



NYBRO KOMMUN  
Samhällsbyggnad

# Detaljplan för del av Nybro 3:1, Kv. Stinsen i Nybro, Nybro kommun

Antagen TSN 2017-09-28

Laga kraft 2017-10-27

PBL (2010:900)

Plan påbörjad 2016-06-21

## Planbeskrivning





## Handlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- behovsbedömning
- fastighetsförteckning

## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att utreda möjligheterna för byggnation av flerbostadshus i ett stads- och stationsnära läge i enighet med Fördjupad Översiktsplan för Nybro stad 2013. Vidare är syftet att möjliggöra för en kombination av bostäder, centrumändamål, hotell och kontor inom planområdet.

Syftet är även att upphäva strandskyddet inom del av planområdet.

## Plandata

### Läge och areal

Planområdet avgränsas i norr av parkmark och banvallen. I väster angränsar Bolanders bäck. I öst gränsar planområdet till Tunnelgatan, del av Tunnelgatan ingår i planområdet, och i söder avgränsas planområdet av bostadsfastigheten Grönskog 22.

Området omfattar en areal om cirka 9 600 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i kommunal ägo.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan 2007

I översiktsplanen från 2007 ges inga rekommendationer för planområdet.

### Fördjupad översiktsplan för Nybro stad

I den fördjupade översiktsplanen för Nybro stad 2013 är området markerat för förändrad markanvändning i form av bostäder.

## Detaljplaner

Planområdet omfattas av tre detaljplaner.

D 152, laga kraft 2006-11-09, medger markanvändningen lokalgata för del av Tunnelgatan. Genomförandetiden var fem år från laga krafts datum, genomförandetiden har gått ut.

D 153, laga kraft 2006-11-13, medger markanvändningen parkering och anlagd park. Inom planområdet ryms enligt detaljplan cirka 135 parkeringsplatser och marken inom parkeringsområdet får endast bebyggas med väderskydd, cykelhus och liknande. Genomförandetiden är 15 år från laga krafts datum, genomförandetiden går ut 2021-11-13.

D 164, laga kraft 2008-02-25, medger markanvändningen kontor och hotell i upp till sex våningar. Marken närmast Bolanders bäck är markerat med ett x-område som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Genomförandetiden är tio år från laga krafts datum, genomförandetiden går ut 2018-02-25.

## Gång- och cykelplan

Gång- och cykelplanen pekar ut två gång- och cykelvägar som huvudstråk med klass 1 status, högt prioriterade gång- och cykelvägar i kommunen, som berör planområdet. Ett av stråken korsar planområdet genom parkmark och binder samman stationsområdet med Badhusparken och södra Nybro och det andra stråket går längs med Tunnelgatan i öst-västlig riktning.

## Riksintresse

Kust-till-kustbanan är av interregional betydelse och är ett riksintresse för kommunikationer. Banan sträcker sig från Göteborg till Kalmar samt Karlskrona via bland annat Borås, Värnamo och Alvesta.

## Förutsättningar och förändringar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet utgörs ursprungligen av sandigt isälvssediment och/eller sandig morän. Sandiga marker med olika typer av störning är i Nybro stad, med dess varma klimat, generellt mycket artrika. Artrikedomen omfattar både torrmarksväxter, insekter (främst steklar) och ödlor. I området är många insekter som är beroende av torra, sandiga marker påträffade de senaste åren. Här finns bland annat de rödlistade arterna klöversidenbi och vickerglasvinge. Dessa arter är helt beroende av torrmarksväxter som käringtand, getvåppling och harklöver.

Den centrala delen av området består idag av stora hårdgjorda ytor, vilket är starkt negativt för den biologiska mångfalden. Dessa ytor bör inte öka. Den västra delen utgörs av en anlagd parkyta som gränsar till Bolanders bäck. Intill bäcken finns större träd (ask, fågelbär, lönn och asp) samt en rekreationsyta.



*Parkytan i väster, träd och stentrappa mot Bolanders bäck.*



*Stensättning med planeringar i östra delen av planområdet med järnvägsbanken i bakgrunden.*

Längs bäcken finns vintertid födosökande strömstarar och sommartid forsärlor. Dessa fåglar häckar sannolikt inte inom planområdet.

I östra delen av planområdet, på parkeringsytan, längs Tunnelgatan och norr om parkeringen, längs järnvägsbanken, finns flera mindre parkinstallationer i form av planteringar och stensättningar med infiltrationsanläggningar. Dessa planteringar har Nybro kommun fått statliga naturvårdsbidrag (LONA-bidrag) för att anlägga och de syftar till att gynna insekter beroende av torra sandiga marker. Dessa sandiga parkytor är viktiga att behålla.

## Planförslag

Längs med gång- och cykelvägen som binder samman Badhusparken och stationsområdet föreslås befintlig parkmark sparas, i plankartan betecknat med "PARK".

Ett parkstråk på cirka sju meter längs med Bolanders bäck sparas i detaljplaneförslagets västra del, i plankartan betecknat med "PARK".

Parkytorna med stensättning och planteringar i planområdets östra del samt längs med befintlig parkering sparas, i plankarta betecknat "PARK<sub>1</sub>" som medger användningen park med fördröjnings och infiltrationsmagasin.

## Geoteknik

Marknivå inom undersökningsområdet har en mindre sluttning med ett fall från norr mot söder och från väster mot öster, med varierande marknivåer mellan cirka +79 meter och + 81 meter (RH 2000).

WSP Sverige AB genomförde i november 2016 en geoteknisk undersökning av planområdet, *Översiktlig geoteknisk utredning* daterad 2016-12-21. Den geotekniska fältundersökningen visar att jorden i huvudsak består av mellan 1,0 till 2,0 meter fyllning av främst grus och sand som vilar på naturligt lagrad friktionsjord. Friktionsjorden utgörs främst av sandigt isälvsediment och/eller sandig morän med en påträffad mäktighet av

mellan 0,6 till 3,4 meter. I enstaka undersökningspunkter, inom området närmast ån, har mullhaltig jord av en mäktighet av 1,5 meter påträffats ovan den naturligt lagrade friktionsjorden istället för fyllningen av grus och sand. Fyllningen består i huvudsak av grusig sand och är även stenig eller något stenig inom stora delar av planområdet och innehåller även kol och tegel i enstaka undersökningspunkter. Fyllningen har enligt utförda hejarsonderingar medelfast till mycket fast lagringstäthet och den mullhaltiga jorden är, där den har påträffats, sandig och har enligt utförda hejarsonderingar en mycket lös till medelfast lagringstäthet. Det sandiga isälvsedimentet/den sandiga moränen har enligt utförda hejarsonderingar en fast till mycket fast lagringstäthet.

I ett grundvattenrör i undersökningspunkt 16W02 har grundvattenytan, vid installationstillfället (2016-11-03), lodats till djupet 2,2 m under befintlig markyta, vilket motsvarar en nivå kring +78,8. Det bör beaktas att grundvattenytan varierar under året och kan ligga högre eller lägre än de uppmätta värdena.

WSP bedömer att grundläggning av nybyggnation i sex våningsplan utan källare troligen kan utföras med plattgrundläggning på naturligt lagrad jord. Detta under förutsättning att all ytjord med organiskt innehåll, all fyllningsjord samt eventuella lösare jordlager schaktas bort och ersätts med packad fyllning samt att byggnadens geokonstruktioner dimensioneras med hänsyn till bärlighet, glidning, stjälpning och sättningar av konstruktör eller entreprenör. Bärlighets- och sättningsberäkningar skall utföras för att säkerställa att bärligheten av byggnadens geokonstruktioner är tillräckligt stor samt att sättningar och differenssättningar av olika byggnadsdelar inte blir för stora.

Blivande byggherre ansvarar för kompletterande geotekniska undersökningar inom området för att välja grundläggningsmetod och dimensionera planerade byggnaders grundläggning. Vid grundläggning av byggnader nära ån ska

säkerheten mot totalstabilitetsproblem kontrolleras och verifieras.

För grundläggning krävs att all yttjord med organiskt innehåll, all fyllningsjord samt eventuella lösare jordlager schaktas bort och ersätts med packad fyllning.

Vid grundläggning skall hänsyn tas till vibrationer från närliggande spårtrafik.

## Planförslag

Endast källarlösa byggnader, i plankarta betecknat "b<sub>1</sub>"

Förorenad mark

WSP Sverige AB genomförde i november 2016 en miljöteknisk undersökning av planområdet, *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* daterad 2016-12-02. Provtagningen för miljöteknik utfördes i sex punkter och för varje provpunkt upprättades ett fältprotokoll där jordart samt eventuella syn- och luktintryck noterades.

Resultaten från laboratorieanalyserna jämförs i första hand med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (NV, 2009). Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark är uppdelade i två typer av markanvändning, känslig markanvändning *KM* och mindre känslig markanvändning *MKM*.

*KM*, innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning och att grundvattnet skyddas.

*MKM*, innebär att markkvalitet begränsar val av markanvändning och att grundvattnet skyddas. Marken kan till exempel användas till kontor, industri eller vägar. Grundvattnet skyddas som en naturresurs.

Totalt sju laboratorieanalyser av jord utfördes. Samtliga provpunkter analyserades med avseende på metaller, BTEX, fraktionerade alifater och aromater samt PAH. Utöver detta analyserades ett prov på förekomst av bekämpningsmedel (16W04). Detta med tanke på närheten till järnvägsverksamhet.

Analysresultaten visar på halter överstigande *KM* för endast ett prov (16W03) och då för

barium, bly och zink. Inga analyser visade på halter som överskrider gränsen för *MKM*.

Radon

Enligt uppmätta radonhalter i marken (*Översiktlig geoteknisk utredning*) kan marken klassificeras som normal- till högradonmark.

WSP rekommenderar att planerade byggnader utförs som radonskyddade konstruktioner samt att planerade byggnader förbereds för att vara radonsäkra konstruktioner

## Planförslag

Startbesked får inte ges för bygglov av bostäder förrän markföroreningar avhjälpes, i plankartan betecknat med bestämmelsen "a<sub>1</sub>". Anmälan enligt Miljöbalken ska inlämnas till kommunen innan schaktning i förorenad mark påbörjas.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder/arbetsplatser/övrig bebyggelse

Det finns inga bostäder eller annan bebyggelse inom planområdet. Söder om planområdet ligger flerfamiljshus på tre våningar och i sydost ligger Nybro sporthall. Norr om banvallen, ligger det tidigare godsmagasinet vars huvudbyggnad uppfördes 1874. Nordväst om planområdet ligger Nybro stationshus, även det uppfört under 1874. Båda byggnaderna finns utpekade som särskilt värdefulla byggnader i *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Nybro stad, 2010*.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Nybro tätort med tillgång det lokala serviceutbudet.

### Tillgänglighet

Området anses ha mycket god tillgänglighet genom dess centrala läge i Nybro stad. Gång- och cykeltunnel under järnvägsspåren möjliggör säker passering av järnvägsområdet.

### Byggnadskultur och gestaltning

Godsmagasinet strax norr om planområdet är i detaljplan skyddad som kulturhistoriskt värdefull miljö. Även det närliggande stationshuset är skyddat i detaljplan. Söder om planområdet finns äldre bryggeribyggnader i tegel som är ombyggda till bostäder, området är skyddat i detaljplan.

Det är önskvärt vid en byggnation att hänsyn tas till dessa byggnaders karaktär.

### Skuggning och omgivande bebyggelse

Planområdets läge söder om banvallen utan närliggande bostadsbebyggelse i norr, öster eller väster ger området goda förutsättningar för att klara en hög exploatering.

## Planförslag

Västra delen av planområdet planläggs som bostäder, centrumändamål, kontor och tillfällig vistelse, i plankartan betecknat "BCKO".

Startbesked får inte ges för bygglov av bostäder förrän markföreningar avhjulpts, i plankartan betecknat med bestämmelsen, "a<sub>1</sub>" i plankartan.

Samhällsbyggnad gör bedömningen att den västra delen av planområdet klarar en byggnation av huskropp i sex våningar varför nockhöjden sätts till 21 meter, i plankarta betecknat med siffran 21 i en romb med streck över.

Exploateringsgraden sätts till 600 kvadratmeter, vilket är ungefär en tredjedel av fastighetsytan, i plankarta betecknat "e<sub>1</sub> 600"

Det är önskvärt att framtida exploatering möjliggör installation av solceller på byggnadens tak.

## Friytor

### Lek och rekreation

Planområdet ligger kring 100 meter från Badhusparken som är ett rekreationsområde med badmöjligheter, campingplats, promenadstigar, grillplatser, lekplats och volleybollplaner med mera. Bolanders bäck som gränsar till planområdet rinner ner genom Badhusparken och ansluter till Linnéasjön.

### Naturmiljö

Planområdet gränsar till Bolanders bäck och ligger nära Badhusparken. Bäckens och parken är en del av den gröna lungan i Nybro stad som är ett grönstråk som utgör en viktig spridningskorridor för djur och växter.

## Vattenområden

Intill programområdets västra del finns Bolanders bäck. Bäckens stensatt och bildar en kanal som går genom hela Nybro stad. Bäckens rinner från norr till söder och förbi planområdet under Tunnelgatan och vidare genom Badhusparken och Joelskogen, bäcken mynnar så småningom ut i Linnéasjön.

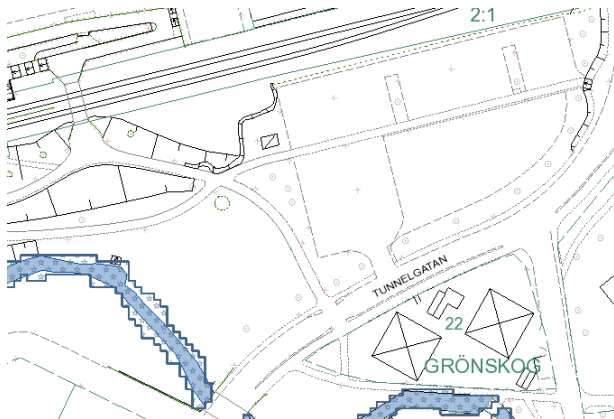
### Strandskydd

Planområdet ligger inom strandskyddat område vilket gör att strandskyddet måste upphävas på nytt vid framtagande av ny eller ändring av detaljplan. Då marken där strandskyddet upphävs redan är i anspråkstagen och ett parkstråk sparas närmast bäcken, för att säkerställa fri passage för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv, bedömer Samhällsbyggnad att strandskyddet kan upphävas i detaljplanen enligt 4 kap 17 § Plan- och bygglagen och 7 kap 18c § punkt 1 Miljöbalken.

### Översvämningsrisk

Nybro kommuns översvämningskartering 2013 visar hur en översvämnings vid värsta nederbördsscenariot under en 100-årsperiod

kan se ut intill Bolanders bäck som gränsar till planområdet. Den mark som riskerar att översvämmas ligger på en marknivå på + 80 meter. Övrig mark inom västra delen av planområdet ligger på en marknivå från + 81 meter (RH 2000).



Karta över översvämningsrisk.

#### Dagvatten

Det dagvatten som passerar genom och intill planområdet kommer så småningom fram till Linnéasjön. Badvattenkvaliteten i sjön är tidvis tjänligt med anmärkning varför Nybro kommun kontinuerligt arbetar med att förbättra vattenkvaliteten uppströms sjön.

Dagvattnet som passerar den hårdgjorda ytan vid parkeringsplatsen ska omhändertas och renas i anlagd fördröjnings- och infiltrationsanläggning. I en infiltrationsanläggning renas dagvattnet genom att det rinner genom naturliga jordlager och sprids via marken till grundvattnet. Vattnet filtreras genom sand och jordlager där biologiska, fysikaliska och kemiska processer står för reningen. Infiltrationsanläggningar har grundvattnet som recipient och i det här fallet i slutänden Bolanders bäck/Ljungbyån. Då ytan för parkering sluttar från + 81,8 i nordväst till +79,9 (RH2000) kommer vattnet ledas till infiltrationsanläggningarna. Detta gör att MKN vatten inte kommer påverkas negativt.

#### Planförslag

Strandskyddet upphävs i den västra delen av planområdet, markerat "a<sub>2</sub>" i plankartan. Genom att spara en bit parkmark längs Bolanders bäck säkerställs fri passage för

allmänheten och goda livsvillkor för växt- och djurliv bevaras.

Den bit parkmark som bevaras planläggs som park och ska vara en skyddszon för översvämmande vatten från Bolanders bäck, i plankarta betecknad "översvämningskydd". Marknivån sätts till + 80 meter över nollplanet, i plankarta betecknat med "+ 80"

För att framtida byggnader inte ska ta skada vid höga flöden och extrem nederbörd sätts föreskriven höjd över nollplanet till + 81,5 meter i plankarta betecknat "+ 81,5".

Endast 50 % av den nya fastighetsytan får hårdgöras, i plankartan betecknat "n<sub>1</sub>", resterande 50 % ska vara tillgänglig för naturlig infiltration av dagvatten.

För att fastigheten ska kunna omhänderta och rena sitt tak- och dränvatten så ska fastigheten vara ansluten till det kommunala dagvattennätet, i plankarta betecknat "b<sub>2</sub>".

Dagvattnet som passerar den hårdgjorda ytan vid parkeringsplatsen ska omhändertas och renas i anlagd fördröjnings- och infiltrationsanläggning, markerat "PARK<sub>1</sub>" i plankartan. För att omhänderta och rena dagvatten från parkeringsplatsen ska infiltrationsanläggning anordnas, i plankartan betecknat "PARK<sub>1</sub>".

#### Gator och trafik

##### Gatunät

I planområdets södra del passerar Tunnelgatan som längre söderut övergår i Villagatan.

Trafikräkning genomförd i slutet av augusti 2016 visar ett genomsnittligt trafikflöde per dygn, årsdygnstrafik, på 1325 fordon, där viss andel av trafiken har sin destination inom planområdet.

##### Gång-, cykel- och mopedtrafik

Längs med Tunnelgatan finns en gång- och cykelväg vilken, innan anslutning till Storgatan, passerar sport-, sim- och bowlinghall.

I planområdets mitt finns en gång- och cykelväg som korsar parkytan och leder gång-

och cykeltrafiken till gång- och cykeltunnel under järnvägsspåren.

En mindre gång- och cykelväg passerar den nuvarande parkeringsplatsens mitt och fungerar som tillfartsväg för gående till befintlig parkering.

## Planförslag

Tunnelgatan med tillhörande gång- och cykelväg betecknas i plankartan med "GATA" vilket innebär användningen gata där gång- och cykelväg får anläggas.

Befintlig gång- och cykelväg i planområdets mitt behålls i plan genom att del av befintlig parkmark behålls med bestämmelsen "PARK" vilken innebär användningen park där gång- och cykelväg får anläggas.

Gång- och cykelvägen som passerar parkeringsplatsen kan genom detaljplane-förslaget vara kvar.

### Kollektivtrafik

Planområdet har goda kollektiva förbindelser då det ligger i direkt anslutning till Nybro stads järnvägsstation och resecentrum.

### Järnvägstrafik

Kust-till-kust-banan som går mellan Kalmar och Göteborg passerar norr om planområdet.

Banan är av riksintresse för kommunikationer.

### Parkering

Parkering finns idag inom stora delar av planområdet. Parkeringen nyttjas av pendlare, centrubesökare samt av besökare till närbelägna sport- och simhallar.

## Planförslag

All boendeparkering ska ske på den egna fastigheten. Där detta inte är möjligt ska boendeparkeringen lösas genom parkeringsköp på intilliggande parkering, markerad med "P". *Riktlinjer för parkering i Nybro stad* ska tillämpas vid planering av boendeparkering. Lägenheter som är mindre än 35 kvadratmeter

kan tillåtas en parkeringstal på 0,2 parkeringsplatser per lägenhet.

Även om källare inte får anläggas så kan parkeringsplatser fortfarande anordnas i byggnadens bottenplan.

Hotell- och kontorsparkeringar kan hänvisas till allmänna parkeringsplatser alternativt lösas genom parkeringsköp.

Den östra delen av planområdet planläggs som allmän plats; parkering, i plankarta betecknad "P-PLATS". Parkeringsplatsen rymmer 136 stycken parkeringsplatser.

För att möjliggöra parkeringsköp på del av ytan planläggs 14 av de 136 parkeringsplatserna som kvartersmark för parkering, i plankarta betecknat "P".

För att följa Trafikverkets rekommendationer kring byggnadsfria avstånd från järnväg läggs bestämmelsen "skydd" in i plankartan vid allmän platsmark; parkering samt prickmark på kvartersmark; parkering vilket innebär att byggnad ej får uppföras 30 meter från närmsta spårmittpunkt.

## Teknisk försörjning

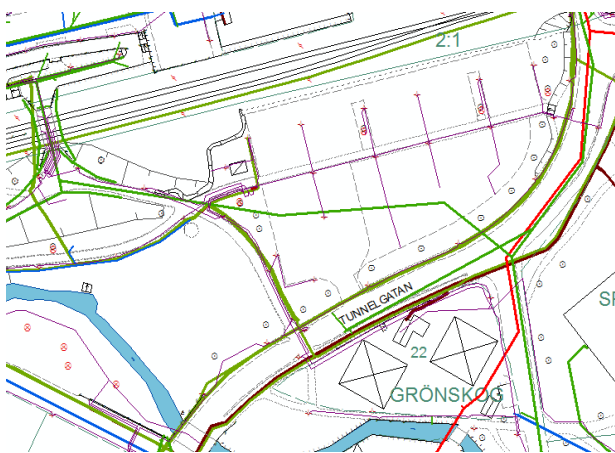
Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

I den nordvästra delen av planområdet finns en vattenledning för sommarbevattning. Ytterligare vattenledningar finns i Odengatan väster om Bolanders bäck. I Tunnelgatan finns avlopps- och dagvattenledningar. Parkeringsytan i östra delen av planområdet korsas av en dagvattenledning. Möjlighet finns att ansluta området.

### Värme

Ledningar för fjärrvärmenätet finns i Tunnelgatan. Möjlighet finns att ansluta området.



Karta över ledningar

#### El och opto

Längs med Tunnelgatans norra gräns och längs gång- och cykelvägen i parkområdet i mitten av planområdet finns optokablar för fiber.

Om behov skulle uppkomma kan ny transformatorstation anläggas i parkmark väster om planområdet och Bolanders bäck.

#### Avfall

Exploator och fastighetsägare ansvarar för att tillgänglighet och utformning av miljörum, uppställningsplatser för avfallskärl och dylikt är i enlighet med gällande renhållningsföreskrifter och byggregler.

### Planförslag

Den nya fastigheten ska infiltrera dagvatten på fastigheten genom att 50% av fastighetsytan inte får hårdgöras. För att ytterligare omhänderta dagvatten inom planområdet är en målsättning att kommande bebyggelse ska ha gröna tak.

Befintlig vattenledning och optokablar för fiber i planområdets nordvästra del behöver ledningsrätt inte upprättas då ledningarna ligger inom allmän platsmark, park.

För befintlig optokablar för fiber på kvartersmark i planområdets sydvästra del ska ledningsrätt upprättas, i plankarta betecknat "u<sub>1</sub>".

En målsättning för planområdet är att dagvatten så långt som möjligt ska infiltreras vid källan innan det når en första recipient eller kommunens ledningsnät för dagvatten.

Infiltration av dagvatten kan lösas genom planteringar, sedumtak, gräsarmering av parkeringsytor och grusade delar.

Hantering av dagvatten ska ske inom område markerat "PARK<sub>1</sub>" samt inom kvartersmark genom icke hårdgjord yta. Ovanstående åtgärd bedöms vara tillräcklig för omhändertagande av dagvattnet från planområdet.

### Inverkan på miljön

#### Störningar

##### Luft

Regeringen har utfärdat miljö kvalitetsnormer som omfattar förekomst av bland annat kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar PM<sub>10</sub> i utomhusluft.

De förändringar som planen medger inom området förväntas inte medföra att några miljö kvalitetsnormer för luft överskrids. Ett plangenomförande bedöms vara positivt för luftkvaliteten i området då offentliga parkeringar försvinner och ett kollektivt resande främjas.

##### Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormer, *MKN*, är bestämmelser om kraven på kvaliteten i vattnet. *MKN* är styrande för myndigheter och kommuner när de tillämpar lagar eller behöver göra åtgärder. Man ska sträva efter att ha minst God status senast till år 2027 på *MKN* och det är inte tillåtet att försämra en status/kvalitetsfaktor vilket ställer krav på att ta hand om och förbättra våra vatten.

Planområdets recipient är vattenförekomsten Bolanders bäck som i sin tur rinner till Ljungbyåns huvudfåra, som slutligen rinner ut i Östersjön.

Vattenförekomsten Bolanders bäck har i Vattenmyndighetens arbetsmaterial klassningen *måttlig ekologisk status* och miljö kvalitetsnormen är klassad till *god* med tidsfristen 2027 på grund av det höga antalet fysiska hinder i vattendraget. Motiveringen till bedömningen på den ekologiska statusen är att

konnektiviteten bedöms vara måttlig, möjligheten till spridning och fria passager för djur, växter, sediment och organiskt material uppströms och nedströms samt från vattendraget till omgivande landområden. Då Bolanders bäck grinner genom Nybro stad så har även närområdet och svämplanen klassats som måttlig på grund av andelen hårdgjorda ytor.

Vattendraget uppnår, enligt bedömningen *ej god kemisk status*. Vattendraget bedöms ha för höga halter av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) i fisk. För höga halter (över EU:s gränsvärde) av kvicksilver bedöms dock förekomma i hela Sverige på grund av gamla internationella luftnedfall. Trots Sveriges insatser för att minska utsläppen av kvicksilver kan vi inte förvänta oss några förändringar inom en snar framtid. Då det Europeiskt gränsvärde för PBDE ändrades fick i stort alla ytvatten statusen *uppnår ej god status*.

Ljungbyån består av en mängd olika vattenförekomster, där ibland Bolanders bäck. De olika vattenförekomsterna är i sin tur klassade från *god* till *otillfredsställande* status, där majoriteten är klassade med *måttlig* status, vilket främst beror på den dåliga konnektiviteten, kontinuiteten och morfologin av vattendraget. Den kemiska statusen är dock *dålig* i hela systemet då främst på grund av kvicksilver och PBDE.

Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka vattenförekomsten negativt varför förslaget inte heller kommer påverka Ljungbyån eller östersjön som slutrecipient negativt.

Med de saneringsförslag och dagvattenbestämmelser som planförslaget förordar bedöms detaljplaneplanförslaget inte ha någon negativ påverkan på Bolanders bäck. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte påverka vattenförekomsten och därför inte försämra miljökvalitetsnormerna.

## Risker

Räddningstjänsten

Framkomlighet och bärighet för räddningstjänstens fordon inom planområdet ska beaktas vid exploatering.

Bebyggelse intill järnväg

Bebyggelse intill järnväg är ofta förknippat med flera olika risker. Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, (räknat från spårmittpå på närmaste spår). Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka och det möjliggör en viss utveckling av järnvägsanläggningen.

Magnetfält

Magnetfältet från järnvägen är omkring 0,1  $\mu\text{T}$  vid ett avstånd av cirka 20 meter från järnvägen när inget tåg är i närheten. Det är den grundnivå som normalt finns i bostäder och kontor. Detta är ett medelvärde. När ett tåg är i närheten ökar styrkan något, och denna ökning kan påverka känslig utrustning. Ligger byggnaden längre bort än 20 meter från järnvägens kontaktledning är dock magnetfältet från järnvägen generellt så svagt att störningar på utrustning är ovanliga.

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. Där skador har konstaterats har byggnaderna även påverkats av naturligt åldrande och andra faktorer som till exempel förändrade grundvattenförhållanden varför byggnaderna skulle ha skadats även utan vibrationspåverkan. Tåg vibrationer kan dock ha påskyndat åldrandet av konstruktionen.

Vid grundläggning skall hänsyn tas till vibrationer från närliggande spårtrafik.

## Buller

Tyréns AB genomförde hösten 2016 en trafikbullerutredning för planområdet där trafikbuller från järnvägen och Tunnelgatan beräknades. Trafikbullerutredningen har utgått från de skyltade hastigheterna för järnvägstrafiken samt vägtrafiken på de aktuella sträckorna. I utredningen undersöks möjligheten att dämpa ljudet från spårtrafiken genom att uppföra olika bullerskärmar.

Försommaren 2017 reviderades trafikbullerutredningen av Tyréns efter de uppdaterade lagarna i trafikbullerförordningens som trädde i kraft 2017-07-01.

Efter revideringen visar utredningen att riktvärdena enligt trafikbullerförordningen uppfylls på alla fasader på både lamellhus och punkthus. Bostädernas planlösning kan således planeras fritt förutsatt att byggnaderna inte placeras närmre än 52 meter från spårmit.

Kontor och hotell kan byggas i hela planområdet och omfattas inte av trafikbullerförordningens riktvärden för utomhusbuller.

I samband med projektering av byggnaderna, då den exakta utformningen är känd, ska fasad (exempelvis fönster, vägg och eventuell friskluftsventil) dimensioneras så att riktvärden inomhus klaras. Detta gäller såväl bostäder som kontor och hotell.

Förordningens krav på ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA vid uteplats uppfylls inte i planområdet. Anordnas uteplats föreslås den därför förses med en lokal avskärmning.

## Planförslag

Ett byggnadsfritt skyddsavstånd om 30 meter från närmsta spårmit på den allmänna parkeringsplatsen föreslås, i plankarta betecknat "skydd".

Bostadslägenheter ska placeras minst 50 meter från närmsta spårmit, i plankarta betecknat "p<sub>1</sub>".

## Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

## Organisatoriska frågor

Tidplan

Samhällsbyggnadsförvaltningen handlägger planärendet enligt reglerna för standardförfarande och efter följande preliminära tidplan:

|                  |           |      |
|------------------|-----------|------|
| Samråd           | april     | 2017 |
| Granskning       | maj       | 2017 |
| Antagande av TSN | september | 2017 |
| Laga kraft       | oktober   | 2017 |

Detaljplanen vinner laga kraft i oktober 2017 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser, det vill säga gator och parkområden inom planområdet.

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

Exploatören ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvartersmark.

Exploatören ansvarar för att marken inom kvartersmark för bostadsändamål uppfyller Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning, KM.

## Fastighetsrättsliga och ekonomiska frågor

### Avstyckning

Planförslaget möjliggör att en ny fastighet kan avstyckas för ändamål bostad, kontor och tillfällig vistelse, markerat ”BKO” i plankartan.

### Ledningsrättsåtgärd

Rätten att bibehålla, förnya och underhålla befintlig vattenledning och optoledning inom kvartersmark ska säkerställas genom ledningsrättsåtgärd.

Rätten att bibehålla, förnya och underhålla befintlig dagvattenledning inom allmän platsmark parkering ska säkerställas genom ledningsrättsåtgärd.

Övriga el- och optoledningar på allmän platsmark förläggs inte med ledningsrätt.

### Ekonomiska konsekvenser

Exploatören står för kostnaderna vid avstyckning av den nya fastigheten, det vill säga förrättnings- och lagfartskostnader. Kostnaderna för dessa åtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmåteriförrättning.

Kostnad för ledningsrättsåtgärd som berör vatten-, dagvatten- och optoledningar betalas av ledningsinnehavaren. Kostnaderna för dessa åtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmåteriförrättning.

Vid en eventuell flytt av ledningar som ej innehar ledningsrätt bekostas ledningsflytten av ledningsinnehavaren.

De kostnader som uppstår för anläggning av ny parkeringsplats och dagvattenhantering på allmän plats betalas av Nybro kommun.

### Planekonomi

Kommunens kostnader för att upprätta planen beräknas till 81 000 kronor.

## Tekniska frågor

### Tekniska utredningar

PM Framtida skyfallsanalys för Nybro tätort, DHI Sverige AB, 2013-06-19

Leverans—Uppdaterad översvämningsutbredning för Nybro, DHI Sverige AB, 2013-06-13

Trafikbullerutredning, del av Nybro 3:1, Kv. Stinsen i Nybro, Tyréns AB, 2016-12-13

Trafikbullerutredning—revidering, del av Nybro 3:1, Kv. Stinsen i Nybro, Tyréns AB, 2017-06-22.

Översiktlig geoteknisk utredning Kv. Stinsen, Nybro kommun, WSP Sverige AB, 2016-12-21

Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik. Översiktlig geoteknisk undersökning Kv. Stinsen Nybro kommun, WSP Sverige AB, 2016-11-30

Översiktlig miljöteknisk markundersökning Kv. Stinsen Nybro kommun, WSP Sverige AB, 2016-12-02

## Medverkande tjänstemän

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Thomas Bergström | stadsträdgårdsmästare |
| Stefan Björn     | kommunekolog          |
| Jessica Dahl     | planeringschef        |
| Malin Ekstedt    | exploateringschef     |
| Jessica Ekstrand | mättningsingenjör     |
| Weronica Klasson | vattenhandläggare     |
| Karin Thyberg    | gatuchof              |

## Planhandläggare

|                  |                                          |
|------------------|------------------------------------------|
| Sofia Ljungquist | planarkitekt, Metria AB för Nybro kommun |
|------------------|------------------------------------------|