

# Planbeskrivning

## Detaljplan för Mandelblomman 1 med flera

## Nässjö stad, Nässjö kommun

Diarienummer SPK-2024-317

GRANSKNINGSHANDLING

Upprättad: 2025-06-25
Reviderad: 2026-09-23

NÄSSJÖ KOMMUN

# 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 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. På Nässjö kommuns webbplats och Boverkets PBL Kunskapsbanken finns mer information om planering och byggande.

# Planprocess och tidplan

Här beskrivs planprocessen kortfattat. Tidplanen gäller under förutsättning att tillhörande utredningar fortskrider som planerat och att detaljplanen inte överklagas.

### *Planbesked och planprocessens start*

Tekniska serviceförvaltningen inkom den 4 mars år 2024 med en begäran om planbesked för fastigheterna Mandelblomman 1 och 2 samt en del av Ingsberg 2:1, beläget i den östra delen av Ingsberg i Nässjö stad. Den 18 oktober år 2024 inkom en kompletterande ansökan från Tekniska serviceförvaltningen. Ansökan avsåg att utforma en ny detaljplan som möjliggör för användningen bostad, vård och parkering. Samhällsplaneringsnämnden beslutade att lämna positivt planbesked den 29 januari 2025 § 6 och gav i uppdrag att inleda planarbetet.

### *Samråd*

Ett planförslag upprättas och samråds med myndigheter, sakägare och andra berörda. Möjlighet ges att lämna synpunkter och förslag. Inkomna synpunkter sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse och detaljplanen bearbetas och justeras eventuellt med hänsyn till inkomna synpunkter. Samhällsplaneringsnämnden beslutade om samråd den 25 juni år 2025 § 98.

### *Granskning*

Ett bearbetat och justerat planförslag ställs ut på granskning. Efter samrådet har en dagvattenutredning tillkommit, samt vissa ändringar i plankartan gjorts där viss mark med bestämmelsen natur övergått till park för att skapa en mer sammanhängande planmosaik. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter och förslag. Innan antagande färdigställs ett granskningsutlåtande som skickas till de som inte fått synpunkter tillgodosedda. Samhällsplaneringsnämnden beslutade om granskning den 21 oktober 2026 § xx.

### *Antagande*

Samhällsplaneringsnämnden antar detaljplanen. Om den är av stor vikt eller principiell betydelse antar kommunfullmäktige detaljplanen. Detaljplanen förväntas antas kvartal 1 2027.

### *Laga kraft*

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

# Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG ..... 5

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR ..... 6

- OMFATTNING OCH LOKALISERING ..... 6
- FYSISK MILJÖ ..... 7
- SERVICE ..... 7
- TRAFIK ..... 8
- NATURMILJÖ ..... 9
- GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN ..... 10
- HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN ..... 13
- HÄLSA OCH SÄKERHET ..... 14
- RIKSINTRESSEN ..... 18
- HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN ..... 18
- MILJÖKVALITETSNORMER ..... 18

PLANERINGSUNDERLAG ..... 20

- KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN ..... 20
- UTREDNINGAR ..... 23
- ÖVRIGA PLANERINGSUNDERLAG ..... 24

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN ..... 25

- PLANFÖRSLAG ..... 25
- ALLMÄN PLATS ..... 25
- KVARTERSMARK ..... 27
- GENOMFÖRANDETID ..... 27

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR ..... 28

- ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS ..... 28
- REGLERING AV ALLMÄN PLATS ..... 28
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK ..... 28
- REGLERING AV KVARTERSMARK ..... 29

GENOMFÖRANDE ..... 31

- MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV ..... 31
- FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR ..... 31
- TEKNISKA FRÅGOR ..... 33
- EKONOMISKA FRÅGOR ..... 34
- ORGANISATORISKA FRÅGOR ..... 34
- PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING ..... 35
- UPPLYSNINGAR ..... 35

KONSEKVENSER ..... 36

- FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER ..... 36
- FYSISK MILJÖ ..... 36
- TRAFIK ..... 36
- NATUR ..... 36
- MILJÖ ..... 37
- SOCIAL HÅLLBARHET ..... 38
- HÄLSA OCH SÄKERHET ..... 39
- HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN ..... 39
- MILJÖKVALITETSNORMER ..... 39

MEDVERKAN ..... 40

# Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för gruppboende, daglig verksamhet och äldreboende. Detaljplanen syftar vidare till att ändra viss allmän platsmark till kvartersmark för att möjliggöra markförsäljning av parkeringsytan söder i planområdet. Planläggningen medför också att befintliga planavvikelser i förhållande till den tidigare detaljplanen justeras för att spegla nuvarande markanvändning.

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

# Planeringsförutsättningar

## Omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i östra delen av stadsdelen Ingsberg i Nässjö stad. Området gränsar till Björnbärsvägen i öster. Planområdets areal är cirka 2,5 hektar.

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




*Översiktsbild av planområdets lokalisering i Nässjö stad. Planområdet är markerat med röd linje.*




*Kartbild som visar fastigheter inom planområdet.*

## Fysisk miljö

Planområdet är beläget i stadsdelen Ingsberg i östra Nässjö stad. I planområdets östra del ligger äldre- och demensboendet Ekbackagården, två byggnader på tre våningar sammanbyggda med en mindre del på två våningar. Delen av byggnaden som utgör sammanbyggningen har ett tillfälligt bygglov då tillbyggnaden är planstridig. Byggnaderna är bestående av gult samt orange tegel med vita balkonger. Inom planområdet på fastigheten Mandelblomman 2 finns även gruppbostaden Mandelblomman, ett enplanshus med gul träfasad, samt en lokal för daglig verksamhet. Lokalen för daglig verksamhet består av ett enplanshus med grå fasad och har ett tillfälligt bygglov för ändrad användning. Planområdet inrymmer även bostäder i form av två enplanshus med gult tegel innehållande totalt 10 marklägenheter. Intill bostäderna finns 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.




*Bild på gatorna runt och inom planområdet*

Nässjö kommun genom Tekniska Serviceförvaltningen är väghållare för alla vägar inom planområdet.



*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 av tall. Det förekommer även diverse lövträd samt en mindre mängd björkar. Det finns också ljung,

blåbärsbuskar, mossa 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 finns några sällsynta eller hotade växtarter inom planområdet.



*Naturområde mellan Björnbärsvägen och Ekbackagården*



*Naturområdet sett från Mandelblomman 2*

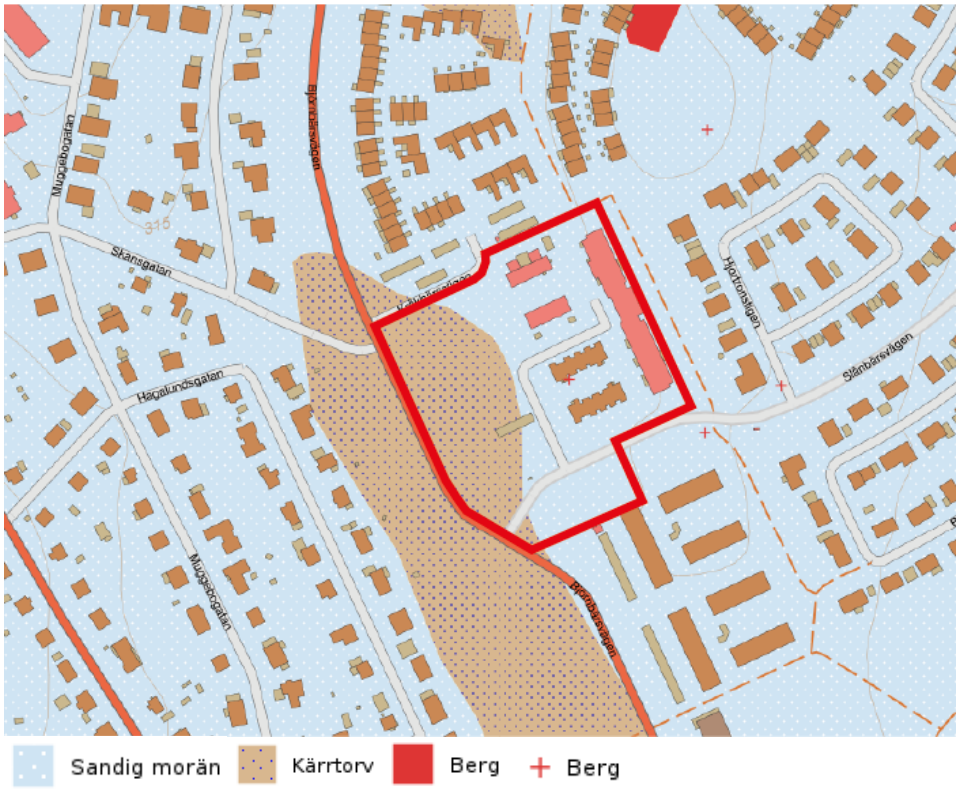
## Geotekniska förhållanden

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. Där jordarten är kärrtorv bedöms marken ha låg genomsläpplighet samt låg bärighet. De byggnader som

är förlagda på torvmark inom planområdet har byggts på fyllnadsmassor samt står på tjältålig grund.




*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.*

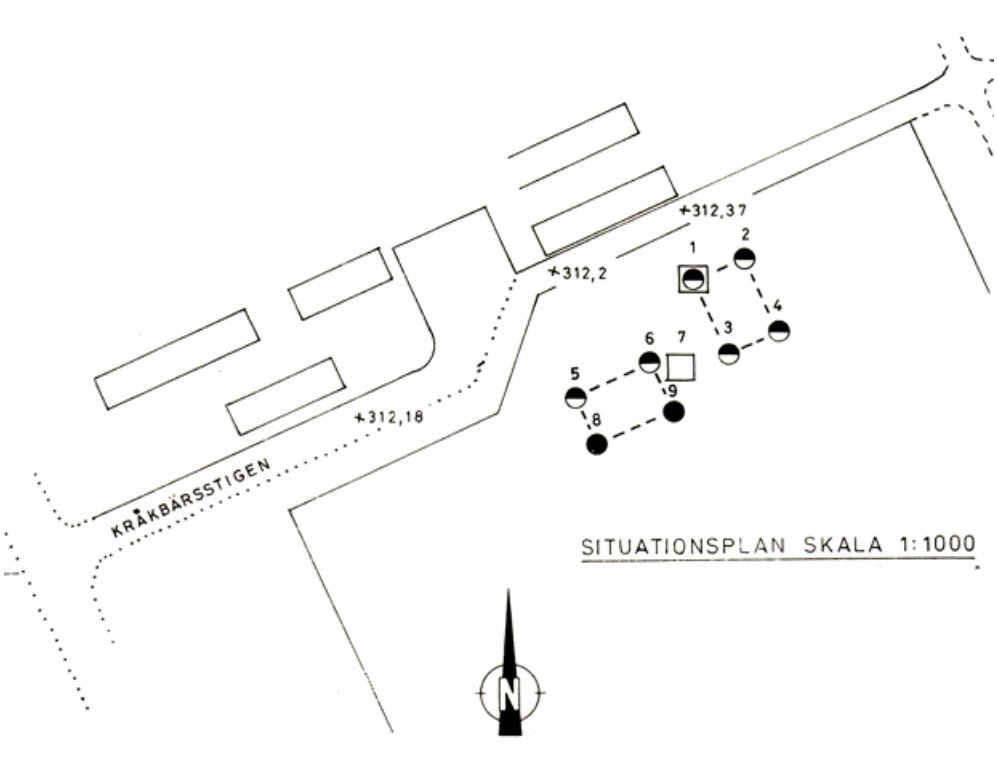
### *Geologiska undersökningar*

I samband med planerad utbyggnad av kvarteret Mandelblomman år 1975 togs en översiktlig grundundersökning för området fram av VIAK AB. Resultatet visade att området mestadels bestod av morän, med överlagring av torv inom kvarteret Mandelblomman samt utmed Björnbärsvägen med en mäktighet upp till 5 meter. I utredningen skrivs det om grundläggning av bostadsområde att ”[i]nom områden med torv urschaktas all torv under byggnader, körvägar, parkeringsytor och ledningar. Eventuell uppfyllning utföres enligt MARK AMA 72 kap C”.




*Utdrag ur översiktlig grundundersökning, utförd av VIAK AB 1975-02-28, som visar torvens utbredning inom kvarteret Mandelblomman.*

År 1986 gjordes en geoteknisk undersökning för uppförande av planerad barnstuga inom kvarteret Mandelblomman av GEOsondering hb (daterad 4 april 1986). I deras yttrande beskrivs torvlagret i Mandelblommans norra hörn vara mellan 0,1 och 1,5 meter. I yttrandet rekommenderas det att grundläggning sker på packad uppfyllnad efter att torvlagret avschaktas, alternativt att man grundlägger i naturligt lagrad friktionsjord. Grundläggning ska ske på helgjuten bottenplatta eller torpargrund och urgrävning bör även ske under trafikytor.




*Situationsplan över provtagningspunkter, utförd av GEOsondering hb. Vid punkt 5 och 8 var torvdjupet djupast på cirka 1,5 meter. Punkt 3, 4 och 9 visade på ett torvdjup mellan 0,1 och 0,4 meter.*

De geotekniska utredningarna som gjorts på området bedöms vara indikativa om markens förhållanden även idag. Med bakgrund av att detaljplanen inte medför någon större utökad byggrätt bedöms inga vidare utredningar av de geotekniska förutsättningarna för planområdet behövas. Vid eventuell utbyggnad ska rekommendationerna från yttranden över de geotekniska undersökningarna beaktas. Ett annat alternativ kan vara att grundlägga med plintar eller genom pålning.

# Hydrologiska förhållanden

## Dagvatten

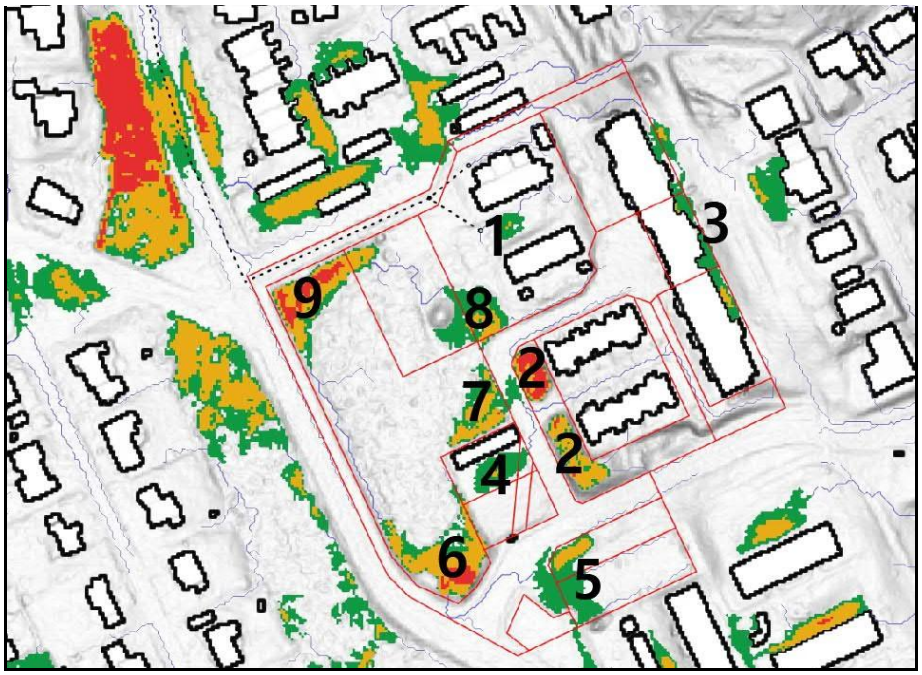
Planområdets högsta punkter är i de östra delarna, och marken sluttar därefter svagt nedåt mot väster där skogsområdet är. Dagvattnet rinner därmed ned mot skogsområdet där det infiltreras i marken. Inom Mandelblomman 3 finns en utgrävd lågpunkt som lokalt tar hand om dagvatten. Dagvattenledningar finns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

### *Dagvattenutredning*

Inför granskning av detaljplanen beställdes en dagvattenutredning som undersökte rinnvägar och stående vatten vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Utredningen beställdes för att undersöka lämpligheten med en ökad byggrätt för komplementbyggnader på Mandelblomman 2 ur ett dagvattenperspektiv. Utredningens resultat visade att dagvatten samlas i flera mindre ansamlingar, och att ansamlingarna inom kort tid hanteras genom infiltration på plats. Eftersom detaljplanens användningsbestämmelser innefattar vård finns det ett behov av att säkerställa att översvämningar inte påverkar mark med mycket känslig markanvändning.

Dagvattenutredningen uppger att översvämningsrisken inom planområdet anses vara låg så länge de avrinningsvägar som finns i dagsläget inte tas bort.

Inom planområdet identifieras flera mindre lågpunkter som inte bedöms innebära någon betydande risk för byggnader, verksamheter eller infrastruktur. Vattenansamlingarna som uppstår infiltrerar naturligt på plats eller avleds via befintliga brunnar och rinnvägar.




*Utdrag från PM dagvattenutredning, utförd av BSV arkitekter och ingenjörer AB, som visar befintliga vattenansamlingar och rinnvägar tillsammans med rännstensbrunnar och dagvattenledningar vid ett regndjup av 68 millimeter. Grön färg visar vattendjup upp till 10 cm, gult 10–30 cm och rött över 30 cm. Planområdet är markerat med röd gräns. Utdrag från Scalgo Live.*

### 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 yttemperatur, 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 för 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 av dagvatten från planområdets västra del eftersom området sluttar svagt från öst till väst. Eventuella vattenansamlingar efter 10 timmar har infiltrerats eller samlats i de lågpunkter som utformats för att ta emot dagvatten på Mandelblomman 3. 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*



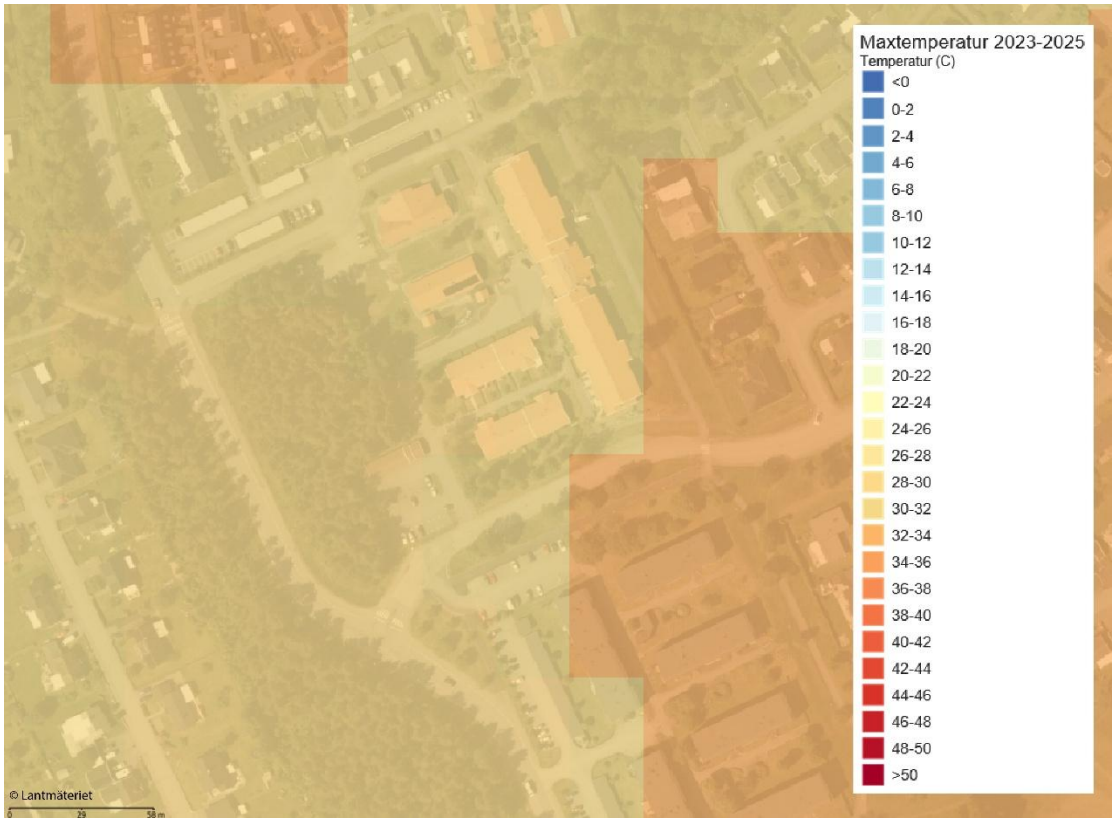
*Utdrag av Skyfallskartering utförd av WSP 2022 som visar vattendjup efter 10 timmar*

### *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 yttemperatur*

MCF: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 under varma dagar.




*Utdrag från Myndigheten för civilt försvars (MCF) värmekartering 2023–2025.*

## Riksintressen

### Riksintresse Skyddade vattendrag

En del av området är beläget inom riksintresse för Emåns huvudavrinningsområde. Enligt miljöbalken 4 kap. 6 § får inte vattenkraftverk samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden. Riksintresset bedöms inte beröras 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 (µg/m3).

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

Miljökvalitetsnormer 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 kallas 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.

# Planeringsunderlag

## Kommunala ställningstaganden

### Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 29 januari 2025 § 6 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 utpekat i den fördjupade översiktsplanen. Däremot är Björnbärsvägen utpekad för utveckling av grönt stråk och bör därmed bevaras tillsammans med ett mindre naturområde inom planområdet vilket anses vara en del av det gröna stråket. 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.




*Utdrag från fördjupad översiktsplan för Nässjö stad. Planområdets ungefärliga utbredning är markerat 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 samt vård i kombination, vård samt bostad i kombination, gata, natur och parkering. Park eller parkering ersätts i ny detaljplan med park, natur, gång- och cykelväg, gata, samt bostad. Gata ersätts i ny detaljplan med gata. Detaljplanen fortsätter att gälla i övriga delar.

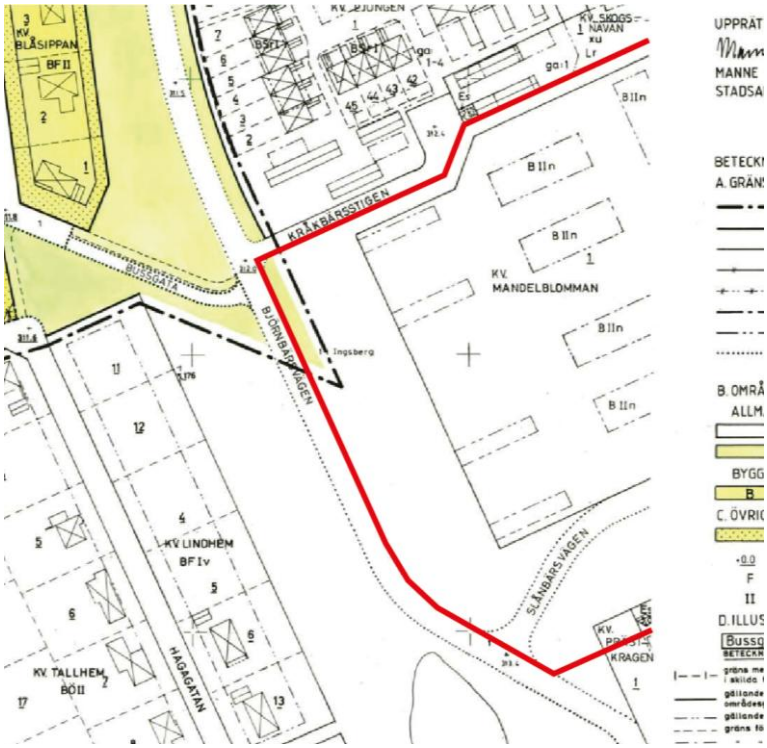



*Kartbild som visar gällande detaljplan (DP Nässjö 208) inom planområdet och i vilka delar den ersätts.*

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 enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

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 och motiverat ställningstagande*

Den planerade markanvändningen innebär inte någon större ändring av dagens användning och bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljökvalitetsnormer 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.

## Utredningar

Följande utredningar har tagits fram i samband med detaljplanen. Slutsatser och ställningstaganden i utredningarna som berör den aktuella detaljplanen beskrivs mer ingående under planeringsförutsättningar.

- Dagvattenutredning, genomförd av BSV arkitekter och ingenjörer AB

# Övriga planeringsunderlag

I arbetet med detaljplanen har, utöver de kommunala styrdokument samt utredningar och underlag som redovisas ovan, hänsyn också tagits till planeringsunderlag från bland annat Länsstyrelsen, Vatteninformationssystem Sverige (VISS), Sveriges Geologiska Undersökning (SGU), Skogsstyrelsen, Naturvårdsverket, Riksantikvarieämbetet, Statens geotekniska institut (SGI), Trafikverket med flera.

## Grundkarta

För området har samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun upprättat en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter. Grundkartan är upprättad den 28 mars 2025 och sedan uppdaterad den 26 juni 2026.

## Fastighetsförteckning

Samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun har upprättat en fastighetsförteckning lsom 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 och sedan uppdaterad den 26 juni 2026.

## 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.

## Geotekniska undersökningar

VIAK AB har utfört en översiktlig grundundersökning av Hultetområdet, daterad den 28 februari 1975. Undersökningen gjordes med slagsondering, spadborrning, grävning av provgropar samt med avvägning. Undersökningen sträcker sig över planområdet i sin helhet.
GEOsondering HB utförde en geoteknisk undersökning den 4 april 1986 på fastighet Mandelblomman 2. Undersökningen gjordes genom trycksondering, slagborrning, grävning, grundvattenobservationer samt utsättning och avvägning av borrpunkter.

# Beskrivning av detaljplanen

## Planförslag

Planförslaget innebär att delar av området planläggs med användningen vård för att möjliggöra för äldreboende, gruppboende och daglig verksamhet. Planförslaget ändrar även en del från allmän platsmark till kvartersmark för att möjliggöra markförsäljning. Övriga delar inom planområdet planläggs som bostäder, natur, samt gång- och cykelväg för att justera planavvikelser. Detta betyder att delar av den befintliga bebyggelsen inom planområdet inte överensstämmer med gällande detaljplan, och detta planförslag anpassar bestämmelserna efter hur det ser ut idag. För att framtidssäkra markanvändningen kombineras användningar med varandra, vilket möjliggör en större flexibilitet vid eventuellt ändrade behov. Planläggningen medför en ökad byggrätt jämfört med gällande detaljplan.

## Allmän plats

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

### GATA – Gata

Bestämmelsen möjliggör för användningen gata för transport till och från området, befintliga gator får därmed planstöd. 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, och laddstolpar.

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.*

## GCVÄG– Gång- och cykelväg

Bestämmelsen 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 i den norra delen av planområdet planstöd. Tidigare har gc-vägen omfattats av allmän platsmark, men föreslagen reglering blir tydligare. I användningen ingår gator och vägar för gångtrafik, cykeltrafik samt mopedtrafik. Som komplement till användningen inkluderas belysning, skyltar och sittplatser.

## NATUR – Natur

Bestämmelsen möjliggör för användningen natur i syfte att bevara grönstrukturen i området och följer därmed ett det gröna stråk längs Björnbärsvägen som är utpekat i den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad (2016). Användningen natur används för grönområden som växer fritt och som inte kräver omfattande skötsel. Inom användningen ingår bland annat gång- och cykelväg, motionsslingor samt omhändertaganden av dagvatten.

## PARK – Park

Bestämmelsen möjliggör för användningen park i syfte att bevara de grönytor som separerar gatan från gc-vägar och parkering i planområdets södra del. Att särskilja mellan natur och park görs för att skilja på skötselbehov. Bestämmelsen skapar en god planmosaik med resterande detaljplaner i området och bekräftar befintlig markanvändning. Inom användningen ingår bland annat gång- och cykelväg, planteringar, samt tekniska anläggningar för allmännyttiga behov.

### 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 där den första beteckningen är den huvudsakliga användningen.

### B - Bostäder
Bestämmelsen 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, och tvättstuga.

### D – Vård
Bestämmelsen 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, barnavårdscentral, tandvård med mera. Komplement till användningen är bland annat parkering, matsal, apotek, och omklädningsrum.

### P - Parkering
Bestämmelsen 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 §

### PARK – Park

Motiv: Planläggning av PARK syftar till att bevara grönytor i området som skapar gröna zoner mellan gata och bebyggelse. Områdena är mer skötta än NATUR men bidrar till den biologiska mångfalden och grönskan i området.
Lagstöd: PBL 2 kap. 7 §

## Reglering av allmän plats

### Utformning av allmän plats

### GC-VÄG – Gång- och cykelväg

Motiv: Planläggning av gång- och cykelväg har syftet att säkerställa goda transportmöjligheter med hållbara trafiksätt till och genom planområdet. Bestämmelsen styrker pågående markanvändning i detaljplan.
Lagstöd: PBL 4 kap. 5 §

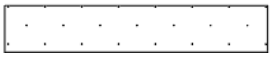
## Användning av kvartersmark

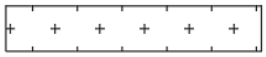
### B – Bostäder

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 på fastigheten som väntas förvärva marken.
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. Detta 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, vilket ligger söder om Slånbärsvägen, är syftet med regleringen att förhindra möjligheten att uppföra byggnader för att tillgängliggöra underjordiska ledningar.
Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §

 – 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 mindre komplementbyggnader såsom garage.
Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §

### Utnyttjandegrad
e – Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet
Motiv: Syftet med regleringen är att begränsa byggrätten och därmed möjliggöra för bevarandet av grönstruktur.
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

$u_1$ – 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 ledningar eftersom ingen byggrätt medges.
Lagstöd: PBL 4 kap. 6 §

$u_2$ – 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 ledningar eftersom ingen byggrätt medges. $u_2$ avgränsas med sekundär egenskapsgräns.
Lagstöd: PBL 4 kap. 6 §

# Genomförande

## Mark- och utrymmesförvärv

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.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Förändrad fastighetsindelning

Nedanstående kartbild visar vilka förändringar i fastighetsindelningen som detaljplanens genomförande medför. En fastighetsreglering krävs för att överföra den mark som övergår från allmän platsmark till kvartersmark på fastighet Ingsberg 2:1 till Prästkragen 1 (blåmarkerad yta). Fastighetsägaren till Prästkragen 1, HSB Bostadsrättsförening Hultet i Nässjö, ansvarar för att initiera och bekosta fastighetsregleringen.

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




*Kartbilden visar fastigheter som nyskapas eller ändras.*

## Rättigheter

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




*Kartbild som visar rättigheter inom och i anslutning till planområdet i rosa och lila färg.*

### *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 förses 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 förses 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 planstöd genom egenskapsbestämmelse u-markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt prickmark (marken får inte förses med byggnad).

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

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

# 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 kommunalt 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, tillgången till brandvatten bedöms därmed 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. Markförlagda fjärrvärmeledningar får inte överbyggas utan samråd med NAV Energi. Behöver fjärrvärmeledningar flyttas till förmån för exploatering bekostas flytten av fastighetsägaren.

Markförlagda teleledningar får inte överbyggas utan samråd med Skanova. Behöver teleledningar flyttas till förmån för exploatering bekostas flytten av fastighetsägaren.

***Avfallshantering***
Detaljplanen reglerar inte 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.

## Ekonomiska frågor
### Planekonomisk bedömning
Nässjö kommun genom 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 parkeringsytan i planområdets södra del bekostas av HSB Bostadsrättsförening Hultet i Nässjö och görs utanför detaljplaneprocessen.

### Planavgift
Kostnaden för upprättandet av detaljplanen faktureras tertialvis och bekostas av Tekniska serviceförvaltningen som är beställare av detaljplanen. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

### Drift allmän plats
Nässjö kommun, genom tekniska serviceförvaltningen, är ansvarig för framtida 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 med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan, bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan och bedöms inte heller vara av betydande intresse för allmänheten.

## Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförande av detaljplanen kräver prövning enligt fastighetsbildningslagen (FBL) i syfte att kunna genomföra en förändrad fastighetsindelning. Detta för att en fastighet inom allmän platsmark ska övergå till kvartersmark och slås samman med en befintlig fastighet på kvartersmark. Lantmäteriet utför prövningen.

## Upplysningar

Eftersom en del av Slånbärsvägen inom planområdet tidigare legat inom kvartersmark och därmed inte tidigare har reglerats med användning gata inom detaljplan, behövs ett nytt gatunamn i samband med planförslaget. Förslag på gatunamn är Havtornsstigen och är angivet i plankartan. Namnet bedöms samspela väl med övriga gator i närområdet vars namn innehåller olika sorters bär.

# 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, aktnummer 0682-830.1 samt servitut för avlopp, aktnummer 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 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

Möjligheten att gå och cykla inom planområdet samt att transportera sig till fots och via cykel till andra områden bedöms förbättras. Motortrafiken bedöms inte påverkas av förslaget.

### 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

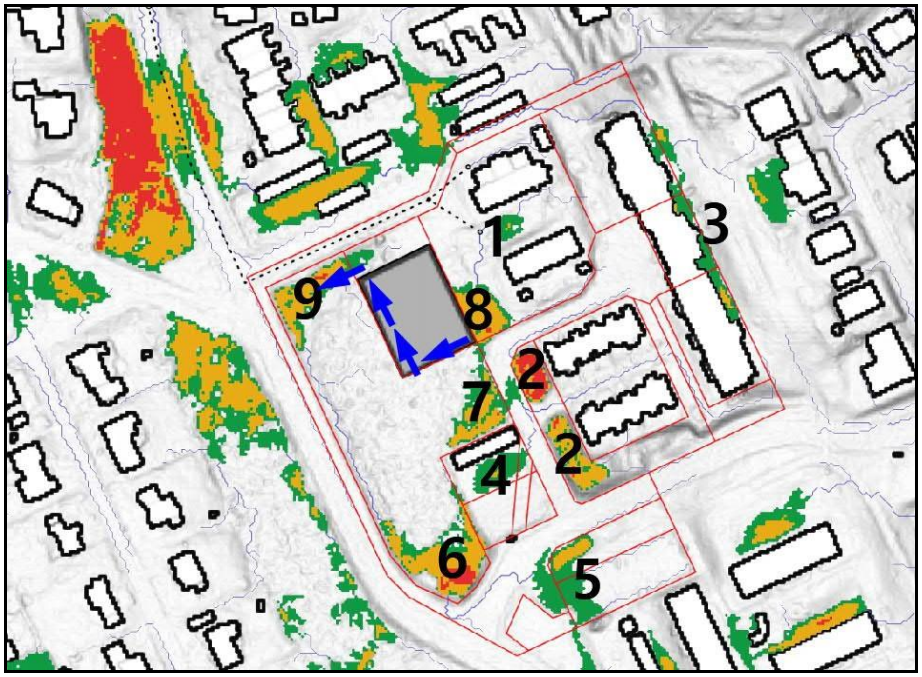
Detaljplanen och dess genomförande bedöms inte medföra behov av en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken (SFS 1998:808).

### Dagvatten

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka dagvattenhanteringen inom samt i anslutning till planområdet. Vid exploatering av mark som idag används som infiltrationsplats vid skyfall behöver omhändertagandet av dagvatten säkerställas.

#### *Dagvattenutredning*

I simulering där man höjt marknivån betydligt för att följa en föreslagen byggrätt på Mandelblomman 2 visas det att skyfallsvatten tar en annan väg jämfört med den befintliga situationen vid exploatering. Skyfallsvattnet avleds då i högre grad till område 1 i kartan, vilket är mot byggnaden som idag har användningen förskola. Detta område avvattnas med brunn och genom infiltration i dagsläget, vilket innebär att det inte är att rekommendera att mer skyfallsvatten leds dit. Vid exploatering kring område 1 kan marken höjas för att ge en genare väg för dagvattnet till avvattningsbrunnen och därmed minska risken för vattensamlingar i områden som ligger lägre än den befintliga brunnen.




*Utdrag från PM dagvattenutredning, utförd av BSV arkitekter och ingenjörer AB, som visar förslag på alternativ rinnväg efter exploatering.*

Vid hårdgöring på prickmark inom fastighet Mandelblomman 2 rekommenderas därför att dagvattnet leds i fastighetsgräns mot en befintlig lågpunkt inom naturområdet (område 9 i kartan) genom exempelvis ett svackdike. Att vattnets destination blir område 9 innebär ingen skillnad mot den befintliga situationen. Planområdet bedöms även ha en god robusthet vid nederbördshändelser som väsentligt överstiger ett 100-årsregn då nya rinnvägar ansluter till befintliga vattenansamlingar inom naturmarken i väst.

## 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 park i de södra delarna av planområdet främjar till lek och 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 inom Mandelblomman 1 planläggs som gata för att öka den fysiska tillgängligheten. Naturmarken möjliggör tillgång till bostadsnära natur.

### 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 med 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. Detta eftersom ingen bebyggelse planläggs i direkt anslutning till någon högtrafikerad 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.

### Ras, skred och erosion

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka risken för ras, skred eller erosion i eller i anslutning till planområdet. Detaljplanen begränsar byggrätten på torvmark genom att endast tillåta komplementbyggnader på mark som idag är boendeparkering för Mandelblomman 3.

### Hög yttemperatur

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

### Räddningsinsats

Planförslaget bedöms inte påverka insatstid eller försvåra räddningsinsatser i eller omkring planområdet.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet innefattar ingen mark som berörs av hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

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

### Vatten

Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra 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

Moa Kjellberg
Planarkitekt

Olivia Espinosa
Planarkitekt