



Planbeskrivning

Detaljplan för Zodiaken 2 med flera
Nässjö stad och kommun

Diarienummer 2022-419

SAMRÅDSHANDLING

Upprättad: 2023-02-22

Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE	3
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	3
OMFATTNING OCH LOKALISERING.....	3
PLANFÖRSLAG	3
ALLMÄN PLATS	4
KVARTERSMARK.....	5
GENOMFÖRANDETID	6
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	7
REGLERING AV KVARTERSMARK.....	7
GENOMFÖRANDE	8
MARKFÖRVARV	8
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	8
TEKNISKA FRÅGOR.....	9
EKONOMISKA FRÅGOR	9
ORGANISATORISKA FRÅGOR	10
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....	10
PLANERINGSUNDERLAG	11
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	11
UTREDNINGAR	12
ÖVRIGA PLANERINGSUNDERLAG.....	13
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	14
FYSISK MILJÖ	14
SERVICE	14
TRAFIK.....	15
NATURLIG MILJÖ.....	16
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	17
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	17
KULTURMILJÖ.....	17
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	17
RIKSINTRESSEN.....	21
MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	21
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	22
MILJÖKVALITETSNORMER.....	22
KONSEKVENSER.....	23
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	23
FYSISK MILJÖ	23
TRAFIK.....	23
NATUR	24
KULTURMILJÖ.....	24
SOCIAL HÅLLBARHET	24
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	24
RIKSINTRESSE	25
MELLANKOMMUNALA FRÅGOR.....	25
MILJÖKVALITETSNORMER.....	25
MEDVERKAN	26

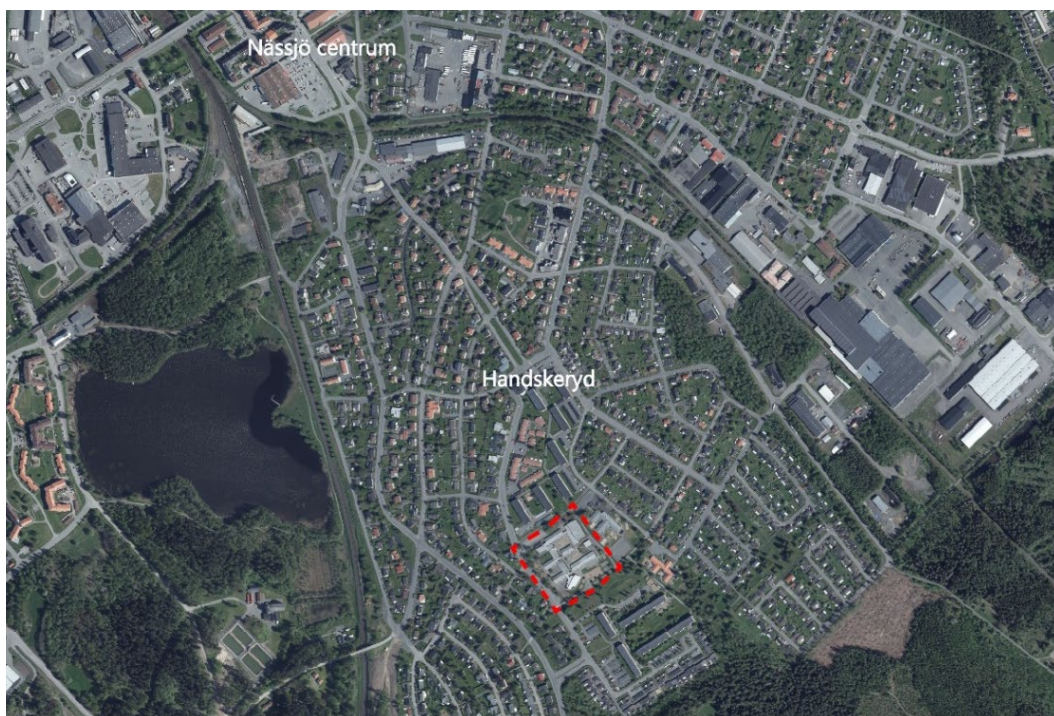
Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nybyggnation av grundskola. Syftet är även att säkerställa allmänhetens tillgång till ett grönområde genom att planlägga det som park, ett område som även är en möjlig kompletterande grönyta för den intilliggande skolverksamheten. Vidare är syftet att förbättra trafikmiljön utmed Södra Skogsvägen och säkerställa att tilltänka funktioner som gång- och cykelväg samt avlastningsfil för buss inryms.

Beskrivning av detaljplanen

Omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i stadsdelen Handskeryd i Nässjö stad och kommun.



Planområdets lokalisering.

Planområdets areal är strax över 3,6ha.

Inom planområdet återfinns tre fastigheter, Zodiaken 2, Handskeryd 1:1 och Tellus 1. Kommunen är markägare till fastigheterna Zodiaken 2 och Handskeryd 1:1. Fastighetsbolaget Linden i Nässjö AB, det kommunala fastighetsbolaget, är markägare till fastigheten Tellus 1.

Planförslag

Planförslaget huvuddrag innebär att möjliggöra för byggnation av grundskola i stadsdelen Handskeryd i Nässjö stad. På fastigheten Zodiaken 2 återfinns i nuläget Handskerydsskolan som till följd av dess byggnadstekniska egenskaper har tagits ur

bruk. Med anledning av detta planerar Nässjö kommun att bygga en ny skola på samma fastighet och detaljplanen ska möjliggöra för den tilltänkta bebyggelsen.

Vid planering av skolverksamhet ställs idag krav på friyta och därför är utgångspunkten att bygga på höjden och på så sätt tillgängliggöra mer markyta som kan nyttjas som friyta. Utöver det så är utgångspunkten att skolområdet som idag enbart återfinns inom fastigheten Zodiaken 2 ska utvidgas och bli större. Detaljplanen möjliggör därför för ett större skolområde än i nuläget, med en högre byggnadshöjd men med en begränsad byggnadsarea. I övrigt har detaljplanen en flexibilitet som möjliggör för kommunen att på bästa sätt nyttja sin egen mark.

Till följd av att skolområdet utvidgas behöver en befintlig gång- och cykelbana ersättas. Detaljplanen möjliggör för tillkommande gång- och cykelbana mellan skolområdet och parkområdet. Gällande den mark som planläggs som park, så använder elever från Handskerydsskolan marken redan idag och detaljplanen säkerställer framöver både allmänhetens och skolelevernas tillgång till området.

I samband med byggnationen är tanken även att ta ett nytt grepp om Södra Skogsvägen. Det finns ett behov att få in fler funktioner på gatan och underlätta för trafiken till och från skolan.

Allmän plats

Detaljplanen reglerar användning av allmän plats till gata, gång- och cykelväg samt park.

GATA - Gata

Användningen gata används för att fortsatt säkerställa tillgången till området och närliggande områden för gång- och cykeltrafikanter samt motortrafik. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion, exempelvis gatuparkeringar, trottoarer, planteringar och hållplatsskydd. Gatans bredd möjliggör för motortrafik i varder riktning, gång- och cykelbanor samt bussfil för att tillgodose grundskolans behov.

För gatan förekommer illustrationslinjer, i streckade röda linjer, som ej är bindande. Illustrationslinjerna baseras på den förprojektering som har genomförts av tekniska serviceförvaltningen och är ett förslag på hur utformningen av gatan kan genomföras. Den exakta utformningen av gatan kan senare komma att förändras.

GCVÄG - Gång- och cykel

Användningen gång- och cykelväg används för att möjliggöra främst för gång- och cykeltrafik, men möjliggör även för mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gång- och cykelvägens funktion. Användningen används för att säkerställa en allmän gång- och cykelväg.

PARK - Park

Användningen park används för att säkerställa bevarandet av grönområde. Användningen används för grönområden som kräver skötsel. En park är inte tänkt för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk kan ingå. Andra

komplement som får förekomma är exempelvis planteringar, mindre lekplatser och ytor för lek.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmarken till skola.

S - Skola

Användningen skola används för att möjliggöra för uppförandet av skola, i användningen ingår även förskola, fritidshem och andra typer av undervisningslokaler. Inom användningen skola är det även möjligt att uppföra komplement till skolverksamheten vilket exempelvis kan vara idrottshall, matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård, parkering, miljöhus och uthus.

Friyta

Enligt Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet ska särskild vikt läggas vid friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Vid planläggning av grundskola tillkommer därmed behovet av att säkerställa att det finns tillräcklig och tillfredsställande friyta i anknytning till skolbyggnaden. Friytan bör inte vid ett senare tillfälle kunna tas i anspråk för annat ändamål utan att ersättas med friyta som har likvärdiga möjligheter till varierande lek och utevistelse.

Det finns inget krav på hur stor friyta som ska finnas, men ett rimligt mått är enligt Boverket 30 m² per barn i grundskola och den totala friytan ska helst överstiga 3000 m². I bedömningen av storlek och kvalitet är det även möjligt att tillgodose tillgängligheten till närliggande områden, däribland parker och grönområde.

Inom Zodiaken 2 finns det goda förutsättningar för att kunna skapa en god friyta för skolans elever att vistas på. Med en skola med 350 elever finns möjlighet till en friyta om 29kvm per elev. Utöver det finns en befintlig bollplan på den intilliggande fastigheten Planeten 1 som nyttjas av befintlig skolverksamhet, men som är belägen utanför planområdet. Med bollplanen medräknat uppnås en friyta om strax under 33kvm per elev.

Om skolan i framtiden skulle byggas ut finns ytterligare friyta att tillgå i östra delen av Zodiaken 2. Med denna yta skulle en skola med 525 elever innebära en friyta om strax under 27 kvm per elev. Utanför Zodiaken 2 finns även parkområdet att tillgå som en kompletterande friyta för skolverksamheten.



Förslag på friyta

Buller

Enligt Naturvårdsverkets vägledning och riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik bör den ekvivalenta ljudnivån på de delar av ny skol- och förskolegårdar som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet inte överskrida ekvivalent ljudnivå om 50 dBA. Den maximala ljudnivån bör inte överstiga 70 dBA.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Den ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Genomförandetiden är 60 månader, 5 år, för hela planområdet och börjar gälla från och med det datum detaljplanen vinner laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för kvartersmark, dessa regleringar motiveras nedan.

Reglering av kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 7.5 meter

Motiv: Planbestämmelsen införs för att begränsa höjden på framtida bebyggelse. Ut mot Södra Skogsvägen är det lämpligt att anpassa framtida bebyggelse för att minimera omgivningspåverkan. Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

h₂ – Högsta nockhöjd är 15 meter

Motiv: Planbestämmelsen införs för att begränsa höjden på framtida bebyggelse. Höjden krävs för att möjliggöra för detaljplanens syfte som är att bygga en grundskola, där även komplementet idrottshall är möjligt. Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Minst 20% av användningsområdet ska vara fritt från hårdgjord yta och bebyggelse

Motiv: Förutsättningarna inom planområdet avseende dagvattenhantering och värmeöar gör det nödvändigt att reglera hur stor del av användningsområdet som får hårdgöras. Genomsläpplig mark minimerar risk för större vattenansamlingar samtidigt som det är positivt för att inte ytterligare bidra till högre temperaturer. Lagstöd: PBL 4 kap. 10§

Markreservat för allmännyttiga ledning

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Inom området finns VA-ledningar som är tänkt att behållas, med anledning av detta krävs markreservat för att säkerställa tillgången till ledningarna framöver. Lagstöd: PBL 4 kap. 6§

Utformning

f₁ – Om det inom egenskapsområdet anordnas ytor för lek, vila och pedagogisk verksamhet måste gällande riktvärden för buller uppfyllas

Motiv: Förutsättningar på Södra Skogsvägen föranleder till att bullernivåerna inom egenskapsområdet är över de riktvärden som finns avseende buller på skol- och förskolegårdar. Om skolgård är tänkt att utformas inom egenskapsområdet krävs åtgärder som säkerställer att gällande riktvärden uppfylls. Lagstöd: PBL 4 kap. 16§

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 5500 m² inom användningsområdet

Motiv: Planbestämmelsen används för att begränsa hur stor del av användningsområdet som får bebyggas. Regleringen säkerställer en balans mellan tillkommande bebyggelse och möjligheten att skapa tillfredsställande friytor på resterande del av fastigheten. Andelen byggrätt är strax över 23% inom användningsområdet. Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

Genomförande

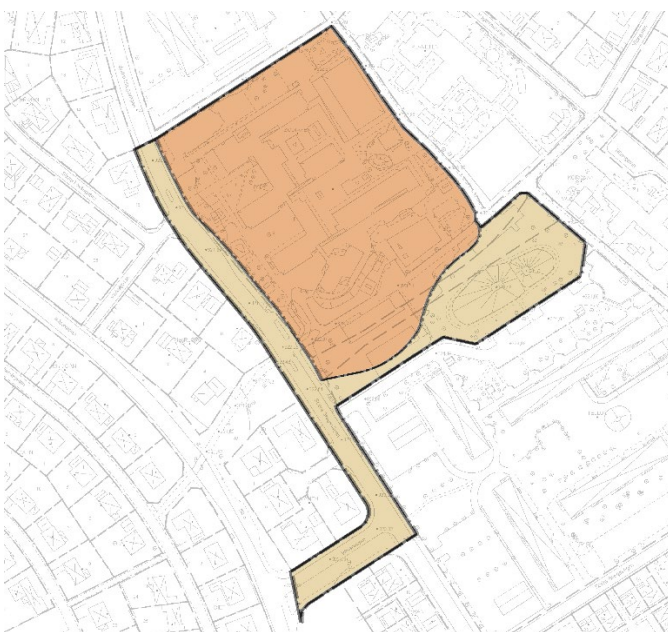
Markförvärv

I samband med ett plangenomförande behöver kommunen förvärva en del av fastigheten Tellus 1. Ägare till Tellus 1 är i nuläget det kommunala fastighetsbolaget Fastighets AB Linden.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Nedanstående kartbild visar vilka förändringar i fastighetsindelningen som detaljplanens genomförande medför.



Kartbilden visar hur fastighetsindelning är tänkt att se ut. All mark i orange ska ingå i Zodiaken 2 och allt i gult ska ingå i Handskeryd 1:1.

Zodiaken 2

Fastigheten Zodiaken 2 ägs i nuläget av kommunen som fortsatt kommer att äga marken. De fastighetsrättsliga förändringar som ska genomföras är att fastigheten utvidgas för att säkerställa att all den mark som enligt detaljplanen planläggs som skola ingår i Zodiaken 2. Fastigheten är i nuläget 22 900 m². För att genomföra åtgärden behöver mark från Handskeryd 1:1 samt Tellus 1 överlätas till Zodiaken 2.

Handskeryd 1:1

Fastigheten Handskeryd 1:1 ägs av kommunen som fortsatt kommer att äga fastigheten. De fastighetsrättsliga förändringar som bör genomföras är att fastigheten regleras till att inrymma även den mark som planläggs för allmän plats, park samt gång- och cykelbana. Dessa delar tillhör i nuläget fastigheten Tellus 1.

Rättigheter

Planområdet belastas inte av några kända servitut eller andra rättigheter.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Teknisk försörjning i form av vatten och spillvatten finns framdraget till den befintliga skolbyggnaden på Zodiaken 2, vid byggnation av ny skola är det möjligt att koppla på befintliga ledningar.

Dagvatten

Detaljplanen reglerar inte att ny dagvattenanläggning måste uppföras, men det skulle vara en positiv åtgärd.

El, fjärrvärme och fiber

Teknisk försörjning i form av fjärrvärme, el och optokablar finns i nuläget framdraget till fastigheten Zodiaken 2. Ett genomförande av detaljplanen kan innebära förändringar avseende el och fjärrvärme inom kvartersmark då nybyggnationen för med sig andra förutsättningar och behov än tidigare, även om påkopplingen inte sker till de befintliga ledningarna inom Zodiaken 2 så finns de att tillgå i närområdet.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att hanteras inom Zodiaken 2 och det är möjligt att säkerställa en lämplig upphämtning inom fastigheten.

Utbyggnad av allmän plats

Nässjö kommun, genom Tekniska serviceförvaltningen, ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Nässjö Affärsverk AB, NAV, ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp. För utbyggnad av eventuell dagvattenanläggning inom kvartersmark ansvarar Nässjö kommun, genom Tekniska serviceförvaltningen för.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut i samband med att detaljplanen vinner laga kraft och betalas av beställaren, i detta fall Tekniska serviceförvaltningen på Nässjö kommun.

Drift allmän plats

Nässjö kommun, genom Tekniska serviceförvaltningen, är ansvarig för drift och underhåll av allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Nässjö Affärsverk AB ansvarar för drift och underhåll av vatten och avlopp.

Organisatoriska frågor

Inget exploateringsavtal eller avtal om markanvisning kommer att uppföras för genomförandet av detaljplanen.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen 2010:900 med standardförfarande.

Tidplan

Detaljplanen skickas för samråd under februari 2023 och beräknar att antas hösten 2023. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Ett genomförande av detaljplanen kräver prövning av fastighetsbildningslagen, för att genomföra en förändrad fastighetsindelning.

Planeringsunderlag

Kommunala ställningstaganden

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 8 augusti 2022 om positivt planbesked och Samhällsplaneringskontoret fick därmed i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området.

Översiktsplan

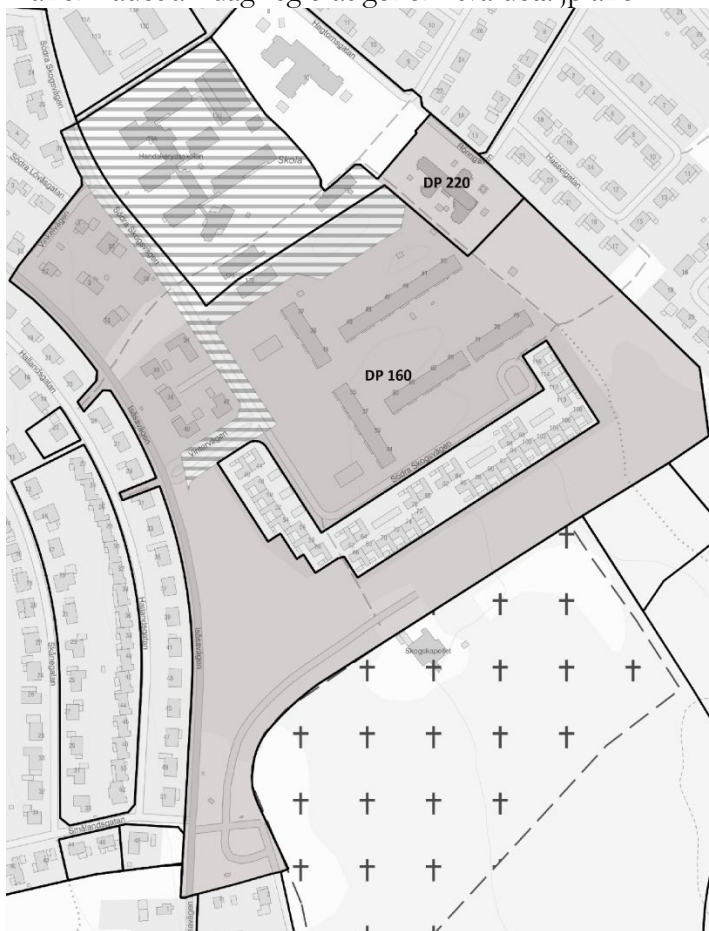
Den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige den 28 februari 2013, redovisar inte några särskilda riktlinjer eller rekommendationer för det aktuella planområdet.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet omfattas av en fördjupad översiktsplan för Nässjö stad antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2016. I planen anges inget särskilt utpekande för platsen.

Detaljplan

Planområdet är idag reglerat genom två detaljplaner.



Det skrafferade området visar de delar som ersätts av ny detaljplan, detaljplanerna 160 och 220 fortsätter att gälla i resterande delar.

- Detaljplan Nässjö 220 för Kv Solen m.m. (upprättad 1978-09-26). För Zodiaken 2 anger planen allmänt ändamål, söder om Zodiaken 2 planläggs mark för bussgata och park, plantering. Marken ersätts i ny detaljplan med skola, gång- och cykelbana samt park. Detaljplanen fortsätter att gälla i övriga delar.
- Detaljplan Nässjö 160 för Kv Tellus m.m. (upprättad 1967-03-30). För Tellus 1 anger planen bostadsändamål som i ny plan ersätts med park, gång- och cykelbana samt skola. För Södra skogsvägen anger detaljplanen gatumark och delvis park eller plantering, ny plan ersätter med gata. Detaljplanen fortsätter att gälla i övriga delar.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen ska vid upprättandet av planer och program undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken kapitel 6. I sådana fall ska en strategisk miljöbedömning göras.

En undersökning gällande om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan har upprättats, daterad 2022-10-13. Undersökningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas. Den miljöfaktor som särskilt uppmärksammas är buller. Detaljplanens genomförande är i linje med miljömålet ”God bebyggd miljö”.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 och en strategisk miljöbedömning behöver därför inte göras.

Utredningar

I samband med framtagandet av detaljplanen har följande utredningar tagits fram. Utredningarna beskrivs mer ingående under planeringsförutsättningar.

- Trädinventering Zodiaken 2, 2022-10-01 av Trädgårdsmästare Stefan Lagerqvist.
- Geoteknisk undersökning Zodiaken 2, 2022-10-17 av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB (BKG AB).
- Miljöteknisk markundersökning Zodiaken 2, 2022-08-31 av Detectum AB på uppdrag av BGK AB.
- Kompletterande markundersökning Zodiaken 2, 2022-12-22 av Detectum AB på uppdrag av BGK AB.
- Trafikbullerutredning skolgård, Zodiaken 2, 2023-01-26 av Soundcon AB.

Övriga planeringsunderlag

Utöver de kommunala styrdokument som redovisas ovan har arbetet med detaljplanen tagit hänsyn till planeringsunderlag från Länsstyrelsen, VISS, SGU, Skogsstyrelsen, Naturvårdsverket, Riksantikvarieämbetet, SGI, Trafikverket m.fl.

Skyfallskartering

Konsultföretaget WSP har tagit fram en skyfallskartering för Nässjö stad, 14 april 2022. Utredningen visar maximalt flöde, maximalt djup och maximalt djup efter 10 timmar till följd av ett 100-årsregn.

Grundkarta

För området har kartenheten på Samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun upprättat en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter. Grundkartan levererades 2023-01-18.

Förprojektering

En förprojektering av gata samt gång- och cykelbana har tagits fram av Samhällsbyggnadsenheten på Tekniska serviceförvaltningen, Nässjö kommun.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

På fastigheten Zodiaken 2 återfinns idag Handskerydsskolan, en låg- och mellanstadieskola med 300 elever. Skolan byggdes på 1960-talet, därefter har matsal, idrottshall samt en tillbyggnad i södra delen av skolbyggnaden tillkommit.



Handskerydsskolan.

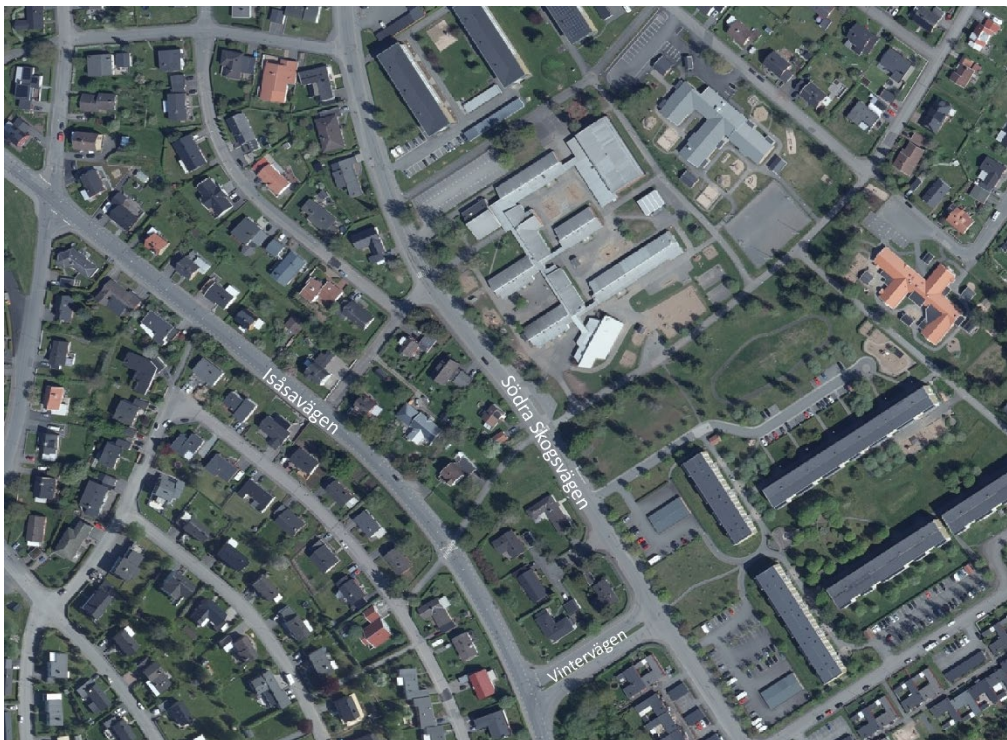
Sedan maj 2022 har större delarna av skolan tagits ur bruk till följd av byggnadstekniska fel som lett till en icke godkänd inomhusmiljö. Med anledning av detta har samtliga elever på skolan placerats i tillfälliga lokaler.

I södra delen av Zodiaken 2 och på fastigheten Tellus 1 har tre baracker om två våningar ställts upp, dessa utgör en del av de provisoriska undervisningslokalerna. Även inne på fastigheten Zodiaken 2, direkt söder om idrottshallen har en barack i en våning uppförts som en provisorisk musik- och bildsal. De delar av skolan som fortsatt är i bruk är skolans matsal, idrottshall samt tillbyggnaden som gjordes under 90-talet. Barackerna är enbart tillfälliga och kommer att monteras ned när ny skola tagits i bruk.

Service

Service inom planområdet idag är Handskerydsskolan och direkt utanför planområdet finns två förskolor. Annan typ av service är dock begränsad i närområdet, den service som är belägen närmst återfinns inom 1,5km i form av bensinmack och två större matbutiker. Därefter är det ytterligare 600m in till Nässjös stadskärna.

Trafik



Bilden visar omkringliggande gator.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns en gång- och cykelbana i väst-östlig riktning som säkerställer en viktig anknytning till bostadsområdena i närområdet. Utmed Södra Skogsvägen finns trottoarer på båda sidan av vägen, likaså utmed Isåsavägen. Vintervägen har nyligen byggts om och en gång- och cykelbana har tillkommit.

Kollektivtrafik

Utmed Södra Skogsvägen, på östra sidan av vägen, inom fastigheten Tellus 1, finns en busshållplats som trafikeras av Jönköpings Länstrafik i form av en busslinje in mot Nässjö centrum. På Isåsavägen finns ytterligare kollektivtrafik att tillgå som trafikeras med busslinjer inom Nässjö samt mot Vetlanda.

Motortrafik

Södra Skogsvägen är gatan utanför Handskerydsskolan och som till viss del ingår i planområdet. Södra Skogsvägen fortsätter i nordvästlig riktning in mot Nässjö centrum. Trafikmängden på Södra Skogsvägen är uppmätt till 800 fordon per dygn.

Isåsavägen är den större vägen som via Vintervägen ansluter till planområdet. Isåsavägen har under 2022 blivit påkopplad på den senast genomförda etappen av Södra vägen, vilket är ringleden som byggs runtom Nässjö stad. Trafikräkningen från 2013 visar på en trafikmängd om 1600 fordon per dygn på Isåsavägen. Det kvarstår en sista etapp av ringleden, från Isåsa rondellen till Sörängsrondellen. När ringleden är fullt utbyggd förväntas trafiken på både Isåsavägen och Södra Skogsvägen att minska.

Förväntad trafikmängd på Södra Skogsvägen efter färdigställandet av ringleden är 600 fordon per dygn och för Isåsavägen förväntas trafiken minska till 1450 fordon.

Vintervägen, anslutningsgatan mellan Isåsavägen och Södra Skogsvägen, har under 2022 byggts om. Körfälten har smalnats och till följd av detta har ett grönområde tillkommit samt en gång- och cykelbana.

Naturmiljö

Planområdet är till största del ianspråktaget och vegetationen inom planområdet är begränsad. Friytan inom Zodiaken 2 är idag till största del hårdgjord yta, det finns ett fåtal träd i utkanten av fastigheten kombinerat med mindre gräsytor. Det har genomförts en trädinventering av samtliga träd inom Zodiaken 2. Trädinventering visar på att det inte finns några särskilt skyddsvärda träd, men det är positivt om en större del av trädbeståndet består.

Inom Tellus 1 återfinns större och mer sammanhängande grönytor, som delvis är kuperade. Delar av grönytan, den närmst Zodiaken 2 har tagits i anspråk av de baracker som tillfälligt tillkommit på platsen. Inom Tellus 1 förekommer en kulle som erfars innehålla rivningsmassor från tidigare bostadshus som stått på fastigheten.



Kulle inom Tellus 1.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består marken inom planområdet av sandig morän. Morän är den dominerade jordarten i Nässjö kommun och historiskt sett har det inte förekommit någon skredproblematik i kommunen. Det finns inga kända indikationer på att några stabilitetsproblem råder inom planområdet.

Den geoteknisk undersökning som har genomförts för Zodiaken 2 visar på att det förekommer fyllning ovan på morän sett från markytan. Bitvis förekommer även tunnare skikt med organisk jord mellan fyllningen och moränen. I några punkter förekommer ingen fyllning alls. Den fyllning som har påträffats har varierande innehåll av sand, grus, silt, mull, sten, bergkross samt en del tegelrester. Mäktigheten på fyllningen ligger mellan 0,2 och 1,0 meter.

Den naturligt lagrade moränen som förekommer under ovanstående jordskikt är huvudsakligen en siltig sandig till sandig siltig morän. Jordens relativa fasthet i moränen är medelhög till hög, det förekommer även skikt med mycket hög relativ fasthet.

All befintlig fyllning, mulljord eller liknande otjänligt material avlägsnas inför byggnation. Grundläggning av byggnader kan utföras på naturligt lagrad morän eller skiktvis packad fyllning av friktionsjord.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

I nuläget finns det inga dagvattenanläggningar inom planområdet.

Grundvatten

I samband med att geoteknisk undersökning genomfördes för Zodiaken 2 utfördes en pejling av grundvattennivån i tre öppna grundvattenrör. Grundvattennivån var vid provtagningstillfället 3,78 meter till 1,95 meter under markytan.

Kulturmiljö

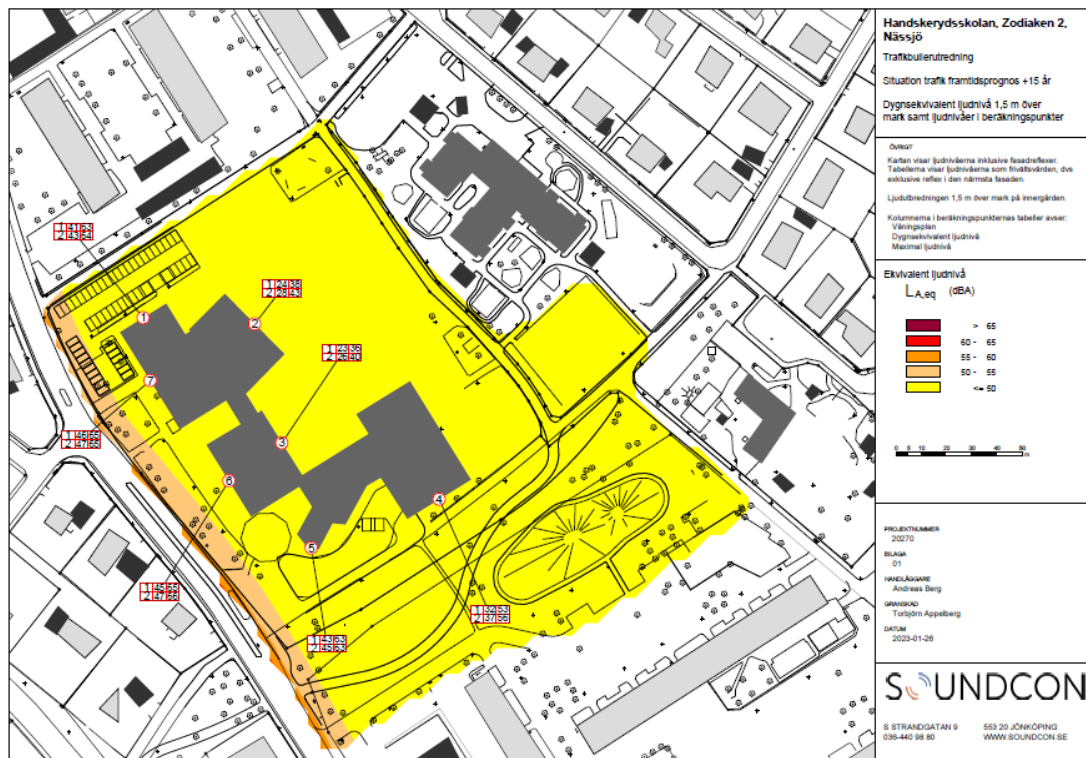
Skolbyggnadens ursprungliga byggnadsdelar uppfördes på 1960-talet. Dessa delar av byggnaden har tydliga karaktärsdrag kopplat till denna tidsperiod, byggnaden har därefter byggts om och till i flertalet etapper. Till följd av detta har skolan till stor del förlorat dess ursprungliga kulturhistoriska värden. Byggnaden är inte utpekad i kommunens kulturmiljöprogram.

Hälsa och säkerhet

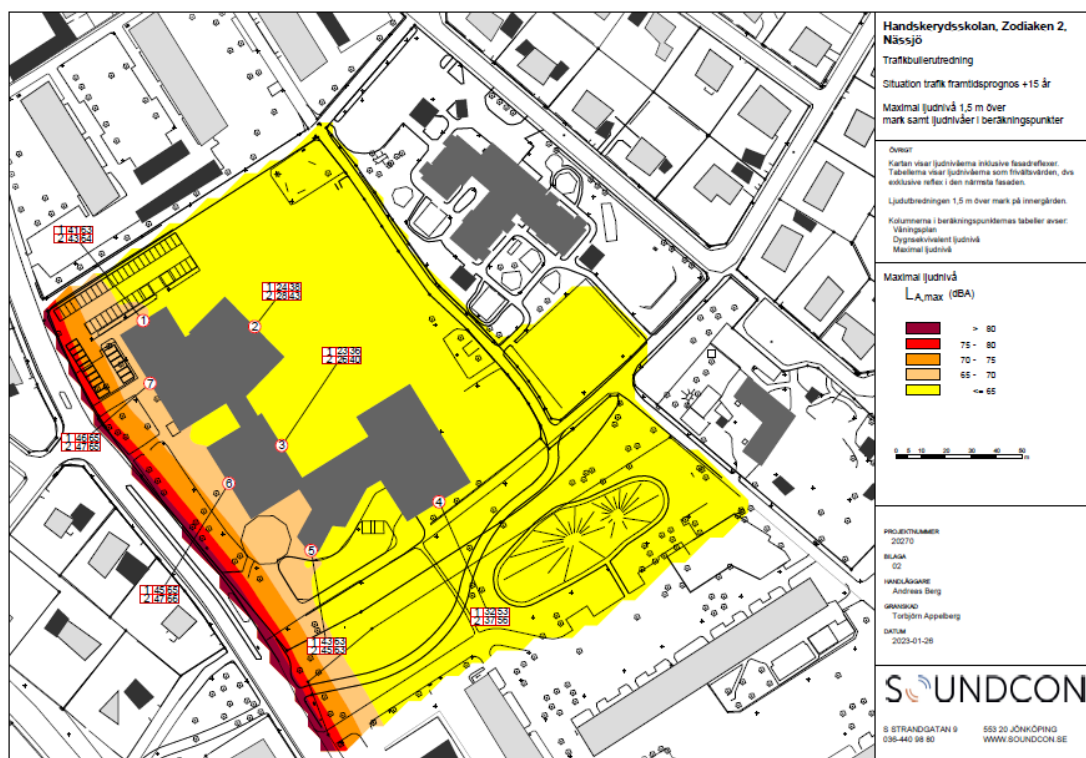
Buller

En trafikbullerutredning för delar av planområdet har genomförts, utredningen delas upp i ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå. De största delarna har en ekvivalent ljudnivå under 50 dBA och under 65 dBA avseende maximal ljudnivå. De delar av planområdet som är lokaliserade direkt öster om Södra Skogsvägen har värden som överstiger detta, mellan 50–55 dBA ekvivalent ljudnivå och från 65 till över 90 dBA

maximal ljudnivå. För de delar av planområdet som är beläget närmst Södra Skogsvägen kan det komma, beroende på användning, att krävas åtgärder för att uppfylla riktvärden på buller.



Ekvivalent ljudnivå.



Maximal ljudnivå.

Förorenad mark

En markundersökning har genomförts på fastigheten Zodiaken 2, syftet med undersökningen var att utreda eventuell förekomst av föroreningar inom aktuell fastighet och om föroreningar föranleder behov av åtgärder. Undersökningen visar på att det i en provtagningspunkt har påvisats PCB i en halt överstigande känslig markanvändning, KM. Övriga undersökta ämnen förekommer i halter under riktvärden för KM.

Skolbyggnadernas fasader hade tidigare mjukfog med PCB vilket sanerades under perioden 2012–2013. I samband med kontroller före och efter sanering påvisades PCB i mjukgjorda ytor (gräs) i direkt anslutning till byggnadsväggar i halter som överskred Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Med anledning av att PCB har påvisats i en halt överstigande riktvärdet för KM genomfördes en utökad kontroll genom provtagning av ytligare material i området runt provtagningspunkten där PCB påträffats. Detta gjordes för att utreda utbredning och behovet av saneringsåtgärd i samband med planerat rivningsarbete. Resultatet från kompletterande markprovtagning visar på att det förekommer viss ytlig förorening av PCB på fyra ytor. Bedömningen är att de förorenade ytorna bör saneras ner till det djup där föroreningar över riktvärdet för KM inte har påvisats.

Inom planområdet, på delar av Tellus 1, förekommer en kulle som erfars innehålla rivningsmassor. För att säkerställa markens lämplighet avseende dessa delar av Tellus 1 kommer en markundersökning att genomföras innan detaljplanen går ut på granskning.

Farligt gods

Planområdet ligger inte inom riksavstånd från rekommenderad led för farligt gods.

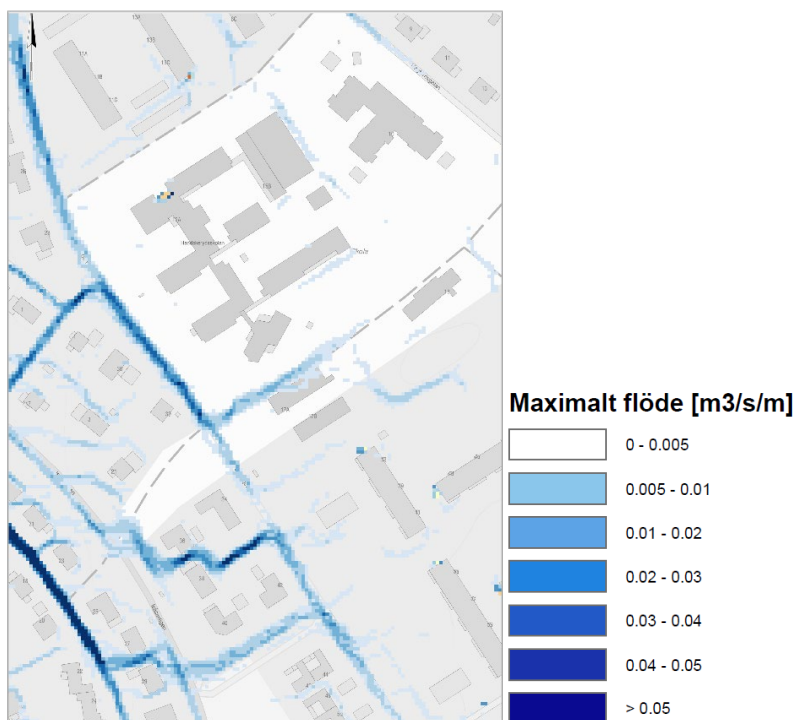
Klimatförändringar

Jönköpings län, och däribland Nässjö kommun, går mot ett varmare, blötare och torrare klimat. Detta kommer i sin tur att bidra till större risker för översvämning, ras, skred och erosion. Hur stora konsekvenserna av klimatförändringarna kommer att bli beror på arbetet med att minska utsläppen av växthusgaser och hur anpassat samhället är för att hantera klimatförändringarna. Vid detaljplanering är det därför viktigt att ta höjd för högre temperaturer, torka, ökad nederbörd och stigande vattennivåer.

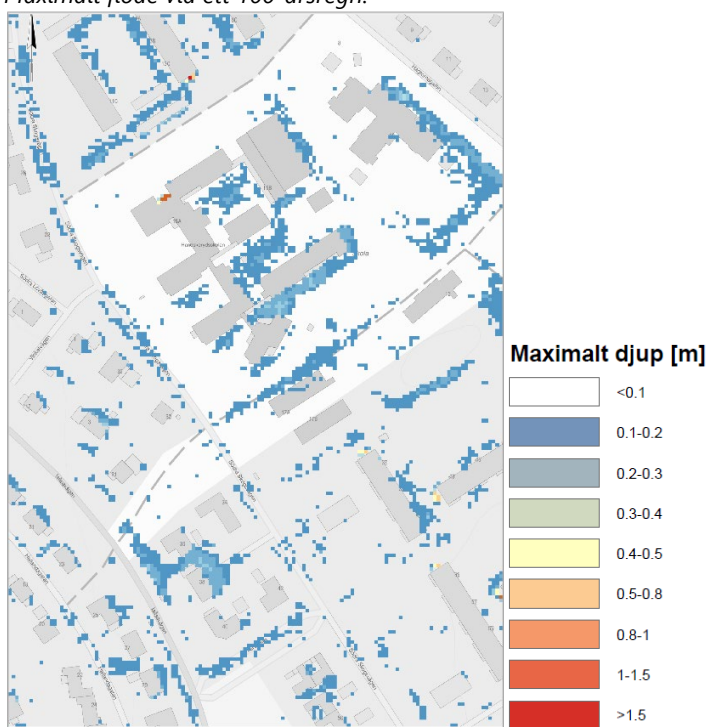
Översvämning

I den skyfallskartering som har tagits fram för Nässjö stad visas vilka ytor som kan översvämmas vid ett 100-årsregn. Kartbilderna nedan redovisar maximalt djup och maximalt flöde utifrån befintliga förhållanden.

Befintligt flöde förekommer huvudsakligen utmed gatorna, vid ombyggnad är det därför viktigt att fortsatt säkerställa rinnvägar utmed befintliga gator. Avseende maximalt djup så visar skyfallskarteringen att det inom Zodiaken 2 finns risk för ansamling av vatten. En anledning till detta kan vara den stora andelen hårdgjord yta inom fastigheten. För att minimera risken för ansamling av vatten är det positivt om andelen gröna ytor utökas, samtidigt som det är viktigt att skapa ytliga rinnvägar.



Maximalt flöde vid ett 100-årsregn.



Maximalt djup vid ett 100-årsregn.

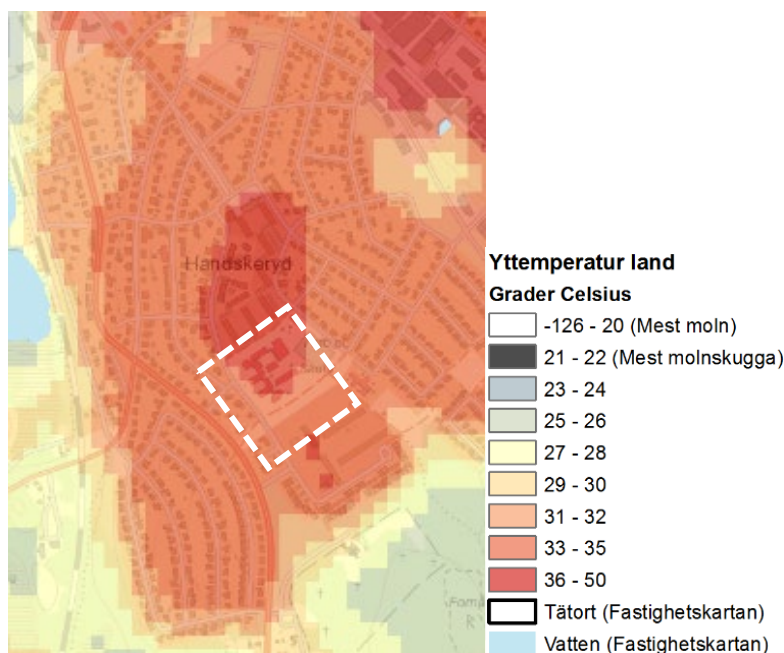
Ras, skred och erosion

Planområdet ligger inte i ett riskområde för ras, skred och erosion. För mer om planområdets geotekniska egenskaper se under Förutsättningar och Geotekniska förhållanden.

Värmeöar

Länsstyrelsen i Jönköpings län har tagit fram en värmeökartering för Nässjö stad, syftet med karteringen är att visa på var temperaturen lokalt är förhöjd i Nässjö stad. Karteringen visar på den yttemperatur som ytor avgett och är en ögonblicksbild från den 28 juni 2018.

Delar av planområdet, huvudsakligen fastigheten Zodiaken 2, är beläget i ett område med en yttemperatur på 36–50 °C. En anledning till att Zodiaken 2 har denna höga yttemperatur kan antas vara med anledning att stora delar av fastigheten är bebyggd med befintlig skolbyggnad, samtidigt som resterande delar till största del är hårdgjorda. Den höga yttemperaturen fortsätter norr om planområdet, medan övriga delar av planområdet har en yttemperatur om 33–35 °C. Med anledning av dessa höga temperaturer är det viktigt att se över hur detaljplanen kan avhjälpa ytterligare värmeökning i framtiden. Detta görs exempelvis genom att minimera andelen hårdgjord yta som annars kan ansamla värme och i stället möjliggöra för mer grönstruktur, bevara befintliga träd och samtidigt eftersträva nyplantering.



Värmeökartering, delar av planområdet inom vit streckad linje.

Riksintressen

Riksintresse Skyddade vattendrag

Planområdets östra delar ligger inom Emåns huvudavrinningsområde, vilket är ett riksintresse enligt 4 kap. 6 miljöbalken. Inom området gäller att vattenkraftverk samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål inte får utföras.

Mellankommunala intressen

Riksintresset för Emån är ett riksintresse som förutom Nässjö kommun även berör Eksjö, Sävsjö, Vetlanda, Hultsfred, Högsby, Mönsterås och Oskarshamns kommuner. Se under Riksintresse Skyddade vattendrag för att se vad som gäller för riksintresset.

I övrigt påverkas inga mellankommunala intressen av detaljplanen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Utifrån befintligt underlag, däribland kommunens översiktsplan, är bedömningen att hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken inte påverkas.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Till dessa hör en gränsvärdesnorm som uttrycks i mikrogram per kubikmeter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$).

I centrala Nässjö görs årligen mätningar av luftkvaliteten på sex olika platser avseende partiklar (PM10), kvävedioxid och bensen, som är de föroreningar som riskerar att ligga närmst gränsvärdena för MKN. Resultaten av de senaste mätningarna (avser år 2021) visar att samtliga uppmätta halter underskrider gränsvärdena och vidare uppföljningskrav finns därför inte. Luftkvaliteten i och omkring planområdet bedöms därmed uppfylla MKN.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten anger kvaliteten en vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt.

Planområdet har hydrologisk koppling till vattenförekomsterna Gissshultasjön och Bodanäsaån, Kvarntorpsån. Samt till följande avrinningsområden, delavrinningsområde för inloppet i Bodanäsasjön och utloppet av Gissshultasjön som är kopplat till huvudavrinningsområdet Emån. Planförslaget bedöms inte medföra försämrade förutsättningar för berörda vattendrag att uppfylla god ekologisk och kemisk status (MKN).

Buller

Enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska kommuner med mer än 100 000 invånare kartlägga omgivningsbullret inom kommunen och ta fram åtgärdsprogram. Nässjö kommun har knappt 32 000 invånare och denna skyldighet gäller därmed inte. Miljökvalitetsnormen gäller oavsett och följs genom att vid detaljplanering säkerställa att gällande riktvärden för buller uppfylls.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanens genomförande kommer innebära att mark kommer att överlåtas från det kommunala fastighetsbolaget till kommunen. Detta är förenat med en kostnad då Linden blir av med delar av deras nuvarande fastighetsbestånd, samtidigt som kommunen får mer mark att underhålla.

Fysisk miljö

Planförslaget medger att nuvarande bebyggelse rivs till fördel för nybyggnation av skola. Gällande inverkan på befintliga kulturhistoriska värden se kulturmiljö under konsekvenser.

Planområdet är idag redan ianspråktaget och till största del redan utbyggt och bedömningen är därmed att omgivningspåverkan är begränsad. Däremot tillåter detaljplanen en högre nockhöjd än nuvarande detaljplan, nockhöjden regleras till att maximalt vara 15 meter och på en mindre del ut mot Södra Skogsvägen 7,5 meter som högsta nockhöjd. Omkringliggande bebyggelse är varierande, med enfamiljshus i en till en och en halv plan samt flerfamiljshus om tre våningar. Med anledning av att det i det direkta närområdet finns byggnader uppförda i tre våningar samt att skuggbildningen bedöms vara limiterad görs bedömningen att påverkan på landskapsbilden är begränsad. Genom att tillåta en högre byggnadshöjd är det samtidigt möjligt att frigöra större sammanhängande friytor på resterande del av fastigheten.

Trafik

På platsen är det redan idag en skola med 300 elever, vid nybyggnation av skola förväntas därmed inte trafiken att öka i någon större mängd som påverkar omgivningen mer än idag. Om skolan på sikt byggs ut för att inrymma fler elever kommer trafiken att öka, bullerräkningen tar höjd för en något ökad trafikmängd till och från planområdet vilket säkerställer att de riktvärden för buller som finns kan säkerställas inom planområdet. När sista etappen av Södra vägen har byggts ut förväntas trafiken på Södra Skogsvägen att minska med cirka 200 fordon per dygn vilket är positivt för skolan och dess omgivning.

Parkering

För de som arbetar på skolan är möjligt att ordna parkering inom Zodiaken 2, avseende upphämtning och avhämtning för elever så möjliggör ytan på Södra Skogsvägen en ombyggnation som underlättar för detta.

I Nässjö kommuns parkeringsstrategi formuleras att utgångspunkten för kommunens arbete med parkering ska grunda sig i en fyrstegsprincip. Det första steget ska vara att se över vilka åtgärder som påverkar efterfrågan på parkering och val av färdstätt. Vid prioritering av olika parkeringslag ska cykelparkeringar alltid vara det mest prioriterade parkeringsslaget. Genom att säkerställa att det finns en god mängd cykelparkeringar premieras mer hållbara transportalternativ för att ta sig till och från skolan vilket även minskar mängden biltrafik och behovet av bilparkeringar.

Natur

Naturmiljö

Med anledning av att stora delar av planområdet redan är ianspråktaget så kommer det inte påverka befintliga grönområden. Samtidigt möjliggör detaljplanen för att det befintliga vegetations- och trädbeståndet kan kvarstå.

Kulturmiljö

Planförslaget medger att nuvarande skolbyggnaden rivs till fördel för ny bebyggelse. Byggnadens kulturhistoriska värden kopplat till dess byggnadsperiod kommer att gå förlorade, dessa värden bedöms dock vara begränsade samtidigt som byggnadens byggnadstekniska egenskaper gör den olämplig i nuläget. Nyttan av att bygga nytt väger därmed tyngre än att bevara befintliga värden.

Social hållbarhet

Barnperspektivet

Detaljplanen möjliggör en utveckling av skola, denna förändring är fördelaktigt för de barn som i framtiden kommer att vara elev på skolan. Ombyggnationen kommer innebära att även utomhusmiljön in Zodiaken 2 kommer att förändras, vilket är positivt både för framtida elever samt för andra barn som kan nyttja platsen utanför skolans verksamhet. Samtidigt säkerställer planen allmänhetens tillgång till ett parkområde vilket möjliggör för lek och rörelse. Detaljplanen möjliggör även för säkra gång- och cykelvägar. Planens genomförande förväntas därmed vara positiv för barn och unga i området.

Fysisk tillgänglighet

Föreslagen markanvändning påverkar inte tillgängligheten till området negativt, personer med funktionsvariationer bedöms ha god tillgänglighet till området. I planeringen och kommande genomförande är det viktigt att funktionshinderperspektivet beaktas.

Jämlikhet

Skolverksamheten syftar huvudsakligen till att tillgodose behovet hos framtida elever, men kan vid övriga tider på året och dygnet nyttjas av närboende. Detaljplanens användningar möjliggör därmed för människor med olika bakgrund att vistas och nyttja parkområdet, gång- och cykelbanor, gator samt till stor del även skolområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanens genomförande innebär inte att trafiken kommer att öka då det redan finns motsvarande användningar idag. Vid nybyggnation ska gällande riktvärden för buller följas och bedömningen är att detta är möjligt med ett fåtal åtgärder.

Översvämning

Planförslaget skapar förutsättningar för att mängden dagvatten inte ska öka genom regleringar avseende markens anordnande och vegetation samt utnyttjandegrad. För att

minska mängden dagvatten är det positivt om andelen gröna ytor utökas samtidigt som ytliga rinnvägar bör skapas.

Värmeöar

Den största problematiken avseende värmöar är inom fastigheten Zodiaken 2. Genom att detaljplanen begränsar hur stor del av fastigheten som får bebyggas samt att delar av fastigheten inte får hårdgöras eller får innehålla byggnader så bör andelen icke hårdgjorda minska och till följd av detta även minimera risken för ökad värme.

Riksintresse

Riksintresse Skyddade vattendrag

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för Emån negativt.

Mellankommunala frågor

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka den mellankommunala frågan om riksintresset för Emån negativt.

Miljökvalitetsnormer

Ett plangenomförande innebär inte att förutsättningar för att uppnå miljökvalitetsnormer för luft, vatten och buller försämrats.

Medverkan

Handlingarna har upprättats av Samhällsplaneringskontoret i samråd med Tekniska serviceförvaltningen och Nässjö Affärsverk AB.

Samhällsplaneringskontoret

Sofie Björling
Planarkitekt