Samhällsplaneringskontoret
Olivia Espinosa
Olivia.espinosa@nassjo.se

Samrådsanteckningar

Detaljplan för Mandelblomman 1 m.fl.
Nässjö stad och kommun

Ärendehantering

Detaljplanen handläggs med så kallat standardförfarande enligt plan- och bygglagen. Detaljplanen har varit på samråd under tiden 2 juli – 6 augusti 2025. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på Samhällsplaneringskontoret och på Nässjö kommuns hemsida. Nedan redovisas inkomna synpunkter under samrådstiden. Kommentarer till inkomna synpunkter och hur planen har justerats och kompletterats redovisas i *kursiv* stil.

Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttranden utan anmärkningar in kommit in från:

1. Trafikverket
2. Nässjö Affärsverk AB, Vatten och avlopp
3. Jönköpings Länstrafik
4. Höglandets Räddningstjänstförbund
5. Postnord

Yttrande med synpunkter

Sammanfattade synpunkter	Planförfattarens kommentar
1. Länsstyrelsen Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 p PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör, hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.	*Kommunen tackar Länsstyrelsen för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.*

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Översvämning

Länsstyrelsen anser att kommunen bör utveckla sitt resonemang om markens lämplighet utifrån översvämningsaspekten. Kommunen anger i planhandlingarna att de bedömer risken för översvämning inom planområdet i sin helhet som låg. Länsstyrelsen håller inte med om denna bedömning. Eftersom planen medger vårdändamål på platsen så anser Länsstyrelsen att det rör sig om markanvändning som är känslig för störning. Om vatten finns kvar på platsen under ett antal timmar kan det vara tillräckligt för att orsaka olägenheter samt orsaka skador på byggnader. Det går att utläsa från skyfallskarteringarna i planhandlingarna att vatten blir stående vid skyfall samt att det rör sig stora mängder vatten genom planområdet. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör ta ett helhetsgrepp kring skyfallsfrågan och markens lämplighet. Planhandlingarna bör kompletteras med ett resonemang kring markanvändningens lämplighet utifrån skyfallsrisken samt vilka åtgärder som kommunen avser genomföra för att minska riskerna.

Kommunen har efter samrådet kompletterat detaljplanen med en dagvattenutredning som redogör för planområdets befintliga lågpunkter samt en simulering av byggnation på föreslagen utvidgad byggrätt. I planbeskrivningen kompletteras avsnitten om dagvatten med ett resonemang om befintliga risker samt förslag på åtgärder som kan göras för att säkerställa dagvattenhanteringen vid potentiell exploatering.

Geoteknik

Länsstyrelsen noterar att delar av planområdet består av kärrtorv. Kommunen skriver i planhandlingarna att inom torvområdet bör inte byggrätt för nya huvudbyggnader medges. Länsstyrelsen håller med om denna bedömning, men ser även att omfattningen av komplementbyggnader bör regleras inom torvområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen bör reglera omfattningen av potentiella komplementbyggnader inom de västliga byggrätterna för att inte riskera områdets stabilitet.

Kommunen håller med om Länsstyrelsens bedömning och har kompletterat plankartan med prickmark där det tidigare var korsmark i planområdets norra byggrätt. Byggrätten i den västliga delen av Mandelblomman 3 behålls som korsmark då det är en begränsad yta med torv och befintlig byggnad har byggts på tjältålig grund med fyllning under.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

2. Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet

Kommunen tackar Lantmäteriet för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

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

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

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Noterat. Kommunen gör bedömningen att gränserna är säkra och att inga korrigeringar behöver göras i detaljplanen.

3. Nässjö Affärsverk AB, Energi

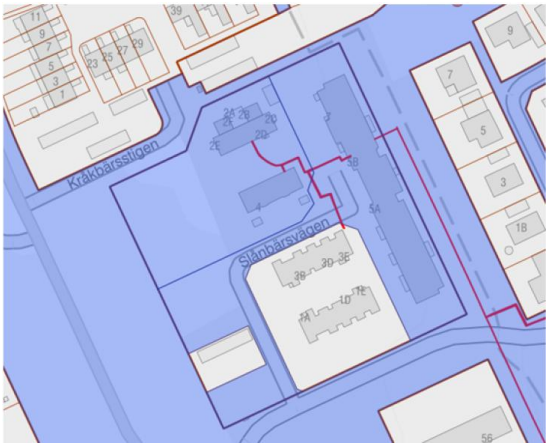
Yttrande från NAV Energi utifrån fjärrvärmeverksamheten är rätt konkret och verkar inte behöva modifieras för bibehållen funktion varken för NAV eller kund.

Kommunen tackar Nässjö Affärsverk AB, energi för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Att beakta i yttrandet är:

- Nedanstående anslutna fastigheter och markförlagda FV-ledningar som inte får överbyggas utan samråd med NAV Energi och inklusive Officialservitut Aktnummer 0682-830.3.
- Frågeställningar som rör ovanstående eller övrigt behöver diskuteras för alla parters bästa men brukar i regel alltid gå att lösa tekniskt till en ekonomisk peng.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att markförlagda fjärrvärmeledningar inte får överbyggas utan samråd med NAV Energi.



4. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i sam-band med flyttning.

Kommunen tackar Skanova för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att markförlagda teleledningar inte får överbyggas utan samråd med Skanova.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda

telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

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

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

5. Privatperson 1 och 2

Vi bestrider utsatt högsta nockhöjd för hela byggnaden på 12 meter för kvartersmarken betecknad DB h1 markerad med röd kulör och som vård.

Kommunen tackar privatperson 1 och 2 för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Detaljplanens syfte är att den nu skall stämma överens med verkligheten. Verkligheten är att de två byggnaderna är sammanbyggda med en lägre byggnadsdel. Denna del är betydligt lägre och skall så förbli i föreslagen detaljplan.

En ökad byggrätt för DB h1 bestrider vi. Vi motsätter oss definitivt att mellandelen höjs till 12 meter. Höjden på mellandelen skall vara oförändrad.

Vi yrkar att nockhöjden för den tillkomna mellandelen mellan byggnaderna inte ökas.

I nu gällande stadsplan från 1976-09-21 tillkom i efterhand en sammanbyggnad av de två byggnaderna som bestreds och nockhöjden sänktes därmed.

Detaljplanen har kompletterats med bestämmelse h_2 – högsta nockhöjd är 6 meter för den lägre och senare tillkomna byggnaden.



Ett tillfälligt bygglov från 2023 för Mandelblomman 2 föreligger och som avviker från gällande detaljplan. Detta

Vid muntlig dialog med privatperson 1 och 2 förtydligades det tillfälliga bygglovet och stycket kan därmed bortses i yttrandet eftersom informationen

tillfälliga bygglov har inte delgivits oss. Vi ber er översända detta tillfälliga bygglov innan ärendet fortskrider.

redan har delgetts. För att ta del av bygglovshandlingar, skicka mail till samhallsplaneringskontoret@nassjo.se.

6. Privatperson 3 och 4

Hej!

Vi äger fastigheten *fastighet* och om vi förstått rätt så ligger Mandelblomman med närhet till vår fastighet. Som vi uppfattar ärendet så planeras byggnation på det område som idag är grönområde. Vi anser att vi i vår kommun måste behålla de grönområden som finns idag. De är viktiga för vår miljö, rekreation, mångfald mm. Vår kommun har redan tagit i anspråk flera grönområden. Ett samhälle utan grönområden ger ingen behaglig, nyttig eller trivsam boendemiljö. Därför anser vi att en förändring av detaljplanen inte bör genomföras.

Vid fortsatt dialog med privatperson 3 och 4 förtydligades vad detaljplanen föreslår varvid privatperson 3 och 4 har dragit tillbaka yttrandet. Ny detaljplan tar inte i anspråk mer naturmark än tidigare gällande detaljplan.

Sammanfattning

Efter samråd har Samhällsplaneringskontoret gjort bedömningen att planhandlingarna bör förändras med nedan redovisade avseenden.

Plankarta

- Kompletteras med bestämmelse h_2 – högsta nockhöjd är 6 meter inom egenskapsområden på fastighet Mandelblomman 2.
- Grönområden som idag sköts och klipps ändras från användningsbestämmelsen natur till park.
- Egenskapsbestämmelse ö - korsmark har bytts till prickmark på torvmarken på Mandelblomman 2 för att säkerställa markens stabilitet.
- Samt redaktionella ändringar i plankartan

Planbeskrivning

- Kompletteras med en beskrivning av dagvattenutredningens slutsatser och dess påverkan på planförslaget tillsammans med ett resonemang om hur dagvattenfrågan kan hanteras vid exploatering.
- Samt redaktionella ändringar i planbeskrivningen

Samhällsplaneringskontoret

Moa Kjellberg
Planarkitekt

Olivia Espinosa
Planarkitekt