



Planbeskrivning

Detaljplan för Borgen 1 och 2
Nässjö, Nässjö kommun

Diarienummer BP 2023-369

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad: 2024-04-24

Reviderad: 2025-01-29

Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
OMFATTNING OCH LOKALISERING	5
PLANFÖRSLAG	6
KVARTERSMARK.....	6
GENOMFÖRANDETID	6
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	7
REGLERING AV KVARTERSMARK.....	7
GENOMFÖRANDE	9
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	9
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	9
TEKNISKA FRÅGOR.....	9
EKONOMISKA FRÅGOR	10
PLANERINGSUNDERLAG.....	10
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	10
ÖVRIGA PLANERINGSUNDERLAG.....	12
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	13
FYSISK MILJÖ	13
SERVICE	13
TRAFIK.....	13
NATURMILJÖ.....	13
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	14
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	14
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	15
MILJÖKVALITETSNORMER.....	18
KONSEKVENSER.....	19
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	19
FYSISK MILJÖ	19
TRAFIK.....	19
NATUR	19
MILJÖ.....	20
KULTURMILJÖ.....	20
SOCIAL HÅLLBARHET	20
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	21
MILJÖKVALITETSNORMER.....	22
MEDVERKAN	22

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. Det tar cirka 1,5–2 år att arbeta fram en detaljplan med så kallat utökat förfarande. Processen vid så kallat standardförfarande är något kortare och kan användas då planförslaget är förenligt med översiktsplanen, är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. 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.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar att möjliggöra ett gruppboende på fastigheterna Borgen 1 och 2. Planen är flexibel och möjliggör samtidigt andra typer av bostäder.

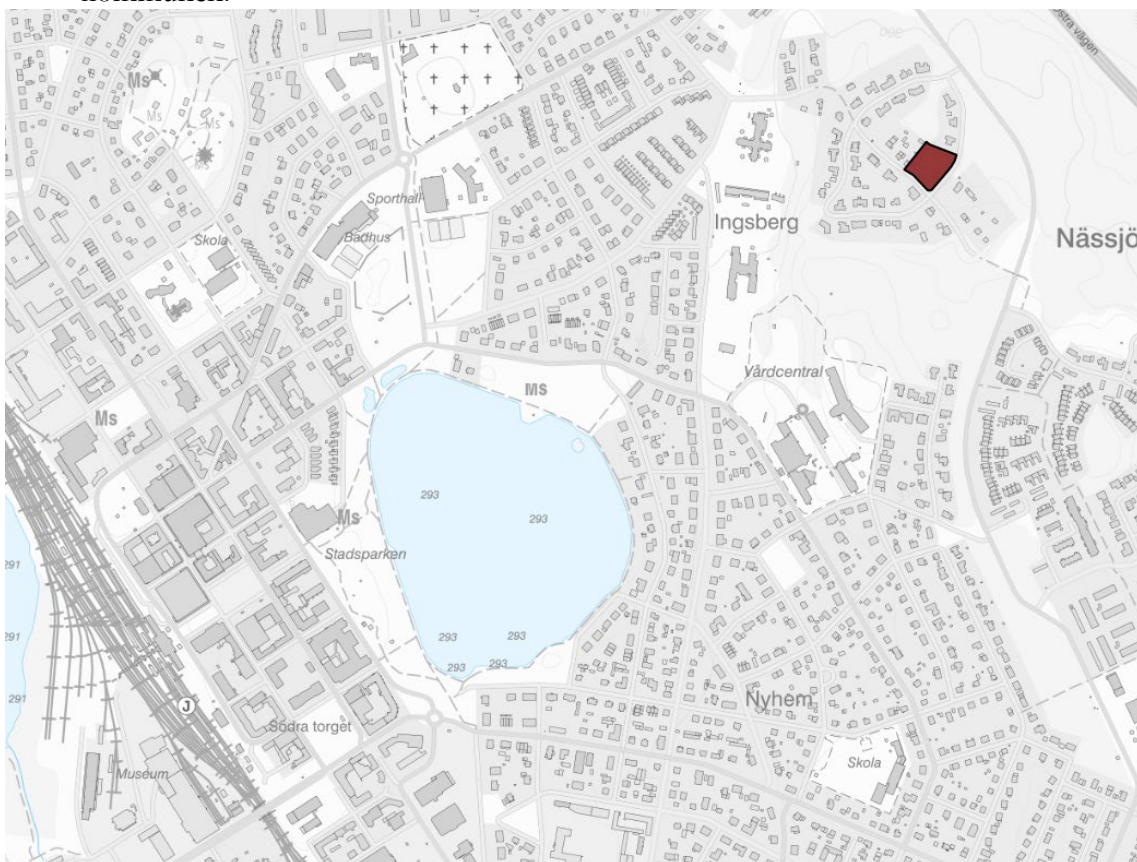
Planområdet omfattar enbart kvartersmark med användningen bostäder och den nya planen förses med en utökad byggrätt, jämfört med den befintliga detaljplanens begränsning av maximal byggnadsarea till 250 m² per fastighet, för att tillgodose gruppboendets behov av ca. 800 m² byggnadsarea.

Socialförvaltningen i Nässjö har identifierat ett behov av att tillskapa fler gruppboenden i Nässjö och att dessa ska utformas samt placeras så att brukarna inte upplever boendena som institutionsliknande, bland annat genom att göra boendena mindre och placera dem i bostadsområden.

Beskrivning av detaljplanen

Omfattning och lokalisering

Planområdet omfattar ungefär 4.000 m² och är beläget på Ledet i östra Nässjö stad, ungefär 1,3 km från Stortorget. Planområdet består av två fastigheter som båda ägs av kommunen.



Karta över del av Nässjö med planområdet markerat

Planförslag

Planförslaget innebär att planområdet har en byggnadsarea för friliggande hus samt en byggnadsarea för sammanbyggda och kopplade hus som överensstämmer med den byggnadsarea som anges för den detaljplan som gäller för övriga delar av Ledet. Utöver det förses planområdet med en byggnadsarea för flerbostadshus för att möjliggöra uppförandet av ett gruppboende inom planområdet. Området förses med ett förbud att anordna körbara anslutningar utmed Gamla Eksjövägen.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmarken till B – Bostäder, vilket innebär att marken inom planområdet för bebyggas med byggnader som inrymmer boende med varaktig karaktär. Boende är ett begrepp som omfattar vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder kan ingå i markanvändningen. Dessutom kan gruppboendestäder, träningsbostäder och olika typer av boenden som innefattar viss omsorg ingå, förutsatt att vårdinslaget inte är för stort.

Även bostadskomplement, sådant som är till för de boendes behov, kan ligga i eller i anslutning till bostaden. Exempel på bostadskomplement är garage, parkering, tvättstuga, gäststuga/gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 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 kvartersmark och dessa regleringar motiveras nedan.

Reglering av kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

☐-Marken får inte förses med byggnad.

Motivering: Bestämmelsen reglerar att ingen ny bebyggelse tillåts inom 6 meter från fastighetsgräns mot gata och 4,5 meter från fastighetsgräns mot annan kvartersmark. Avståndet till gata efterliknar den bestämmelse som gäller i övriga delar av området, men är också ett lämpligt avstånd för att säkerställa kvartersmark som bland annat lämpas för parkering av bil längs gatan. Byggnader får inte placeras närmare än 4,5 meter till fastighetsgräns med hänsyn till närliggande bebyggelse.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 20% per fastighet inom användningsområdet.

Motiv: bestämmelsen begränsar storleken på flerbostadshus för att på så sätt passa in kommande bebyggelse i den befintliga bebyggelsens karaktär.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

e₂- Största byggnadsarea för friliggande en- och tvåbostadsbyggnader är 250 m² per fastighet inom användningsområdet.

Motiv: bestämmelsen begränsar storleken på friliggande bostadshus för att på så sätt passa in storleken av den kommande bebyggelsen till den befintliga bebyggelsen i området.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

e₃- Största byggnadsarea för kopplade eller sammanbyggda en- och tvåbostadsbyggnader är 200 m² per fastighet inom användningsområdet.

Motiv: bestämmelsen begränsar storleken på sammanbyggda bostadshus för att på så sätt passa in storleken av den kommande bebyggelsen till den befintliga bebyggelsen i området.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta nockhöjd är 7 meter.

Motiv: huvudbyggnader inom planområdet begränsas i höjd för att passa in i den befintliga bebyggelsen i omgivningen.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

h_2 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter.

Motiv: den angivna nockhöjden överensstämmer med den satta nockhöjden på komplementbyggnader i omgivningen.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

Fastighetsstorlek

d_1 – minsta fastighetsstorlek är 1000 m².

Motiv: för att bibehålla karaktären i området sätts en minsta tillåtna fastighetsstorlek, för att på så sätt fastställa att tomterna och bebyggelsen inom området inte blir påtagligt mindre än befintliga fastigheter och byggnader.

Lagstöd: PBL 4 kap. 18§

Takvinkel

o_1 – minsta takvinkel är 20 grader.

Motiv: den angivna minsta tillåtna lutning på taken inom planområdet motverkar byggnader med platta tak, för att på så sätt passa in kommande bebyggelse i omgivningen.

Lagstöd: PBL 4 kap. 16§

Stängsel, utfart och annan utgång

j- Körbar anslutning får inte anordnas utmed Gamla Eksjövägen.

Motiv: Gamla Eksjövägen är stängd för motorburen genomfartstrafik och utgör en gång- och cykelväg genom Ledet. Utfartsförbudet syftar till att minimera motorburen trafik på Gamla Eksjövägen och att fastigheternas in- och utfarter riktas mot Riddaregatan.

Lagstöd: PBL 4 kap. 9§

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Då kommunen äger marken behöver inga markförvärv göras i samband med planens genomförande. Vidare omfattar planen ingen allmän plats och därmed behöver ingen mark lösas in för det syftet.

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

Servitut

Planområdets norra hörn angränsar till ett servitut som syftar till att fastighetsägarna till fastigheterna Ingsberg 2:7 samt Ingsberg 2:6 möjlighet att angöra sin fastighet norrifrån via fastigheten Ingsberg 2:1. Planförslaget berör inte servitutet.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Teknisk försörjning i form av ledningar för vatten och spillvatten finns framdraget i Riddaregatan och båda fastigheterna har möjlighet att anslutas.

Dagvatten

Teknisk försörjning i form av en ledning för dagvatten finns framdraget i Riddaregatan och båda fastigheterna har möjlighet att anslutas. Dagvattenledningen leder norrut och mynnar ut i ett öppet dagvattendike vid korsningen Riddaregatan/Björnbärsägen.

El, fjärrvärme och fiber

Teknisk försörjning i form av el och bredband/fibernet finns framdraget i Riddaregatan och båda fastigheterna inom planområdet är anslutna.

Fjärrvärme finns inte framdraget inom området.

Avfallshantering

Detaljplanen reglerar inte avfallshantering, men det bedöms inom planområdet finnas goda förutsättningar för att kunna anordna en lämplig avfallshantering.

Trafik

Det behov av parkeringsplatser som uppstår vid genomförande av planen ska tillgodoseas enligt Nässjö kommuns gällande parkeringsnorm.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kostnader för framtagande av ny detaljplan och kostnader i samband med fastighetsregleringar bekostas av fastighetsägaren. Vidare bekostar fastighetsägaren åtgärder på kvarterersmark samt avgifter för anslutningar till allmänna ledningsnätet m.m.

Planavgift

Planavgift tas inte ut i samband med bygglov, utan faktureras när detaljplanen vinner laga kraft och bekostas av tekniska serviceförvaltningen som är beställare av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom eller i anslutning till planområdet och det bedöms inte finnas behov av att bilda några nya.

Drift vatten och avlopp

Det finns inga allmänna ledningar inom planområdet, med i gatan i direkt anslutning till planområdet. Nässjö Affärsverk AB ansvarar för framtida drift och underhåll av allmänna ledningar och anläggningar för vatten och avlopp.

Tidplan

Detaljplanen genomgick samråd under kvartal 2 2024, genomgick granskning under kvartal 4 2024, beräknas antas och vinna laga kraft under kvartal 1 2025. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Planeringsunderlag

Kommunala ställningstaganden

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 18 oktober 2023 om positivt planbesked för fastigheterna Borgen 1 och 2 och Samhällsplaneringskontoret fick därmed i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området.

Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen antogs 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 antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2016. I den fördjupade översiktsplanen anges inte några särskilda riktlinjer eller rekommendationer för det aktuella planområdet.

Detaljplan

Planområdet är idag reglerat genom detaljplanen för Ledet:

- Detaljplan för Ledet, DP Nässjö 343 (laga kraft 2010-01-28). I den berörda delen anger planen bostadsändamål med friliggande, kopplade och sammanbyggda bostäder. Detaljplanen fortsätter att gälla i övriga delar.



Utdrag ur gällande detaljplan.

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 13 mars 2024. 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 för befolkning och människors hälsa, den biologiska mångfalden eller hushållningen med mark- och vattenområden som avses i miljöbalken kapitel 6.

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 13 mars 2024 och uppdaterad 29 augusti 2024.

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 13 mars 2024 och uppdaterad 29 augusti 2024.

Förprojektering

En förprojektering har tagits fram av Samhällsbyggnadskontoret på Tekniska Serviceförvaltningen, Nässjö kommun.

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. Skyfallskarteringen redovisar ingen större översvämningpåverkan inom planområdet utan att det vatten som rinner genom planområdet bedöms vara hanterbart.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Planområdet består idag av slybevuxen obebyggd tomtmark som till viss del fyllts ut med sprängsten och andra massor.

I närområdet är enbart någon enstaka tomt ännu inte bebyggd, annars är tomterna bebyggda med stora enbostadshus.

Service

Ingen allmän service finns i eller i anslutning till planområdet.

Offentlig service återfinns ca. 300 meter väster om planområdet i form av Ingsbergs förskola och i övrigt inne i centrum. Närmaste kommersiell service återfinns i centrum eller på Sörängens handelsområde. Vid korsningen Björnbärsvägen/Anneforsvägen finns en byggvaruhandel.

Trafik

Planområdet angränsar till Riddaregatan, en kommunal lokalgata med låga trafikmängder och en mycket begränsad andel tung trafik, som ansluter till Björnbärsvägen. Riddaregatan och Björnbärsvägen är vägen från planområdet till Nässjö samt ut på väg 40.

Gång- och cykeltrafik

På Gamla Eksjövägens sträckning förbi planområdet är motortrafik inte tillåten.

Förlängningen av Gamla Eksjövägen är gång- och cykelvägar som åt nordväst leder till centrum och åt sydöst leder till Ingsberg och Sörängen.

Kollektivtrafik

Ungefär 300 meter sydöst om planområdet återfinns busshållplats Tranbärsstigen som trafikeras av stadsbuss. Ca. 360 meter väster om planområdet återfinns busshållplats Espingsgatan som också trafikeras av stadsbuss.

Naturmiljö

Norr och öster om planområdet finns naturmark som består av ungskog som vuxit upp efter avverkningen i samband med etableringen av bostadsområdet på Ledet.

Geotekniska förhållanden

Marken består av sandig morän (på kartan nedan blått område med vita prickar) med inslag av berg i områdets nordvästra del. Terrängen är skapligt plan i största delen av området, förutom planområdets västra hörn där terrängen stiger i en brant sluttning upp mot Gamla Eksjövägen.



Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

I dagsläget infiltreras en del av dagvattnet inom planområdet och det dagvatten som leds norrut via dagvattenledning i Riddaregatan. Norr om bostadsområdet Ledet mynnar ledningen ut i ett öppet dike, som i sin tur leder till ett översilningsområde vid Björnbärsvägen.

Grundvatten

Det finns enligt VISS karta ingen känd grundvattenförekomst inom eller i anslutning till planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Närheten till riksväg 31/40/47 bedöms vara tillräckligt för att riktvärdena inte ska överstigas inom planområdet. Planområdet är dessutom högre beläget än vägen vilket kan antas vara ännu en dämpande faktor.

I enlighet med gällande detaljplan har bullervallar uppförts utmed Björnbärsvägen för att skydda mot bullret från den vägen.

Förorenad mark

Ingen känd markförorening finns inom planområdet. Fram tills området bebyggdes enligt tidigare gällande detaljplan från 2010 bestod området av jungfrulig mark.

Den närmaste kända föroreningen i närheten är den gamla deponin ca. 250 m norr om planområdet. Undersökningar av deponin visar att det framför allt är rivningsmassor och metaller som återfinns i marken. PAH- förekomster finns, men drabbar inte planområdet eftersom grundvattnet inte rinner i riktning mot planområdet.

Farligt gods

Transport av farligt gods förekommer på riksväg 31/40/47, men avståndet om ca. 300 meter bedöms tillräckligt för att vidare riskbedömning inte behöver göras.

Räddningsinsats

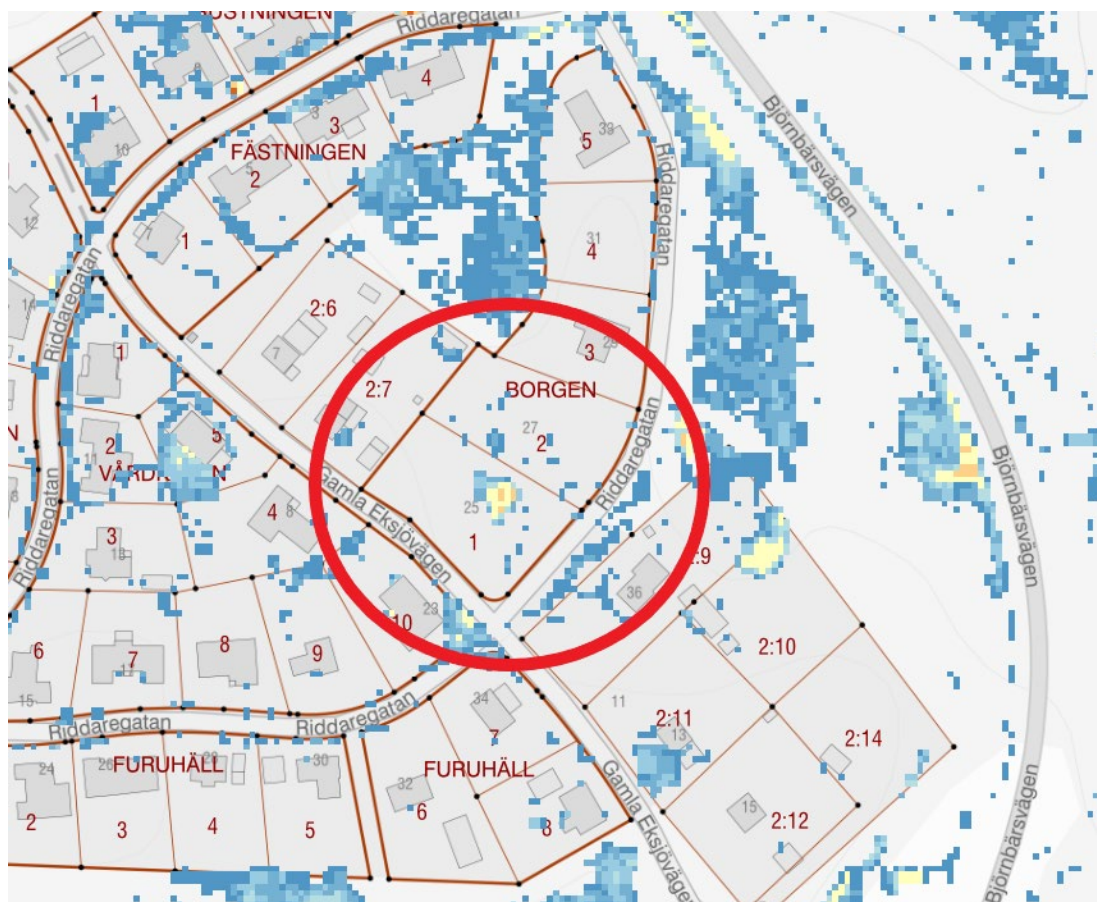
Bebyggelsen inom planområdet har en begränsad nockhöjd, vilket syftar till att begränsa den tillkommande bebyggelsen till högst två våningar. Kommande bebyggelse kommer vara tillgänglig från Riddaregatan och insatstid bedöms vara 0- 5 minuter. Det är ungefär 200 meter från närmaste brandpost till lämpliga uppställningsplatser för räddningsfordon på Riddaregatan utanför planområdet.

Klimatförändringar

Nässjö kommuns framtida klimat förutspås bli varmare, torrare och blötare. Nedan beskrivs förutsättningarna inom området.

Översvämning

Skyfallskarteringen visar att det finns ett område inom planområdet där vatten samlas vid skyfall och att det finns ett flödesstråk i nordsydlig riktning där vatten samlas vid kraftigt skyfall.

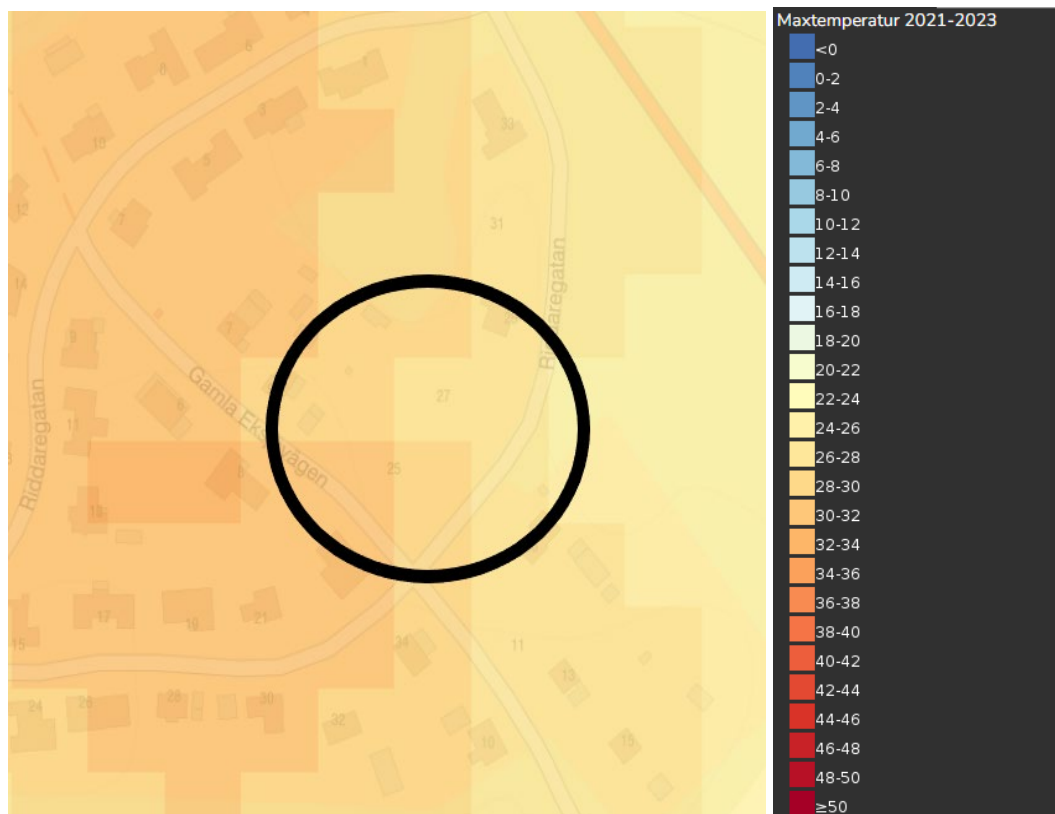


Ras, skred och erosion

Området bedöms inte omfattas av risk för ras, skred eller erosion.

Värmeöar

MSBs kartläggning visar en medeltemperatur vid markytan. Av de uppmätta maxtemperaturerna mellan 2021 och 2023 beräknas medeltemperaturen vara ca. 35- 36 grader.



Utdrag ur MSBs kartläggning.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormer (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 2021) visar att samtliga uppmätta halter underskrider gränsvärdena och vidare uppföljningskrav finns därför inte.

Vatten

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

Planområdet ingår i Gisshultasjöns delavrinningsområde och ingår i Emåns huvudavrinningsområde. Gisshultasjön har god ekologisk status, men uppnår för nuvarande ej god kemisk status, med tillförlitlighetsklassningen 2 – medel.

Emåns ekologiska status är i huvudsak måttlig, men på vissa sträckor uppnås god status medan andra sträckor otillfredsställande status.

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. Miljö kvalitetsnormen gäller oavsett och följs genom att vid detaljplanering säkerställa att gällande riktvärden för buller uppfylls.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Den föreslagna detaljplanen medför inga konsekvenser för fastighetsgränser eller rättigheter intill planområdet. Inom planområdet kan fastigheter behöva ombildas för att uppfylla planens syfte.

Fysisk miljö

Den föreslagna detaljplanen tillåter lägre nockhöjder på huvudbyggnader än detaljplanen för den intilliggande bebyggelsen, användningen inom planområdet regleras fortsatt till bostäder och byggnadsarean för friliggande samt kopplade och sammanbyggda bostäder begränsas enligt den för resterande del av Ledet gällande detaljplanen. Detta anpassar planen till intilliggande gällande plan och bedöms därmed inte medföra några nämndevärda konsekvenser för omgivningen.

Dock tillåter planen att flerbostadshus byggs inom planområdet och byggnadsarean begränsas till 20% av fastighetens area, vilket medför att byggnaden kan komma att uppfattas som stor.

Trafik

Genomförandet av detaljplanen innebär en relativt liten byggnation på fastigheterna inom planområdet, vilket i sin tur medför en begränsad trafikökning till och från planområdet. Därav bedöms påverkan på trafiksituationen som liten.

Parkering

Parkering ska hanteras inom respektive fastighet med utgångspunkt i angivna parkeringstal i kommunens parkeringsstrategi.

Natur

Naturmiljö

Fastigheterna inom planområdet är redan idag ianspråktagna i och med att skogen är avverkad och marken uppgrävd samt att sten och fyll tippats på platsen. Planområdet är sedan tidigare fastighetsbildat. Bebyggande av fastigheterna kommer därmed inte medföra några negativa konsekvenser för naturmiljön.

Landskapsbild

Den befintliga bebyggelsen som angränsar till planområdet består av villor och därav kommer den föreslagna bebyggelsen inom planområdet att se stor ut. Planbestämmelserna om högsta tillåtna nockhöjd och minsta tillåtna takvinkel tillsammans med områdets kuperade terräng antas medföra att kommande bebyggelse inte medför några negativa konsekvenser på området och i sammanhanget med de befintliga byggnaderna på Ledet.

Miljö

Miljöbedömning

Detaljplanen och dess genomförande bedöms inte medföra behov av en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken.

Dagvatten

Exploatering av planområdet kommer medföra större arealer hårdgjord yta, så som tak och parkeringar m.m., vilket medför att området alstrar mera dagvatten som ska tas omhand. Dagvattnet ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas lokalt och den omhändertagning som inte sker lokalt inom planområdet leds via dagvattenledning i Riddaregatan norrut via ett öppet dike till ett översilningsområde vid Björnbärsvägen.

Kulturmiljö

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser på någon kulturmiljö eftersom detaljplanen reglerar att körbara utfarter mot Gamla Eksjövägen inte tillåts.

Social hållbarhet

Barnperspektivet

Planområdet kan iordningsställas till en trevlig, spännande eller vacker miljö som kan erbjuda barn en trygg tillvaro för lek och äventyr.

Ur ett barnperspektiv bedöms områdets läge som tryggt och att det finns närhet till såväl skogar att leka i, förskola för barnomsorg och gång- och cykelmöjligheter att ta sig till andra delar av Nässjö på ett tryggt sätt. Trafikmängderna intill området bedöms som små och trafiken består av de som bor eller har ärenden i Ledet. Gamla Eksjövägen nyttjas som gång- och cykelväg som i sin norra förlängning når Ingsbergs förskola och i sin södra förlängning leds genom en tunnel under Björnbärsvägen och vidare till andra delar av Ingsberg och scoutstugan m.m.

Den största risken bedöms vara Björnbärsvägen som har mera trafik än gatorna inne i bostadsområdet Ledet och där det dessutom kan förekomma tung trafik i form av bussar och lastbilar.

Fysisk tillgänglighet

Detaljplanen och dess genomförande bedöms inte medföra någon försämrad tillgänglighet i bostadsområdet Ledet eftersom ingen allmän plats eller stråk för transporter eller gång- och cykelstråk ianspråkats eller på annat sätt bryts. Utifrån den kommande exploateringen av planområdet kommer tillgängligheten vara god med gång- och cykelvägar, gator, kollektivtrafik och service.

Jämlikhet

Detaljplanen möjliggör att flerbostadshus kan byggas inom planområdet, vilket medför att såväl hyresrätter som bostadsrätter möjliggörs inom bostadsområdet på Ledet. Planen syftar till att möjliggöra ett gruppboende och därmed bidrar planen till blandade boendeformer inom området.

Planområdet omfattar ingen allmän plats. De allmänna platsen som finns inom bostadsområdet Ledet är gatumark och naturmark.

Hälsa och säkerhet

Buller

Genomförandet av planen bedöms medföra en marginell ökning av buller eftersom markanvändningen inom planområdet inte bullrar, men trafiken som kan antas genereras av planens genomförande kommer generera visst buller. Den tillkommande trafiken är dock av så liten omfattning att några onormala bullernivåer inte bedöms uppstå.

Översvämning

Genomförandet av planen bedöms inte medföra ökade risker för översvämning inom eller i närheten av området.

Olyckor

Genomförandet av planen bedöms inte medföra någon risk för olyckor med farliga ämnen eller liknande eftersom användningen inte tillåter den typen av verksamheter. Planområdet ligger inte inom riskavstånd från transportleder eller potentiella transportleder för farligt god, vilket också minimerar risken för olyckor med farligt gods.

Värmeöar

Genomförandet av planen kommer medföra att stora ytor inom planområdet hårdgörs. Dock medför planområdets ringa storlek att medeltemperaturen på Ledet inte bedöms påverkas i någon större omfattning.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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 och ingen uppföljning bedöms behövas för den nya detaljplanen.

Vatten

Planförslaget bedöms inte medföra försämrade förutsättningar för berörda vattendrag att uppfylla god ekologisk och kemisk status (MKN).
m

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.

Samhällsplaneringskontoret

Anders Rodewald
Planarkitekt