



Detaljplan för

Pekpinnen 1 och del av Nybro 3:1

inom stadsdelen Kungshall i Nybro

Samrådsredogörelse

Detaljplanens syfte

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

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 14 april och 29 april 2026. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla.

Under samrådstiden har sju skriftliga synpunkter inkommit. Synpunkterna behandlar i huvudsak behovet av förtydligande av innehållet i plankartan och planbeskrivningen, påverkan på planområdet från trafikbuller samt planområdets påverkan på Bolanders bäck.



Sammanfattning av ändringar

Efter samrådet har planförslaget med stöd av ny kunskap om planområdets förutsättningar och konsekvenser. För att tydligt redovisa vilka ändringar som har genomförts baserat på inkomna yttranden anges nedan i punktform genomförda ändringar i plankarta och planbeskrivning.

Förändringar i plankarta och planbeskrivning

- Bestämmelsen Natur (NATUR) har lagts till.
- Bestämmelsen Gata (GATA) har lagts till.
- Bestämmelse om att uteplats ska vändas mot tyst sida (m_1) har lagts till.
- Text och kartor i planbeskrivningen har kompletterats utifrån de justeringar som gjorts i plankartan.
- Vidareutvecklat avsnitten om strandskydd i planbeskrivningen.
- Vidareutvecklat avsnitten om dagvatten i planbeskrivningen.
- Vidareutvecklat avsnittet om buller i planbeskrivningen.
- Lagt till en motivering i planbeskrivningen om varför en befintlig komplementbyggnad ligger inom punktprickat område i plankartan.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med fler bilder.

Övrigt:

Ett smalt område med gatumark från angränsande Kungshallsvägen inom fastigheten Nybro 3:1 har lagts till planområdet för att säkerställa att det tidigare utfartsförbudet inte kvarstår.

Grundkartans färgsättning och innehåll har setts över och justerats för att underlätta förståelsen av området.

Inkomna yttranden

Länsstyrelsen i Kalmar län

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet, strandskydd och miljö kvalitetsnormer ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.



Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen bedömer att resonemanget kring dagvatten och översvämning är relevant, men det saknas en samlad bedömning av om planförslaget riskerar att påverka miljö kvalitetsnormerna för Bolanders bäck negativt, samt hur påverkan i så fall ska motverkas.

Kommunens svar: Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning om påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Strandskydd

Skälen till att strandskyddet upphävs ska redovisas tydligt och med hänvisning till tillämpligt lagrum.

Kommunens svar: Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare motivering och hänvisning enligt länsstyrelsen förslag.

Hälsa och säkerhet

Förorenat område

Kommunen har gjort ett bra jobb med historisk inventering i förhållande till området storlek, placering och historiska användning.

Kommunens svar: Noteras.

Buller

Vad gäller Kungshallsvägen är utredningen tillräcklig. Planområdet ligger dock mindre än 100 meter från väg 31 (Norra vägen). Med tanke på detta korta skyddsavstånd behöver kommunen även utreda bullerexponering från Norra vägen.

Kommunens svar: Planbeskrivningen har kompletterats med en beräkning och bedömning av trafikbullrets påverkan på planområdet.

Dagvatten och översvämning

Kommunen behöver tydliggöra hur dagvattnet ska hanteras i framtiden.

Kommunens svar: Texten om dagvatten i planbeskrivningen har kompletterats.

Stora delar av planområdet riskerar att hårdgöras i och med aktuellt planförslag. Länsstyrelsen bedömer att en reglering av hårdgöringsgrad behöver tillföras plankartan.



Kommunens svar: Till granskning föreslås en stor del av skogsmarken inom Pekpinnen 1 ändras från kvartermark för bostäder till allmän platsmark; natur. Detta säkerställer förutom allmänhetens tillgång till området också att det inte hårdgörs eller att den naturliga infiltrationen på annat sätt begränsas. Ändringen bedöms som tillräcklig för att säkerställa att en större del av planområdet inte hårdgörs.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Formalia

Grundkartans färger bör justeras så att planområdets utbredning tydligare framgår.

Kommunens svar: Grundkartan har uppdaterats enligt länsstyrelsens förslag.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändigt att åtgärda för genomförandet av planen.)

Troligtvis finns utfartsförbudet kvar

I den gällande detaljplanen för planområdet finns det ett utfartsförbud mot Kungshallsvägen.

I det aktuella planförslaget är planområdesgränsen placerad i samma läge som utfartsförbudet. Troligtvis medför det att utfartsförbudet fortsätter att gälla. Detta beror på att det aktuella planförslaget inte omfattar mark båda sidor längs utfartsförbudet i den gällande planen. Det framgår inte av planbeskrivningen att utfartsförbudet kommer att finnas kvar och hur detta påverkar den aktuella detaljplanen. Om avsikten är att utfartsförbudet upphävs genom den aktuella detaljplanen kan kommunen planlägga åtminstone en remsa med allmän plats på den andra sidan om utfartsförbudet.

Kommunens svar: Till granskning har planområdet utökats enligt lantmäteriets förslag. En remsa med allmän platsmark; gata har lagts till för att säkerställa att utfartsförbudet är upphört.

Olämpligt med gemensam pott för byggrätt inom område som kan delas upp

I planförslaget finns det ett område med användningen Bostäder och Kontor som har en gemensam "pott" med byggnadsarea/bruttoarea. Eftersom det inte finns några begränsningar för att dela upp området i flera olika fastigheter finns det en risk för en "först till kvarn"-situation. Ägarna till de fastigheter som söker bygglov först inom området riskerar att göra slut på den gemensamma potten. Om så sker kan inte bygglov beviljas för de fastigheter där bygglov söks efter att potten tagit slut. Det innebär att dessa fastigheter blir olämpliga. Kommunen bör utforma bestämmelsen om utnyttjandegrad på något annat sätt i detta fall.



Kommunens svar: Det finns idag inga planer på att dela upp kvartersmarken för bostäder och kontor i flera fastigheter. Kommunen bedömer dock att även om ett sådant scenario skulle uppstå är det osannolikt att det skulle kunna uppstå en situation där byggrätten tar slut. Detta både utifrån områdets attraktivitet samt den kuperande terrängen som begränsas av angöringen och med det möjligheten att dela upp fastigheten och bebyggelsen på ett ogenomtänkt sätt.

Befintlig ledningsrätt inom kvartersmark på område som kan bebyggas

I planområdet finns, vilket också nämns i planbeskrivningen, en befintlig ledningsrätt med beteckningen 0881-476.1. Ledningen ligger inom ett område som enligt planförslaget är möjligt att bebygga. Normalt sett innehåller ledningsrättsbeslutet ett förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet. Detta innebär i praktiken ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet. Om ledningen ska tas bort eller flyttas behöver kommunen redovisa detta i planbeskrivningens genomförandedel.

I de fall där det inte finns någon överenskommelse med ledningshavaren kan det kan vara lämpligt att skapa en fastighetsindelingsbestämmelse om att ändra eller upphäva ledningsrätten. I så fall ska kommunen pröva 6 § ledningsrättslagen och redovisa detta i planbeskrivningen. Det kan vara en fördel att säkerställa erforderlig fastighetsrättslig kompetens vid utformningen och prövningen av bestämmelsen.

Kommunens svar: Kommunen håller med om att u-områden i plankarta i praktiken innebär byggnadsförbud, men att kommuner inte ska behöva lägga till extra bestämmelser när bestämmelsen om markreservat för underjordiska ändamål ensamt uppfyller syftet med regleringen, d.v.s. säkerställer åtkomst.

Inte möjligt att genomföra fastighetsbildning på kvartersmark med strandskydd

I detaljplanen finns det kvartersmark med användningen Bostäder och Kontor (prickmark) där strandskydd kommer att gälla när planen får laga kraft. Det är inte lämpligt att planlägga för kvartersmark som kommer att omfattas av strandskydd när planen fått laga kraft.

Rättsutvecklingen har nämligen visat att det inte är möjligt att bilda bostadsfastigheter med kvartersmark där det finns strandskydd. Under år 2021 kom det nämligen tre domar, F 489-21, F 10196-20 och F 14045-20 från Mark- och miljööverdomstolen där det inte gick att bilda eller ombilda bostadsfastigheter så att kvartersmark med strandskydd skulle ingå i bostadsfastigheterna. Av domstolens skäl i F 489-21 framgår bland annat ”Frågan om ett områdes lämplighet för bostadsändamål är i vanliga fall avgjord i samband med detaljpaneläggning. I detta fall står dock bestämmelsen i konflikt med reglerna om strandskydd. Kommunen har således antagit detaljplanen trots att frågan om områdenas



lämplighet för bostadsändamål inte var fullt ut hanterad. Genom den ansökta åtgärden skulle de aktuella områdena som idag inte är ianspråkta för boende, och som enligt strandskyddsbestämmelserna inte kan användas som tomtmark, ianspråkta som sådan.” I de andra domarna finns liknande formuleringar.

Samma resonemang bör kunna tillämpas på i princip all typ av kvartersmark förutom vissa friluftsområden. I planarbetet behöver frågan om strandskydd hanteras så att någon liknande situation inte uppstår.

Kommunens svar: Strandskyddet föreslås upphävas inom hela användningsområdet för kvartersmarken. Upphävandet görs med en bestämmelse i plankartan.

Rättigheter för ny fastighet inte säkrade

Pekpinnen 1s tillgång till utfart till Kungshallsvägen blir genom nuvarande planutformning beroende av servitut p.g.a. det eventuellt gällande utfartsförbudet (jfr ovan). I planförslaget finns det inte någon reglering som gör att servitutsbehovet kan tillgodoses, varför planen behöver kompletteras till exempel genom att inkludera en lydelse om att official- eller avtalsservitut ska komma till stånd för att säkra Pekpinnen 1s utfart till allmän väg.

Kommunens svar: Se tidigare svar om tillagt område för gata.

Delar av planen som bör förbättras

Gör redovisningen av fastighetsbeteckningar tydligare

I plankartan finns angivet närliggande fastigheters beteckningar, vilket är bra för läsarens orientering. Dessa är dock skrivna i så stor stil att de inte kan läsas fullständigt. De kan med fördel skrivas ut i mindre storlek.

Kommunens svar: Grundkartan har ändrats enligt lantmäteriets förslag.

Förtydliga avgränsning med sekundär egenskapsgräns

I beskrivningen över planbestämmelser i plankartan finns angivet att markreservat för underjordiska, allmännyttiga ledningar avgränsas ”med en sekundär gräns”. Överväg att förtydliga att det är tal om en sekundär egenskapsgräns.

Kommunens svar: Plankartan har kompletterats enligt lantmäteriets förslag.

Koordinatkryss saknas i grundkartan

Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan



ifall det skulle bli nödvändigt. I HMK Kartografi 2025 avsnitt 3.4.2 finns en rekommendation om att kartans koordinatsystem kan förtydligas på detta sätt. Koordinatkryssen bör finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft och det är enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta.

Kommunens svar: Plankartan har kompletterats enligt lantmäteriets förslag.

Höjdkurvor ritade över vägar och gc-banor i grundkartan

Enligt det traditionella sättet att rita grundkartor brukar höjdkurvorna inte redovisas där det går en väg eller gång-/cykelbana. I grundkartan redovisas höjdkurvorna rakt över dessa objekt. Överväg att följa det traditionella sättet för att rita ut höjdkurvorna för att göra plankartan mer lättläst samt öka planens tydlighet.

Kommunens svar: Grundkartan har ändrats enligt lantmäteriets förslag.

Kontrollera fastighetsgränser av särskild vikt för lägesplacering av planbestämmelser med 0,025 eller 0,03 meters lägesosäkerhet

I planförslaget sammanfaller användnings- eller planområdesgränser med fastighetsgränser som i den digitala registerkartan redovisas med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter eller 0,03 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Många fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Kommunens svar: Kommunen har kontrollerat gränspunkterna på plats och anser inte att det föreligger ett behov av nymätning av befintliga gränsmarkeringar.

***Varför kommer befintlig bebyggelse strida mot bestämmelser om prickmark?***

Befintliga byggnader inom Pekpinen 1 förefaller hamna helt inom prickmark. Det saknas redovisning i planbeskrivningen om att bebyggelsen blir planstridig.

Kommunen behöver redovisa vilket syftet är med att införa egenskapsbestämmelser som inte överensstämmer med befintlig byggnation. Vid planläggningen bör man exempelvis överväga vilka konsekvenser det kan bli om en eller flera byggnader förstörs genom olyckshändelse. Även om kommunen skulle bevilja bygglov för återuppförande av byggnad med samma placering som en liten avvikelse kan bygglovet sedan komma att nekas i domstol.

Kommunens svar: Planbeskrivningen har kompletterats med en motivering.

Ansvar för ansökan om och kostnader för lantmäteriförrättningar

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar de lantmäteriförrättningar som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Kommunens svar: Planbeskrivningen har kompletterats enligt lantmäteriets förslag.

Kretslopp sydost

Vid fortsatt planering för ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering i enlighet med gällande renhållningsförordning. Önskvärt är att vi får ta del av Ritningar innan bygglov sökes. Så vi kan se att man tagit hänsyn till Renhållningsordningen och Avfall Sveriges handbok.

Svar: Upplysningar om avfallshantering finns i planbeskrivningen under rubriken Tekniska frågor. Önskemålet om att få ta del av ritningar innan bygglov sökes har lagts till.

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén.



Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Svar: I planbeskrivningen finns en upplysning att post hanteras i en fastighetsbox på entréplan och att posthanteringen i området kommer att granskas i bygglovsskedet.

Följande har ingen erinran

Nybro-Emmaboda fågelklubb

Polisen

Skanova (Telia Company) AB