytterkanterna. Byggnadernas entréer är ofta placerade mot de bilfria innergårdarna i stället för mot gatan, och mellan kvarteren finns separata gång- och cykelstråk, vilket minskar rörligheten längs gatorna. Den begränsade förekomsten av människor i rörelse har bidragit till att många gatorna i området upplevs som öde och otrygga.



Befintlig huvudbyggnad sett från Kungshallsvägen. Området karaktäriseras av breda gator och indragna entréer eller entréer från innergården.

5.3.2 Naturmiljö

Inom planområdet växer en varierad blandskog som till stor del är uppkommen sedan skolbyggnaden uppfördes i början av 1970-talet. Skogen består av tall, vårtbjörk, klibbal och skogsek med enstaka rönnar och sälgar. Vegetationen under träden är relativt artfattig med blåbärsris och unga träd och buskar som kommit upp sedan området siktröjts. Spärroxbär förekommer också.

Inga skyddsvärda träd finns inom planområdet.

5.4 Miljö

5.4.1 Strandskydd

Planområdet ligger inom 100 meter från ett vattendrag och bedöms omfattas av det generella strandskyddet.

5.4.2 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 sydväst 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.

5.5 Hälsa och säkerhet

5.5.1 Omgivningsbuller

Planområdet påverkas av trafikbuller från Kungshallsvägen. Trafikbuller bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnaders fasader samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplatser som anordnas i anslutning till bostäder. För kontor finns inga krav på utomhusbuller.

För att undersöka bullervärden från Kungshallsvägen och säkerställa att bostäder och utemiljöer underskrider gällande riktvärden har trafikberäkningar utförts. Beräkningarna baseras på en trafikmängd på Kungshallsvägen om 188 fordon per årsmedeldygn (ÅDT) och en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Den senaste mätningen av trafiken genomfördes 2025. Vid beräkning av bullrets utbredning har kommunen utgått från Boverkets underlag "Hur mycket bullrar vägtrafiken", vilket kan användas för översiktliga bedömningar av trafikbuller. I exemplet klarar området de ekvivalenta värdena vid befintlig byggnads fasad. Utemiljö under 50 dBA är också möjligt att ordna.

5.5.2 Förorenad mark

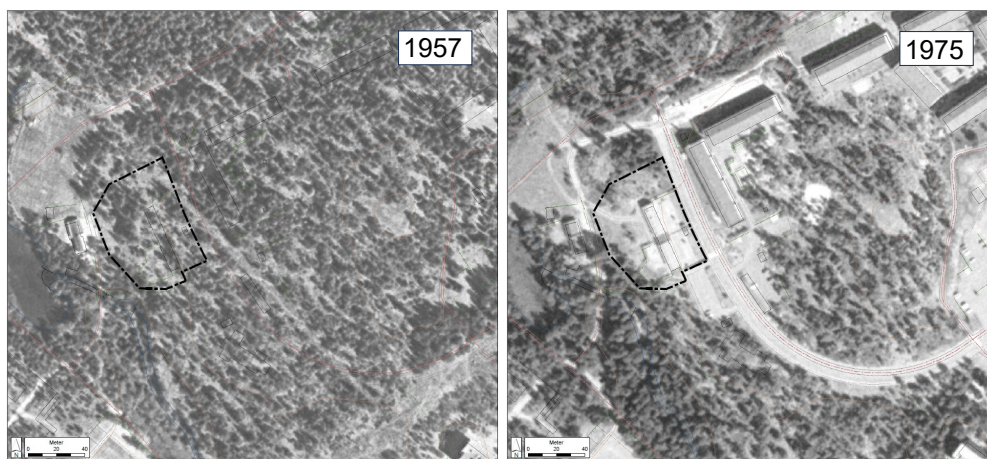
Det finns inget dokumenterat i kommunens arkiv eller Länsstyrelsens databas för EBH-stödet som talar för att det förekommer förorenad mark inom planområdet.

Planområdet ligger inom en del av Nybro som byggdes ut under en kort tidsperiod, från 1963 till 1977. Den befintliga byggnaden uppfördes ursprungligen som förskola, vilket också är den senaste användningen. Innan området bebyggdes bestod det av skogs- och betesmark.

Utifrån kunskaper om tidigare markanvändning, samt avsaknaden av dokumentation och spår av annan eventuell förorenande verksamhet i fält, görs bedömningen att området inte bedöms riskera att överskrida



Naturvårdsverkets krav för känslig markanvändning. Skulle misstanke eller upptäckt av förorening uppstå i samband med schaktning inom planområdet, ska tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas.



Kartbilder visar planområdet före och efter utbyggnaden av stadsdelsområdet. Planområdet är markerat med en svart linje.

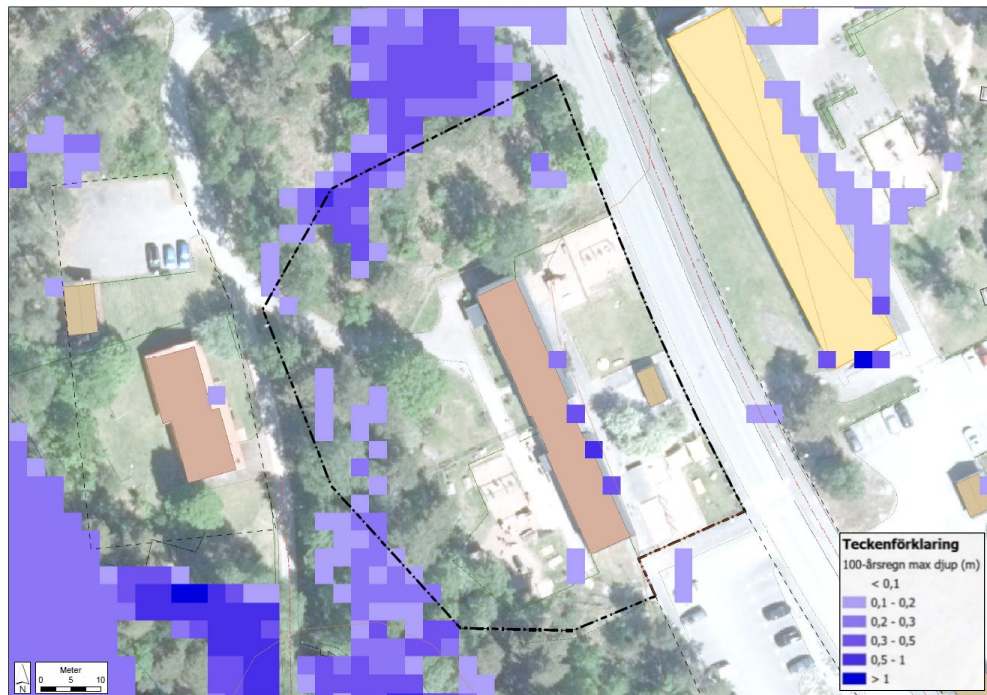
5.5.3 Radon

Enligt SGU:s kartdatabas ligger planområdet inom högriskområde för radon. I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas.

5.5.4 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 flödes hastigheter och ökad risk för översvämning. År 2020 genomförde WSP Bro & Vattenbyggnad en kapacitets- 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 ettregn 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.



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

5.6 Teknisk försörjning

5.6.1 Vatten och avlopp, värme samt elektronisk kommunikation

Området befinner sig inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheten är idag ansluten till kommunalt VA, dagvatten, fiber, fjärrvärme och el.

5.6.2 Dagvatten

Befintlig dagvattensituation innebär avledning via dagvattennät och naturlig infiltration i lågpunkter inom fastigheten.

5.7 Service

Planområdet ligger cirka 1,5 kilometer från Nybro station. I närområdet finns förskola, grundskola F-6, temalekplats samt skogsområden med möjligheter till rekreation.

Närmaste livsmedelsbutik och annan kommersiell service finns i centrum.



6 Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär inga konsekvenser för berörd fastighet inom planområdet gällande fastighetsindelning. Befintligt servitut fortsätter att gälla.

6.2 Skyddsområden

6.2.1 Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark med en bestämmelse i plankartan. Pekkappen 1 har varit ianspråktagen för bebyggelse under lång tid, och planförslaget förändrar inte områdets användning i någon betydande omfattning. Den fria passagen för allmänheten och den tillgängliga strandkanten för växt- och djurliv, som strandskyddet syftar till att skydda, bedöms vara säkerställd utanför planområdet genom den gång- och cykelväg samt naturmark som kommunen har rådighet över mellan planområdet och vattendraget.

Planen bedöms därmed inte påverka allmänhetens tillgång till strandområden eller djur- och växtliv på ett oacceptabelt sätt.

6.3 Naturvärden

Planförslaget kommer att innebära möjlighet till en ökad hårdgöringsgrad och exploatering. Detta kommer att påverka de naturvärden som finns på platsen negativt genom att den direkta livsmiljön inom planområdet då försvinner.

Inom planområdet finns inga skyddsvärda träd och inga naturvårdsarter som indikerar högre naturvärden har påträffats. Då ytan utgörs av en förskolegård finns idag endast mindre arealer med natur som kan klassas som naturlig inom planområdet.

I anslutning till Bolanders bäck finns lövskogsdominerade, fuktiga miljöer med vissa naturvärden och det är angeläget att exploatering inom planområdet inte påverkar dessa.



6.4 Miljö

6.4.1 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.

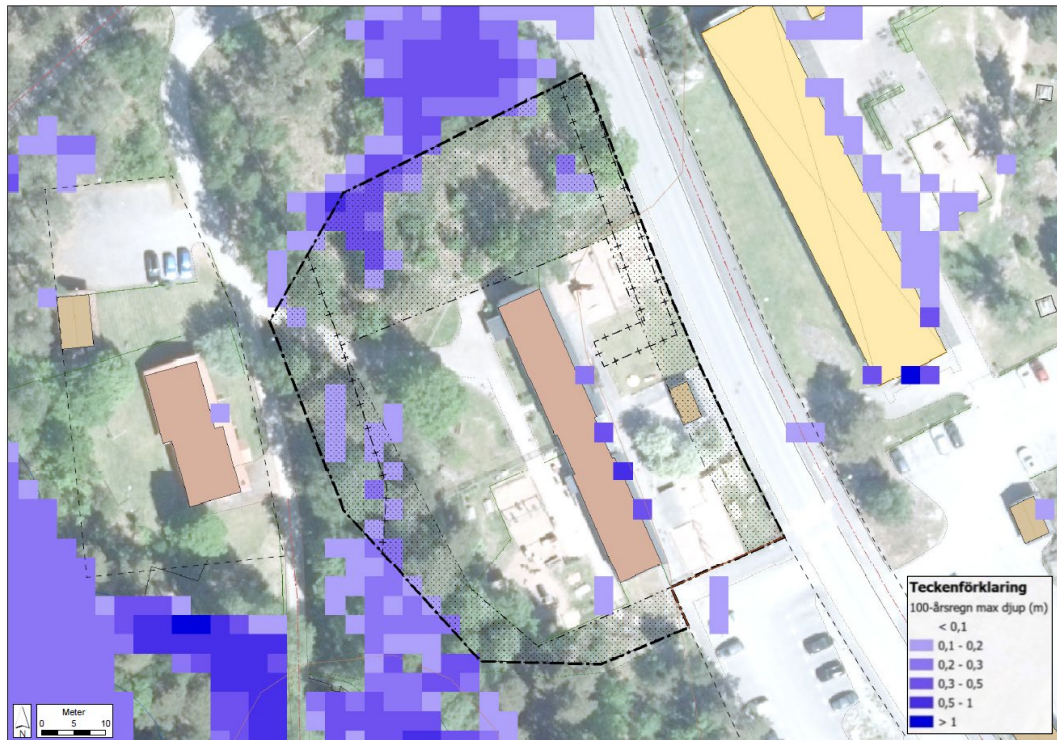
Kommunen har gjort en undersökning och i den bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i planbeskrivningen.

6.4.2 Dagvatten

Snabb avrinning av dagvatten riskerar att förstärka flödestoppar och orsaka ökad grumling i recipienten. De kemiska kvalitetsfaktorerna påverkas också indirekt, eftersom föroreningar vid snabb avledning inte hinner fastläggas eller brytas ned.

Planområdet har tydliga höjdskillnader och naturlig kupering med marknivåer som ligger väl över Bolanders bäcks högsta dimensionerade flöden. Detta gör att platsen lämpar sig väl för föreslagen markanvändning, då risken för översvämning vid kraftiga regn eller höga vattenflöden är låg.

Planförslaget har dock utformats så att befintliga lågpunkter i möjligaste mån bevaras. Det är avgörande att dessa inte bebyggs utan fortsatt kan bidra till fördröjning och infiltration. Lågpunkterna skyddas med prickmark i plankartan.



Skyfallskartering vid 100-års regn med föreslagna plangränser i svart. Inom prickade områden får inte byggnader uppföras.