

## Samhällsplaneringskontoret

Moa Kjellberg  
moa.kjellberg@nassjo.se

# Samrådsanteckningar

Detaljplan för Klockaren 17 m.fl.  
Bodafors tätort, Nässjö kommun

## Ärendehantering

Detaljplanen handläggs med så kallat standardförfarande enligt plan- och bygglagen. Detaljplanen har varit på samråd under tiden 14 december 2023 – 18 januari 2024. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på Samhällsplaneringskontoret och på Nässjö kommuns hemsida. Nedan redovisas inkomna synpunkter under samrådstiden. Kommentarer till inkomna synpunkter och hur planen har justerats och kompletterats redovisas i kursiv stil.

## Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttranden utan anmärkningar inkommit in från

1. Trafikverket
2. Jönköpings Länsstrafik
3. Nässjö Affärsverk
4. Höglandets räddningstjänstförbund
5. Skanova

## Yttrande med synpunkter

### Sammanfattade synpunkter

### Planförfattarens kommentar

#### 1. Länsstyrelsen

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

##### *Hälsa och säkerhet, buller*

4 kap. 33a § pbl anger att om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen,

*Planbeskrivningen har kompletterats med en enklare bullerberäkning under avsnittet "Planeringsförutsättningar" "Hälsa och säkerhet" "Buller".*

innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller

1. vid bostadsbyggnadens fasad, och
2. vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Planbeskrivningen anger att då trafiken i området är begränsad samt har en reglerad hastighet om 30 till 40 km/h så har någon bullerutredning inte bedömts nödvändig och bullernivåerna bedöms inte nå upp till högre än gällande riktvärden.

Länsstyrelsens uppfattning är att det underlag som ligger till grund för kommunens bedömningar alltid ska framgå av planbeskrivningen varför både gällande trafikmängder och uppskattade framtida trafikmängder bör redovisas.

I aktuellt planområde är Länsstyrelsens bedömning att lokalisering och omgivande trafiksituation gör att riktvärden för ekvivalent buller sannolikt inte överskrids vid fasad men då byggrätten ligger knappt 10 meter från väg bör detta ändå redovisas i planhandlingarna. Planen behöver även redovisa/säkerställa att bostäderna som medges har förutsättningar att uppfylla riktvärden för uteplatser både vad gäller ekvivalenta och maximala ljudnivåer. Till stöd för bedömning och ställningstagande kan exempelvis Boverkets vägledning ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” användas.

## **Råd enligt 2 kap. PBL**

### *Kulturmiljö*

Plan- och bygglagen anger att planläggning ska ske med hänsyn till bl.a. natur- och kulturvärden. Hänsyn i detta sammanhang innefattar enligt Länsstyrelsen att kommunen har kännedom om och redovisar; vilka kulturmiljöerna är, hur de påverkas av den föreslagna åtgärden samt vad som kan göras för att undanröja eller minska eventuella konflikter med motstående allmänna intressen och mellan allmänna och enskilda intressen.

Väljer kommunen att prioritera andra intressen på kulturvärdenas bekostnad bör skälen för detta redovisas.

Länsstyrelsen noterar att enligt planhandlingarna är det beslutat att befintliga byggnader inom planområdet ska rivas men eftersom de än så länge utgör befintlig bebyggelse lämnar Länsstyrelsen synpunkter på planen utifrån de faktiska förhållandena.

Det är positivt att kommunen låtit ta fram ett underlag kring kulturmiljöns värden för att på så sätt ta reda på och kunna förhålla sig till platsens förutsättningar. Länsstyrelsen instämmer i Länsstyrelsens utlåtande att en rivning av de befintliga byggnaderna innebär en förlust av kulturhistoriska värden vilket också leder till att förståelsen och läsbarheten av Bodafors historia förminskas för både nuvarande och kommande generationer.

Enligt det antikvariska utlåtande som Nässjö kommun låtit ta fram bedöms befintliga byggnader ha sådana kulturhistoriska värden och utgöra så miljöskapande delar av området att det är skäl nog för att inte riva husen. Utifrån det antikvariska utlåtandets slutsats saknar Länsstyrelsen en redovisning av kommunens bedömning och ställningstagande kring planens förslag som innebär att befintliga byggnader behöver rivas. Planbeskrivningen bör tydligare beskriva områdets befintliga kulturhistoriska värden samt hur dessa värden påverkas av ett genomförande av planen.

Planen anger att kulturmiljön på platsen är av stor vikt att beakta vid förändringar men Länsstyrelsen saknar en motivering till vilka värden det är som avses med tanke på utformningen av byggrätten. Länsstyrelsen bedömer inte att den typen av anpassning/reglering som föreslås i planen bidrar till att beakta eller ta hänsyn till kulturmiljövärdena. Att delvis kopiera tidigare kulturhistoriskt värdefull bebyggelse gör inte att kulturmiljövärdena återskapas. I de fall då

*Noterat. Bebyggelsen planeras rivas under februari eller mars 2024.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med mer information om det rivningslov som tidigare beslutats av Samhällsplaneringsnämnden och vad som legat till grund för beslutet.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare förklaring kring vilka värden som avses samt varför detaljplanen har utformats som den gjort under avsnittet "Beskrivning av detaljplanen" "Planförslag". Detaljplanen syftar inte till att kopiera tidigare bebyggelse utan syftar istället till att bibehålla de värden som anses betydelsefulla utifrån tidigare stadsplan och att anpassa dessa till dagens behov.*

byggnader med kulturhistoriska värden tas bort är det snarare viktigt att vid planläggning se över hur området bör utvecklas utifrån god helhetsverkan och gestaltning av området i sin helhet. För att en anpassning till kulturhistoriska värden ska vara meningsfullt är det viktigt att utreda vilka kvaliteter som utgör själva värdet. Eftersom byggrätten är relativt tillåtande avseende skala och utformning - undantaget att fristående villor inte medges, så kan det med fördel beskrivas tydligare på vilket sätt byggrätten är anpassad till kulturmiljövärdena.

Ett genomförande av planen förutsätter att befintlig bebyggelse rivs och planhandlingarna skulle med fördel kunna beskriva detta tydligare under rubriken konsekvenser. Detaljplaner som berör befintlig bebyggelse bör även redovisa alternativa lokaliseringar och/eller anpassningar som skulle kunna innebära att befintlig bebyggelse bevaras. Att bevara och bygga om befintliga byggnader är ett sätt att hushålla med resurser jämfört med att riva och ge plats för nybyggnation. Många faktorer spelar in i valet kring om det är lämpligt att bevara eller bygga nytt och i avvägningen bör även det faktum att husen bedöms vara kulturhistoriskt värdefulla vägas in.

#### *Byggrätt, planbestämmelser*

Det bör förtydligas i planhandlingarna hur stor byggrätt planen medger. På plankartan finns två bestämmelser kopplat till utnyttjandegrad som innebär stor skillnad i byggrätt då den ena medger 50% av fastigheten och den andra 800 kvadratmeter.

## **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

*Rivning av befintlig bebyggelse är en stor förändring av området men anses inte vara en konsekvens av detaljplanen. Rivning av tidigare bebyggelse beslutades utanför detaljplanen och påverkas inte av detaljplanens utformning. Detaljplanen kan inte påverka rivningen av tidigare bebyggelse.*

*Planbeskrivningen har förtydligats under avsnittet "Motiv till detaljplanens regleringar" "Reglering av kvartersmark" "Utnyttjandegrad" med avseende på hur stor byggrätt planen medger. De båda bestämmelserna samspelar för att säkerställa en god balans mellan tillkommande byggnation och friytor oavsett hur fastighetsindelning inom planområdet sker.*

*Noterat.*

## **2. Lantmäteriet**

## Delar av planen som bör förbättras

*Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet*  
I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

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

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

*Endast u-område säkerställer inte ledningar*  
Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar, så kallade u-områden, ser kommunen till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken och att lov inte kan ges för åtgärder som hindrar att ledning utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att lägga ut ett u-område i planen. För att säkerställa rätt till ledningarna behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen. Det anges heller ingenstans i planbeskrivningen om u-området är avsett för befintliga eller planerade ledningar.

*Vid upprättande och uppdatering av grundkarta har gränserna bedömts ligga inom angiven lägesosäkerhet.*

*I planbeskrivningen under avsnittet ”Motiv till detaljplanens regleringar” ”Reglering av kvartersmark” ”Markreservat för allmännyttiga ändamål” anges att bestämmelsen avser befintliga ledningar.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om upprättande av ledningsrätt under avsnittet ”Genomförande” ”Fastighetsrättsliga frågor” ”Rättigheter”.*

*Genomförandetid bör anges i anslutning till planbestämmelserna*

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl:

*Plankartan har kompletterats med genomförandetid.*

- Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft. Eftersom det anges i planbeskrivningen att genomförandetiden är 5 år kan det uppstå osäkerhet om vad som gäller när genomförandetiden inte redovisas på plankartan som är den juridiskt bindande handlingen.
- Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24. *"Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser."* Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara *"Genomförandetid"* med samma rubriknivå som till exempel rubriken *"Egenskapsbestämmelser för kvartersmark"*.

## **Delar av planen som skulle kunna förbättras**

*Utskriftsformat för rätt skala*

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

*Plankartan har kompletterats med vilket utskriftsformat som ska användas för angiven skala.*

#### *Övriga frågor*

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen läser igenom planbeskrivningen en extra gång för att hitta eventuella felskrivningar.

*Noterat, nämnda felskrivningar har justerats.*

Lantmäteriet har bland annat noterat att planområdets areal angetts felaktigt på s.5 (borde vara ca 8 200 kvm istället för 8,2 ha), att paragrafer för lagstöd gällande bestämmelser missats på s.8 samt att det på s.10 anges att kommunen ansvarar för och bekostar åtgärder på kvartermark (vilket Lantmäteriet misstänker är fel).

### **3. E.ON**

Inom planområdet finns idag en transformatorstation samt låg- och mellanspänningskablar i säkert läge, se bifogad karta.

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via [ledningskollen.se](https://ledningskollen.se) eller via vår hemsida:

[www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html](https://www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html)

*Noterat.*

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

*På plankartan angivet markreservat har breddats från 4 meter till 6 meter för att säkerställa att ett avstånd om 3 meter från berörd elledning upprätthålls.*

#### *Transformatorstation*

E.ON noterar E1-området i plankartan och anser att storleken är bra.

*Noterat.*

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god

*Noterat.*

elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

> 500 kVA:

Kring alla strömförande elanläggningar bildas lågfrekventa (50 Hz) magnetfält. Magnetfältet är som starkast närmast elanläggningen och styrkan avtar snabbt med ökande avstånd. Magnetfältsbidraget från en nätstation har en styrka som beror på stationens konstruktion och belastning, samt på avståndet från stationen. Genom mätningar av magnetfältsbidrag från ett stort antal nätstationer kan konstateras att för en nätstation bestyckad med endast en transformator med märkeffekt över 500 kVA, underskrider i normalfallet magnetfältsbidraget 0,4 mikrottesla på ett avstånd av minst sex meter från stationens plåtvägg. På ett avstånd av minst tio meter från stationens plåtvägg underskrider i normalfallet styrkan av nätstationens magnetfältsbidrag 0,2 mikrottesla.

*Övrigt*

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

*I planbeskrivningen under avsnittet "Genomförande" "Ekonomiska frågor" "Planekonomisk bedömning" framgår att exploatören ansvarar för och bekostar åtgärder på kvartersmark.*





befolkning till ett samhälle där avbefolkning annars kan vara ett faktum. Den potential som finns till flyttkedjor tas bort genom att 24, och senare ytterligare 10 lägenheter i flerfamiljshus försvinner och ersätts med endast 10 lägenheter i radhus. Visst behöver vi lättillgängliga enplanshus men inte på bekostnad av att riva ner befintliga lägenheter.



Cirkusbesök i parken framför Emåskolan.

Intentionen från Linden är att bygga radhus i ett plan. Den nya planen möjliggör hus som kan vara 10 meter. Det betyder att planen inte är synkroniserad med Lindens intention vilket en plan skall vara.

Planbeskrivningen är bristfällig. Bland annat saknas en illustration av planen så att det finns möjlighet att få en uppfattning om kommande framtida bebyggelse. Den enda illustrationen vi kunnat ta del av är Lindens egna reklambroschyr och om vi vågar att påpeka en detalj så är uteplatserna riktade mot norr och öster där solen lyser med sin frånvaro.

Detaljplanekartan beskriver en bebyggelse som är 10 meter. Den ursprungliga planen är

*detaljplanen. Rivningslov för aktuella byggnader beslutades av Sambällsplaneringsnämnden 22 februari 2023 § 35. Rivningen av aktuella byggnader är därför ingenting som detaljplanen kan påverka.*

*En detaljplan syftar till att utreda hur mark och vattenområden inom ett planområde får användas. På aktuell plats bedöms byggnation med ennockhöjd om upp till 10 meter lämpligt. Detaljplanen anger dock ingen lägsta höjd på byggnation utan anger endast en högsta begränsning. Det innebär att byggnation på aktuell plats kan uppföras med en lägre nockhöjd än 10 meter. Syftet med detta är att skapa en flexibel detaljplan som möjliggör för all bebyggelse som kommunen anser lämplig på platsen.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med ett antal olika illustrationer för att förtydliga vad detaljplanen möjliggör. Notera dock att de illustrationer som bifogats endast visar på ett fåtal möjliga utformningar och att detaljplanens flexibilitet medför att byggnation kan utformas på fler sätt. Lindens egna illustrationer är ett möjligt sätt att utforma byggnation inom aktuellt planområde.*

*Var uteplatser placeras är inget som regleras inom aktuell detaljplan.*

*Gällande detaljplan har en stor andel prickmark vilket kraftigt begränsar mängden möjliga byggnationer inom planområdet. Att ta fram en ny*

det samma. Varför behövs det då göras en ny detaljplan?

Vi föreslår att inom befintlig plan bygga nya hus som innefattar boende i två plan. Dessa hus medför möjlighet till både tillgängliga marklägenheter och lägenheter på plan 2 eller en kombination av dessa. Husens entréer vänds mot innergården och uteplatser och balkonger vänds mot befintlig park. Detta har gjorts förut och borde vara möjligt även igen.

Planen lägger stor vikt vid trafikreglering och trafiksäkerhet, vilket är bra och viktigt men vi menar att dessa mindre åtgärder inte behöver stödjas av en helt ny detaljplan.

Parkmarken kan frikopplas detaljplaneläggningsen, då den inte på något sätt berör byggbar kvartersmark.

Samhällsplaneringskontoret

Moa Kjellberg  
Planarkitekt

*detaljplan innebär dessutom att platsens förutsättningar grundligt utreds för att säkerställa att planerad byggnation anses lämpligt.*

*Noterat.*

*De åtgärder detaljplanen föreslår för gatumiljöerna inkluderas i detaljplanen för att ge en tydlig och bra helhetsbild av området. Åtgärderna som sådana hade inte resulterat i en ny detaljplan men kan med fördel inkluderas i arbetet när en ny detaljplan ändå tas fram.*

*En detaljplan syftar inte endast till att planlägga byggbar kvartersmark utan syftar till att utreda lämplig markanvändning vilken även inkluderar allmän platsmark som exempelvis parker.*