



DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN

# HARSTENSLYCKE 1:17 M.FL., KV. ÅKAREN

I ÅKRAHÄLL, NYBRO

## PLANBESKRIVNING

### INLEDNING

#### SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av industri och verksamheter i ett strategiskt läge nära befintlig kombiterminal. Syftet är även att upphäva strandskyddet inom planområdet.

#### PLANPROCESS

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Denna detaljplan handläggs med *utökat förfarande*.

#### PLANHANDLINGAR

Detaljplanen redovisas i följande handlingar:

- Denna planbeskrivning

- Detaljplanekarta med planbestämmelser

Utredningar till grund för förslaget:

- Trafikutredning, Sweco, 2019-11-15

- Dagvattenutredning, WSP, 2019-10-14

- Åtgärdsvalsstudie, Trafikverket, 2018-10-05

- Naturinventering, Nybro kommun, 2017-12-19

- Dagvattenutredning, Sweco, 2017-07-11

- Trafikutredning, Sweco, 2017-07-06

- Geotekniskt utlåtande, Sweco, 2017-06-16

- Riskutredning, Sweco, 2017-06-16

- Åtgärdsvalsanalys, Vectura, 2012-05-29

- Arkeologisk utredning, Knaton, 2010-04

- Miljökonsekvensbeskrivning mötesspår och industrispår, Banverket, 2000-12-06

# PLANFÖRSLAG

## BEBYGGELSE

Längs en förlängning av Tallgölsgatan föreslås cirka 20 hektar mark upplåtas för industri och verksamheter. En av utgångspunkterna för utbyggnaden av Harstenslycke är att förutsättningar ska skapas för samordning mellan olika transportintensiva verksamheter och mellan olika transportsätt; järnväg och väg. Verksamheter med koppling till containerhantering och omlastning mellan olika transportmedel lokaliseras med fördel i den västra delen av planområde, i anslutning till kombiterminalen.

Planområdets läge norr om järnvägen och utan närliggande bebyggelse ger området goda förutsättningar för att klara en hög exploatering. Största tillåtna exploatering inom planområdet anges i kvadratmeter byggnadsarea (BYA) i procent av fastighetsarean i plankartan, som mest ca 140 000 kvadratmeter (BYA). Nya byggnader bör utföras långsiktigt hållbara, med miljöanpassade metoder, låg energiförbrukning och sunda material.

Planförslaget har avsatt områden på båda sidor om spårområdet för ett framtida stationsläge. I denna del av planområdet har planbestämmelser införts som anger att de delar av byggnaden som inrymmer kontor ska accentueras och placeras så att de tillsammans med tillhörande besöksparkering är väl synliga från järnvägen.

## GRÖNSTRUKTUR

### GRÖNOMRÅDEN

Naturmarken planeras på ett sådant sätt att det bildar stråk genom området i både öst-västlig riktning längs järnvägen och i nord-sydlig riktning i områdets östra kant. Delar av den gamla skogen ska finnas kvar i planområdets östra del som en refug med planerade gång- och cykelvägar mot Persmåla. Öster om skogen finns en naturlig lågpunkt med en dikad våtmark som ska breddas för fördröjning av dagvatten vid höga flöden.

Närmast järnvägen ska ung lövskog tillåtas växa som en barriär mellan järnvägen och planerad industri, med undantag för de öppna områdena där Trafikverket röjer sly för järnvägen.

### KULTURHISTORISKA LÄMNINGAR

Skogsdungen i mitten av området planläggs som allmän plats; natur för att möjliggöra bevarande av befintliga fornlämningar. Området omfattar både röjningsområde, tjärdal och vissa delar av fornåkrar. En passage mellan grönområdet och huvudgatan är markerat med illustrationslinje i plankartan.

Övriga lämningar som finns inom planområdet bedöms inte ha ett sådant bevarandevärde som motiverar ett bevarande i relation till värdet av exploatering av industri och verksamheter i det strategiska läget i anslutning till kombiterminalen. Anmälan om borttagande av fornlämningar ska göras till Länsstyrelsen i god tid innan arbetet påbörjas.

## TRAFIK

Planområdet angörs från väg 31/Norra vägen via en förlängning av Tallgölsgatan. Gatan avslutas i planområdet i en vändplats. Ambitionen är att Tallgölsgatan i framtiden förlängs österut till en planskild korsning vid väg 25.

## BILTRAFIK

Tallgölsgatan förlängs österut från väg 31/Norra vägen. Gatan utformas med en bredd på cirka 27 meter med gång- och cykelbana, öppna diken för fördröjning av dagvattenflödet samt planterade träd, se principskiss längre ner på sidan. Förlängningen av Tallgölsgatan planeras att i en andra etapp anslutas mot väg 25 i höjd med rastplats Glasporten.

Mindre grusvägar mot Persmåla och ett antal skogsstigar kommer att ersättas med det nya områdets infrastruktur som utvecklas på kvartersmark i takt med utbyggnadsetapper.

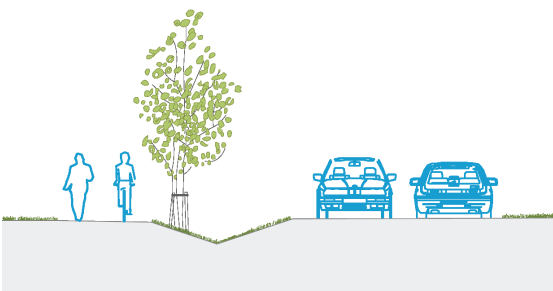
Befintliga gemensamhetsanläggningar, Persmåla ga:4 och Persmåla ga:5 kommer att upphävas som en del i genomförandet av detaljplanen.

## UTFORMNING AV GATOR

Föreslagen huvudgata ska utformas enligt principillustration med gång- och cykelbana och öppna diken längs vägens norra del.



*Principillustration för gatussektion, Tallgölsgatan, ej skalenlig*



*Principillustration för gatussektion, "stationsgatan", ej skalenlig.*

## PARKERING

Parkering avses lösas på kvartersmark inom respektive fastighet. Besöksparkering för ny hållplats får anordnas inom utpekad kvartersmark för hållplats med tågperong, trafikteknik och pendlarparkering.

## GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykeltrafik möjliggörs i yta för gata, se principillustration ovan.

En gång- och cykeltunnel föreslås under banvallen vid Hanes väg. Gång- och cykeltunneln har sedan tidigare varit planlagd men inte blivit genomförd och ersätter en tidigare plankorsning över järnvägen.

## JÄRNVÄGSTRAFIK

Planförslaget har avsatt områden på båda sidor om spårområdet för ett framtida stationsläge. Detaljerad utformning av området sker i separata genomförandeprojekt i dialog med Trafikverket.



*Principillustration för sektion mellan befintliga bostäder och ny pendelstation, ej skalenlig.*

I planförslaget ingår befintliga bullerdämpande åtgärder i form av bullervall och skärmar till skydd för de boende i Fredrikslund.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Kommunalt VA-ledningsnät finns framdraget i den västra delen av planområdet.

Planområdet ska ingå i verksamhetsområde för de kommunala vattentjänsterna vatten, spillvatten och dagvatten.

Inom planområdet finns goda möjligheter till infiltration och ett öppet dagvattensystem ger goda förutsättningar för naturlig rening av dagvatten i diken och dagvattendammar. För att möjliggöra ett effektivt markutnyttjande i ett strategiskt läge för industri föreslås att det dike i sydväst som idag rinner genom planområdet får en ny sträckning nära planområdets gräns. Föreslagen dagvattenlösning för detaljplanen bygger på att dagvatten ska avledas i diken utmed huvudgatan, Tallgölgatan, och dikesstråk i norra och södra delen av planområdet. Dagvattnet leds sedan till en dikad våtmark som ska breddas för utjämning/fördröjning innan dagvattnet leds till befintlig trumma under järnvägen.

En dagvattendamm föreslås i planområdets nordvästra hörn för hantera det dagvatten från Transtorp som har ett utlopp till befintligt dike. Åtgärden görs för att få en mer kontrollerad avrinning av det vattnet som uppkommer utanför planområdet.

Dagvattensystemet ska dimensioneras för regn med en återkomsttid på 20 år. Slutgiltig utformning hanteras i genomförandeprojekt och kräver tillstånd av länsstyrelsen för vattenverksamhet.

Dagvattenhanteringen ska anordnas så att vatten inte riskerar att släppas ut i vägdike till väg 31 eller Trafikverkets dike längs med järnvägen.

Den föreslagna dagvattenlösningen innebär även en möjlighet att anlägga avstängningsanordningar eller utnyttja dammarna för att förhindra att utsläpp, till exempel vid en olycka i planområdet, leds vidare till nedströms liggande vattendrag.

Det dikningsföretag som finns söder om planområdet kommer inte påverkas av ökade flöden som kan innebära översvämningssrisk eftersom fördröjningen inom planområdet kommer bibehålla samma volym på flöde som idag under järnvägsbanken.

### EL, TELE OCH FIBER

Befintlig bebyggelse i planområdet är ansluten till el- och telenätet. Nya anslutningar kommer att skapas i takt med nya utbyggnadsetapper och befintliga ledningar ersätts då.

Förutom befintlig transformatorstation kommer ytor för cirka tre nya transformatorstationer krävas i denna och kommande utbyggnad i Harstenslycke (etapp 2).

Kanalisation för fiberledning finns längs järnvägens norra sida. Befintlig kraftledning som idag korsar planområdet kan med fördel flyttas hit.

För en fortsatt utbyggnad norrut mot Stora Persmåla kommer det finnas möjlighet att lägga ledningar i naturmarken och den grusade väg som finns där.

#### VÄRME

Planområdet är överlag inte bebyggt och saknar idag därför ledningar för fjärrvärme. Ny bebyggelse kommer att kunna anslutas till fjärrvärme.

### AVFALLSHANTERING

Avfallshanteringen utformas i bygglovsskedet. Tillgänglighet och utformning av miljörum, uppställningsplatser för avfallskärl eller dylikt ska uppföras enligt gällande renhållningsföreskrifter.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

#### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

#### HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Nybro kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Nybro Energi ansvarar för att planförslaget nya fastigheter kan anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och spillvatten, samt el, opto och fjärrvärme.

Blivande byggherre ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvartersmark och anpassar grundläggningssättet efter markförhållanden, uppmätta radonvärden och vibrationer från närliggande spårtrafik.

#### STRANDSKYDD

Planens genomförande innebär att strandskyddet kommer att behöva upphävas inom delar av planområdet. Upphävandet görs genom en administrativ bestämmelse på plankartan.

### ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Kommunens kostnader för att upprätta planen inklusive nödvändiga utredningar beräknas till cirka 1 000 000 kronor. Planavgift kommer inte att tas ut för bygglovspliktiga åtgärder inom planområdet.

Framkomlighet och bärighet för räddningstjänstens fordon inom planområdet ska beaktas vid exploatering. Befintlig serviceväg till vändplanen vid mötesspåret ska ersättas. Ett område för räddningsväg är markerad med illustrationslinje i plankartan.

En anmälan om vattenverksamhet ska göras till Länsstyrelsen för att leda om befintligt dike.

Verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten kommer att utökas för planområdet.

Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste inkomma till tillsynsmyndigheten.

När det nya stationsläget och gång- och cykeltunnel blir aktuellt för genomförande ska ett finansierings- och genomförandavtal tecknas mellan Nybro kommun och Trafikverket. Detta gäller även för Trafikverkets anläggningar utanför planområdet som påverkas av genomförandet av planen.

# KONSEKVENSER

## SKYDDSOMRÅDEN

### STRANDSKYDD

För genomförandet av detaljplanen måste strandskyddet upphävas för den del av planområdet som korsas av en rätad bäck/dike. Planområdets mycket strategiska läge intill befintlig kombiterminal och väg 25 får anses som unikt för hela regionen. Särskilt skäl för att upphäva strandskyddet är därför att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen och 7 kap. 18c § punkt 1 miljöbalken.

### BIOTOPSKYDD

Inom planområdet finns ett objekt som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken. Detta är ett öppet dike i odlingslandskap (cirka 550 meter) som sträcker sig genom planområdet från nordväst och mot sydost, innan det går genom skogsmark österut längs järnvägen. Vid genomförandet av detaljplanen kommer diket att behöva flyttas. Anmälan om vattenverksamhet ska göras till Länsstyrelsen.

Enligt planförslaget ska dagvatten inom planområdet i första hand ledas, renas och fördröjas i öppna system med diken, svämytor och dammar. Diket bedöms kunna kompenseras och förbättras med större områden med naturmark där vattnet kommer att ledas.

De odlingsrösen (sex stycken) och den korta stenmur som finns inom planområdet och i skogsmark bedöms inte omfattas av generellt biotopskydd. Efter planens genomförande kommer stenmuren att finnas kvar medan odlingsrösen kommer att tas bort. Borttagandet kommer delvis att kompenseras genom att stenarna placeras i en sträng i anslutning till planerade dagvattenanläggningarna, där de bland annat kan fungera som övervintringsmiljöer för amfibier och kräldjur samt refuger för häckande fåglar.

## NATURVÄRDEN

### JORDBRUKSMARK

Planförslaget medför att cirka 4,5 hektar jordbruksmark tas i anspråk för industriändamål. Den sandiga åkermarken är lågproduktiv och har under många år främst nyttjats för vallodling. Att ta potentiell framtida produktionsmark i anspråk för en annan användning får dock enbart ske för att tillfredsställa ett annat väsentligt intresse. Den samhällsnyttiga effekt som planeringen av det nya verksamhetsområdet kommer att få bedöms uppväga förlusten av åkermarken.

En minskad areal öppen mark bedöms ha en viss påverkan på faunan och i viss mån floran inom området, men då arealen är liten och redan idag relativt isolerad mellan skogslandskapet och Nybro stad anses det inte ha höga värden som en del i ett odlingslandskap. Ett undantag utgörs av de små sandiga ytor som idag finns i vägkanter och andra små refuger inom området. Dessa tas dock hänsyn till vid planeringen av området.

### SKOGSMARK

All skogsmark inom det område som planeras bli industrimark kommer att behöva avverkas i samband med genomförandet av planen då en grovplanering av marken inte kommer att tillåta att träden står kvar. Detta innebär en stor påverkan på det som är skog idag. Inga högre naturvärden har identifierats knutna till marken och åtgärden kan delvis kompenseras genom uppväxande av lövdominerad skog på allmän plats inom planområdet. Påverkan på

arter levande i barrskogen blir inom området stort, men då inga naturvårdsintressanta arter knutna till denna miljö har påträffats så bedöms påverkan på den biologiska mångfalden vara låg.

Den barrbladskog som finns i planområdets östra del kommer att helt eller delvis att avverkas i samband med anläggandet av fördröjningsytor för dagvatten. Lågpunkten och kärret kommer delvis att kompenseras genom att fuktiga marker kommer att finnas i ytor avsedda för dagvattenhantering som blir de nya lågpunkterna i landskapet. Då kärret i dagsläget är dikat och inte hyser några högre naturvärden finns en potential att det i framtiden utvecklas liknande förutsättningar i dagvattenlösningarna.

Det skogsparti som domineras av yngre ekskog vid tjärdalen kommer till största del att finnas kvar.

#### FRIDLYSTA OCH RÖDLISTADE ARTER

Inom området finns mycket få naturvårdsarter noterade. Miljöerna inom området är föga intressanta ur ett naturvårdsperspektiv och detta är sannolikt anledningen till att mycket få av de arter som noterats i anslutning till området blivit funna inom planområdet.

Bland fridlysta arter märks, utöver fåglarna, endast sandödla som har kända förekomster på flera platser i och kring Nybro stad. Arten har påträffats ca 1 km öster om planområdets östra gräns och öppna sandmarker saknas i dagsläget inom planområdet varför varaktiga förekomster inom området bedöms som osannolika.

I området förekommer gulsparr (rödlistad som sårbar, VU) och trädlärka (EUs Fågeldirektiv annex 1). Trädlärkan häckar strax väster om området, men födosöker ibland på åkrarna inom planområdet. En observation av mindre hackspett (rödlistad som nära hotad NT samt upptagen i EUs Fågeldirektiv annex 1) finns strax utanför området men då inga sammanhängande lövskogsområden finns inom eller i anslutning till planområdet bedöms artens uppträdande som tillfälligt.

#### SKYDDSVÄRDA TRÄD

Inom planområdet finns fem träd som klassas som skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets definition av skyddsvärda träd, två ekar och tre aspar. Det finns även två grova sparade högstubbar från en tidigare avverkning, en asp och en gran. Ett av träden kommer i planförslaget att finnas inom allmän plats; natur eller kvartersmark med bestämmelse om att träd inte får fällas. Skogseken som idag står i öppnare marker (järnvägens närhet, områden kring Brukshundsklubben och kring åkrarna) kommer förutsättningarna inte påtagligt förändras. Den kommer att stå något mer exponerad, men i närheten har naturmark sparats med hänsyn till kulturmiljön runt tjärdalen som även fungerar som en buffertzona. Vid utbyggnad kvartersmarken ska särskild hänsyn tas till trädets rotsystem.

Inga skyddsvärda arter eller signalarter har noterats på eller i anslutning till de skyddsvärda träden. Avverkning av skyddsvärda träd som står på planerad industrimark ska samrådats med Länsstyrelsen.

#### RIKSINTRESSEN

Kust till kustbanans spårområde ligger inom och intill planområdets gräns. Spårbunden person- och godstrafik genom planområdet bedöms inte påverkas, då kapaciteten på järnvägen inte bedöms försämrats på ett betydande sätt som en konsekvens av genomförandet av planförslaget. Planförslaget har tagit hänsyn till att ny bebyggelse inte bör tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen.

## MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

### BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planens genomförande kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

### VATTENKVALITET

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om kraven på kvaliteten i vatten.

Miljö kvalitetsnormer är styrande för myndigheter och kommuner när de tillämpar lager eller behöver göra åtgärder. Man ska sträva efter att ha minst ”god status” senast till år 2027 på miljö kvalitetsnormer. Det är inte tillåtet att försämra en status/kvalitetsfaktor vilket ställer krav på att ta hand om och förbättra våra vatten.

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) mynnar bäckarna i området i delavrinningsområdets recipient Smedstorpsån, huvudavrinningsområdets recipient Ljunghaga. Båda dessa vattenförekomster har i senaste klassningen ”måttlig” ekologisk status och ej uppnådd ”kemisk” status.

Sett till föreslagna bestämmelser, diken och dammar bedöms inte detaljplaneförslaget påverka recipienterna eller Östersjön som slutrecipient negativt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte försämra miljö kvalitetsnormerna.

### LUFTKVALITET

Regeringen har utfärdat miljö kvalitetsnormer som omfattar förekomst av bland annat kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar PM10 i utomhusluft.

De förändringar som planen medger innebär att trafik till och från området kommer att öka, men trafikökningen förväntas inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm för luft överskrids sett till områdets storlek, föreslagna byggrätter och avstånd till huvudsakliga trafikstråk.

### BULLER

Enligt gällande trafikbullerförordning (2015:216) ställs inga krav på redovisning av bullernivåer för planer som inte tillåter bostäder. En enklare bullerbedömning har gjorts i samband med trafikutredningen, som visar att det i vissa miljöer utanför planområdet kan komma att bli aktuellt med åtgärder till följd av ökad tung trafik till och från planområdet.

På vilket sätt trafiken kan komma att påverkas beror på vilken typ av industri som etableras. För gymnasieskolan Åkrahäll och bostäder utmed väg 31/Norra vägen kan utbyggnaden enligt föreslagen detaljplan komma att innebära krav på bullerdämpande åtgärder. Dessa åtgärder kan till exempel vara fasadåtgärder i form av bullerdämpande fönster och ventiler. För vård- och undervisningslokalerna på Ljunghaga krävs åtgärder i form av bullerdämpande skärmar. Dessa frågor utanför planområdet ska hanteras i separata bygglovsprövningar vid ändring av pågående verksamhet.

### VIBRATIONER

Vibrationer från järnvägstrafik kan orsaka skador på byggnader och ge upphov till störningar och obehag för människor. Det är dock mycket sällan som vibrationer från järnvägstrafik orsakar skador på normalt grundlagda byggnader. Vid grundläggning ska hänsyn tas till vibrationer från närliggande spårtrafik.

#### TRAFIK

Planområdet kommer att ansluta till väg 31/Norra vägen via Tallgölsgatan väster om planområdet. Exploateringen inom planområdet bedöms inte ge upphov till en trafikalsstring som innebär kapacitetsproblem på Trafikverkets väg, men för att öka kapaciteten och minska risken för framtida köbildning längs Tallgölsgatan rekommenderas ändå att korsningen väg 31/Norra vägen och Tallgölsgatan byggs om med ett extra påfartsfält för trafik som ska köra ut ur området söderut.

#### RADON

Marken bedöms utifrån bergarter och kringliggande områden bestå av normalmark och/eller högradonmark. Planerade byggnader bör utföras som radonskyddande konstruktioner. Frågan ska hanteras i framtida bygglovsprövning.

Byggherren ansvarar för markundersökning och anpassar grundläggningssättet efter uppmätta radonvärden. Uppmätt markradonvärde ska ligga till grund för varje enskilt bygglov.

#### ÖVERSVÄMNINGSRISK

Enligt Nybro kommuns översvämningskartering från 2013 föreligger inga översvämningsrisker i området. Det är önskvärt att anläggningar och funktioner för hantering av dagvatten utformas så att även större vattenmassor vid kraftigt regn och skyfall kan hanteras.

#### OLYCKSRISK

Bebyggelse intill järnväg är ofta förknippat med olika risker. Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, räknat från spårmittpå närmaste spår. Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningstjänsten om det skulle ske en olycka och det möjliggör en viss utveckling av järnvägsanläggningen. Andelen godstransporter på järnväg är mycket låg och bedöms inte skapa behov av särskilda åtgärder. I PM Risk (Sweco, 2017) har riskerna för störningar i området studerats, men bedömningen är att inga särskilda åtgärder är nödvändiga så länge ett avstånd skapas mellan järnväg och ny bebyggelse.

#### MAGNETFÄLT

Magnetfält från järnväg är omkring 0,1  $\mu$ T vid ett avstånd av cirka 20 från järnvägen när inget tåg är i närheten. Det är en grundnivå som normalt finns i bostäder och kontor. När ett tåg är i närheten ökar styrkan något och ökningen kan påverka känslig utrustning. Ligger byggnaden längre än 20 meter bort från järnvägens kontaktledning är magnetfältet från järnvägen generellt så svagt att störningar på utrustning är ovanliga. Bedömningen är att byggnation på kvartersmark inte påverkas av magnetfält utifrån det reglerade avståndet till befintlig järnväg.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### AVSTYCKNING

Planförslaget möjliggör att nya fastigheter kan avstyckas för planlagda ändamål.

#### FASTIGHETSREGLERING

All mark som i detaljplanen utgörs av allmän plats, gata, ska fastighetsregleras in i kommunens exploateringsfastighet Nybro 3:1. Detta kommer att ske genom köp eller om överenskommelse om köp inte går att nå, genom inlösen. Inlösen kan initieras av kommunen eller berörd fastighetsägare.

#### ANLÄGGNINGSFÖRRÄTTNING

Upphävande av gemensamhetsanläggning för väg, Persmåla ga:4 och Persmåla ga:5, ska göras i samband med plangenomförandet.

#### SERVITUT

För att säkerhetsställa allmänhetens rätt till gång- och cykelväg inom området markerat t<sub>1</sub> – tunnel, ska ansökan om servitut med ändamål gång- och cykelväg göras.

#### LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD

Område för teknisk anläggning (E<sub>1</sub>- och E<sub>2</sub>-område på plankartan), dagvattendamm och dagvattendike, ska i första hand säkerställas med ledningsrätt, och i andra hand genom avstyckning som egen fastighet.

Område för teknisk anläggning (E<sub>3</sub>-område på plankartan), ska i första hand säkerställas med ledningsrätt, och i andra hand genom avstyckning som egen fastighet.

Befintlig ledningsrätt, akt 0881-220.1, gällande starkströmsledning ska upphävas inom planområdet och ny placering av ledning ska säkerställas genom ledningsrättsåtgärd.

### **EKONOMISKA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

Nya vatten- och avloppsledningar inklusive dagvattenledningar/anläggningar samt el-, fjärrvärme, tele- och fiberledningar kommer att förläggas inom den allmänna platsmarken. Respektive ledningsägare ansvarar för, och bekostar utbyggnationen av detta. Respektive ledningsägare får intäkter från anslutningsavgifter.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (gata, natur) inom planområdet. Nybro kommun ansvarar för, samt bekostar utbyggnation av ny lokalgata samt kostnader för flytt av starkströmsledning.

Vid flytt av ledningar som inte innehar ledningsrätt bekostas ledningsflytt av respektive ledningsägare. Eventuella förändringar av befintlig ledningsdragning inom planlagd allmän platsmark sker på ledningshavarens egen bekostnad.

I samband med nybildande av fastigheter bekostar respektive fastighetsägare samtliga anslutningsavgifter, vid anmodan från ledningsägaren och enligt gällande taxa.

När det nya stationsläget och gång- och cykeltunnel blir aktuellt för genomförande ska ett finansierings- och genomförandavtal tecknas mellan Nybro kommun och Trafikverket. Detta gäller även för Trafikverkets anläggningar utanför planområdet som påverkas av genomförandet av planen.

Arrendatorn ersätts med likvärdig mark för arrende utanför planområdet.

### **FASTIGHETSRETTSLIGA EKONOMISKA FRÅGOR**

Byggherren står för kostnaderna vid avstyckning av nya fastigheter inom kvartersmark för industriändamål, det vill säga förrättnings- och lagfartskostnader. Kostnaderna för dessa åtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmåteriförrättning.

Nybro kommun står för de kostnader som uppstår i samband med förrättningsåtgärder för allmän plats som kommunen är huvudman för. Kostnaderna för dessa åtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmåteriförrättning.

Fastighetsägare får ersättning vid försäljning alternativt vid inlösen av mark. Nybro kommun står för de kostnader som uppkommer i samband med bildandet av avtalsservitut alternativt officialservitut med ändamål gång- och cykelväg. Kostnaderna för dessa åtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för inskrivning av servitut alternativt taxa för lantmäteriförrättning.

Kostnad för avstyckning av område för dagvattendamm och dagvattendike ( $E_1$ - och  $E_2$ -område på plankartan) alternativ ledningsrättsåtgärd gällande berört område betalas av ledningsinnehavaren. Kostnaderna för dessa åtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmäteriförrättning.

Kostnad för avstyckning av område för teknisk anläggning ( $E_3$ -område på plankartan) alternativ ledningsrättsåtgärd gällande berört område betalas av ledningsinnehavaren. Kostnaderna för dessa åtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmäteriförrättning.

Nybro kommun står för de kostnader som uppkommer i samband med att upphäva befintlig ledningsrätt samt bildandet av ny ledningsrätt för starkströmsledning. Kostnaderna för dessa åtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmäteriförrättning

Nybro kommun står för de kostnader som uppkommer i samband med upphävandet av Persmåla ga:4 och Persmåla ga:5. Eventuella skadeanspråk från deltagande fastigheter, enligt 40 a § anläggningslagen, sker i samband med upphävandet av gemensamhetsanläggning inom lantmäteriförrättning. Kostnaderna för dessa åtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmäteriförrättning.

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i östra Nybro, cirka 2 kilometer från centrum, norr om väg 25. Området är idag mestadels tätbevuxet och kuperat skogs- och odlingslandskap med vissa stigar och mindre vägar.

Planområdet är ca 30 hektar stort.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna inom planområdet ägs av Nybro kommun, alternativt har avtal skrivits om markköp och är under fastighetsbildning. En arrendator finns inom området.

## BEFINTLIG BEBYGGELSE

### HARSTENSLYCKE 1:17

Byggnader från tidigare bostadsfastigheter Persmåla 4:3 och Persmåla 4:6. Kommunen äger sedan 2019 marken. Köpet är en del av genomförandet av denna detaljplan.

### NYBRO 3:1

På fastigheten finns samlingslokaler som tidigare använts av Nybro brukshundsklubb.

### PERSMÅLA 4:2

Bostadsfastighet med enfamiljshus. Kommunen äger sedan år 2019 marken. Köpet är en del av genomförandet av denna detaljplan.

## NATURMILJÖ

Naturmarken inom planområdet domineras av brukad barrskog, där stora arealer nyligen avverkats, med endast mindre andel åkermark, skogspartier med främst björk och asp och öppna, röjda marker nära järnvägen.

I den östra delen av området finns en tät, ca 100 år gammal barrblandskog dominerad av gran och tall med inslag av asp och björk. I kanten av detta skogsparti finns en naturlig lågpunkt som idag utgörs av ett dikat kärr med en tät skärm av främst björk, gran och klibbal. Det täta krontaket gör att florin i övrigt är fattig, men här växer pors, skogs- och ängskovall, lundgröe och skuggtåliga starrarter.

Vid den tjärdal som finns centralt i området, strax norr om järnvägen, finns ett skogsparti dominerad av yngre ekskog som har lämnats vid tidigare avverkning som ett led i omvandling av området till en gles ekskog.

De öppna markerna utgörs av åker och före detta betesmark. Det senare har fortsatt hållits delvis öppna genom Trafikverkets kontinuerliga röjningar nära järnvägen. Inom planområdet har igenväxningen gått långt och idag finns endast en mycket utarmad örtflora kvar. Blottad sand saknas i stort sett helt inom planområdet men förekommer utanför. Åkrarna är sandiga men har brukats som vall under lång tid med gödsling och plöjning vilket har medfört att florin inte innehåller intressantare arter.

Fågelfaunan inom området är mestadels rätt trivial med få arter knutna till öppna marker. Trädlärka häckar strax väster om planområdet och gulsparrv finns på de nygjorda hyggerna i områdets södra delar. I den äldre skogen har spillkråka gjort födosök på gamla tallstubbar.

I områdets sydvästra del finns ett område med äldre ek. Här står ett antal grova träd solexponerat. Träden är inte särskilt gamla men börjar få en aktningsvärd storlek och kommer på sikt att utveckla höga naturvärden. Ett par äldre aspar, varav en med en större hålighet finns också här.



*Våtmark i mitten av planområdet*



*Dike strax norr om järnvägen*



*Skogsdiken i planområdets norra kant*



*Hygge intill åkermark i planområdets nordvästra hörn*

Söder om järnvägen finns en flerskiktad äldre lövskog med stort inslag av ek. Ett flertal mycket gamla träd står här på mark som fungerar som skyddszon mellan bostäder och järnvägen. Närmast järnvägen finns dessutom ett område med öppen sand- och grusmark med rik flora och med en miljö som sannolikt är lämplig för vilda bin och andra insekter.

## VATTENOMRÅDEN

Öppet vatten förekommer främst i grävda diken som rinner genom området på ett par ställen, samt i form av ett mindre dikat kärr centralt i planområdet. I områdets norra del finns ett antal små skogsdiken som avvattnar skogen mot norr. Dikena är recipienter för större mängder dagvatten och har i dagsläget inga påtagliga naturvärden.

Den rätade bäck/dike och tillhörande båtnadsområde som rinner genom planområdet från nordväst till sydöst skapades på 1910-talet och ingår i kommunens övergripande system för dagvattenhanteringen. Diket omfattas av strandskydd.

## TRAFIK

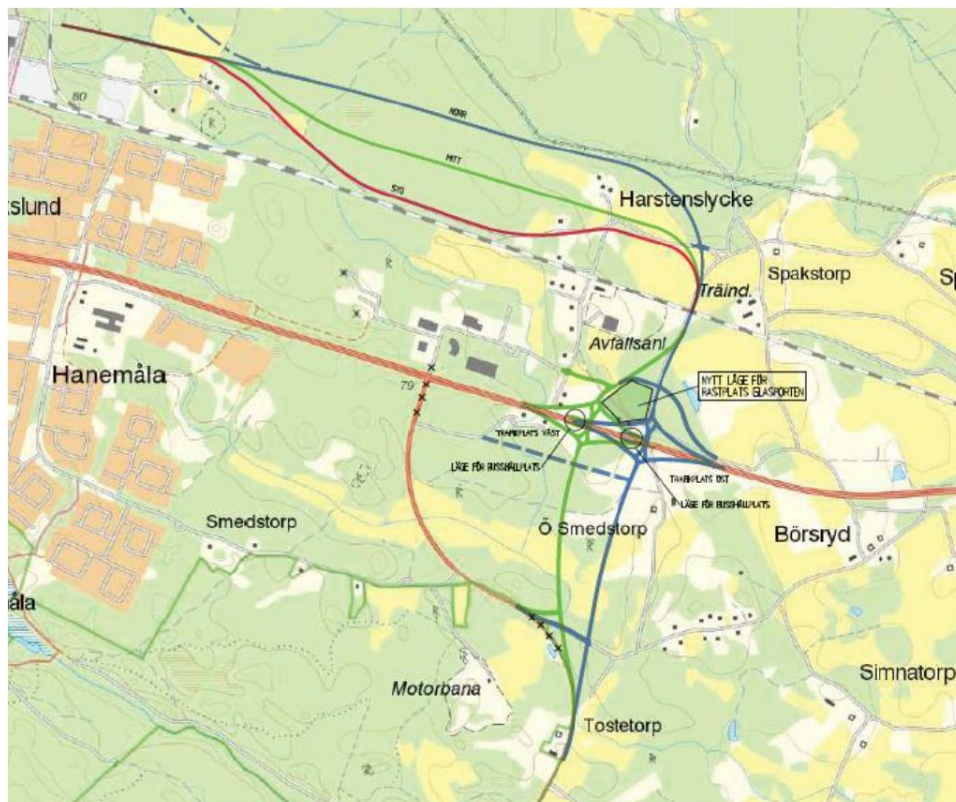
Infarten till planområdet utgörs av Tallgölsgatan via väg 31/Norra vägen. Tallgölsgatan är en kommunal gata och väg 31/Norra vägen i väster är Trafikverkets väg. Tallgölsgatan har en uppskattad årsmedeldygnstrafik på 1 128 fordon/dygn och 10 % lastbilsandel. Skyltad hastighet är 40 km/h.

Närmaste busshållplats är hållplats Ljunghaga som ligger cirka 1 kilometer väster om planområdet vid Tallgölsgatan.

Inom planområdet finns två vägar i form av gemensamhetsanläggningar, Persmåla ga:4 och Persmåla ga:5.

### TRAFIKPLATS GLASPORTEN

På uppdrag av Nybro kommun gjordes år 2012 *Åtgärdsvalsanalys Smedstorp, Nybro* (Vectura, 2012) för korsningen väg 25, väg 558 och Mineralvägen, cirka 500 meter söder om planområdet. Studien resulterar i två alternativ med planskild korsning i höjd med rastplats Glasporten. Ambitionen är att i framtiden stänga korsningen vid industriområdet Smedstorp väg 558 och väg 25 och istället uppföra en ny trafikplats vid glasporten med anslutning till planområdet och Tallgölsgatan i nordost. En uppdaterad version av studien genomfördes av Trafikverket under 2018.



Utdrag ur utförd Åtgärdsvalsstudie (Vectura, 2012). Aktuell planskildhet vid väg 25 är illustrerad i blått. Förslag på förlängning av Tallgölsgatan mot sydost är illustrerat i blått (norr), grönt (mitt) och rött (syd).

## JÄRNVÄGSTRAFIK

### KUST-TILL-KUST BANAN

Järnvägen mellan Kalmar och Göteborg, kust till kustbanan, går inom och intill planområdets gräns. Närmaste station för tågtrafiken är Nybro station. Bullerskärm finns mellan järnvägen och bostäderna söder om järnvägen i Fredrikslund.

### KOMBITERMINAL

Strax nordväst om planområdet ligger en kombiterminal där lastbilar kan lasta på och av gods från tågagnar. Anläggningen är uppförd med EU-stöd.



*Kust till kustbanan*



*Kombiterminal*

## MARKFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs huvudsakligen av sandig morän och postglacial sand, med vissa inslag av kärrtorv och urberg. Området är flackt, med låga höjder i den västra delen (som högst +82 meter). I övrigt varierar marknivåerna mellan +76 och +78 meter (RH 2000).

Grundvattennivån ligger på mellan +75,1 och +76,4 meter. I områden med sandjord är grundvattennivån i regel högre än i områden med moränjord.

Bedömningen är att området har goda geotekniska förutsättningar för exploatering.

### FÖRORENAD MARK

En misstänkt förorening finns i anslutning till planområdet i väst, ”sågverk utan dopping/impregnering” troligtvis på fastigheten Mejseln 2 (en större byggnad som syns på kartmaterial från 1970-talet). Föroreningen är inte riskklassad (outredd) men några åtgärder bedöms inte vara nödvändiga sett till avstånd och föreslagna markanvändningar.

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

### RADON

Marken bedöms utifrån bergarter och kringliggande områden bestå av normal mark och/eller högradonmark.

## **FORNLÄMNINGAR**

I den nordvästra delen av planområdet finns en fast fornlämning (Nybro 21) i form av en röjningsröseområde (fossil åker) med ett 15-tal mindre röjningsrösen.

### **ÖVRIGA KULTURHISTORISKA LÄMNINGAR**

Inom planområdet finns även:

- En välbevarad tjärdal/tjärgrop (Madesjö 326:1), cirka 20 meter i diameter, bestående av jordblandad kol.
- En slaggharp (Madesjö 76:1), cirka 8 x 6 meter. Rest från äldre blästbruk.
- Fem kolningsanläggningar/kolbottnar (Nybro 20, 22, 23, 24 och 25), 10-14 meter i diameter, med varierande antal kantgropar.
- 100-tal stycken myrmalm (Madesjö 70:1) i och kring en grävd gata för vatten
- Ett antal fornåkrar, främst längs järnvägen.

## **RIKSINTRESSE**

Kust till kustbanans spårområde ligger inom och intill planområdets gräns. Järnvägen är riksintresse för kommunikationer.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **ÖVERSIKTSPLAN**

Området redovisas i Fördjupad översiktsplan för Nybro stad 2013 som verksamhetsområde med ny vägsträckning som ansluter till väg 25 i höjd med Glasporten. Ett nytt tågstopp föreslås i Fredrikslund.

Planen är upprättad i överensstämmelse med översiktsplanen.

### **GÅNG- OCH CYKELPLAN**

I Gång- och cykelplan 2015 föreslås ett framtida stråk i tunnel under järnvägen mellan stadsdelen Fredrikslund och det nya industriområdet.

### **DETALJPLANER**

För planområdet gäller idag två detaljplaner vars genomförandetid har gått ut.

Detaljplan 113, laga kraft 2003-11-27, reglerar användningen för av del Hanemåla 1:34 för spårområde och natur.

Detaljplan 114, laga kraft 2003-11-27, reglerar användningen för del av Nybro 3:1 för brukshundsklubb, park och natur.

## **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Jessica Dahl  
planeringschef

Elin Hausenkamp  
planarkitekt