Detaljplan för

Gasellen 10 m.fl.

inom stadsdelen Paradiset i Nybro

Granskningsutlåtande

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder. Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra för att blandade upplåtelseformer kan uppföras på platsen i enlighet med ställningstagande i den fördjupade översiktsplanen.

Sammanfattning av samrådet

Planförslaget har varit ute på granskning mellan 10 augusti och 25 augusti 2026. Kommunen har skickat meddelande om granskning till kända sakägare, myndigheter och övriga intressenter. Planförslaget har under granskningstiden även funnits tillgängligt på kommunens hemsida. Synpunkterna från granskningen sammanställs och kommenteras i detta utlåtande. I utlåtandet redovisas också de förändringar som gjorts i planförslaget från tidigare skede.

Sammanfattning av ändringar

Efter samrådet har en ny trafikbullerutredning tagits fram och bilagts planhandlingarna. Den nya utredningen ersätter den tidigare trafikbullerutredningen från 2017. Texten i planbeskrivningen avseende trafikbuller har justerats utifrån den nya utredningen.

Den nya trafikbullerutredningen har inte föranlett några ytterligare regleringar avseende buller i plankartan.

Inkomna yttranden

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Kommunens svar: Noteras

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2026-07-03) har Lantmäteriet inga anmärkningar att anföra som inte redan bilagts plansamrådshandlingarna.

Lantmäteriet noterar dock att de u-områden som avsatts för underjordiska ledningar har begränsats till att endast avse ett område i den nordvästra delen av planområdet. Om detta är korrekt bör formuleringen av ledningsområden i plural i planbeskrivningen ses över.

Lantmäteriet noterar vidare att någon beskrivning av de fastighetsrättsliga konsekvenserna av kommunens rätt och skyldighet till inlösen av allmän plats avseende Gasellen 7 fortfarande inte finns. Anledningen härför förmodas vara att Gasellen 7 är kommunägd via det kommunala fastighetsbolaget. Oavsett anser Lantmäteriet att denna aspekt bör förtydligas, antingen som tidigare rekommenderats genom komplettering med en fastighetsrättslig beskrivning eller genom en kortare redogörelse för orsaken till att en sådan beskrivning inte finns.

Kommunens svar: Förutom u-området i det nordvästra hörnet finns även ett u-område för en befintlig optoledning samt en framtida elledning längs Norra vägen. Formuleringen i plural bibehålls därför.

Kommunen har, innan granskningen av detaljplanen, köpt in Gasellen 7. Lagfarten hade då ännu inte registrerats, men är nu vid tidpunkten för antagandet det. Något tillägg om inlösen av allmän plats görs därför inte i planbeskrivningen.

Trafikverket

Trafikverket ser positivt på områdets omvandling till bostäder och har inga synpunkter på den utställda detaljplanen.

I samband med kommande kommunal planering ser Trafikverket synergier med att tillsammans med kommunen se över Norra vägens sektion söderut mot järnvägsbron då kantsten med gräsremsa samt även en sektion med gångbana gör sektionen svår skött samt även otydlig för de som brukar systemet.

Kommunens svar: Noteras.

Fastighetsägare Gasellen 9

1 **- Påverkan på befintliga boendemiljöer och Kährsvillans kulturhistoriska värde**

Den föreslagna detaljplanen innebär en förändring av den befintliga miljön genom att nya bostäder tillkommer på mark som tidigare inte har varit bebyggd med bostäder i denna omedelbara närhet.

Vi vill särskilt uppmärksamma den kulturhistoriskt värdefulla Kährsvillan. Kommunen beskriver själv villan som en välbevarad villa från 1941 med höga kulturhistoriska värden. Den nya bostadsbebyggelsen kommer att tillkomma i direkt anslutning till denna miljö och riskerar därför att förändra villans nuvarande omgivning och den kulturhistoriska helhetsupplevelsen med sina grönområden men också sina öppna områden. Kärhrsvillans områden har redan styckats från sina ursprungliga gränser och att ytterligare begränsa och påverka dess plats samt område gör sig inte rätt för platsens historia och framtida generationers uppskattning av Kärhsvillans kulturvärde.

Även om själva villan och fruktträdgården ges ett visst skydd genom detaljplanen anser vi att det inte är tillräckligt att endast skydda själva byggnaden och vissa delar av tomten. Även den omgivande miljön och villans visuella sammanhang behöver beaktas. En ny och mer omfattande bostadsbebyggelse kan innebära att villans ursprungliga karaktär och framträdande ställning i miljön försvagas.

Den föreslagna bebyggelsens placering, höjd (8 meter nockhöjd), volym och utformning påverkar Kährsvillans kulturhistoriska värden och den befintliga boendemiljön. Område (2) (3) (4) bör vara obebyggda i största möjliga mån och skyddas i detaljplanen (prickmark) samt det omedelbara gräsområdet till Kärhsvillan. (Sida 14 i granskingshandlingen TS-2025-896)

Det bör även redovisas hur den nya bebyggelsen kan påverka de två närmaste befintliga fastigheternas miljö och attraktivitet. Vi är medvetna om att en eventuell förändring av fastighetsvärden inte i sig är avgörande för detaljplanens lämplighet, men en sådan påverkan är en relevant följd av en förändrad boendemiljö och bör åtminstone beaktas i den samlade bedömningen.

Vi anser därför att planförslaget bör omarbetas så att ny bebyggelse anpassas bättre till den befintliga miljön och till Kährsvillans höga kulturhistoriska värden. Kommunen bör särskilt överväga bebyggelsens placering, höjd, omfattning och avstånd till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Kommunens svar: Kommunen har gjort ställningstaganden om kulturvärden kopplade till Kährsvillan i omgångar och vill fortsatt mena att de främsta värdena finns inom det som idag är Gasellen 9. Detta inkluderar byggnaderna samt deras placering och utemiljön mot Transtorpsvägen. Den senaste detaljplanen för fastigheten som bekräftar dessa värden är från 2005.

På baksidan har miljön sedan lång tid tillbaka präglats av förskolan, med förskolebyggnad, lekstuga, sandlådor, gungor och annan lekutrustning. Det finns också en större yta för personal- och besöksparkering i anslutning till förskolebyggnaden. Några lämningar från den tidigare golfbanan inom den öppna gräsytan utanför förskoleområdet som visar på den historiska användningen finns inte heller kvar.

Genom att begränsa byggrätten med prickmark närmast Kährsvillan och den befintliga uteplats som finns på baksidan görs bedömningen att tillräcklig hänsyn till boendemiljön har tagits. Begränsningen av nockhöjden till 8 meter, vilket motsvarar ungefär två våningar, innebär också att den tillkommande bebyggelsen kommer att vara lägre än Kährsvillans nockhöjd om cirka 9,5 meter.

Föreslagen utformning av lokalgatan har inneburit att det numera finns förutsättningar att förena fruktträdgården med den ursprungliga fastigheten. Utöver möjligheten att utvidga fastigheten och därmed inkludera mer mark skapas även utrymme för fastighetsägaren att själv skärma av tomten mot ny bebyggelse, exempelvis genom planteringar.

Detaljplanen innebär dock inget krav på att detta ska ske, utan det är i så fall en fråga om en överenskommelse mellan fastighetsägaren och kommunen.

2 - Flerbostadsbebyggelsens påverkan på Gasellenområdet

Den föreslagna möjligheten att uppföra flerbostadshus inom Gasellen 10 m.fl. riskerar att förändra områdets befintliga karaktär på ett påtagligt negativt sätt. Gasellenområdet präglas i dag av en småskalig villabebyggelse och en relativt låg exploateringsgrad. Flerbostadsbebyggelse innebär däremot normalt en större byggnadsvolym, högre exploateringsgrad och ett större behov av angöring, parkering och gemensamma ytor.

Detta blir särskilt problematiskt eftersom den norra delen av Gasellenområdet historiskt har ingått i Kährsvillans trädgård. Kommunen har själv konstaterat att området ingår i en

sammanhängande kulturmiljö och att den tidigare fastighetsbildningen inte i tillräcklig utsträckning tog hänsyn till de sammanhållna kulturmiljövärdena.

En utveckling med flerbostadshus riskerar därför att förstärka den uppsplittring av den historiska miljön som kommunen själv har identifierat. Den nya bebyggelsen bör i stället underordna sig Kährsvillans skala och den övriga befintliga villamiljön iområdet gassellen 10mfl.

Vi anser därför att kommunen bör ompröva möjligheten till flerbostadsbebyggelse inom Gasellen 10 m.fl. och i första hand möjliggöra en småskalig bebyggelse (villor med större tomt) som bättre ansluter till den befintliga bebyggelsestrukturen och Kährsvillans kulturmiljö.

Kommunens svar: Kommunen delar inte uppfattningen att bebyggelsen i området skulle karaktäriseras av villabebyggelse. Planområdet utgör en tidigare förskole- och skolfastighet och i söder angränsar planområdet till Gasellen 2 och på andra sidan Jakobsgatan till flerfamiljshus i tre våningar med upphöjd källare. I hörnet av korsningen mellan Jakobsgatan och Norra Långgatan finns en länga med radhus.

Både den tidigare grundskolan och förskolan har karaktäriserats av större byggnadsvolymer än vad som är typiskt för villabebyggelse, samt av gemensamma ytor för lek och hårdgjorda ytor i form av personal- och besöksparkering samt platser för lastning och lossning sedan 1970-talet. Flerfamiljshusen, radhusen och flera av villorna längs Norra Långgatan är också från den tidsperioden.

Vidare är kommunens ambition att området ska bebyggas med flertalet villor, men att det även i viss mån ska finnas utrymme för bostadstyper som det i dag finns ett begränsat utbud av. Exempel på detta är hyresrätter eller bostadsrätter i form av parhus eller radhus med egen trädgård. Även en gruppbostad, där de boende har egna lägenheter och där behov av olika former av stödinsatser tillgodoses, skulle kunna vara aktuell.

3 - Samråd med Länsstyrelsen om Kährsvillan och den sammanhängande kulturmiljön
Vi anser att kommunen bör samråda med Länsstyrelsen i Kalmar län om Kährsvillan och den omkringliggande kulturmiljön innan detaljplanen antas. Av planhandlingarna framgår att Kährsvillan är en välbevarad och kulturhistoriskt betydelsefull byggnad, ritad av den tidigare stadsarkitekten Gösta Gerdsiö, samt att villan tillsammans med den ursprungliga trädgårdsmiljön utgör ett av Nybros främsta exempel på utpräglad funktionalistisk arkitektur.

Den föreslagna nya bostadsbebyggelsen kan komma att förändra upplevelsen, landskapsbilden och den historiska miljön kring Kährsvillan. Innan planen antas bör

kommunen därför samråda med Länsstyrelsen om kulturmiljöns värden och om behovet av ett starkare skydd enligt kulturmiljölagen eller genom ytterligare planbestämmelser.

Vi begär därför att kommunen redovisar resultatet av detta samråd och, om Länsstyrelsen bedömer att det finns skäl, vidtar de åtgärder som krävs för att säkerställa att Kährsvillan och dess omkringliggande kulturhistoriska miljö inte förvanskas eller förlorar sina värden till följd av planens genomförande.

Kommunen skriver i granskningshandlingen TS-2025-896: *Kommunen bedömer att den fastighetsbildning som genomfördes för att möjliggöra den nya förskolebyggnaden inte i tillräcklig utsträckning tog hänsyn till områdets sammanhållna kulturmiljövärden. När förskolan nu avvecklas bör detaljplanen därför möjliggöra en fastighetsreglering som innebär att området åter kan införlivas med den tidigare huvudfastigheten.*

Kommunens svar: Vid samråd och granskning av en detaljplan är kommunen skyldig att samråda med bland andra länsstyrelsen, intresseorganisationer, kända sakägare och berörda boende. För detaljplanen för Gasellen har både länsstyrelsen och Kalmar läns museum ingått i samrådskretsen.

Alla synpunkter som inkommer under samråd och granskning sammanställs och redovisas i en samrådsredogörelse efter samrådet och i ett granskningsutlåtande efter granskningen. För detaljplanen för Gasellen utgör denna handling granskningsutlåtandet.

Att synpunkter om kulturmiljön inte redovisas innebär att vare sig länsstyrelsen eller Kalmar läns museum har haft synpunkter på den redovisning och den avvägning mellan utveckling och bevarande av kulturmiljövärden som kommunen har gjort.

Ingen erinran
Polismyndigheten