



Planbeskrivning

Detaljplan för Mandelblomman 1 med flera
Nässjö tätort, Nässjö kommun

Diarienummer SPK-2024-317

SAMRÅDSHANDLING

Upprättad: 2025-06-25

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar användning av mark och vatten och bebyggelsens utformning. Detaljplanen visar vad som ska användas till allmänna platser, till exempel gator och torg, och vad som ska utgöra enskild kvartersmark såsom bostads- eller industrimark. I detaljplanen kan också bebyggelsens placering, storlek, höjd och övrig utformning regleras. Sättet att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen och innefattar medborgarinflytande och flera politiska beslut. I processen vägs allmänna och enskilda intressen mot varandra. När en detaljplan har antagits och vunnit laga kraft är den juridiskt bindande och ligger till grund för bland annat bygglovsprövning. Planen ger fastighetsägaren rätt att använda och bebygga marken i enlighet med planbestämmelserna – så kallad byggrätt. Nedan beskrivs planprocessen kortfattat.

Val av förfarande

Kriterier för när kommunen ska tillämpa respektive förfarande finns i plan- och bygglagen. Standardförfarande kan användas när planförslaget är förenligt med översiktsplanen, är av begränsad betydelse eller saknar intresse för allmänheten och inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Om något av dessa kriterier inte uppfylls ska utökat förfarande tillämpas. Det tar olika lång tid att arbeta fram en detaljplan beroende på bland annat förutsättningar, läge och behov. Processen vid så kallat standardförfarande är något kortare än utökat förfarande. Här nedan beskrivs de olika stegen som leder fram till en laga kraft-vunnen detaljplan vid utökat förfarande.

Start

Det är samhällsplaneringsnämnden som fattar beslut om att en ny detaljplan ska upprättas. Bakgrunden kan vara en beställning (begäran om planbesked) från fastighetsägaren eller ett politiskt initiativ. Samhällsplaneringskontoret arbetar sedan med detaljplanen på uppdrag av nämnden. Om det finns behov upprättas först ett så kallat planprogram. Därefter arbetas ett första förslag till detaljplan fram.

Samråd

Planförslaget samråds med alla berörda. Samrådshandlingarna finns tillgängliga på Samhällsplaneringskontoret, på närmaste medborgarkontor och på webben. Samrådet kungörs i lokaltidningen. I vissa fall anordnas ett informations- och samrådsmöte. Samrådstiden är tre till fyra veckor och ger möjlighet till insyn och påverkan. Under den tiden kan alla som har synpunkter på detaljplanen framföra dessa till Samhällsplaneringskontoret.

De synpunkter som kommit in sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse. Därefter bearbetas och justeras detaljplanen med utgångspunkt från de inkomna synpunkterna.

Granskning

Detaljplanen ska vara tillgänglig för granskning på Samhällsplaneringskontoret och på webben. Granskningstiden är tre till fyra veckor. Under den tiden kan alla som har återstående synpunkter framföra dessa till Samhällsplaneringskontoret. Inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande som skickas till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Antagande

Samhällsplaneringsnämnden beslutar om att anta detaljplanen. Om den är av stor vikt eller principiell betydelse antar kommunfullmäktige detaljplanen. Den som senast under granskningstiden lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda underrättas efter antagandet. Dessa har möjlighet att inom tre veckor överklaga beslutet. Tiden räknas från den dag det justerade protokollet anslagits på kommunens anslagstavla på webben.

Laga kraft

Om ingen överklagar och Länsstyrelsen inte heller beslutar om att överpröva detaljplanen vinner den laga kraft efter överklagandetidens utgång.

Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
OMFATTNING OCH LOKALISERING.....	5
PLANFÖRSLAG	7
ALLMÄN PLATS.....	7
KVARTERSMARK.....	8
GENOMFÖRANDETID	9
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	9
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	9
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	10
REGLERING AV KVARTERSMARK.....	10
GENOMFÖRANDE	12
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	12
TEKNISKA FRÅGOR.....	14
EKONOMISKA FRÅGOR	15
ORGANISATORISKA FRÅGOR	15
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....	16
UPPLYSNINGAR	16
PLANERINGSUNDERLAG	16
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	16
ÖVRIGA PLANERINGSUNDERLAG.....	20
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	20
FYSISK MILJÖ	20
SERVICE	22
TRAFIK.....	22
NATURLIG MILJÖ.....	24
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	24
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	26
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	26
RIKSINTRESSEN.....	29
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	29
MILJÖKVALITETSNORMER.....	29
KONSEKVENSER.....	30
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	30
FYSISK MILJÖ	30
TRAFIK.....	31
NATUR	31
MILJÖ.....	31
SOCIAL HÅLLBARHET	32
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	32
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	33
MILJÖKVALITETSNORMER.....	33
MEDVERKAN	33

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för gruppboende, daglig verksamhet och äldreboende. Detaljplanen syftar också till att omvandla allmän platsmark till kvartersmark för att möjliggöra markförsäljning. Planläggningen medför också att befintliga planavvikelser i förhållande till den tidigare detaljplanen justeras och nu stämmer överens med verkligheten.

Det finns ett tillfälligt bygglov från 2023 för daglig verksamhet inom Mandelblomman 2 eftersom användningen avviker från gällande detaljplan. Ny detaljplan möjliggör ett permanent bygglov.

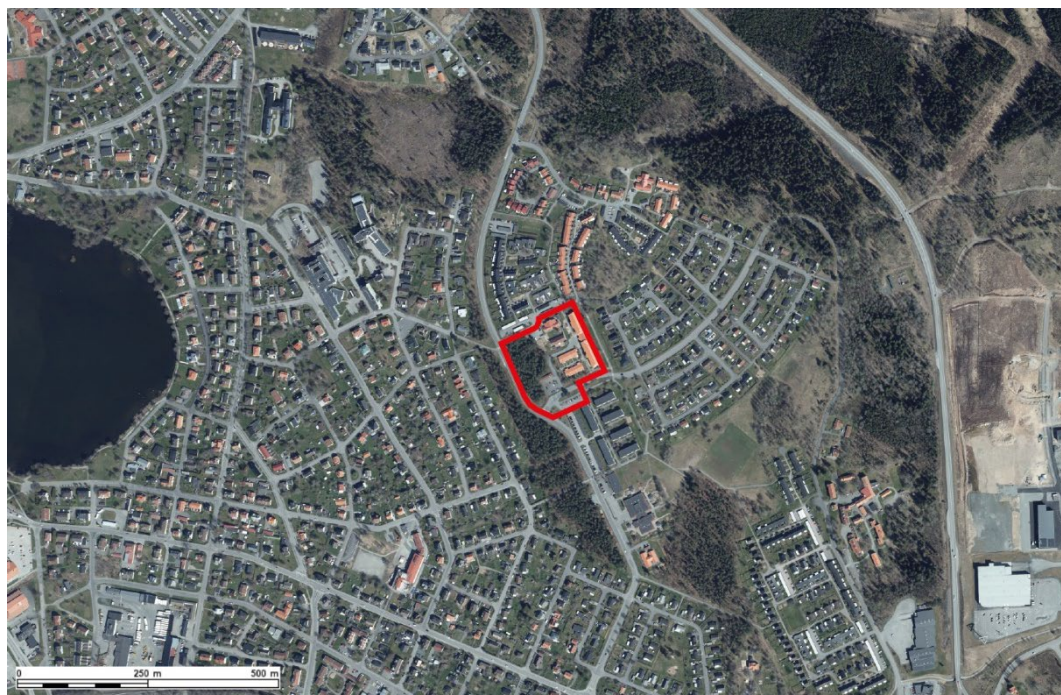
Beskrivning av detaljplanen

Omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i östra delen av stadsdelen Ingsberg i Nässjö stad.

Planområdets areal är cirka 2,5 hektar.

Markägare till Mandelblomman 1 och 2 samt Ingsberg 2:1 är Nässjö kommun genom Tekniska serviceförvaltningen. Markägare till Mandelblomman 3 är Hsb bostadsrättsförening Slånbäret.



Kartbild som visar planområdets lokalisering i Nässjö stad med en röd linje.



Kartbild som visar en översiktsbild av planområdet inringat med en röd linje.



Kartbild som visar fastigheter inom planområdet, planområdesgränsen är utmarkerad med en röd linje.

Planförslag

Planförslaget huvuddrag innebär att området planläggs för att möjliggöra för äldreboende, gruppboende och daglig verksamhet, samt för att möjliggöra markförsäljning av allmän platsmark som ska övergå till kvartersmark. Övriga delar inom planområdet planläggs som bostäder, natur, samt gång- och cykelväg för att justera planavvikelser, detta betyder att delar av bebyggelsen inom planområdet inte överensstämmer med gällande detaljplan, och förslag till ny detaljplan anpassar detaljplanen efter hur det ser ut idag. För att säkerställa markanvändningen i framtiden kombineras användningar med varandra för att möjliggöra en större flexibilitet vid ändrade behov. Planläggningen medför en ökad byggrätt jämfört med gällande detaljplan.

Allmän plats

Planförslaget huvuddrag innebär att allmän plats planläggs som gata, gång- och cykelväg samt natur.

GATA – Gata

Möjliggör för användningen gata för transport till och från området, befintliga gator får därmed planstöd. Den befintliga cykelvägen längs med Björnbärsvägen planläggs som Gata för att möjliggöra en flexibilitet vid eventuell ombyggnation och ändrade behov i framtiden. Inom användningen ingår komplement såsom trottoarer, gatuparkering, trafikanordningar, cykelvägar, laddstolpar och så vidare.

Den del av Mandelblomman 1 som planläggs som Gata övergår från kvartersmark till allmän plats (se efterföljande kartbild). Vid planläggning av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har kommunen rätt och skyldighet att lösa in marken. Se även *Fastighetsrättsliga frågor* under *Genomförande*.



Kartbild som visar kvartersmark som övergår till allmän platsmark Gata till följd av detaljplanens genomförande i blå färg. Planområdesgränsen är utmarkerad med en röd linje.

GCVÄG– Gång- och cykelväg

Möjliggör för användningen gång- och cykelväg i syfte att säkerställa möjligheten till transport till och från området via gång och cykel samt för att begränsa biltrafiken. Denna användning ger befintlig gång- och cykelväg planstöd. Tidigare har gc-vägen omfattats av allmän platsmark, men nu föreslagen reglering är tydligare. I användningen ingår gator och vägar för gångtrafik, cykeltrafik samt mopedtrafik. Som komplement till användningen inkluderas belysning, skyltar och sittplatser.

NATUR - Natur

Möjliggör för användningen natur i syfte att bevara grönstrukturen i området och följer därmed ett det gröna stråk längs Björnbärsvägen som är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad. Användningen natur är grönområden som växer fritt och som inte kräver omfattande skötsel. Inom användningen ingår bland annat gång- och cykelväg, motionsslingor samt omhändertagande av dagvatten.

Huvudmannaskap

Nässjö kommun är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmarken till B – Bostäder, D-Vård samt P-Parkering. Användningarna kombineras inom två områden och den första beteckningen är den huvudsakliga användningen.

B - Bostäder

Möjliggör bostäder i syfte att bekräfta nuvarande markanvändning samt att inför framtiden kunna möjliggöra olika typer av bostäder vid ändrade behov. Användningen möjliggör även en flexibilitet tillsammans med andra användningar. I användningen ingår komplement till bostaden som exempelvis garage, parkering, miljöhus, tvättstuga och så vidare.

D – Vård

Möjliggör vård i syfte att kunna fortsätta bedriva nuvarande verksamhet för äldreomsorg samt att även möjliggöra för övrig omsorg med vårdinslag i framtiden. I användningen ingår alla typer av vård och lättare former av hälsovård, som exempelvis äldrevård, vårdcentral, barnvårdscentral, tandvård med mera. Komplement till användningen är bland annat parkering, matsal, apotek, omklädningsrum och så vidare.

P - Parkering

Möjliggör markparkering i syfte att säkerställa tillgången till besöksparkering i första hand till verksamheterna inom planområdet. I andra hand besöksparkering för övriga användningar. Användningen parkering används inom kvartersmark för varaktig parkering av fordon. I användningen ryms även komplement såsom exempelvis laddplatser och garage.

Genomförandetid

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.

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.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för allmän plats och för kvartersmark, dessa regleringar motiveras nedan.

Användning av allmän plats

GATA – Gata

Motiv: Planläggning av GATA syftar till att möjliggöra transport till och från området samt att säkerställa in- och utfart till Mandelblomman 1 och 3.

Lagstöd: PBL 2 kap. 7 §

NATUR – Natur

Motiv: Planläggningen av NATUR syftar till att bevara grönområden i området och därigenom främja den biologiska mångfalden, omhänderta dagvatten, verka temperaturreglerande och skapa skugga samt möjliggöra lek och rastning av hundar med

mera. Utöver detta syftar planläggningen av NATUR också till att inte tillåta någon ny bebyggelse där markförhållandena är mindre gynnsamma.
Lagstöd: PBL 2 kap. 7 §

Användning av kvartersmark

B- Bostad

Motiv: Planläggningen av bostad syftar till att möjliggöra bostäder av varaktig karaktär. Inom Mandelblomman 2 och 3 bekräftas nuvarande markanvändning bostäder. Inom Mandelblomman 1 möjliggörs det för bostäder för att skapa en flexibel användning inför framtiden och gentemot nya behov som kan komma att uppstå. Kommande försäljning av parkeringsytan i södra delen av planområdet medför att ytan planläggs som bostäder för att stämma överens med markanvändningen.
Lagstöd: PBL 2 kap. 3 §

D – Vård

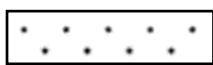
Motiv: Planläggningen av vård syftar till att möjliggöra verksamheter för vårdändamål, vilket idag utgörs av äldre- och demensboendet på Mandelblomman 1. Planläggning av vård inom Mandelblomman 2 möjliggör för daglig verksamhet samt skapar en flexibel användning gentemot andra typer av vårdändamål inför framtiden och nya behov som kan komma att uppstå.
Lagstöd: PBL 2 kap. 3 §

P – Parkering

Motiv: Planläggning av parkering syftar till att möjliggöra besöksparkering i första hand till gruppboendet och daglig verksamhet samt till äldre- och demensboendet på Mandelblomman 1 och 2. I andra hand syftar planläggningen till besöksparkering för övriga användningar inom planområdet samt i närområdet.
Lagstöd: PBL 2 kap. 3 §

Reglering av kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



– Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Syftet med regleringen är att begränsa möjligheterna att uppföra byggnader eftersom marken av olika skäl inte anses som lämplig. Inom användningarna bostad samt vård inne i kvarteret Mandelblomman samt utmed Slånbärsvägen i öst-västlig riktning är syftet att inte tillåta byggnader för nära vägen för att inte överskrida riktlinjer för buller, bevara grönstrukturen, säkerställa placering av byggnader samt att förhindra möjligheten att uppföra byggnader och därmed säkerställa tillgången till underjordiska ledningar. Inom användningen bostad söder om Slånbärsvägen är syftet med regleringen att förhindra möjligheten att uppföra byggnader för att tillgängliggöra underjordiska ledningar.
Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §

ö– Marken får endast förses med komplementbyggnad

Motiv: Syftet med regleringen är att begränsa möjligheten att uppföra bebyggelse genom att enbart tillåta komplementbyggnader. Det anses inte lämpligt att uppföra huvudbyggnader på ej fast mark med torv som jordart, och det är därmed mer lämpligt med komplementbyggnader.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd är 12 meter

Motiv: Nockhöjden regleras till högst 12 meter i syfte att förhålla sig till höjd på övrig bebyggelse i närområdet. Höjdbegränsningen motsvarar höjden på befintlig byggnad inom egenskapsområdet.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §

h_2 – Högsta nockhöjd är 6 meter

Motiv: Nockhöjden regleras till högst 6 meter i syfte att förhålla sig till höjd på övrig bebyggelse i närområdet. Höjdbegränsningen motsvarar höjden på befintlig byggnad inom egenskapsområdet.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §

h_3 – Högsta nockhöjd är 5 meter

Motiv: Nockhöjden regleras till högst 5 meter i syfte att förhålla sig till höjd på övrig bebyggelse i närområdet. Höjdbegränsningen motsvarar höjden på befintlig byggnad inom egenskapsområdet.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Syftet med regleringen är att reservera området för allmännyttiga underjordiska ledningar. Genom u-bestämmelsen i kombination med prickmark (marken får inte förses med byggnad) säkerställs tillgången till ledningen eftersom ingen bygrätt medges.

Lagstöd: PBL 4 kap. 6 §

Utnyttjandegrad

e – Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Motiv: Syftet med regleringen är att begränsa bygrätten och därmed möjliggöra för bevarandet av grönstruktur.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

I nästkommande kartbild blåmarkerad parkeringsplats på del av Ingsberg 2:1 övergår allmän plats till kvartersmark. Fastighetsreglering krävs för att överföra denna yta från Ingsberg 2:1 till Prästkragen 1. Fastighetsägaren, Hsb Bostadsrättsförening Hultet i Nässjö, ansvarar för att initiera och bekosta fastighetsregleringen.

Planläggning av del av Slånbärsvägen och som övergår från kvartersmark till allmän plats med användning Gata kan införlivas i fastigheten Ingsberg 2:1. I fastigheten inryms idag gator med kommunalt huvudmannaskap i området.



Kartbild som visar ett område med blå färg med förändrad fastighetsindelning. Fastighetsindelning kan förändras för område med gul färg. Planområdesgränsen är utmarkerad med en röd linje.

Rätt och skyldighet till inlösen

En del av Mandelblomman 1 övergår från kvartersmark till allmän plats till följd av genomförandet av planen. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen kan samtidigt på fastighetsägarens begäran bli skyldig att lösa in marken, enligt 14 kap. 14 § PBL. Ersättning för detta bestäms enligt expropriationslagen.

Rättigheter

Planområdet omfattas innan planläggning av ett flertal servitut, vilket fastighetsförteckningen också redogör för. Det finns även ett servitut i anslutning till planområdet.

Servitut

Aktnummer 0682-830.1 – Officialservitut för väg
Förmånstagare är Mandelblomman 3, belastande fastighet är Mandelblomman 1.
Servitutet kan upphävas eftersom gatan planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, det fyller därmed inte längre sitt syfte.

Aktnummer 0682-830.3 – Officialservitut för vatten, avlopp, värme
Förmånstagare är Mandelblomman 3, belastande fastighet är Mandelblomman 1.
Servitutet fortsätter att gälla och ges planstöd genom egenskapsbestämmelse u- markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt prickmark (marken får inte försees med byggnad).

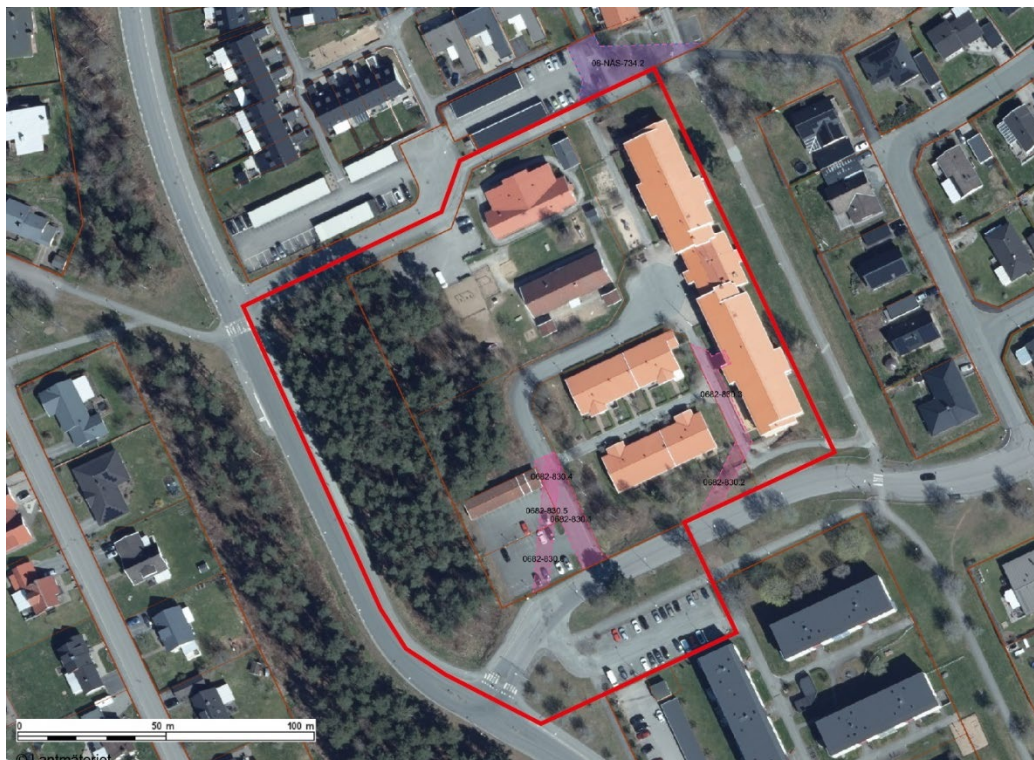
Aktnummer 0682-830.4 – Officialservitut för avlopp
Förmånstagare är Mandelblomman 3, belastande fastighet är Mandelblomman 1.
Servitutet kan upphävas eftersom gatan planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, det fyller därmed inte längre sitt syfte.

Aktnummer 0682-830.6 – Officialservitut för avlopp
Förmånstagare är Mandelblomman 3, belastande fastighet är Mandelblomman 1.
Servitutet fortsätter att gälla och säkerställs ges planstöd genom egenskapsbestämmelse u- markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt prickmark (marken får inte försees med byggnad).

Aktnummer 0682-830.2 – Officialservitut för vatten och avlopp
Förmånstagare är Mandelblomman 1, belastande fastighet är Mandelblomman 3.
Servitutet fortsätter att gälla och säkerställs ges planstöd genom egenskapsbestämmelse u- markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt prickmark (marken får inte försees med byggnad).

Aktnummer 0682-830.5 – Officialservitut för avlopp
Förmånstagare är Mandelblomman 1, belastande fastighet är Mandelblomman 3.
Servitutet fortsätter att gälla och säkerställs ges planstöd genom egenskapsbestämmelse u- markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt prickmark (marken får inte försees med byggnad).

Aktnummer 06-NÄS-734.2 – Officialservitut för gångväg
Förmånstagare är Örnen 1, belastande fastighet är Skogsnävan 1. Servitutet omfattas inte av planområdet och berörs därmed inte.



Karta som visar servitut inom samt i anslutning till planområdet med rosa färg. Planområdesgränsen är utmarkerad med en röd linje.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Teknisk försörjning i form av vatten och spillvatten finns framdraget i Kråkbärsstigen samt Slånbärsvägen. Eventuellt tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt vatten- och avloppsnät.

Dagvatten

Inga tillkommande dagvattenanläggningar planeras. Eventuellt tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt dagvattenledningsnät.

Brandvatten

Brandpostsystem finns vid både Kråkbärsstigen samt Slånbärsvägen. Detaljplanen medger ökad byggrätt i relativt begränsad omfattning och tillgången till brandvatten bedöms fortsatt som god och bedöms inte behöva byggas ut ytterligare.

El, fjärrvärme och fiber

Teknisk försörjning i form av fjärrvärme, el och bredband/fibernät (opto) finns framdraget inom samt i anslutning till planområdet. Eventuellt tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Avfallshantering

Detaljplanen reglerar inte avfallshantering, men möjliggör en lämplig avfallshantering. Den avfallshantering som finns inom planområdet idag bedöms som god.

Utbyggnad av allmän plats

Nässjö kommun genom Tekniska serviceförvaltningen är ansvarig för utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Nässjö Affärsverk AB är ansvarig för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsanläggningar inom allmän plats.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Nässjö kommun (Tekniska serviceförvaltningen) ansvarar för att bekosta åtgärder som genomförs på allmän plats. Fastighetsägaren ansvarar för att bekosta åtgärder som genomförs inom kvartersmarken. Markköp och fastighetsreglering avseende parkeringsplatsen i planområdets södra del bekostas av Hsb Bostadsrättsförening Hultet i Nässjö.

Planavgift

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen faktureras när detaljplanen vinner laga kraft och bekostas till 80 % av Tekniska serviceförvaltningen som är beställare av detaljplanen. Resterande 20 % bekostas av Hsb bostadsrättsförening Hultet i Nässjö.

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 allmänna vatten- och avloppsanläggningar inom allmän platsmark.

Organisatoriska frågor

Inga exploateringsavtal eller markanvisningsavtal har tagits fram för detaljplanen. Nässjö kommun genom Tekniska serviceförvaltningen och Hsb bostadsrättsförening Hultet i Nässjö avser genomföra försäljning och köp av mark. Avtal och överenskommelser avseende detta hanteras utanför detaljplaneprocessen.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900) med standardförfarande. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan och bedöms inte heller vara av betydande intresse för allmänheten.

Tidplan

Tidplanen nedan gäller under förutsättning att tillhörande utredningar fortskrider som planerat och att detaljplanen inte överklagas.

- Planbesked | 29 januari år 2025 | 6 § SPN
- Samråd | juni år 2025 |
- Granskning | Kvartal 4 år 2025 |
- Antagande | Kvartal 2 år 2026 |

Samrådstid planeras från 2 juli till 6 augusti (5 veckor).

Prövning enligt annan lagstiftning

Ett genomförande av detaljplanen kräver prövning enligt fastighetsbildningslagen (FBL), i syfte att kunna genomföra en förändrad fastighetsindelning då en fastighet inom allmän platsmark övergår till kvartersmark och slås samman med en befintlig fastighet på kvartersmark. Lantmäteriet utför prövningen.

Upplysningar

Eftersom en del av Slånbärsvägen inom planområdet inte har reglerats med användning inom detaljplan sedan tidigare och nu planläggs som gata, behövs ett nytt gatunamn. Förslag på gatunamn är Havtornsstigen och är angivet i plankartan. Förslaget namn bedöms samspela väl med övriga gator i närområdet vars namn innehåller olika sorters bär.

Planeringsunderlag

Kommunala ställningstaganden

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 29 januari 2025 om positivt planbesked och samhällsplaneringskontoret fick därmed i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området.

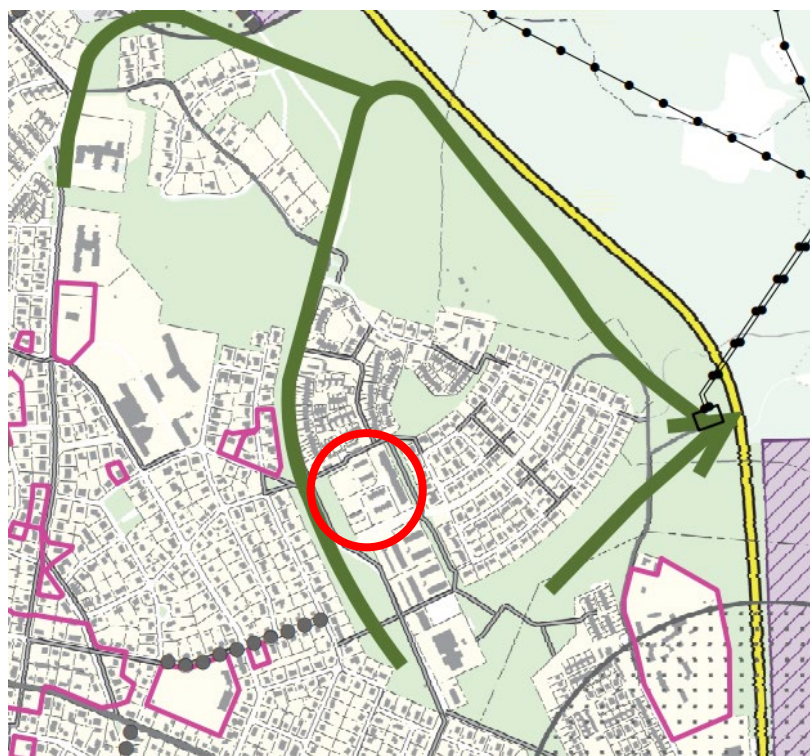
Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 27 april 2023. Översiktsplanen redovisar inte några särskilda riktlinjer eller rekommendationer för det aktuella planområdet.

Fördjupad översiktsplan

Nässjö stad omfattas av en fördjupad översiktsplan (FÖP) antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2016. Planområdet är inte utpekad i den fördjupade översiktsplanen, men på Björnbärsvägen som är huvudvägen i området är ett grönt stråk- utveckling utpekad. I FÖP Nässjö stad beskrivs de gröna stråken som en viktig del i att få ett grönare och mer attraktivt centrum för både djur, natur och människor. Stråket fortsätter norrut mot Ledet-området där den sedan ansluter till ytterligare ett

stråk och dessa två fortsätter öster om Ingsbergområdet och mot naturreservatet Lövhult på östra sidan om riksväg 40.



- Gröna stråk-utveckling
- Kulturområde — Riksintresse väg
- Befintlig gång- och cykelväg
- Extern volymhandel
- Planerat verksamhetsområde
- Planerad gång- och cykelväg enligt GC-plan
- Planerad gång- och cykelväg till utbyggnadsområde
- Kraftledningar 30-400kV

Utdrag från fördjupad översiktsplan för Nässjö stad. Planområdets ungefärliga utbredning är utmarkerat med en röd cirkel

Detaljplan

Planområdet är idag reglerat genom följande detaljplaner: *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för stadsdelen Ingsberg avseende Ekebackens småhusområde i Nässjö kommun* (DP Nässjö 208) som är fastställd av länsstyrelsen den 23 juni år 1977, samt *Kv Pilhem mm.* (DP Nässjö 231) som är fastställd av länsstyrelsen 20 augusti år 1984.

I DP Nässjö 208 anges följande för Mandelblomman 1 med flera:

- Område för bostadsändamål (B)
- Gata (vit färg)

- Två våningar (II)
- Område med betäckningen II får inte föras till en högre höjd än 6,5 meter
- Utöver angivet våningsantal får vind ej inredas (n)
- Mark som icke får bebyggas (gul färg med svarta prickar)
- Mark för garage, får högst vara 2,5 meter (gul färg med svarta kryss)
- Kvarters- eller annan områdesgräns (avser kvarteret Mandelblomman)
- Mark tillgänglig för underjordiska ledningar (u)
- Park eller parkering (ljusgrön färg)
- Förbud mot infart (långt streck med punkt i mitten följt av ett kort streck, återfinns i anslutning till Slånbärsvägen)
- Gällande bestämmelsegräns avsedd att bibehållas (tunnare långt streck följt av två korta streck)
- Gällande områdesgräns avsedd att utgå (tjockare långa streck med stjärnor)
- Gällande bestämmelsegräns avsedd att utgå (tunnare långt streck med stjärnor följt av två korta streck)

I den befintliga detaljplanen anger planen användningarna område för bostadsändamål, park eller parkering samt gata. Bostadsändamål ersätts i ny detaljplan med bostad, bostad och vård i kombination, vård samt bostad i kombination, gata, natur och parkering. Park eller parkering ersätts i ny detaljplan med natur, gång- och cykelväg, gata, samt bostad. Gata ersätts i ny detaljplan med gata. Detaljplanen fortsätter att gälla i övriga delar.

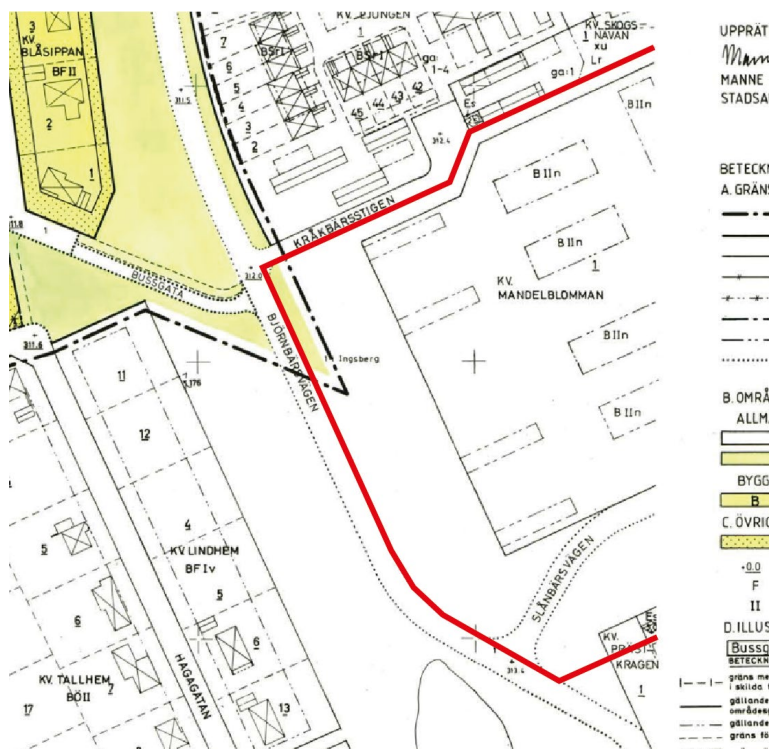


Kartbild som visar gällande detaljplan (DP Nässjö 208) inom planområdet och i vilka delar den ersätts.

I DP Nässjö 231 anges följande för Mandelblomman 1 med flera:

- Park (ljusgrön färg)
- Gata (vit färg)

I den befintliga detaljplanen anger planen användningarna park samt gata. Park ersätts i ny detaljplan med natur samt gata. Gata ersätts i ny detaljplan med gata.



Kartbild som visar gällande detaljplan (DP Nässjö 231) inom planområdet och i vilka delar den ersätts.

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 25 juni 2025. 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.

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.

Övriga planeringsunderlag

I arbetet med detaljplanen har, utöver de kommunala styrdokument samt utredningar och underlag som redovisas ovan, hänsyn också tagits till planeringsunderlag från bl.a. Länsstyrelsen, VISS, SGU, Skogsstyrelsen, Naturvårdsverket, Riksantikvarieämbetet, SGI, Trafikverket m.fl.

Grundkarta

För området har kartenheten på Samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun upprättat en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter. Grundkartan är upprättad den 28 mars 2025.

Fastighetsförteckning

Kartenheten på Samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun har upprättat en fastighetsförteckning som gäller för planområdet. Utöver en redovisning av lagfarna fastighetsägare till berörda fastigheter inom och utanför planområdet upplyser fastighetsförteckningen om kända servitut och rättigheter som belastar fastigheter inom planområdet. Fastighetsförteckningen är upprättad den 23 april 2025.

Skyfallskartering

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.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Planområdet är beläget i stadsdelen Ingsberg i östra Nässjö stad. I planområdets östra del ligger äldre- och demensboendet Ekbackagården. I norr på Mandelblomman 2 finns Mandelblomman som är en gruppboende för personer med funktionsvariationer samt en lokal för daglig verksamhet. Lokal för daglig verksamhet har ett tillfälligt bygglov för ändrad användning. Inom Mandelblomman 3 finns två längor med totalt tio marklägenheter samt en parkeringsplats kombinerat med en garagelänga. Längst upp i norra delen av planområdet finns en gata samt en gång- och cykelväg. Väster i planområdet finns ett skogsområde som består främst av tall. Längst ut i väst finns en gång- och cykelväg. Norr om Slånbärsvägen på Mandelblomman 1 finns en parkeringsplats. Söder om Slånbärsvägen på Ingsberg 2:1 finns en parkering med kommunalt huvudmannaskap. Längs med Slånbärsvägen finns en gång- och cykelväg samt en yta med grönstruktur. Bebyggelsen i anslutning till planområdet består till störst del av småhus och radhus samt ett fåtal flerbostadshus.



Ekbackagårdens framsida sett från Slånbärsvägen



Parkeringsplats samt gång- och cykelväg i södra delen av planområdet



Parkeringsplats på Mandelblomman 1 vid Slånbärsvägen



Gruppboende samt lokal för daglig verksamhet på Mandelblomman 2, i bakgrunden syns äldre- och demensboendet Ekbackagården.

Service

Cirka 450 meter nordväst om planområdet finns vårdcentral samt apotek. Grundskolan Nyhemsskolan är belägen cirka 500 meter sydväst om planområdet. Det finns två livsmedelsaffärer cirka 1,2 kilometer sydväst om planområdet. Centrumkärnan är belägen cirka 1,5 kilometer väster om planområdet. Handelsområdet Sörängen ligger inom cykelavstånd, ca 1,5 kilometer.

Trafik

Björnbärsvägen som sträcker sig i nordsydlig riktning är genomfartsväg genom området och där hastigheten är reglerad till 40 km/h. Slånbärsvägen är också en genomfartsväg och sträcker sig i västöstlig riktning med hastighet begränsad till 40 km/h samt en rekommenderad hastighet om 30 km/h utmed Mandelblomman 3. En del av Slånbärsvägen sträcker sig även in i mitten av planområdet och där får endast fordon med behörighet köra in.

Nässjö kommun genom Tekniska Serviceförvaltningen är väghållare för alla vägarna.



Slånbärsvägen samt marklägenheter på Mandelblomman 3

Gång- och cykeltrafik

Det finns goda förutsättningar att gå och cykla till och från planområdet. Vid Kråkbärsstigen i norr finns en gång- och cykelväg, likväl längs med Slånbärsvägen i söder samt Björnbärsvägen i väst. I öst finns en gång- och cykelväg som ansluter till Kråkbärsstigen samt bostadsområde i norr, och bostadsområdet i söder. Trafikstrategi för Nässjö kommun 2024-2027 redovisar ett huvudstråk för gång och cykel i de norra delarna av planområdet som idag inte finns och som bör byggas ut för att förbättra möjligheterna att gå och cykla inom samt till och från området.



Gång- och cykelväg i norra delen av planområdet.

Kollektivtrafik

Det finns två busshållplatser inom cirka 120 meter från planområdet som trafikeras av busslinje 64 och 67. Hållplats Kråkbärsstigen finns i väst och hållplats Ekbackagården finns i sydöst. Nässjö centralstation är belägen inom 1,5 kilometer.

Motortrafik

Motortrafik förekommer på både Slånbärsvägen samt Björnbärsvägen.



En del av Slånbärsvägen inom Mandelblomman 1

Naturmiljö

Skogsområdet i västra delen av planområdet består till störst del utav tall. Det förekommer även diverse lövträd samt en mindre mängd björkar. Det finns också ljung, blåbärsbuskar, mossor samt övriga buskar och sly. Mellan Slånbärsvägen och gång- och cykelvägen samt mellan Björnbärsvägen och parkeringsplatsen längst i söder finns en del större träd av olika arter. Vegetation i övriga delar av planområdet består främst av olika träd samt buskar. Det bedöms inte finnas några sällsynta eller hotade växtarter inom planområdet. Naturområdet är utpekad i den fördjupade översiktsplanen som ett grönt stråk och bör därmed bevaras.



Naturområde mellan Björnbärsvägen och Ekbackagården



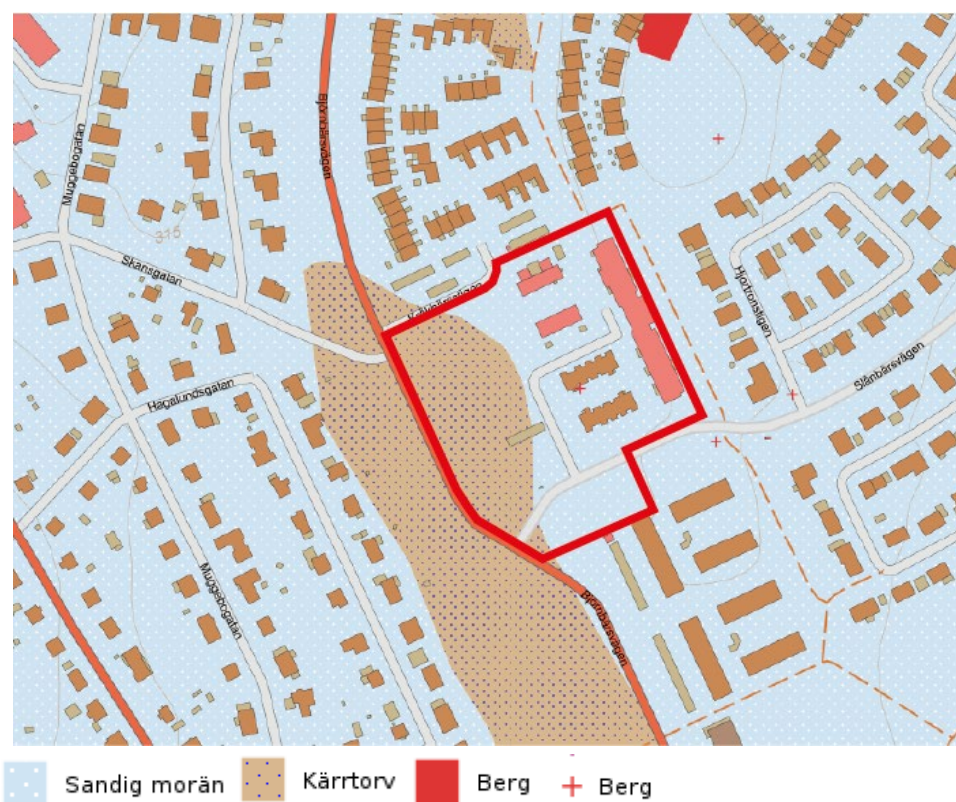
Naturområdet sett från Mandelblomman 2

Geotekniska förhållanden

Planområdet sluttar svagt från öst till väst och består till stor del av sandig morän samt även en del kärrtorv. Majoriteten av marken där det idag finns bebyggelse består av fast mark, medan ej fast mark återfinns främst i naturområdet i väster. Inom torvområdet bör inte byggrätt för nya huvudbyggnader medges. Där jordarten är sandig morän bedöms marken ha god stabilitet samt god infiltrationsförmåga.



Kartbild från Sveriges Geologiska undersökning som visar fastmark. Planområdet är utmarkerat med en röd linje.



Kartbild från Sveriges Geologiska undersökning som visar jordarter. Planområdet är utmarkerat med en röd linje.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Planområdets högsta punkter är i de östra delarna, och marken sluttar därefter svagt nedåt mot väster där skogsområdet är. Dagvattnet rinner därmed ned mot skogsområdet där det infiltreras i marken. Inom Mandelblomman 3 finns en utgrävd lågpunkt som lokalt tar hand om dagvatten. Dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet.

Grundvatten

Enligt Vatteninformation Sverige (VISS) finns ingen grundvattenförekomst inom eller i närheten av planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Skyltad hastighet på både Björnbärsvägen såväl som Slånbärsvägen är 40 km/h. Slånbärsvägen har även en rekommenderad hastighet på 30 km/h. Eftersom avståndet mellan mitten av Björnbärsvägen och närmaste befintliga fasad är cirka 80 meter bedöms den ekvivalenta ljudnivån uppgå till mindre än riktvärdet 55 dBA vid fasad och uteplats. Avståndet mellan fasad och mitten av Slånbärsvägen är cirka 19 meter. Trots det betydligt kortare avståndet bedöms den ekvivalenta ljudnivån underskrida riktvärdet 55 dBA även här enligt utförda enklare bullerberäkningar. Byggrätten bör av bullerskäl begränsas utmed Slånbärsvägen.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar i eller i närheten av planområdet. Riktvärden för KM och MKM bedöms därmed uppfyllas.

Räddningsinsats

Räddningstjänsten i Nässjö är belägen inom 800 meter och beräknas kunna nå platsen inom cirka 5 minuter. Brandpostsystem finns tillgängligt vid Kråkbärsstigen samt Slånbärsvägen.

Klimatförändringar

Nässjö kommuns framtida klimat förutspås bli varmare, torrare och blötare. Detta ökar risken för förhöjd ytemperatur, skred och erosion, samt översvämning. Det är därför viktigt att beakta dessa aspekter i detaljplaneprocessen för att säkerställa att markanvändningen är lämplig utifrån riskbilden.

Översvämning

Planområdet påverkas inte av höga flöden från sjöar eller vattendrag. Nedan presenteras utdrag från en skyfallskartering utförd av WSP år 2022 i Nässjö stad som visar maximalt djup, maximalt flöde, samt vattendjup efter 10 timmar till följd av ett 100-årsregn.

Naturområdet i väst har en naturlig upptagning från avrinning av dagvatten från planområdets västra del eftersom området sluttar svagt från öst till väst. Eventuella vattenansamlingar efter 10 timmar har infiltrerats och därmed bedöms risken för översvämning inom planområdet i sin helhet som låg.



Utdrag av skyfallskartering utförd av WSP 2022 som visar maximalt djup



Utdrag av skyfallskartering utförd av WSP 2022 som visar maximalt flöde



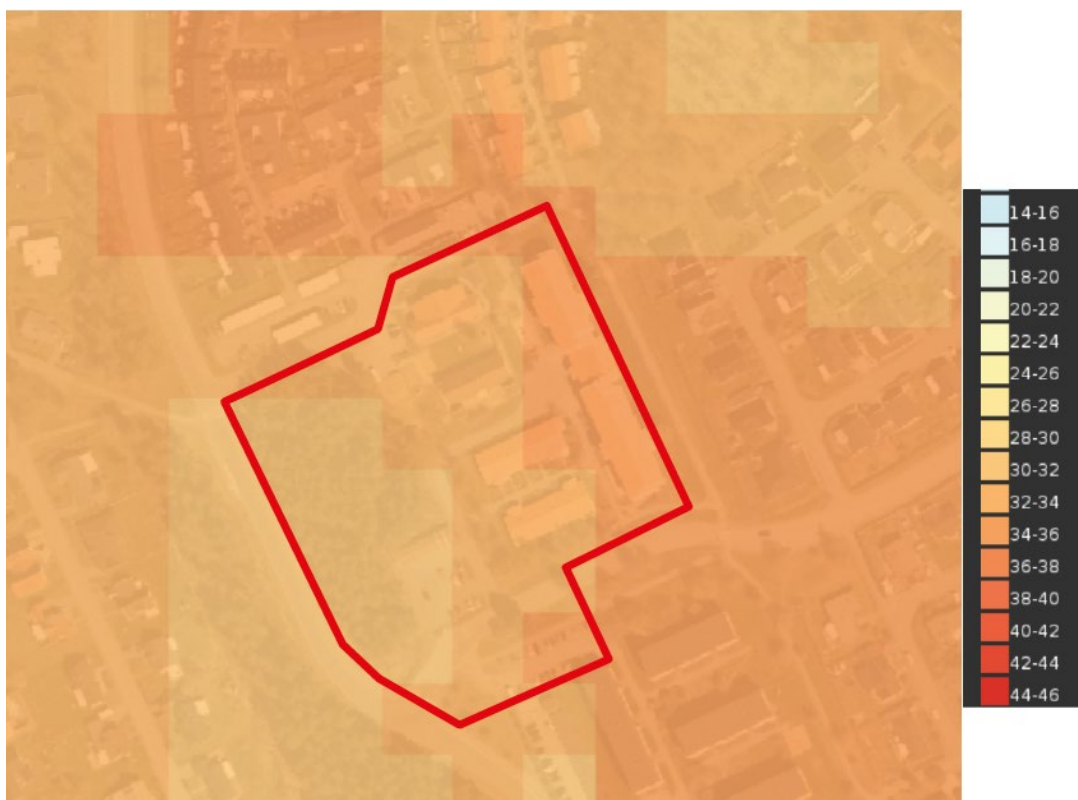
Utdrag av Skyfallskartering utförd av WSP 2022 som visar vattendjup efter 10 h

Ras, skred och erosion

Bedömningen är att det inom planområdet eller i anslutning till planområdet inte finns några risker för ras, skred eller erosion.

Hög ytemperatur

MSB:s Värmekartering visar att planområdet har en maxtemperatur runt 30–35° C. Skogsområdet i västra delen av planområdet indikerar en lägre maxtemperatur jämfört med övriga delar av planområdet. Naturområdet har en viktig betydelse för området eftersom det bidrar till skugga och fungerar temperaturreglerande.



Utdrag från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) värmekarta 2017–2024. Röd markering visar planområdets avgränsning.

Riksintressen

Riksintresse Skyddade vattendrag

En del utav området är beläget inom riksintresse för Emåns huvudavrinningsområde. Enligt miljöbalken 4 kap. 6 § får inte vattenkraftverk, vattenreglering eller vattenöverledning utföras inom riksintresseområdet. Riksintresset berörs inte av planläggningen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

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 modelleringar från tidigare mätningar av luftkvaliteten på sex olika platser avseende partiklar (PM10), kvävedioxid och bensen. Dessa är de föroreningar som riskerar att ligga närmst gränsvärdena för MKN. Resultaten av de

senaste mätningarna (avser år 2023) visar att samtliga uppmätta halter underskrider gränsvärdena och vidare uppföljningskrav finns därför inte.

Eftersom MKN inte överskrids i centrala Nässjö, där luftkvaliteten bedöms vara sämst, dras slutsatsen att det är låg sannolikhet att MKN överskrids på andra platser.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten anger kvaliteten en vattenförekomst ska ha uppnått vid en viss tidpunkt. Planområdet är beläget till störst del inom utloppet av Ingsbergssjön samt gränsar till avrinningsområdet till Gisshultaån, även kallad Lövhultsbäcken. Denna i sin tur har avrinning i Gisshultasjön. Planområdet ingår även i Emåns huvudavrinningsområde. Enligt VISS är Emåns ekologiska status i huvudsak måttlig, men på vissa sträckor uppnås god status medan andra sträckor otillfredsställande status.

Ingsbergssjön är inte klassad enligt VISS, men bedöms uppnå ej god ekologisk status samt ej god kemisk status. Gisshultaån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt VISS. Gisshultasjön har god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt VISS.

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.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanens genomförande innebär att allmän platsmark på del av Ingsberg 2:1 övergår till kvartersmark och fastighetsregleras för att överföras till Prästkragen 1.

Del av Mandelblomman 1 övergår från kvartersmark till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen har rätt och skyldighet att lösa in marken.

Servitut för väg, akt nummer 0682-830.1 samt servitut för avlopp, akt nummer 0682-830.4 kan upphävas eftersom de kommer sakna betydelse efter detaljplanens genomförande. Resterande servitut inom planområdet påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Fysisk miljö

Den fysiska miljön kan komma att ändras eftersom detaljplanen tillåter en ökad byggrätt jämfört med gällande detaljplan. Eftersom nockhöjden är reglerad i detaljplanen säkerställs att den fysiska miljön inom hela planområdet inte förändras avsevärt när det gäller höjden. Omkringliggande fastigheter påverkas därmed inte nämnvärt av planläggningen. Området kan dock komma att ändras inom Mandelblomman 2 eftersom enbart vissa delar av fastigheten är bebyggd. Detaljplanen tillåter både uppförandet av komplementbyggnader i västra delen av Mandelblomman 2, samt en

begränsad byggrätt genom en procentandel i östra egenskapsområdet. Konsekvenserna är att den fysiska miljön kan ändras i mindre omfattning, specifikt i de norra och östra delarna av planområdet.

Trafik

Trafiken bedöms inte öka av planläggningen eftersom ingen omfattande bebyggelse möjliggörs. Möjligheten att gå och cykla inom planområdet samt att transportera sig till fots och via cykel till andra områden bedöms förbättras.

Parkering

Parkering ska hanteras inom respektive fastighet med utgångspunkt i angivna parkeringstal i kommunens parkeringsstrategi. Ingen ny parkering tillkommer inom planområdet, däremot försvinner en andel parkering med kommunalt huvudmannaskap i och med försäljning av parkeringsytan i södra delen av planområdet till bostadsrättsföreningen på fastigheten Prästkragen 1. Parkering inom Mandelblomman 1 kommer dock att finnas kvar. Det finns goda förutsättningar att tillgodose parkeringsbehovet i området.

Natur

Naturmiljö

Skogsområdet i västra delen av planområdet planläggs som natur för att möjliggöra bevarandet av grönstrukturen i området och för att inte tillåta någon byggrätt. Även ytan med träd mellan Slånbärsvägen och gång- och cykelvägen i söder, samt vid Björnbärsvägen planläggs som natur för att möjliggöra bevarandet av grönstruktur längs med vägen. Begränsning av byggrätt inom Mandelblomman 2 medför förutsättningar för grönstruktur inom fastigheten.

Landskapsbild

Landskapsbilden bedöms inte förändras avsevärt eftersom högsta nockhöjd är satt till den höjd som bebyggelsen har idag, och samspelar väl med intilliggande bebyggelse, samt att skogsområdet och ytan med träd längs med Slånbärsvägen planläggs som natur.

Miljö

Miljöbedömning

Detaljplanen och dess genomförande bedöms inte medföra behov av en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken (SFS 1998:808).

Dagvatten

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka dagvattenhanteringen inom samt i anslutning till planområdet.

Social hållbarhet

Barnperspektivet

Detaljplanens genomförande säkerställer möjligheterna till att gå och cykla inom samt genom området, vilket främjar rörelse och lek. Naturområdet i väst samt i de södra delarna av planområdet främjar till lek samt ger skugga.

Fysisk tillgänglighet

Den fysiska tillgängligheten bedöms förbättras i och med att planförslaget säkerställer tillgången till gång- och cykelvägar i området samt att gatan som idag fungerar som in- och utfart till området planläggs som gata för att öka den fysiska tillgängligheten. Användningen natur möjliggör tillgång till natur för alla medborgare.

Jämlikhet

Detaljplanen möjliggör för äldreboende och gruppboende i kombination med bostäder i området, vilket leder till en blandad bebyggelse och ger förutsättningar för medborgare med olika åldrar och behov i samhället.

Tillgång och närhet till natur i området ökar sannolikheten för välbefinnande för alla medborgare oavsett kön, ålder, etnicitet och socioekonomisk status. Att detaljplanen möjliggör för transport av olika typer av transportmedel är även det fördelaktigt ur jämlikhetssynpunkt.

Hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att några riktvärden för buller överskrids eftersom ingen bebyggelse planläggs i direkt anslutning till någon högfarterad väg eller andra typer av verksamheter som leder till buller i området.

Översvämning

Detaljplanens genomförande bedöms inte öka risken för översvämning i eller i anslutning till planområdet.

Olyckor

Detaljplanens genomförande bedöms inte förhöja risken för olyckor av farliga ämnen.

Ras, skred och erosion

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka risken för ras, skred eller erosion i eller i anslutning till planområdet.

Värmeöar

Detaljplanens genomförande påverkar inte risken för värmeöar eftersom både skogsområdet i väst planläggs som natur samt två ytor längs med Slånbärsvägen, vilket möjliggör skugga under varma dagar.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Det förekommer inte hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken inom planområdet, dessa berörs alltså inte.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanens genomförande ger inte försämrade förutsättningar för att uppfylla MKN för luft.

Vatten

Detaljplanens genomförande bedöms inte försämma förutsättningarna att uppfylla MKN för vatten.

Buller

MKN för buller enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) gäller inte för Nässjö kommun.

Medverkan

Handlingarna har upprättats av Samhällsplaneringskontoret i samråd med Tekniska Serviceförvaltningen och Socialförvaltningen.

Samhällsplaneringskontoret

Linnea Hamrén
Planarkitekt