NYBRO KOMMUN

diarienummer TS-2025-896

senast ändrad 2026-11-02

antagandehandling

Detaljplan för

Gasellen 10 m.fl.

inom stadsdelen Paradiset i Nybro

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 ... 7
3 Motiv till detaljplanens regleringar ... 8
3.1 Motiv till regleringar ... 8
4 Genomförandefrågor ... 12
4.1 Fastighetsrättsliga frågor ... 12
4.2 Ekonomiska frågor ... 15
4.3 Organisatoriska frågor ... 15
4.4 Tekniska frågor ... 15
4.5 Upplysningar ... 16
5 Planeringsförutsättningar ... 17
5.1 Kommunala ställningstaganden ... 17
5.2 Pågående markanvändning ... 18
5.3 Markförhållanden ... 21
5.4 Kulturmiljö ... 22
5.5 Trafik ... 23
5.6 Miljö ... 24
5.7 Hälsa och säkerhet ... 24
5.8 Teknisk försörjning ... 29
5.9 Service ... 29
6 Konsekvenser ... 30
6.1 Fastighetsrättsliga konsekvenser ... 30
6.2 Ekonomiska konsekvenser ... 30
6.3 Naturvärden ... 31
6.4 Kulturvärden ... 32
6.5 Miljö ... 33

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
Samråd april 2026	Delegationsbeslut om samråd Samrådstid 29 april –17 maj 2026
Granskning augusti 2026	Delegationsbeslut om granskning Granskningstid 10 augusti – 25 augusti 2026
SBN antagande november 2026	Beslut om antagande i samhällsbyggnadsnämnden **Sammanträdesdag 3 november 2026**
Laga kraft (tidigast) november 2026	

Ärendeinformation

Ärendenamn
Detaljplan för Gasellen 10 m.fl.

Diarienummer
TS-2025-896

Planförfarande
Standardförfarande

Beställare
AB Nybro brunn

Plan påbörjad
26 september 2025

Planhandlingar
- Planbeskrivning
- Plankarta

Till planen hör även
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Nybro kommun, 2026-06-30
- Fastighetsförteckning

Underlag till planen
- Trafikbullerutredning, 2026-09-07, Tyréns AB
- Dagvattenutredning, 2026-04-26, Vatten och samhällsteknik AB
- Utlåtande industribullerutredning Gasellen 7 och 10, 2026-06-26, Strömberg Akustik
- Industribullerutredning Gasellen 7 och 10, 2017-10-31, Tyréns AB
- Trafikbullerutredning Gasellen 7 och 10, 2017-10-30, Tyréns AB
- Markteknisk undersökningsrapport /Geoteknik, 2016-12-29, Sweco Civil AB
- Översiktligt geotekniskt PM, 2016-12-26, Sweco Civil AB

1 Detaljplanens syfte

1.1 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.

2 Planförslag

2.1 Hela detaljplanen

Planområdet utgörs främst av fastigheterna Gasellen 7 samt Gasellen 10, 11, 12, 13 och 14 och ligger i bostadsområdet Paradiset, cirka 1 kilometer öster om Nybro centrum. En mindre del av planområdet utgörs av kommunal gata och naturmark samt Norra vägen (Riksväg 31), där Trafikverket är väghållare. Planområdet ligger inom en befintlig kvartersstruktur och består idag huvudsakligen av tidigare skol- och förskolegårdar. Grundskolebyggnaden är sedan tidigare riven, medan processen att riva förskolebyggnaderna pågår.

Planförslaget innebär att befintliga grön- och körytor tas i anspråk och omvandlas till en ny rundgående lokalgata som kantas av bostäder. En del av grönytorna, i form av en fruktträdgård och skogsmark inom förskolans tidigare fastighet, föreslås bevaras. Skogsmarken ska tillgängliggöras för allmänheten och bidra till rekreation i området. Inom planområdet säkerställs även en öppen grönyta för dagvattenhantering.

2.2 Allmän plats

Norra Långgatan och Jakobsgatan planläggs som GATA. Användningen GATA innebär att befintlig markanvändning kan fortgå inom områden som redan idag utgörs av gatumark.

Delar av den skogsmark som tidigare utgjorde förskolegård planläggs som NATUR. Detta innebär att skogen i framtiden blir tillgänglig för allmänheten. Ett stråk med en mindre stig kommer att anläggas för att tillgängliggöra området för exempelvis promenader från framtida lokalgata till befintlig gång- och cykelväg längs Norra vägen.

I den södra delen av planområdet föreslås att en tidigare personal- och besöksparkering vid grundskolan omvandlas till en nedsänkt grönyta för dagvattenhantering. Den nedsänkta grönytan kommer vid regn att fungera som en tillfällig fördröjnings- och reningsyta för dagvatten, medan den under torrperioder kan nyttjas som parkyta. Ytan planläggs tillsammans med en intilliggande träddunge som PARK. Den nedsänkta ytan kommer att utgöra en så kallad torrdamm och planläggs som damm, vilket tydliggör dess funktion och avgränsning.

2.2.1 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

2.3 Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet regleras till markanvändningen Bostäder (B) och Transformatorstation (E_1). Kvartersmarken för bostäder omfattar ca 23 000 m^2 och kan nyttjas som bostadsändamål i from av friliggande småhus, parhus, radhus och flerfamiljshus. Inom användningen kan även parkering, garage ordnas liksom förråd och miljöhus.

Utnyttjandegraden regleras till 25 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet (e_1) eller användningsområdet (e_2). Nockhöjden begränsas till 8 meter. Nockhöjden är höjden av den högsta delen av byggnadens takkonstruktion (h_1). Nockhöjden innebär att ca 2 våningar kan uppföras. Takvinkeln ska vara minst 10 grader (o_1).



Referensexempel på hur blandade bostadstyper som villor, parhus och radhus skulle kunna byggas på kvartersnivå.



Illustration som visar exempel på hur området kan komma att utformas.

Mark som inte får förses med byggnad (prickmark) regleras till 6 meter utmed gator för att säkerställa förgårdsmark samt till 10 meter utmed Norra vägen, där endast bullerskydd medges. Marken får inte heller förses med byggnad inom den norra delen av planområdet. Området utgör en värdefull del av kulturmiljön kring Kährsvillan och är samtidigt utsatt för höga trafikbullernivåer från korsningen mellan Transtorpsvägen och Norra vägen.

Inom övriga delar av planområdet uppfylls gällande riktvärde för trafikbuller vid fasad (60 dBA), med undantag för ny bebyggelse i anslutning till Norra vägen. Ett område i direkt anslutning till vägen regleras därför till att bullerskydd (minst 2 meter) ska finnas (m_1). Markområde för endast

komplementbyggnader (korsmark) regleras även utmed Norra vägen så att nya huvudbyggnader uppfyller riktvärdena samt att bostad ska anordnas med tillgång till uteplats som skärmas mot trafikbuller från Norra vägen (m_2).

Inom delar av planområdet som tidigare ingått i fastigheten och trädgårdsmiljön kring Kährsvillan finns en fruktträdgård samt ett specialritat stängsel mot Transtorpsvägen. Fruktträdgården och stängslet är kulturhistoriskt värdefulla och ska bevaras (k_1, k_2). Träden i fruktträdgården får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Fällda träd ska ersättas med nya fruktträd för att bevara områdets karaktär (n_1).

Den gemensamma infartsvägen från Transtorpsvägen till Kährsvillan och planområdet från Transtorpsvägen bekräftas i nuvarande läge (g_1).

Två karaktärsfulla äldre ekar, som bidrar till upplevelsen av utemiljön och har höga naturvärden som inte kan ersättas på lång tid, ska bevaras (n_2).

Ett markreservat för underjordisk ledning (u_1) regleras för befintliga ledningar genom planområdet.

2.4 Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 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 gång- och cykelväg finnas.
NATUR	Natur
	Syftet med bestämmelsen är att reglera befintliga skogsytor för naturmark.
Park	Park
	Syftet med bestämmelsen är att reglera grönyta för dagvattenhantering.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

damm	damm Syftet med bestämmelsen är att reglera yta för torrdamm.

Kvartersmark

B	Bostäder
	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uppförande av bostäder.
E_1	Transformatorstation
	Syftet med bestämmelsen är att reglera område för befintlig transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h_1

Högsta nockhöjd är 8,0 meter.

Högsta tillåtna nockhöjd för nya bostadsbyggnader är 8,0 meter. Detta möjliggör uppförande av bebyggelse i en till två våningar.

e_1

Största byggnadsarea är 25,0 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Bestämmelsen reglerar största tillåtna byggnadsarea inom varje fastighet. Den möjliggör exempelvis uppförande av fristående villor, men även tätare bebyggelse såsom radhus och flerbostadshus. Bestämmelsen begränsar utnyttjandegraden utifrån platsens förutsättningar.

e_1

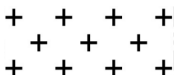
Största byggnadsarea är 25,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Bestämmelsen reglerar största tillåtna byggnadsarea inom varje fastighet. Den möjliggör exempelvis uppförande av fristående villor, men även tätare bebyggelse såsom radhus och flerbostadshus. Bestämmelsen begränsar utnyttjandegraden utifrån platsens förutsättningar.



Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen säkerställer att inga byggnader tillåts inom punktprickade områden, för att skapa en förgårdsmark fri från bebyggelse mot gata samt med hänsyn till risk för avåkning och framkomlighet för räddningstjänsten i anslutning till Norra vägen.



Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Bestämmelsen begränsar möjligheten att uppföra huvudbyggnader inom områden där riktvärdet för buller vid fasad (60 dBA) inte uppnås, samt med hänsyn till risk för avåkning och framkomlighet för räddningstjänsten i anslutning till Norra vägen.

Inom korsmark får komplementbyggnader uppföras för att tillgodose funktionella behov, såsom växthus, miljöhus och cykelparkering med tak.

o_1 Minsta takvinkel är 10,0 grader

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tak utformas med hänsyn till befintliga byggnader i området, i syfte att skapa en enhetlig bebyggelsemiljö.

m_1 Bullerskydd med en höjd av 2,0 meter över anslutande marknivå ska uppföras i egenskapsområdets hela längd.

I syfte att uppnå riktvärdet för trafikbuller vid fasad (60 dBA) inom hela planområdet ska bullerskydd med en höjd om minst 2,0 meter anordnas i direkt anslutning till Norra vägen.

m_2 Uteplats ska vändas mot tyst sida.

Bestämmelsen reglerar att bostad ska anordnas med tillgång till uteplats som skärmas mot trafikbuller från angränsande gata.

k_1 Fruktträdgård ska bevaras.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett långsiktigt bevarande av den befintliga fruktträdgården, vilken utgör en viktig del av den samlade bebyggelsemiljön vid Kährsvillan.

k_2	Gerdsiös stängsel ska bevaras. Bestämmelsen säkerställa ett långsiktigt bevarande av det specialritade stängslet mot Transtorpsvägen, utformat av den tidigare stadsarkitekten Gösta Gerdsiö.
u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar Underjordiska ledningar skyddas i befintligt läge.
g_1	Markreservat för gemensamhetsanläggning. Befintlig gemensamhetsanläggning för gemensamt nyttjande av in- och utfart ska finnas kvar inom planområdet.
n_1	Träden inom fruktträdgården får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Nedtagna träd ska ersättas med nya fruktträd. Bestämmelsen säkerställer att träden i den kulturhistoriskt värdefulla fruktträdgården bevaras. Nedtagna träd ska ersättas med nya fruktträd för att bevara områdets karaktär.
n_2	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk Bestämmelsen säkerställer att två vidkroniga ekar bevaras och inte får fällas. De gamla träden är karaktärsgivande för området och har naturvärden som inte kan ersättas.

4 Genomförandefrågor

4.1 Fastighetsrättsliga frågor

4.1.1 Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet framgår av tabell och kartbild nedan.

Fastighet	**Konsekvenser**
Gasellen 7	Område 1 avstyckas för bostadsändamål; bildar ny fastighet tillsammans med område 6, 7, 8 och 10. Område 2 ska överföras från Gasellen 7 till Nybro 3:1. Område 3 avstyckas för bostadsändamål; bildar ny fastighet tillsammans med område 5 och 13. Område 4 ska överföras från Gasellen 7 till Nybro 3:1. Område 2 och 4 avser mark som in detaljplanen är allmän plats med kommunen som huvudman.
Nybro 3:1	Område 1 ska överföras till Nybro 3:1 från Gasellen 7. Område 4 ska överföras till Nybro 3:1 från Gasellen 7. Område 5 avstyckas för bostadsändamål; bildar ny fastighet tillsammans med område 3 och 13. Område 6 avstyckas för bostadsändamål; bildar ny fastighet tillsammans med område 1, 7, 8 och 10. Område 9 ska överföras till Nybro 3:1 från Gasellen 11. Område 11 ska överföras till Nybro 3:1 från Gasellen 12. Område 12 ska överföras till Nybro 3:1 från Gasellen 10. Område 14 ska överföras till Nybro 3:1 från Gasellen 10. Område 18 ska överföras till Nybro 3:1 från Gasellen 14. Område 19 ska överföras till Nybro 3:1 från Gasellen 10. Område 20, E-område (tekniskt ändamål), kan upplåtas med ledningsrätt eller avstyckas som egen fastighet. Område 21 ska överföras från Nybro 3:1 till Gasellen 10.

	Område 2, 4, 9, 11, 12, 14, 18 och 19 avser mark som in detaljplanen är allmän plats med kommunen som huvudman
Gasellen 10	Område 8 avstyckas för bostadsändamål; bildar ny fastighet tillsammans med område 1, 6, 7 och 10. Område 12 ska överföras från Gasellen 10 till Nybro 3:1. Område 13 avstyckas för bostadsändamål; bildar ny fastighet tillsammans med område 3 och 5. Område 14 ska överföras från Gasellen 10 till Nybro 3:1. Område 15 ska överföras till Gasellen 10 från Gasellen 12. Område 16 ska överföras till Gasellen 10 från Gasellen 13. Område 17 ska överföras till Gasellen 10 från Gasellen 14. Område 19 ska överföras från Gasellen 10 till Nybro 3:1. Område 21 ska överföras till Gasellen 10 från Nybro 3:1. Inom området med beteckningen u_1 ska ledningsrätt bildas för allmänna ledningar. Inom området med beteckningen m1 ska avtalsservitut med ändamål bullerskydd skrivas mellan fastighetsägaren och Nybro kommun. Område 12, 14 och 19 avser mark som in detaljplanen är allmän plats med kommunen som huvudman.
Gasellen 11	Område 7 avstyckas för bostadsändamål; bildar ny fastighet tillsammans med område 1, 6, 8 och 10. Område 9 ska överföras från Gasellen 11 till Nybro 3:1. Område 9 avser mark som in detaljplanen är allmän plats med kommunen som huvudman.
Gasellen 12	Område 10 avstyckas för bostadsändamål; bildar ny fastighet tillsammans med område 1, 6, 7 och 8. Område 11 ska överföras från Gasellen 12 till Nybro 3:1. Område 15 ska överföras från Gasellen 12 till Gasellen 10. Område 11 avser mark som in detaljplanen är allmän plats med kommunen som huvudman.
Gasellen 13	Område 16 ska överföras från Gasellen 13 till Gasellen 10.

Gasellen 14	Område 17 ska överföras från Gasellen 14 till Gasellen 10. Område 18 ska överföras från Gasellen 14 till Nybro 3:1. Område 18 avser mark som in detaljplanen är allmän plats med kommunen som huvudman.



Kartan visar tillsammans med tabell detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser.

4.2 Ekonomiska frågor

4.2.1 Kostnader för kommunen

Kostnader för kommunen:

- Projektering och utbyggnad av gata
- Beredning av tomtmark
- Fastighetsbildning

Kommunens kostnader belastar kommunstyrelsens investeringsbudget.

4.2.2 Kostnader för kommunala bolag

Kostnader för kommunala bolag:

- Flytt av ledningar
- Anläggande av ny ledning
- Anläggande av dagvattendamm
- Fastighetsbildning

4.2.3 Planavgift

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

4.3 Organisatoriska frågor

4.3.1 Tidplan

När detaljplanen fått laga kraft kan genomförandet av planförslaget påbörjas.

4.4 Tekniska frågor

4.4.1 Tekniska utredningar

Fastighetsägaren ansvarar för nödvändiga utredningar för genomförandet av detaljplanen.

4.4.2 Ledningar

Inom planområdet finns vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar, elledningar, teleledningar, optoledningar samt fjärrvärmeledningar.

Rätten för befintlig vatten- och avloppsledning inom Gasellen 10 som är belägen norr om gränsen mot Gasellen 2 ska säkerställas genom ledningsrätt, u-område i planen. Rätten för befintlig optoledning inom Gasellen 10 som är belägen i nordöstra delen av fastigheten ska säkerställas genom ledningsrätt, u-område i planen. Befintlig elledning kommer att flyttas och läggas i det u-området som går i östra delen (mot Norra vägen) och ska säkerställas genom

ledningsrätt. Andra befintliga ledningar inom området med bestämmelsen B i planen; vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar, teleledningar och fjärrvärmeledningar, ska flyttas och placeras inom allmän platsmark.

4.4.3 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.

4.4.4 Posthantering

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

4.5 Upplysningar

Byggherre ansvarar för inom kvartersmark erforderliga geotekniska åtgärder.

Planområdet ligger inom låg- till normalriskområde för radon. 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.

5 Planeringsförutsättningar

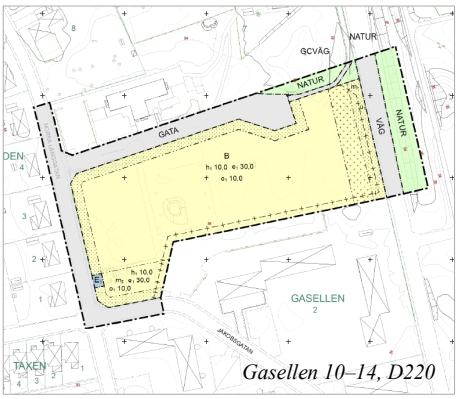
5.1 Kommunala ställningstaganden

5.1.1 Detaljplan

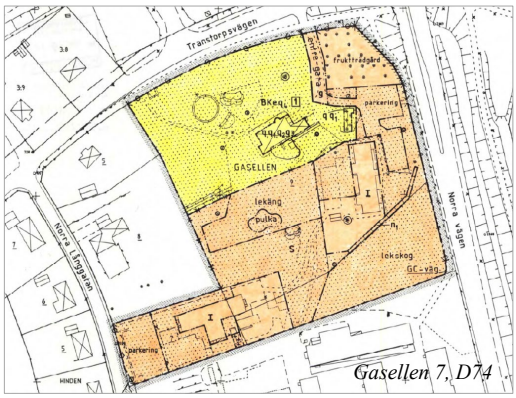
Planområdet omfattas av två detaljplaner. Gasellen 10, 11, 12, 13 och 14 omfattas av detaljplanen för Gasellen 10 m.fl. (D220), som medger bostäder, gata och natur. Planen fick laga kraft den 20 april 2023. Genomförandetiden är 10 år och löper till 2033. Området utgjorde tidigare Transtorpsskolans skolbyggnader och skolgård. Efter att Transtorpsskolan revs 2016 var området obebyggt, och den nya detaljplanen möjliggör bostäder i form av småhus, radhus, kedjehus och/eller flerfamiljshus samt ny lokalgata.

Gasellen 7, som är förskolans fastighet, omfattas av Detaljplan för Gasellen 9 m.fl. i Nybro samt upphävande av tomtindelning för del av kvarteret Gasellen (D74). Planen fick laga kraft den 12 juni 1997. Genomförandetiden var fem år och gick ut 2002. Huvudsyftet med detaljplanen var att möjliggöra en försäljning av Kährsvillan samt att säkerställa bevarandet av kulturhistoriska värden. I detaljplanen möjliggjordes även vissa tillbyggnadsmöjligheter samt att kommunen behöll delar av den tidigare villafastigheten som i framtiden kunde nyttjas som förskolegård.

Detaljplanerna D220 och D74 kommer efter att planförslaget fått laga kraft inte längre reglera något markområde.



Gasellen 10–14, D220



Gasellen 7, D74

Gällande plankartor för Gasellen 10, 11, 12, 13 och 14 (vänster) och Gasellen 7 (höger). Det gula området i plankartan för Gasellen 7 omfattar Kährsvillan och är sedan tidigare ersatts av en ny detaljplan.

Genomförandetid

Detaljplanen D220 för fastigheterna Gasellen 10, 11, 12, 13 och 14 vann laga kraft 2023 och har en genomförandetid om 10 år. Det innebär att denna detaljplan avses ersättas innan genomförandetiden har löpt ut. Enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (PBL) får en detaljplan dock inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon berörd fastighetsägare motsätter sig det.

Vid tidpunkten för laga kraft var det inte känt att förskoleverksamheten på angränsande fastighet skulle avvecklas. Eftersom kommunen fortfarande är ensam fastighetsägare inom planområdet och genomförandet av detaljplanen ännu inte har påbörjats, har området åter inkluderats i planläggningen i syfte att möjliggöra ett samlat grepp om infrastrukturen i området.

5.1.2 Översiktsplan

För planområdet gäller Fördjupad översiktsplan för Nybro stad, antagen av kommunfullmäktige 2022-06-28, § 116. I planen är Gasellen 10, idag Gasellen 10–14, utpekad för nya bostäder samt för att området ska erbjuda ett blandat bostadsbestånd.

För fastigheten Gasellen 7 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 omfattar ett tidigare skolområde med förskola och skola F–6.

Den del av planområdet som tidigare utgjorde Transtorpsskolans område, fastigheterna Gasellen 10, 11, 12, 13 och 14, utgörs huvudsakligen av öppna grus- och gräsytor efter att skolan revs 2016. Från Norra Långgatan finns en asfalterad infartsväg som leder in i området, med plats för hämtning och lämning samt vändplan. Den tidigare gemensamma infartsvägen användes av förskolan på angränsande fastighet fram till 2025, då även förskolan avvecklades.

Fastigheten Gasellen 7, som tidigare utgjorde förskolans område, har två huvudbyggnader. Det är dels den ”gamla förskolan” i väster mot Norra Långgatan, uppförd 1982, dels den ”nya förskolan” mot Norra vägen, uppförd

1989. Båda är enplansbyggnader med gult tegel och stående beigefärgad träpanel. Den ”nya” respektive ”gamla” förskolan hade separata parkeringsplatser. Parkeringen vid den ”gamla” förskolan vid Norra Långgatan rymmer cirka 20 platser, och vid den ”nya” förskolan mot Transtorpsvägen cirka 22 platser.




Inom planområdet finns två förskolebyggnader som avses rivas, av vilken en är belägen vid Norra Långgatan (vänster) och en vid Norra vägen (höger). Byggnaden vid Norra vägen ligger i direkt anslutning till Kährsvillan.




Inom den nyligen nedlagda förskolegården finns fortfarande lekutrustning kvar som ska tas bort (vänster). Inom den tidigare skolgården finns en gräsplan som fortfarande underhålls genom gräsklippning (höger).

Längst i söder finns en tidigare personal- och besöksparkering. Här finns även en dunge med ett tjugotal äldre tallar, björkar och en gran, samt en trädrad med gamla oxlar som sträcker sig innanför en gångväg längs skolområdets södra kant, från Jakobsgatan till Norra vägen.

I övrigt består området av Trafikverkets vägområde och vegetationsridå, öster om Norra vägen.

5.2.2 Grönstruktur

Inom planområdet finns trädklädda delar främst i den norra halvan samt på en mindre kulle i den södra delen. Vissa ytor utgörs av gräsmatta, dels i form av förskolegård, dels som en mindre bollplan. Övriga delar består huvudsakligen av långsamt igenväxande grusytor på tidigare rivningstomter.

De trädklädda ytorna i planområdets norra delar utgörs dels av frisk till fuktig mark med lövskog, dels av mager mark med främst tall på en mindre bergig kulle samt i anslutning till Norra vägen.



Låg blockrik kulle som är bevuxen med främst tall, men även enstaka granar, någon ask, fågelbär och asp (vänster). En talldominerad skogsdunge fortsätter söderut längs västra sidan av väg 31 (höger).



De friska till fuktiga delarna av planområdet som tidigare varit förskolegård är idag bevuxna med lövträd (vänster). Öppna grusytor där skolbyggnader tidigare legat (höger).

I planområdets norra halva, på ytor som tidigare utgjorts av förskolegård och trädgård, finns en friskare mark med ett antal äldre lövträd. Främst syns detta genom en grov, bukettformig klibbal, fem gamla och grova aspar samt en äldre, döende ek. Därutöver förekommer enstaka krikon, fågelbär, lönn, vårtbjörk och rönn.

På de öppna grusytorna i områdets södra halva finns enstaka fristående träd samt en artfattig ruderatmarksflora. Ytan är hård och består inte av naturliga jordarter utan ditkörda massor. En del blommande örter finns främst på rikare jord invid eller på gräsmattor och tomter.

Längst ner i den sydvästra delen av planområdet finns en mindre dunge med träd, bestående av tall, ek samt ett par äldre granar.

Öster om väg 31 finns en relativt ung blandskog bestående av asp, tall, hassel, ek och lönn, belägen på den bullervall som ansluter direkt till vägområdet. Väster om väg 31 finns en liknande ung blandskog, men med större inslag av vårtbjörk och tall. I planområdets nordöstra del finns en mycket grov ek, och längre söderut förekommer några äldre tallar.

De högsta naturvärdena inom området är knutna till ett fåtal äldre träd, främst de två större vidkroniga ekarna i planområdets norra del samt till några av de äldre lövträden på den tidigare förskolegården. Även vissa av de äldsta tallarna kan ha potentiella naturvärden, särskilt i solbelysta lägen. De torra markerna i planområdets södra delar är så pass artfattiga att de inte kan bedömas vara särskilt värdefulla.

5.3 Markförhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts inom aktuellt planområde (Sweco, 2016). Marken inom området utgörs huvudsakligen av sandig morän och sand, med vissa inslag av mer grovkornig morän. Där sand har påträffats har detta varit ytligt och med en mäktighet om ca 1 meter. I några undersökningspunkter har det översta jordlagret bedömts utgöras av fyllnadsmaterial bestående av sand och morän. Fyllningen underlagras av morän.

Grundläggningsförutsättningarna inom aktuellt område bedöms generellt som goda. Inom det undersökta området bedöms lättare konstruktioner kunna utföras på konventionellt sätt, efter utgrävning av organisk jord och eventuell

fyllning. Medeltunga till tunga konstruktioner kan troligtvis grundläggas på konventionellt sätt, men att packning av den naturliga friktionsjorden eventuellt kan krävas innan ny fyllning påbörjas.

Grundvattenobservationer inom området tyder på att nivån ligger relativt högt, cirka 0,8 till 1,2 meter under markytan. Vid höjdsättning av blivande konstruktioner ska därför grundvattennivån beaktas.

5.3.1 Radon

Radonmätningar har utförts. Planområdet ligger inom område med låga till normala radonvärden, 2–3 kBq/m_3 i jordluft. Byggnader som används för regelbunden vistelse ska därför uppföras på radonsäkert sätt.

5.4 Kulturmiljö

Utanför planområdet ligger en välbevarad villa, uppförd 1941 för träfabrikören Olof Kähr. Byggnaden ritades av den regionalt välkände arkitekten och mångårige stadsarkitekten i Nybro, Gösta Gerdsiö. Tillsammans med stadshuset och Rydénsvillan på Villagatan utgör villan ett av kommunens främsta exempel på utpräglad och exklusiv funktionalistisk arkitektur.

Till villan hörde ursprungligen en trädgård med bland annat en privat fyrhålsbana för golf samt en fruktträdgård. Under en period ägde kommunen hela fastigheten och vid en senare försäljning valde man att behålla delar av de öppna gräsytorna, som tidigare använts för golfspel, liksom fruktträdgården, för att möjliggöra en framtida utvidgning av närliggande förskoleverksamheter. Dessa områden ingår i planområdet.

Fruktträdgården är cirka 600 kvadratmeter stor och ligger i planområdets norra del. Upp mot Transtorpsvägen som fruktträdgården angränsar till finns Gösta Gerdsiös specialritande stängsel kvar. Det är stramt funktionalistiskt i sin utformning och utgör en viktig del i den samlade bebyggelsemiljön vid Kährsvillan.



Öppna ytor på baksidan av Kährsvillan som tidigare använts som golfbana (vänster) och fruktträdgård på framsidan (höger). Det blå stängslet runt fruktträdgården är ritat av tidigare stadsarkitekt Gösta Gerdsiö.

5.5 Trafik

5.5.1 Motortrafik

Från det övergripande trafiksystemet nås området främst via Norra långgatan och Jakobsgatan. Hastighetsbegränsningen är 40 km/h förbi planområdet och årsmedeldygnstrafiken var 264 fordon respektive 293 fordon år 2026.

Till den norra förskolebyggnaden har parkering för personal och besökare skett via en delad infart till Kährsvillan och förskolan från Transtorpsvägen. En gemensamhetsanläggning avseende infart används för att reglera iordningställande samt drift och underhåll av den gemensamma anläggningen.

I planområdets östra del passerar del av Riksväg 31, Norra vägen. Trafikverket ansvarar för drift och underhåll av vägen som ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet för gods- och långväga persontransporter. Hastighetsbegränsningen är 60 km/h förbi planområdet och årsmedeldygnstrafiken var cirka 6 400 fordon år 2022.

5.5.2 Gång- och cykeltrafik

Längs Norra Långgatan och Jakobsgatan finns en separat gångbana, och vid Transtorpsvägen finns en separat gång- och cykelväg. En gång- och cykelväg finns också längs bullerplanket mot Norra vägen, som har fungerat som en bilfri anslutning till det tidigare skol- och förskoleområdet från östra Nybro.

5.6 Miljö

5.6.1 Skyddsområden

Planområdet påverkas inte av några skyddsområden.

5.6.2 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. Höjden inom området varierar mellan ca +83,5 och +87,5 m ö.h., med en generell lutning mot väst/sydväst. Recipienten är vattenförekomsten *S:t Sigfridsån: Västrakullabäcken – Bolanders Bäck* (WA12331376).

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 den hydrologiska regimen samt kemiska kvalitetsfaktorer som påverkas av förändrade flödeshastigheter.

5.7 Hälsa och säkerhet

5.7.1 Omgivningsbuller

Riksdagen har fastställt riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder. För vägtrafik innebär riktvärdena att den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsbyggnads fasad inte bör överstiga 60 dBA. Vid uteplats i anslutning till bostaden bör den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiga 70 dBA.

Efter nedläggningen av Transtorpsskolan har planområdet utretts för nya bostäder i omgångar. En trafikbullerutredning som genomfördes 2017 visade att planområdet framför allt påverkas av trafikbuller från Norra vägen, som i ett prognostiserat trafikscenario för år 2040 beräknades trafikeras av närmare 8 000 fordon per årsmedeldygn. För att kunna bygga nya bostäder närmast Norra vägen krävdes begränsningar av hur nära vägen bostadsbyggnader kunde placeras samt att uteplatser behövde orienteras mot en tyst sida. Att

bullerskydd i form av ett befintligt bullerplank anordnades mellan vägen och den planerade bebyggelsen var också en förutsättning för att klara riktvärdena.

Utredningen från 2017 visade även att uteplatser för bostäder i korsningen mellan Norra Långgatan och Jakobsgatan behövde orienteras mot en tyst sida. I det nu aktuella planförslaget föreslås dock denna del av planområdet i stället användas för dagvattenhantering. Behovet av denna specifika skyddsåtgärd för bostäder vid korsningen är därmed inte längre aktuellt.

I tabellen nedan redovisas trafikuppgifter för de vägar som bidrar till bullernivåerna i området. Uppgifter för år 2017 och prognosår 2040 är hämtade från den tidigare trafikbullerutredningen från 2017, medan uppgifterna för år 2026 och prognosår 2045 baseras på den uppdaterade trafikbullerutredningen från 2026. Trafikuppgifterna för Norra vägen har hämtats från Trafikverkets trafikmätningar, senast genomförda år 2022. För övriga vägar har kommunen genomfört nya trafikmätningar.

Väg	Hastighet (km/h)	ÅDT 2017	ÅDT 2040	ÅDT 2026	ÅDT 2045
Norra vägen (riksväg 31)	60	6 135	7 970	6 382	7 300
Jakobsgatan	40	360	410	293	300
Norra Långgatan	40	290	410	264	300
Transtorpsvägen	40	1 420	1 670	975	1200

Trafikdata för de vägar som bidrar till bullernivåerna i området.

Uppdaterade trafikmätningar visar att trafikflödena mellan 2017 och 2026 (2022 för Norra vägen) har minskat på kommunens gator, medan de har ökat med cirka 250 fordonsrörelser per årsmedeldygn på Norra vägen. Ökningen på Norra vägen ligger inom tidigare prognostiserade nivåer. Minskningen på kommunens gator bedöms vara en följd av att förskolan i området har avvecklats. I och med detta har såväl trafik från förskolans personal och vårdnadshavare som transporter för bokbuss, matleveranser, avfallshämtning och fastighetsskötsel upphört.

Sammantaget visar trafikbullerutredningen från 2026 att riktvärdet vid fasad ($L_{eq} \leq 60$ dBA) fortsatt kan uppfyllas för samtliga planerade bostadshus samt att riktvärdet för uteplats uppfylls vid minst en fasad per bostad. Detta under förutsättning att de bullerskyddsåtgärder som identifierats i den tidigare utredningen från 2017 kvarstår.



Befintligt bullerplank inom planområdet i söder (vänster) och utanför planområdet i norr (höger).

Under 2017 togs även en bullerutredning avseende industribuller fram. Av utredningen framgår att Naturvårdsverkets riktvärden för industri- och verksamhetsbuller uppfylls inom hela planområdet och att bostäder kan uppföras utan särskilda bulleranpassande åtgärder.

Både Kährs och Rydéns, som är belägna cirka 100 respektive 350 meter från planområdet, har redan idag bostäder lokaliserade närmare verksamheterna än de bostäder som planförslaget möjliggör. Verksamhetsutövarna ansvarar löpande för att mäta ljudnivåer och vid behov vidta åtgärder för att säkerställa att gällande bullerriktvärden uppfylls. Verksamheterna omfattas även av tillsyn, och vid förändringar i produktionen ställs krav på uppföljande kontroller för att säkerställa att riktvärdena fortsatt efterlevs.

I ett utlåtande från 2026 har slutsatserna i 2017 års industribullerutredning granskats (Strömberg Akustik 2026). Som en del av granskningen har en ny beräkningsmodell för industribuller inom planområdet tagits fram, baserad på uppdaterade uppgifter om verksamheternas bullerkällor och genomförda mätningar. Granskningen visar att riktvärdena fortsatt uppfylls inom hela planområdet.

5.7.2 Farligt gods

Norra vägen är rekommenderad transportled för farligt gods. De huvudsakliga riskkällorna vid transport av farligt gods på väg utgörs av sådant som kan leda till en eller flera av följande konsekvenser: brand, explosion och utsläpp av giftiga eller frätande kemikalier (i vätske- eller gasform). På grund av risk och med hänsyn till framkomligheten för räddningstjänsten bör ett område inom 10 meter från Norra vägen vara bebyggelsefritt och inom 10–20 meter från Norra vägen bör endast komplementbyggnader tillåtas.

5.7.3 Förorenad mark

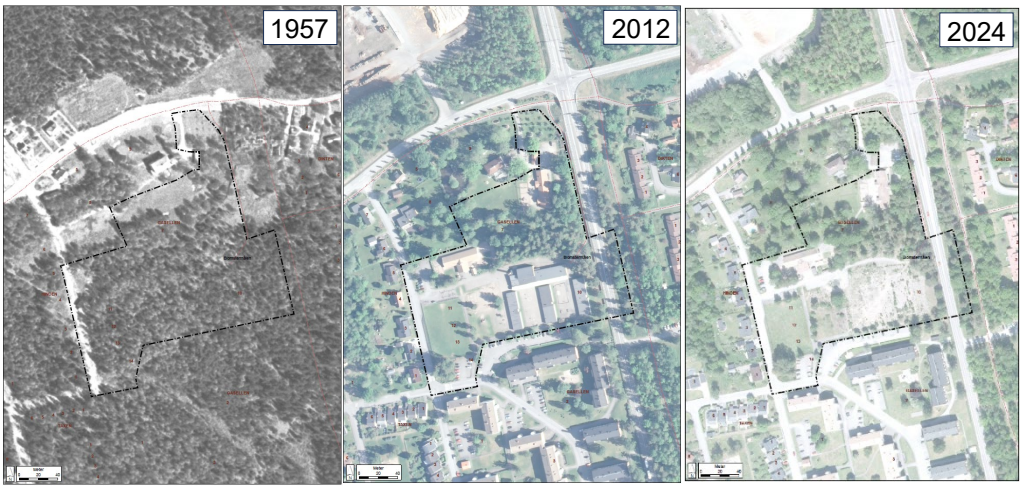
Det finns inget dokumenterat i kommunens arkiv eller Länsstyrelsens databas för EBH-stödet som talar för att det förekommer förorenad mark inom planområdet.

Planområdet låg under lång tid i utkanten av Nybro. Den norra delen var den första som togs i anspråk för bebyggelse när familjen Kähr uppförde Kährsvillan på 1940-talet. Fram till dess utgjordes planområdet uteslutande av skogsmark. Den stora trädgård som anlades kring bostaden omfattade klippta gräsytor för golfspel samt en fruktträdgård, vilka i dag utgör betydande kulturhistoriska värden.

Övriga delar av planområdet förblev skogsbevuxna fram till den omfattande bostadsutbyggnad som följde efter att en stadsplan antogs 1959. Under den efterföljande tioårsperioden uppfördes stora delar av den omgivande bostadsbebyggelsen. Den tidigare grundskolan, Transtorpsskolan, inom planområdet färdigställdes 1966.

Fram till 1980-talet slutade Norra vägen i höjd med nuvarande Transtorpsvägen. Först när vägsträckan mellan Transtorpsvägen och Kungshallsområdet byggdes ut fick Norra vägen – senare även en del av riksväg 31 – den karaktär av genomfartsled som den har i dag.

Förskolorna utgjorde den sista utbyggnadsetappen inom planområdet under 1980-talet. Marken där de uppfördes bestod dessförinnan av skogsmark samt delar av den trädgård som tillhört Kährsvillan och som kommunen senare övertog. Det är sannolikt att delar av skogsmarken under en tid fungerade som en förlängning av skolgården innan området togs i anspråk för förskoleverksamhet.



Kartbilder visar utvecklingen inom planområdet mellan åren 1957 och 2024. Planområdet är markerat med en svart linje.

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. En miljöteknisk markundersökning kommer därför inte att genomföras.

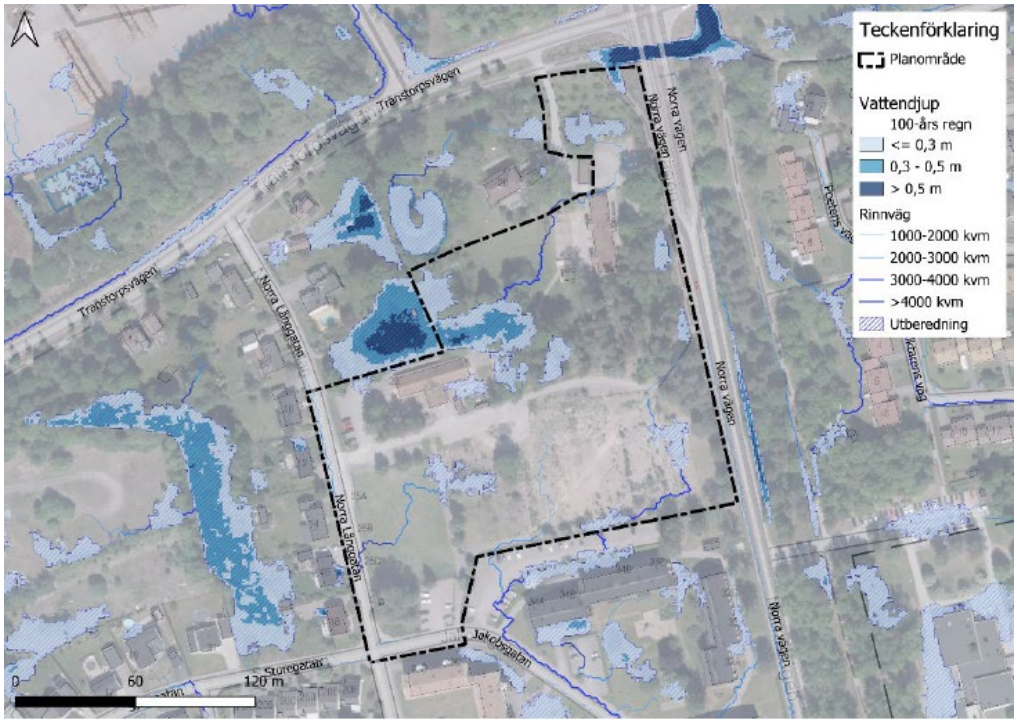
Skulle misstanke eller upptäckt av förorening uppstå i samband med schaktning inom planområdet, ska tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas.

5.7.4 Översvämning

Som en del av den framtagna dagvattenutredningen (Vatten och samhällsteknik 2026) har en skyfallsanalys genomförts. Skyfall avser i detta sammanhang nederbördstillfällen som är kraftigare än de dimensionerande regnmängderna för föreslagna anläggningar, det vill säga när anlagt ledningsnät och dagvattenanläggningar inte kan utjämna eller avleda överskottsvatten.

Vid sådana tillfällen måste vattnet kunna avledas kontrollerat ytledes samt tillfälligt ansamlas i områden där det inte riskerar att skada byggnader eller samhällsviktiga funktioner.

Analysen visar var översvämning kan uppstå vid ett klimatkompenserat 100-årsregn motsvarande 64 mm nederbörd, samt vilka strukturer som är kritiska att bevara eller var åtgärder kan behövas utifrån dagens topografi. I kartan nedan redovisas hur vatten ansamlas i landskapet under dessa förutsättningar.



Skyfallsanalys av rinnvägar och översvämmande ytor vid ett 100-års regn (Vatten och samhällsteknik 2026).

5.8 Teknisk försörjning

5.8.1 Vatten och avlopp, värme samt elektronisk kommunikation

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till kommunalt VA, dagvatten och el, samt fjärrvärmenätet och fibernätet

5.9 Service

Utbyggnaden enligt planförslaget innebär ett ökat bostadsbestånd i ett attraktivt område på gångavstånd från centrum.

Från planområdet finns goda möjligheter att resa med kollektivtrafik. Avståndet till hållplatsen vid Norra långgatan där stadsbuss 602 stannar är cirka 70 meter och till Nybro station cirka 1 kilometer.

6 Konsekvenser

6.1 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planförslaget möjliggör att flertalet fastigheter för bostadsändamål inom bestämmelsen B kan bildas genom avstyckning och fastighetsreglering.

6.2 Ekonomiska konsekvenser

Nybro kommun står för den förrättningskostnad som uppkommer i samband med den fastighetsbildning som krävs gällande allmän platsmark vid ett genomförande av planen. Förrättningskostnaden som uppkommer i samband med fastighetsbildning gällande kvartersmark vid ett genomförande av planen bekostas av Nybro kommun eller kommande exploatör alternativt fastighetsägare enligt överenskommelse med Nybro kommun. Kostnaden för denna åtgärd regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmäteriförrättning

Vid en framtida fastighetsförsäljning av bostadstomter inom planområdet efter ett plangenomförande kommer Nybro kommun som fastighetsägare få en intäkt.

Ledningsinnehavaren till befintlig transformatorstation inom planområdet bekostar den förrättning eller registrering av nytt avtal som genomförandet av planen medför. Kostnaden för denna åtgärd regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmäteriförrättning eller Lantmäteriets avgifter för inskrivning.

Nybro kommun står för den kostnad som uppstår i samband med avtalsskrivning av bullerskydd. Kostnaden för denna åtgärd regleras enligt Lantmäteriets avgifter för inskrivning.

Ledningsinnehavaren till befintlig vatten- och avloppsledning samt optoledning inom planområdet som inte ska flyttas vid genomförandet av planen, och som därmed ska skyddas av ledningsrättsåtgärd, bekostar den förrättning som genomförandet av planen medför. Kostnaden för denna åtgärd regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmäteriförrättning.

Kostnaden för den ledningsrättsåtgärd som krävs för den elledning som kommer flyttas i samband med plangenomförandet står ledningsinnehavaren för. Kostnaden för denna åtgärd regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmäteriförrättning.

6.3 Naturvärden

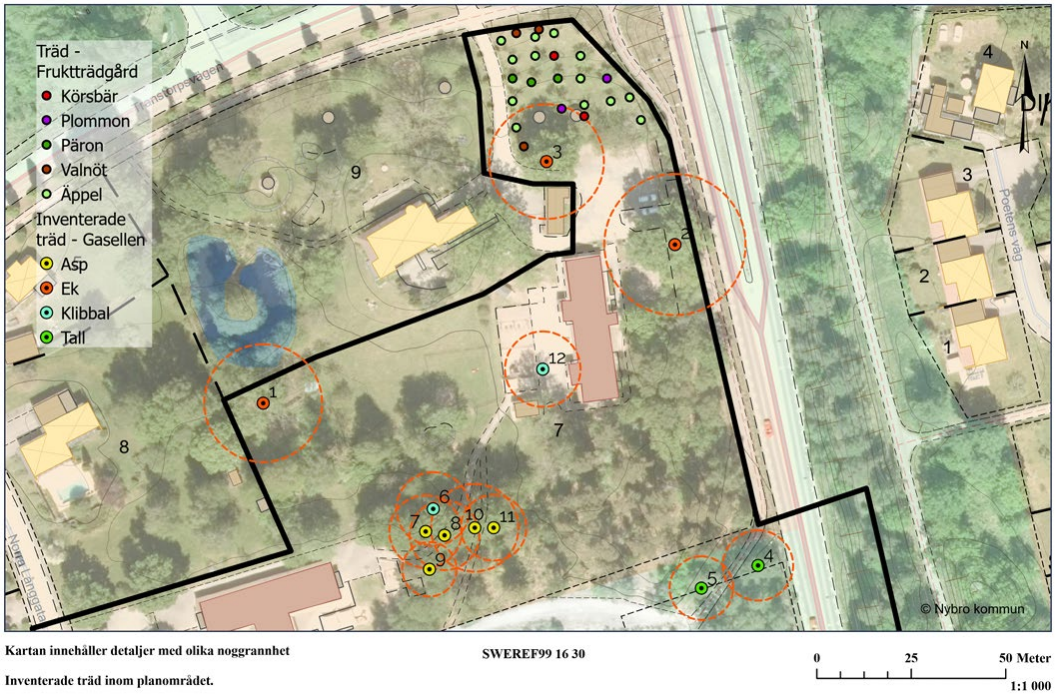
Föreslagen detaljplan medför viss påverkan på naturmiljön genom att markanvändningen ändras till kvartersmark för bostäder.

Högre naturvärden inom planområdet är knutna till äldre träd. I plankartan skyddas två ekar genom bestämmelser som anger att de endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Övriga äldre träd, främst tallar, aspar, oxlar och en klibbal, ges ett visst skydd om de är belägna inom allmän platsmark avsedd för natur.

Aspar av den storlek som förekommer inom planområdet är generellt inte lämpliga att ha i närhet till bebyggelse, då de kan utgöra en risk för fall och därmed orsaka skada på egendom. Av denna anledning kan de komma att avverkas i framtiden.

På vallen öster om riksväg 31 finns ett mindre antal ekar. Dessa bedöms i nuläget inte hysa några skyddsvärda arter, men de ingår i ett större sammanhängande naturområde som föreslås bevaras.

Sammantaget innebär detta att flera av planområdets äldre träd inte ges något skydd i detaljplanen, vilket medför att de naturvärden som är knutna till dessa riskerar att gå förlorade. Vidare minskar andelen trädbeklädd mark inom planområdets norra och västra delar.



Karta över inventerade träd på fastigheten Gasellen 2

Löpnummer	Art	Omkrets (cm)	Sweref 99 TM N	Sweref 99 TM E	Kommentar	Skyddsvärt träd	Påverkan
1	Ek	328	*6289680*	*556537*		x	Tomtmark
2	Ek	391	*6289725*	*556645*	tvåstammig	x	Skyddas i plan
3	Ek	319	*6289746*	*556611*		x	Skyddas i plan
4	Tall	195	*6289640*	*556669*			Naturmark
5	Tall	176	*6289634*	*556654*			Naturmark
6	Klibbal	204	*6289653*	*556583*			Skyddas ej i plan
7	Asp	201	*6289647*	*556581*			Skyddas ej i plan
8	Asp	192	*6289646*	*556586*			Skyddas ej i plan
9	Asp	151	*6289637*	*556582*			Skyddas ej i plan
10	Asp	242	*6289649*	*556594*	litet grenhål	x	Skyddas ej i plan
11	Asp	182	*6289649*	*556599*			Skyddas ej i plan
12	Klibbal		*6289691*	*556611*	femstammig		Skyddas ej i plan

Tabell över inventerade äldre träd inom planområdet.

Inom planområdet kan fyra träd klassificeras som skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda. Dessa är tre ekar med löpnummer 1, 2 och 3 samt en asp med löpnummer 10. Denna har en stamomkrets på 242 cm och ett litet grenhål. Två av ekarna skyddas i detaljplanen och den tredje står på tomtmark med oförändrad markanvändning. De inmätta asparna och klibbalarna är alla på mark som planläggs för bostäder eller som gatumark.

6.4 Kulturvärden

De arkitektoniska och personhistoriska värden som är kopplade till Kährsvillan har utretts och beskrivits i tidigare planarbeten. Detta gäller både inom och utanför planområdet, eftersom fruktträdgården och stängslet tidigare utgjort delar av en genomtänkt utformad trädgårdsmiljö.

Fruktträdgården och stängslet omfattas sedan tidigare av skydd i detaljplan. I plankartan bekräftas detta skydd genom motsvarande bestämmelse för fruktträdgården, samt genom en förtydligad och separat bestämmelse som anger att även stängslet utgör en del av den bevarandevärda miljön. Detta har tidigare endast framgått av planbeskrivningen.

6.5 Miljö

6.5.1 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.

6.5.2 Dagvatten

Enligt framtagen dagvattenutredning behöver en relativt stor volym för dagvattenhantering skapas inom planområdet. En dagvattendamm på allmän platsmark föreslås därför i planområdets sydvästra del. Den föreslagna placeringen bedöms vara lämplig utifrån befintliga markhöjder. Området för dammen ligger relativt lågt i förhållande till övriga delar av planområdet och den översiktliga höjdsättningen visar att dagvatten, både via ledningar och genom ytavrinning, kan ledas till den föreslagna dammen. Enligt genomförda föroreningsberäkningar säkerställer dammen även erforderlig rening av dagvattnet.

Lågområdet i den norra delen av planområdet, som tidigare tillhörde fastigheten Gasellen 9 med Kährsvillan, arrenderas i dag till stor del som trädgård av den nuvarande fastighetsägaren till Gasellen 9. Lågområdet sträcker sig in över grannfastigheten Gasellen 8 och har en hög grundvattennivå. Området föreslås lämnas obebyggt. I plankartan säkerställs detta genom bestämmelser om att marken inte får bebyggas eller hårdgöras. På så sätt möjliggörs en fortsatt användning av området som trädgård utan att det riskerar att bidra till en påtaglig belastning på ledningsnätet.

6.5.3 Omgivningsbuller

För att inte överskrida riktvärden för trafikbuller vid uteplats mot Norra vägen krävs att dessa utformas skärmande. Plankartan reglerar därför att uteplats ska skärmas av i bullerutsatta lägen (m_1).

För att inte överskrida riktvärden för fasad mot Norra Långgatan gäller att bullerskydd ska finnas i området längs Norra vägen (m_2). Därutöver säkerställs avståndet för huvudbyggnader mot Norra vägen genom bestämmelser om byggnadsfritt område (prickmark) samt område där endast komplementbyggnader får uppföras (korsmark).