

Samhällsplaneringskontoret
Anders Rodewald
anders.rodewald@nassjo.se

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Borgen 1 och 2
Nässjö stad, Nässjö kommun

Ärendehantering

Detaljplanen handläggs med så kallat standardförfarande enligt plan- och bygglagen. Detaljplanen har varit på granskning under tiden 7 oktober – 25 oktober 2024. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på samhällsplaneringskontoret i Nässjö och på Nässjö kommuns hemsida. Nedan redovisas inkomna synpunkter under granskningstiden. Kommentarer till inkomna synpunkter redovisas i separat kolumn och huruvida planen har justerats och kompletterats redovisas i slutet av redogörelsen.

Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttranden utan anmärkningar har inkommit från

1. Länsstyrelsen Jönköpings län
2. Lantmäteriet
3. Jönköpings länstrafik
4. Nässjö affärsverk

Yttrande med synpunkter

Sammanfattade synpunkter	Planförfattarens kommentarer
<p>Privatperson 1</p> <p>Synpunkter på "Granskningshandlingar", Samrådsredogörelse, förslag till ändring av detaljplan Borgen 1 o 2 Nässjö,</p> <p>Nässjö Kommun</p> <p>Borgen 1 o 2 Nässjö Kommun Diarienummer 2023-369</p> <p>Detaljplaneförändringens syfte och huvuddrag</p> <p>I kommentarer i samrådet framfördes nedan synpunkter som i kommentarer till Granskningshandling nu är numrerade och kommenterade.</p> <p>Våra ursprungliga synpunkter i Svart. Planarkitektens kommentarer i Rött. Våra kommentarer till Granskningshandlin i Blått</p>	<p>Nässjö kommun tackar för inkomna synpunkter.</p> <p>Nedanstående kommentarer utgår ifrån de synpunkter som inkommit under granskningen, alltså de synpunkter som skrivs med blå text.</p>
<p>1.</p> <p>Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar att möjliggöra ett gruppboende på fastigheterna Borgen 1 och 2.</p> <p>I detaljplanens syfte står det felaktigt "Planområdet omfattar enbart kvartersmark med användningen bostäder" Skall Vara B2 Bostäder, friliggande, kopplade eller sammanbyggda.</p> <p>Den stora förändringen i föreslagen detaljplan är möjligheten att bygga enormt stora flerbostadshus i förhållande till intilliggande bebyggelse och ursprungsplanens andemening med B2 bostäder, friliggande, kopplade eller sammanbyggda.</p> <p>"och den nya planen förses med en utökad byggrätt, jämfört med befintlig detaljplans begränsningar av maximal byggnadsarea till 250 m² per fastighet, för att tillgodose gruppboendens behov av ca 800m² byggnadsarea." En ökning med 300m².</p> <p>Detta betraktar vi som en överexploatering utifrån förutsättningarna i den nu gällande planen.</p>	<p>Gällande detaljplan är flexibel och möjliggör olika typer av bostadshus, såväl villor som radhus eller kedjehus. Nu aktuellt planförslag är på flera sätt mera begränsat än den gällande detaljplanen. För all bebyggelse som tillåts inom området är nockhöjden sänkt från 8,5 m i gällande plan till 7,5 m i planförslaget och byggnadsarean för flerbostadshus begränsas till max 20% av tomtytan, vilket i stort överensstämmer med gällande detaljplan. I övrigt överensstämmer bestämmelserna om byggnadsarea för friliggande, kopplade och sammanbyggda bostadshus.</p> <p>Gällande detaljplan tillåter redan idag uppförandet av en byggnad som är större än det flerbostadshus som möjliggörs med planförslaget. Men den gällande planen tillåter inte att hela den volymen tillhör en och samma fastighet, vilket behövs för att</p>

<p>Planarkitektens kommentarer: "Synpunkterna är noterade"</p> <p>På fråga till planarkitekten, vad detta innebär har planarkitekten svarat i mail.</p> <p>Innebörden av "Synpunkterna har noterats" skiljer sig en aning från handläggare till handläggare och därav kan användningen skifta beroende på planen och handläggaren.</p> <p>För mig så innebär det att jag har mottagit synpunkten och att jag inte har några kommentarer eller svar på synpunkten.</p> <p>Detta gäller flera synpunkter vi redovisade i samrådet. Generellt accepterar vi inte detta svar. Vi kräver ett svar. I den uppdaterade Planbeskrivningen står det "Planen är flexibel och möjliggör samtidigt andra typer av bostäder" Det är detta vi är rädda för. Tidigare farhåga om att området blir överexploaterat med tvåplanshus 800 m2 byggnadsarea eller 1600 m2 boarea är fullt möjligt. Än en gång framför planarkitekten att det inte är säkert det blir Gruppboende utan planen görs flexibel för att kunna bygga flerbostadshus med stort antal lägenheter. Vilket vi inte accepterar.</p>	<p>uppfylla planförslaget syfte om gruppboende.</p> <p>Bedömningen är därför att planförslaget inte innebär en överexploatering av planområdet.</p>
<p>2.</p> <p>På frågan varför det nya detaljplaneförslaget var så öppen i förhållande till kommunens syfte med gruppboende? Var svaret, om det inte blir något gruppboende vill kommunen kunna göra lite vad vi vill. Detta skapar en oviss framtid för oss och är långt från de förutsättningar som gällde när vi valde tomt, hustyp och placering av hus.</p> <p>Planarkitektens svar: Detaljplanen begränsar markanvändningen till bostäder, vilket möjliggör olika typer av bostäder inom planområdet.</p> <p>Den ursprungliga planen möjliggjorde också att bygga bostäder. Ange då i den nya planen att byggnationen begränsas till enplanshus så minskar risken för överexploatering från 1600 m2 till 800 m2 boarea.</p>	<p>Plan- och bygglagen säger att detaljplanen inte ska vara mera styrande än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. Det ligger i kommunens intresse att ta fram flexibla detaljplaner eftersom de kan bestå över en längre tid och på så sätt minskar behovet att ta fram nya detaljplaner för ett och samma område om ett annat behov uppstår på platsen.</p> <p>Flexibiliteten i planförslaget begränsas av planbestämmelser om markanvändningen och byggrätten inom planområdet.</p>
<p>3.</p> <p>Konstaterande: Kommunen har inget beslut att bygga gruppboende, ändå görs det en ändring av detaljplanen.</p> <p>Blir det inget Gruppboende med max 5 lägenheter, enligt socialstyrelsen, tillåter den nya</p>	<p>Uträkningen att det inom detaljplanen går att bygga ett hus med 64 st ungdomslägenheter, 32 st tvårums lägenheter eller 27 st trerums lägenheter bedöms som orimlig eftersom sådant som korridorer, entréer,</p>

<p>planen 1600 m² bostäder vilket motsvarar 64 st ungdomslägenheter, eller 32 st tvårumslägenheter på 50 m², eller 27 st 3 rums lägenheter på 60m².</p> <p>Att tillåta flerbostadshus i den omfattningen som den föreslagna detaljplanen medger anser vi inte vara acceptabelt. Idag finns ingen garanti att Gruppboendet blir av eller kommer drivas i kommunal regi, vilket medför att ovanstående tolkning kan bli aktuell.</p>	<p>teknikrum och andra gemensamma utrymmen som ingår i ett lägenhetshus inte tagits med i uträckningen. Ett maximalt utnyttjande av planförslagets byggrätt är således lägre än vad synpunkten antyder.</p> <p>Planförslaget bedöms därmed lämpligt utifrån platsens beskaffenhet, läge och behov.</p>
<p>4. Varför låter man fortsatt nockhöjden vara 8,5meter när avsikten är att bygga enplans hus för Gruppboende?</p> <p>Varför begränsar man inte nockhöjd och taklutning så det följer syftet med planändringen och behovet av tilltänkt byggnation?</p> <p>Planarkitektens kommentar: Planbestämmelsen i plankartan kommer korrigeras med lägre nockhöjd om 7 meter och en minsta tillåtna takvinkel om 20 grader.</p> <p>Detta innebär fortfarande att det går bygga flerbostadshus i 2 plan. Varför inte skriva in att det är enplans byggnation som gäller?</p>	<p>Detaljplanen är utformad enligt gällande lagar och föreskrifter m.m. Det innebär bland annat att vi inte anger våningsantal i detaljplanerna, utan istället begränsas byggnadernas höjd med nockhöjd och takvinkel eller liknande. Detta för att det blir tydligare och förenligt med gällande föreskrifter.</p>
<p>5. Planarkitektens kommentar: I samband med prövning av bygglov kommer föreslagen byggnads utformning och placering prövas.</p> <p>Naturligtvis, men inryms bygglovsansökan (tänkt byggnation} inom detaljplanen så är det svårt att få gehör för synpunkter. Det är nu ni avgör områdets framtid.</p>	<p>I bygglovsprocessen görs en bedömning om den föreslagna byggnaden är lämplig att uppföra utifrån platsens förutsättningar och hur byggnaden förhåller sig till gällande detaljplan m.m. Bedömningen utgår bland annat ifrån platsens förutsättningar och bestämmelserna i gällande detaljplan m.m.</p>
<p>6. Planarkitektens kommentar: Nockhöjden är angiven så att detaljplanen ska vara flexibel.</p> <p>Vi accepterar inte att byggrätten ökar och samtidigt bibehålla möjligheten till tvåplanshus.</p>	<p>Se tidigare kommentar ovan.</p>
<p>7. Riddaregatan längs Borgen 1 o 2 har höjdskillnaden c:a 4 meter (+309,43 till 305,16) lämpligt är att lägga framtida byggnationer på c:a +306,5 se bifogad skiss. (Då maximeras byggytan). Våningshöjden c:a 3 meter och en låg taklutning ger en max Nockhöjd på c:a 310,5 meter, vilket kan skrivas in i detaljplanen. Eftersom allt bergkross som någon lagt på Borgen 1 o 2 måste flyttas. (De ligger på ej byggbara massor). Utgår vi från att området kommer planeras från de</p>	<p>Placering av byggnad och eventuell förändring av marknivån fastställs i samband med bygglov och regleras inte i detalj i detaljplanen. För att placering av byggnader inom planområdet ska vara flexibel regleras ingen nivå för grundläggning.</p>

<p>ursprungliga höjderna. Om en stödmur byggs i marklinjen 309 meter kan det tänkta gruppboendet placeras med mitten av huset i nuvarande tomtgräns Borgen 1 o 2. Då får framtida byggnad minst påverkan på nuvarande och intilliggande bebyggelse.</p> <p>Planarkitektens kommentar: Att i detaljplanen ange vilken nivå byggnadens grund ska ligga på kan medföra att nyttjande av olika delar av planområdet försvåras och fördyras och därigenom motverkas etablering, vilket inte är syftet med planförslaget.</p> <p>Vet inte hur vi skall tolka denna kommentar. "nyttjande av olika delar av planområdet försvåras och fördyras". Är detta viktigare än att inte förstöra för intilliggande nuvarande bebyggelse?</p> <p>Borgen 1 lutar kraftigt i nordväst. Skall hänsyn tagas till marken borde sluttningshus byggas med utfart mot Gamla Eksjö vägen. Men detaljplanen tillåter inte utfart mot Gamla Eksjö vägen.</p> <p>Övriga delar av Borgen 1 o 2 ligger i princip på +306,5 m. Vilket mycket väl kan ligga till grund för kommande bebyggelse. Se bilaga 3, där möjlig yta +306,5 är markerad.</p>	
<p>8. Fortsatt står det i syftet med planändringen</p> <p>” ska utformas samt placeras så att karaktären inte blir institutionsliknande.” Ytan 800m² gör en stor påverkan på områdets framtida karaktär och aviker radikalt från ursprungsplanens syfte med genomsyn i området osv. Bygger man sedan ett 800m² meter stort hus i två plan kommer det bli en enorm byggnad som dominerar hela kvarteret. Vilket är fullt möjligt enligt föreslagen detaljplan. Se Bilaga 1.</p> <p>Socialförvaltningen i Nässjö kommun har angivet att gruppboende ska utformas och placeras så att brukarna som bor i boendena inte ska uppleva sin boendemiljö som institutioner.</p> <p>Är det någon som funderat på hur utformningen skall göras så den tillfredsställer de som redan valt att bygga/ investera i området med nuvarande förutsättningar?</p> <p>Än en gång har det glömts bort vad planförslaget kan innebära. Överexploatering, 1600 boarea osv.</p>	<p>Utformningen av kommande bebyggelse fastställs i samband med bygglov.</p> <p>Angående synpunkt om överexploatering se tidigare kommentar ovan.</p> <p>Det begränsade antalet lägenheter håller nere byggnadens storlek och ett eventuellt gruppboende på platsen upptar ca. 20% av planområdets area, vilket inte bedöms medföra en institutionsliknande karaktär i området.</p>

<p>Vi anser att en byggnad på 800m², ny detaljplan, mot 500m² tidigare tillåten byggrätt, skapar en byggnad som är awikande mot intilliggande bebyggelse. Detta kommer skapa en institutionsliknande känsla i området. Exempel Borgen 3 har en huvudbyggnad på 194 m² byggyta.</p>	
<p>9.</p> <p>Att det markerats prickmark 4,5 meter till tomtgräns mot Borgen 3 är inte tillräckligt eftersom man på denna yta kan bygga uteplatser.</p> <p>Under mötet hävdades det från Tekniska / Fastighetskontoret att kommande byggnader inte skulle "klämmas in i området". Menar ni något med detta uttalande anser vi att prickmarken mot Borgen 3 skall vara minst 10 meter och att det anges i planen att den delen av fastigheten inte får bebyggas med uteplatser. Vilket är fullt möjligt att skriva in i detaljplanen.</p> <p>Planarkitektens kommentar: 10 meter prickmark utmed fastighetsgränsen mot Borgen 3 bedöms olämpligt eftersom det skulle begränsa en för stor del av byggrätten inom planområdet, framför allt ifall fastigheten inom planområdet styckas av till mindre fastigheter.</p> <p>Görs planförändringen för att möjliggöra ett enplans gruppboende eller ett flerfamiljshus med 1600 m² boarea?</p> <p>Planarkitekten tycker det inte är olämpligt att bygga uteplatser i norra fastighetsgränsen.</p> <p>Om 10 m anses för mycket kanske 8 meter kan vara lämpligt?</p> <p>Det går också markera med plusmark++++++ vad som får göras eller inte göras närmast tomtgränsen i norr.</p>	<p>Planens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar att bygga gruppboende samt andra typer av bostäder, så som friliggande bostadshus samt kopplad och sammanbyggda bostadshus. Detta beskrivs i planbeskrivningen.</p> <p>Uteplatser regleras inte i detaljplanen.</p> <p>Prick- och korsmark i en plan som tillåter en- och tvåbostadshus påverkas av attefallsåtgärder enligt 9 kap PBL. Prickad mark innebär därmed enbart en begränsning av huvudbyggnadens placering. För flerbostadshus gäller inte attefallsreglerna, men prickmarken kan fortsatt nyttjas för uteplatser m.m. oavsett hur stor prickmarken är.</p> <p>I relation till planens syfte och vad den möjliggör samt ovanstående resonemang om attefallsregler bedöms det inte vara befogat att öka prickmarkens omfattning. En sådan åtgärd skulle dessutom starkt påverka planförslagets flexibilitet.</p>
<p>10.</p> <p>Enligt de tankar som antyddes om kommande Gruppboende kommer 3 uteplatser ligga Norr, vilket är ytterligare ett argument för att tomten är olämplig för föreslagen byggnation.</p> <p>Oavsett om det blir Gruppboende eller annat Flerbostadshus i framtiden bör det i Detaljplanen skrivas in att insynsskydd från Borgen 2 mot Borgen 3 skall tillskapas då den föreslagna detaljplanen avsevärt förändrar förutsättningarna för Borgen 3. Se Bilaga 2.</p>	<p>Vid samrådsmötet redovisades ingen tänkt bebyggelse, men som exempel på byggnation visades ritningarna på ett nyligen uppfört gruppboende i Nässjö stad.</p>

<p>Planarkitektens kommentarer: Gällande detaljplan möjliggör bebyggelse och uteplatser på detta sätt. Den byggnad som kommer uppföras på platsen vid genomförande av detaljplanen är ännu inte formgiven eller utplacerad.</p> <p>Vid samrådsmötet redovisades en tänkt bebyggelse. Där var byggnaden nästan helt placerad på Borgen 2. I andra sammanhang har kommunen nämnt att de gruppboende som är nybyggda eller under uppförande är prototyper för kommande Gruppboende. Se bilaga 4 som redovisades på samrådsmötet och "I framtaget planbesked Borgen 1 o 2 Nässjö stad. DNR 2023-369.</p>	
<p>11. Planarkitektens kommentar: Detaljplanen kommer inte förses med en bestämmelse om insynsskydd då det bedöms olämpligt att i detaljplanen ange sådant. Istället kan fastighetsägaren för Borgen 3 uppföra ett insynsskydd i fastighetsgräns om denne anser att ett sådant behövs.</p> <p>Om nu planarkitekten tillåter att ett Gruppboende tillåts lägga uteplatser i tomtgräns. Vilken hänsyn tar då planarkitekten för Borgen 3? För att slippa denna diskussion föreslår vi att uteplatser inte får byggas närmare än ett antal meter (8) från fastighetsgränsen. Vill påpeka att det är fastigheterna som skall byggas vi kommenterar inte de blivande grannarna.</p>	<p>Bedömningen är att planförslaget har utformats med hänsyn till omkringliggande fastigheter.</p> <p>Den tänkta bebyggelsens utformning, placering och utemiljö fastställs i bygglovsskedet.</p>
<p>12.</p> <p>Om en eventuell detaljplaneförändring kommer ske förbehåller vi oss rätten att framföra ett skadestånd till Nässjö Kommun om marknad svärdet av Borgen 3 försämras.</p> <p>Planarkitektens kommentar: Synpunkten har noterats_ Se punkt_1.</p> <p>Är detta framfört till Kommunstyrelsen?</p>	<p>Frågor om skadestånd hanteras inte i processen att ta fram en ny detaljplan.</p>
<p>13.</p> <p>Genomförs detaljplaneförslaget kommer den att överklagas och ytterliga argument och sakskaal framföras?</p> <p>Planarkitektens kommentar: Synpunkten har noterats_ Se punkt_1.</p> <p>Detta påstående kvarstår.</p>	<p>Synpunkten har noterats.</p> <p>En överklagandehänvisning översänds i samband med att detaljplanen har antagits.</p>

Justeringar av planförslaget

De inkomna synpunkterna kommer inte medföra några justeringar av planförslaget.

Samhällsplaneringskontoret

Anders Rodewald
Planarkitekt