

Samhällsplaneringskontoret
Philip Agerö
philip.agero@nassjo.se

Samrådsanteckningar

Detaljplan för Herden 16 med flera
Bodafors tätort, Nässjö kommun

Ärendehantering

Detaljplanen handläggs med så kallat standardförfarande enligt plan- och bygglagen. Detaljplanen har varit på samråd under tiden 3 maj – 31 maj 2024. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på Samhällsplaneringskontoret, Medborgarkontoret i Bodafors samt på Nässjö kommuns hemsida. Nedan redovisas inkomna synpunkter under samrådet. Kommentarer till inkomna synpunkter och hur planen har justerats och kompletterats redovisas i kursiv stil.

Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttranden utan anmärkningar inkommit från

- Barn- och utbildningsnämnden, Nässjö kommun

Yttrande med synpunkter

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

1. Länsstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Handlingar för rubricerad detaljplan, daterade 2024-04-24, har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen handläggs med standardförfarande. Ärendet har behandlats av Länsstyrelsens planberedning den 8 maj 2024.

Kommunen tackar Länsstyrelsen för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Beträffande synpunkten om risk för översvämning/blöta områden så kommer planhandlingarna förtydligas avseende vad den föreslagna byggrätten möjliggör i förhållande till verksamhetens storlek avseende antal avdelningar.

Länsstyrelsens roll

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. Ta till vara och samordna statens intressen,
2. Verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
3. Verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
4. Verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

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

Risk för översvämning/blöta områden

Kommunen anger att enligt en översiktlig kommunövergripande skyfallskartering så kan mindre mängder vatten ansamlas i områdets norra delar. Foton tagna i området februari 2024 bekräftar att det står vatten i delar av området och planbeskrivningen anger att delar av planområdet innehåller ytor som i samband med snösmältning i kombination med ihållande nederbörd riskerar att bli blöta. Vidare anges att den lågpunkt som finns i den norra delen av detaljplaneområdet bedöms fortsatt kunna fungera som en översvämningssyta.

Förskoleverksamhet är att betrakta som samhällsviktig verksamhet och enligt Boverkets rekommendationer ska samhällsviktig verksamhet lokaliseras till områden som inte hotas av översvämning från sjöar och vattendrag, vilket ska utgå från högsta beräknat flöde. Aktuellt område riskerar inte att översvämmas av vatten från sjöar eller vattendrag men likväl finns kännedom om att delar av planområdet riskerar att översvämmas vid vissa väderförhållanden.

Länsstyrelsens uppfattning är att förskolans utemiljö är en väsentlig del av verksamheten och särskilt vid

Kommunen delar dock inte Länsstyrelsens bedömning om att de översvämmade ytorna skulle behöva avskiljas från övrig friyta inom området, utan anser att området utgör ett komplement till resterande friyta.

Det aktuella området har historiskt sett varit översvämmat mycket få dagar om området och vissa år inte alls. Även med ett blötare klimat är det därför osannolikt att området skulle vara översvämmat i så stor utsträckning att det anses vara motiverat att avgränsa friytan från övrig friyta inom området.

Vid de tillfällen då vatten ansamlas inom området bedöms inte heller vattnets djup vara så stort att hälsorisker uppstår i förhållande till den planerade verksamheten.

I den del av planområdet som riskerar att drabbas av översvämningar regleras emellertid lägsta nivå i överkant på färdigt golv till +289,6 meter, vilket bedöms vara tillräckligt för att bebyggelsen inte ska ta skada av eventuella översvämningar.

Angående synpunkten om buller så kommer planbeskrivningen att kompletteras med en redovisning av resultatet av den översiktliga bullerberäkningen som kommunen genomfört.

Planhandlingarna kommer även kompletteras med beskrivningar avseende hur kommunen anser att säkerställa tillräckligt stora friytor i förhållande till förskoleverksamhets storlek. Exempelvis begränsas den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader till 300 kvadratmeter samtliga egenskapsområden för komplementbyggnader.

Planbestämmelsen om tekniska anläggningar kommer dels att preciseras till transformatorstation och även kompletteras

planläggning för ny förskola behöver det säkerställas att föreslagen detaljplan är lämplig utifrån risk för översvämning. Det behöver tydliggöras vilka områden som riskerar översvämmas, både utifrån dagens förutsättningar men framför allt med tanke på framtida klimatförändringar. De klimatförändringar som väntas innebär för vårt län att kommunen behöver ta höjd för att det sannolikt blir varmare, torrare och blötare. Det innebär att den typen av översvämningar/stående vatten i lågpunkter som aktuellt område har kan bli vanligare framöver.

Länsstyrelsens bedömning är att områden som riskerar att vattenfyllas inte kan betraktas som lämpliga för skol- eller förskoleändamål och därför behöver förskolans utemiljöer vara tillräckligt stora inom områden där översvämning och/eller stående vatten inte riskeras. Planhandlingarna behöver förtydliga vad föreslagen bygggrätt möjliggör kopplat till antal avdelningar och antal barn för att kunna säkerställa att det finns utrymme för tillräckliga friytor inom planområdet som inte riskerar översvämmas. Områden som riskerar att översvämmas kan möjligtvis utgöra ett komplement till verksamhetens friytor men av säkerhetsskäl bör dessa delar vara väl avskilda. Kommunen bör i sammanhanget överväga om det är lämpligt att skapa bygggrätter för komplementbyggnader i områden som riskerar att översvämmas då det kan innebära materiella skador.

Råd enligt 2 kap. PBL

Hälsa och säkerhet, buller

Planbeskrivningen anger att området omges av mindre lokalgator där hastigheten begränsas till 30 samt 40 km/h samt att trafiken i området är begränsad. Någon bullerutredning har därför inte bedömts nödvändig och bullernivåerna bedöms inte nå upp till högre än gällande riktvärden.

Enligt Naturvårdsverkets vägledning bör 50 dBA alltid uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt vid såväl nyplanering som vid befintliga verksamheter. Kommunen bör alltid redovisa det underlag som ligger till grund för de bedömningar som görs. Länsstyrelsens generella uppfattning är att beräknade bullernivåer bör redovisas även i de fall då man inte förväntar sig ett överskridande av riktvärdena. I situationer då kommunen inte förväntar sig höga

med en bestämmelse om högsta nockhöjd. Därigenom anser kommunen att underlaget är tillräckligt för att närboende ska kunna skapa sig en uppfattning om anläggningens utformning och storlek.

Vidare kommer även planbeskrivningen att förtydligas avseende beskrivningar hur dagvatten ska hanteras.

bullervärden kan bedömningen dock göras relativt enkelt genom att exempelvis använda sig av rapporten Hur mycket bullrar vägtrafiken? från Boverket och SKR.

Friytor

Vid planering och byggnation av skolor och förskolor är det viktigt att tomten och dess friytor blir tillräckligt stora, varför det är Länsstyrelsens uppfattning att detta bör utredas och omhändertas inom planprocessen då många av förutsättningarna regleras i planen. Enligt Boverket så ska det vid bedömningen av om friytan är tillräckligt stor tas hänsyn till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått på friyta kan vara 40 m² per barn i förskolan och 30 m² per barn i grundskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 m². På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov. För att det ska bli tydligt vilken bygggrätt planen medger och vilka konsekvenser det får för friytorna bör planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av total mängd friyta per barn vid en maximalt nyttjad bygggrätt. Genom att exempelvis ange en maximal byggnadsyta samt även reglera byggnationen av komplementbyggnader kan friytorna bättre säkerställas.

Planbestämmelser

I dagsläget reglerar planen ingen utformning eller höjd för teknisk anläggning eller komplementbyggnader vilket bör anges för att närboende och allmänhet ska kunna bilda sig en uppfattning av tillkommande bebyggelse.

Dagvatten

Planbeskrivningen anger att då det finns dagvattenledningar i gatunätet runt om planområdet, vilket tillsammans med att en förhållandevis stor andel grönyta undantas från exploatering, bedöms det finnas goda förutsättningar för att omhänderta dagvatten inom området. Länsstyrelsen noterar att det i Projekterings PM geoteknik står att området bedöms vara olämpligt för LOD och dessutom förekommer jordar med högt innehåll av silt och lera som är mindre genomsläppliga och begränsar möjligheten till infiltration. Hur dagvatten inom planen ska hanteras

bör förtydligas med anledning av den översvämningsproblematik som nämnts ovan.

Trafik

Planhandlingarna kan med fördel redovisa förväntad trafikökning som planen kan komma att leda till vid ett maximalt utnyttjade av byggrätten. Det underlättar för närboende att bedöma planens konsekvenser även i situationer där trafikmängderna inte bedöms vara av sådan art att några miljökvalitetsnormer eller bullerriktvärden överskrids.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Hanna Ekner efter föredragning av samhällsplanerare Elin Bornvall.

2. Lantmäteriet

Detaljplan för Herden 16 med flera i Bodafors
Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-04-24) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Kommunen tackar Lantmäteriet för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Beträffande synpunkten om plankartan, så ingår inte att fastigheten Kapellmästaren 6 i planområdet, detta ritningsfel kommer att åtgärdas innan det att planen ställs ut för granskning. Plankartan kommer även att kompletteras med uppgifter om korrekt utskriftsformat.

Vidare kommer plankarta och planbeskrivning att kompletteras med uppgifter om genomförandetid. Redovisningen i planbeskrivningen avseende hur befintliga detaljplaner påverkas kommer även att kompletteras med korrekt och mer utförlig information.

PLANKARTAN

I plankartan ser det ut som att en liten remsa av fastigheten Kapellmästaren 6 ingår i planområdet. Är det kommunens avsikt? I så fall behöver



planbeskrivning och fastighetsförteckning kompletteras med redovisning kring detta.

Delar av planen som bör förbättras

GENOMFÖRANDETID BÖR ANGES I ANSLUTNING TILL PLANBESTÄMMELSERNA

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

- 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”.

Inom planområdet finns gällande äldre fastighetsindelningsbestämmelser som inte redovisas i planbeskrivningen, nämligen: Tomtindelning fastställd 1969-06-18, akt saknas i fastighetsregistret.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med redovisning av att bestämmelserna finns och hur dessa påverkas av den aktuella detaljplanen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

REDOVISNINGEN AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningens kapitel planeringsunderlag/detaljplan (sidan 9) redogörs för vilka befintliga planer som finns inom planområdet. Lantmäteriet uppmanar kommunen att se över nedanstående punkter.

- Se över kartskissen över vilka delar av den befintliga stadsplanen för kvarteret Herden i Bodafors (från år 1968, akt 06-BOK-178) som ersätts av ny detaljplan (röd linje indikerar område som påverkas av ny detaljplan och där ny markanvändning föreslås).

- Redovisningen kring vad som sker med stadsplanen för kvarteret Herden (från år 1968, akt 06-BOK-178) bör också förtydligas.

För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av planarbetet kan detta med fördel beskrivas enligt följande: ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom

planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

- Se över stycket om den befintliga stadsplanen Spelmannen i Bodafors (från år 1971, akt 06-BOK-193). Där anges att markanvändningen i den befintliga planen ersätts med markanvändningen parkmark i den nya planen.

- Se även över stycket om den befintliga stadsplanen för Herden m fl i Bodafors (år 1953, akt 06-BOK-53). Där anges också att berörd del av planen ersätts med parkmark i den nya planen.

UTSKRIFTSFORMAT FÖR RÄTT SKALA

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

3. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.
Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se
För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com.

Kommunen tackar Skanova för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Skanovas önskemål om att så långt som möjligt behålla befintliga tele anläggningar inom planområdet noteras och kommer beaktas i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

4. Region Jönköpings län – Länstrafiken

Jönköpings Länstrafik tackar för de översända handlingarna och har av Nässjö kommun getts möjlighet att yttra sig över rubricerade betänkande och lämnar följande yttrande.

Detaljplanen för Herden 16 mfl utgörs i Bodafors tätort strax norr om Emåskolan, syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av en ny förskola.

I det tänka området för den nya detaljplanen finns ingen kollektivtrafik inkluderad vilket nämns i detaljplanen. Närmsta busshållplatsen ligger knappt 400 meter bortanför den tänka detaljplanen. Hållplatsen som nämns i detaljplanen längs med Eksjövägen ligger något längre ifrån hållplatsen som finns på Parkgatan. Busshållplatsen trafikeras av samma regionlinjer som hållplatsen på Eksjövägen men är något närmre till det tänka området. Huvuduppgift för de både linjerna är att transportera resenärer till/från Nässjö.

Jönköpings Länstrafik har i övrigt inget annat att notera på den tänka detalj planen.

5. E.ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON inget lokalnät, se bifogad karta.

E.ON noterar E-området. Dock visar plankartans bestämmelser endast ”Teknisk anläggning” vid beteckningen ”E”. E.ON yrkar på att E-området för vår transformatorstation preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får beteckningen ”E1 -Transformatorstation”. E.ON noterar att ett E1-område har lagts ut i plankartan ”kloss-i-kloss” med kvartersmarken. Enligt svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorbyggnad till

Kommunen tackar länstrafiken för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Kommunen noterar synpunkterna, dessa kommer dock inte föranleda någon förändring i detaljplaneförslaget då synpunkterna berör sådant som detaljplanen inte har rådighet över.

Kommunen tackar E.ON för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Beträffande synpunkten avseende precisering av planbestämmelsen ”E” så kommer detta att ske i enlighet med Boverkets föreskrifter och området kommer därmed betecknas som ”E1-Transformatorstation”

Gällande transformatorstationens placering i förhållande till omgivande bebyggelse så kommer detaljplanens planbeskrivning att kompletteras med en upplysning om att brännbara byggnadsdelar eller brännbart upplag inte får finnas eller uppföras inom ett avstånd av fem meter från transformatorbyggnaden.

brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska uppgå till minst fem meter.

E.ON yrkar därför att det i planbestämmelserna kompletteras med en skrivelse som informerar om att det 5 meter från transformatorbyggnaden ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas.

Prisuppgift och leveranstid på anslutning lämnas på begäran. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

6. Nässjö Affärsverk (NAV)

NAV Vatten och Avlopp lämnar följande synpunkter i samband med samråd avseende Herden 16:

Tekniska åtgärder - Vatten och avlopp

I planbeskrivningen står det att teknisk försörjning i form av vatten och spillvatten finns framdraget i Skolgatan.

I själva verket är det bara framdraget i del av den gatan. Det finns även teknisk försörjning avseende detta söder om planområdet mellan Planstigen och Erik Fasts väg.

Dagvatten

Det är positivt att andelen hårdgjorda ytor begränsas i detaljplanen för att minska belastningen på dagvattennätet. Det är dock önskvärt att även skapa möjligheter för fördröjning inom planområdet av dagvattnet som uppstår inom detsamma.

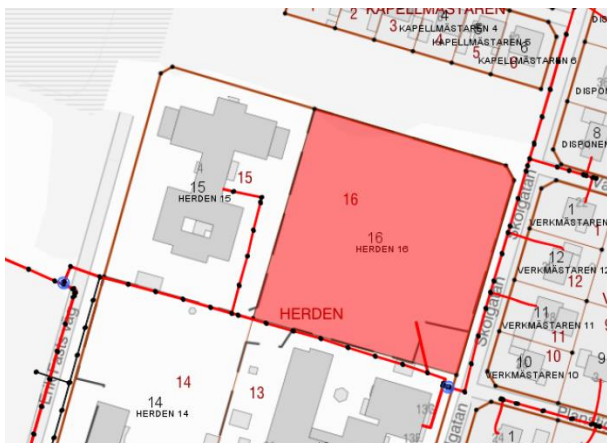
NAV Energi lämnar följande synpunkter i samband med samråd avseende Herden 16:

NAV har idag fjärrvärme förlagd söder om Herden 16 i gränsen och denna ledning måste beaktas vid markarbeten etc. under byggnation, i samråd med NAV Energi. Om servisledning är förlagd enligt nedan så måste även denna eventuellt tas bort fysiskt innan markarbeten kan påbörjas.

Kommunen tackar Nässjö affärsverk för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Beträffande stycket om vatten och avlopp i planbeskrivningen så kommer detta att korrigeras så att korrekta uppgifter avseende i vilken utsträckning vatten och spillvatten är framdraget till området.

Synpunkten om fjärrvärmeledningar noteras och kommer att beaktas i vidare plan- och byggprocess.



7. Privatperson

Hej,

Vi är en barnfamilj på Österstig, vars baksida gränsar till kommunens mark där den nya förskolan ska ta plats.

Efter att ha sett detaljplanen med kommunens rödmarkerade områdesplan blev vi oroliga över hur nära gränsen är tänkt att gå mot vår trädgård.

Att det verkar bli en ganska stor förskola med flera avdelningar kommer med största sannolikhet att innebära en ljudnivå som vi kanske inte skulle uppskatta att ha precis inpå vår tomtgräns. Inte heller att ha barn och pedagoger precis inpå oss när vi är ute i trädgården.

Vi hade förhinder att närvara på samrådet så vi framför därför våra synpunkter skriftligt här.

Vi är tacksamma för att ni tar dem till er och ytterligare saker att nämna är att det blir en väldig vattensamling efter snältsnö och regn, om främst våren, i skogen vid ängen.

Samt att både Snok och Huggorm har hållit till på flera av trädgårdarnas baksidor.

Kommunen tackar privatperson för dennes synpunkt på detaljplanens samrådsförslag.

Beträffande planområdets avgränsning gentemot angränsande fastigheter norr om planområdet så sträcker sig planområdets gräns till gränsen mellan fastigheten Bodafors 4:1 och de ovan nämnda fastigheterna.

Den planerade verksamheten bedöms inte vara av en sådan karaktär att gällande riktvärden för ljud och buller i bostadsmiljö överskrids.

Kommunen känner till att vatten under en viss tid på året kan ansamlas inom en begränsad delen av planområdet, planbeskrivningen beskriver hur kommunen har för avsikt att hantera situationen under rubriken "översvämning" under rubriken "planeringsförutsättningar"

Information om ormar i planområdets närhet noteras, men lämnas utan åtgärd då det är en omständighet som inte detaljplanen har rådighet över eller verktyg för att hantera.

8. Privatperson

Hej!

Mitt namn är [Privatperson] och jag äger en fastighet där min baksida av tomten ligger mot det tänkta området för förskolan.

Jag var tyvärr förhindrade att delta på informationsmötet och framföra därför vår åsikt och önskemål skriftligt.

Vi har inget emot att det byggs en förskola, vi har ju haft lågstadieskolan där tidigare och det har ju fungerat. Skogen som finns bakom vår tomt är nu inritad på ett sätt som gör att vi är lite oroliga för att vi ska få ett staket ända intill vår tomt.

Om området för förskolan ska inhägnas är det mitt önskemål att det lämnas en zon på 8-10 m mot baksidorna av tomterna på Österstig.

Jag ser fram emot ett svar från dig.

Mvh

Samhällsplaneringskontoret

Philip Agerö
Planarkitekt

Kommunen tackar privatperson för dennes synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Synpunkten noteras, detaljplanen reglerar inte var på kvartersmarken ett eventuell staket kommer att stå, det görs därför inga förändringar i detaljplanen mot bakgrund av denna synpunkt.