

Samhällsplaneringskontoret

Linnea Hamrén
linnea.hamren@nassjo.se

Susanne Johansson
susanne.johansson@nassjo.se

Planbesked för Mandelblomman 1 med flera i Nässjö stad, Nässjö kommun

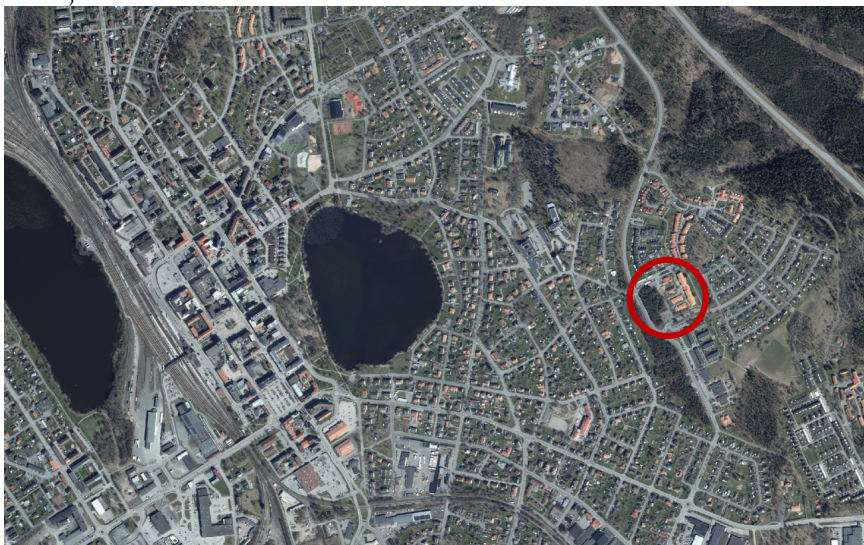
Beslut

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 29 januari 2025 § 6 att meddela positivt planbesked.

Redogörelse och motivering

Bakgrund

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 som är belägna i den östra delen av Ingsberg i Nässjö stad. Bedömningen var att den inkomna ansökan inte var fullständig och den 18 oktober år 2024 inkom en kompletterande ansökan från Tekniska serviceförvaltningen. Ansökan avser att utforma en ny detaljplan som möjliggör för användningen bostad, vård och parkering. I ansökan uppges det att gällande detaljplan för området inte möjliggör för de verksamheter som kommunen ämnar bedriva. Det framkommer även att viss bebyggelse är planstridig utifrån gällande detaljplan. Fastigheterna ägs av Nässjö kommun.



Bilden visar ett utdrag från en karta med planområdets lokalisering i Nässjö tätort markerat med röd cirkel.



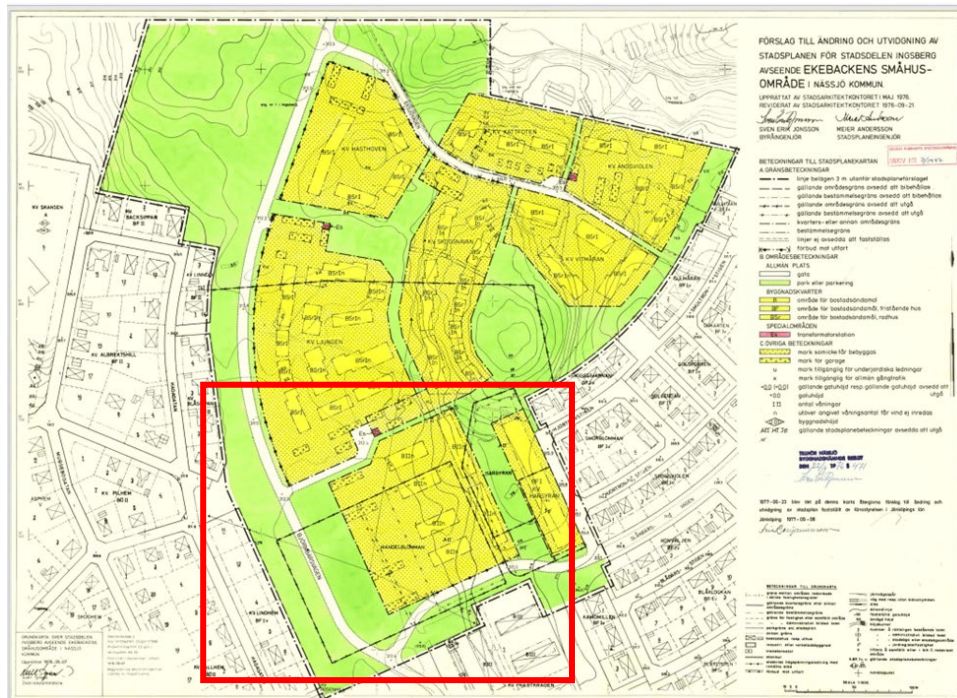
Bilden visar lokalisering av tilltänkt planområde. Avgränsningen är ungefärlig och kan komma att ändras.

Gällande detaljplan

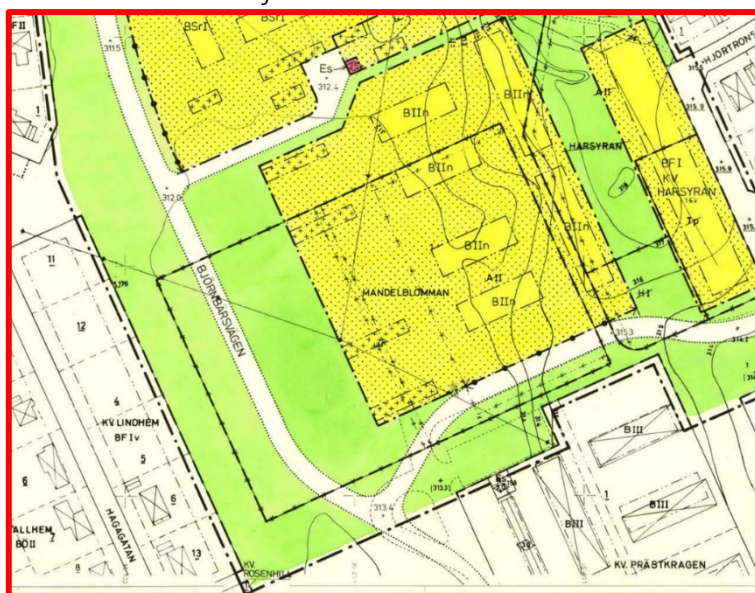
Området omfattas av detaljplanen *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för stadsdelen Ingsberg avseende Ekebackens småbussområde i Nässjö kommun (DP Nässjö 208)* som är fastställd av länsstyrelsen den 23 juni år 1977. I planen anges följande för Mandelblomman 1 med flera:

- 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)



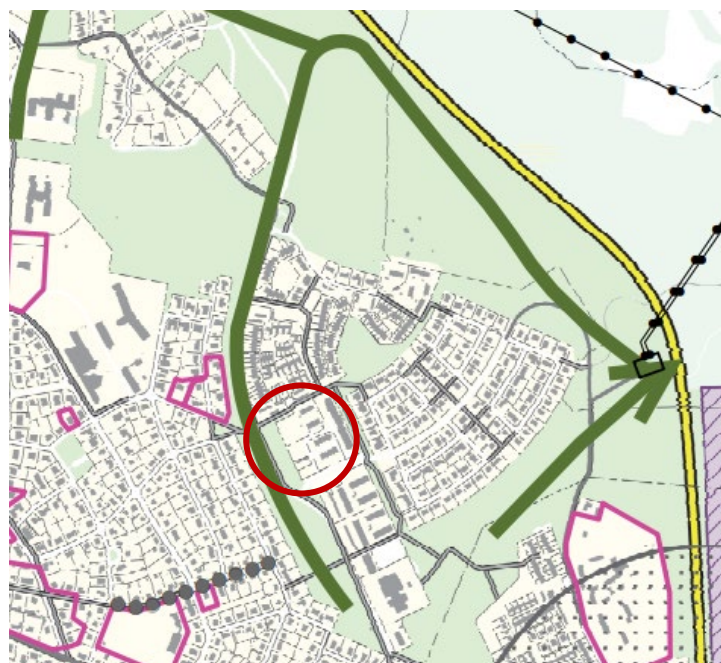
Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för stadsdelen Ingsberg avseende Ekebackens småhusområde i Nässjö kommun.








Bilden ovan visar en närbild av området i gällande detaljplan.

Platsens förutsättningar

Området är inte utpekad i översiktsplanen för Nässjö kommun. Området är dock beläget inom den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Nässjö stad som är antagen år 2016. Platsen är inte utpekad i den fördjupade översiktsplanen, men på Björnbärsvägen som är huvudvägen i området är ett grönt stråk- utveckling utpekad. I FÖP Nässjö stad beskrivs de gröna stråken som en viktig del i att få ett grönare och mer attraktivt centrum för både djur, natur och människor. Detta behöver beaktas i vidare planarbete. Stråket fortsätter norrut mot Ledet-området där den sedan ansluter till ytterligare ett stråk och dessa två fortsätter öster om Ingsbergsområdet och mot naturreservatet Lövhult på östra sidan om riksväg 40.



-  Gröna stråk-utveckling
-  Kulturområde
-  Planerad gång- och cykelväg enligt GC-plan
-  Kraftledningar 30-400kV
-  Planerat verksamhetsområde

Utdrag ur fördjupad översiktsplan för Nässjö stad. Det ungefärliga planområdet är beläget i mitten av kartbilden och är markerad med en röd cirkel.

Geoteknik

Marken inom området är mestadels fast mark som utgörs av sandig morän. Markens stabilitet bedöms vara god. Den nordöstra delen av området är beläget något högre än mitten av området. I sydväst vid skogspartiet är marken lägre än i mitten av området.



Utdrag ur Sveriges Geologiska Undersöknings kartvisare Fastmark. Grön färg som förekommer mest i området indikerar fastmark. Rosa färg som förekommer någorlunda i den västra delen av området indikerar ej fastmark.



Utdrag ur Sveriges Geologiska Undersöknings kartvisare Jordarter. Ljusblå färg med vita prickar som förekommer mest i hela området indikerar sandig morän. Ljusbrun färg med lila prickar som förekommer i den västra delen av området indikerar kärrtorv. Rött kryss vid en av byggnaderna i området indikerar urberg.



Utdrag från Sveriges Geologiska undersöknings kartvisare. Kartan visar jorddjup inom och omkring det tänkta planområdet. Inom planområdets södra delar finns det jorddjupsobservation med avslut mot berg. Det skattade jorddjupet är 0 meter. I övriga delar av planområdet varierar det skattade jorddjupet mellan 1 och 5 meter.

Dagvatten och skyfall

Utdrag från länsstyrelsens skyfallskartering visar att det finns lågpunkter där vatten skulle kunna ansamlas både inom området samt i anslutning till området. Frågan kring dagvatten kan behöva utredas vidare i planprocessen.



Utdrag från skyfallskartering länsstyrelsen.

Riksintresse skyddade vattendrag

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

Infrastruktur och buller

Förbindelserna till området anses som goda. Björnbärsvägen som är belägen väst om planområdet har goda förbindelser med buss samt gång- och cykelväg. Hastigheten på Björnbärsvägen är max 40 km/h och detsamma gäller en bit in på Slånärsvägen som är belägen sydost om planområdet. Eftersom skyltad hastighet är relativt låg och bebyggelsen ligger relativt långt från vägen (cirka 90 meter), bedöms bullernivåerna från vägtrafiken inte ha någon avsevärd påverkan på planområdet idag. Gällande riktvärden för befintliga bostäder är 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och för nybyggnation av bostäder är 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Buller behöver dock beaktas vidare under planprocessen.

Naturvärden

Idag finns ett skogsområde mellan Björnbärsvägen och bebyggelsen inom planområdet, vilket bidrar till en skogsnära karaktär, omhändertagande av dagvatten, ger skugga och sänker temperaturen under varma dagar. Utöver detta har en översiktlig naturvärdesinventering genomförts med hjälp av verktyget ESTER från Boverket. Verktyget syftar till att genomföra en ekosystemanalys och kartlägga ekosystemtjänster inom planområdet. Ekosystemtjänsterna delas in i fyra olika kategorier, stödjande-, reglerande-, försörjande- och kulturella ekosystemtjänster. Utifrån inventeringen finns det indikationer på att samtliga ekosystemtjänster förutom försörjande uppnår måttlig eller mer än måttlig nivå. Det innebär att det finns en del ekosystemtjänster som kan ha ett bevarandevärde, likaså finns det potential att utveckla ekosystemtjänsterna vidare inom planområdet.

Lokaliseringens förutsättningar att bidra till en hållbar bebyggelsestruktur

Nedan följer en lista över olika förutsättningar för planområdet, indelade efter respektive kategori.

Finns service inom gång- eller cykelavstånd?

	Mindre än 1000 meter = Ja	1000 – 2000 m = Tveksamt	Mer än 2000 m = Nej
Grundskola	X		
Vårdcentral	X		
Livsmedelsaffär		X	

Kommentar: Grundskola (Nyhemsskolan) ca 500 meter, vårdcentral (Nässjö vårdcentrum) ca 450 meter, två livsmedelsaffärer ca 1,2 km.

Finns förutsättningar för att gå eller cykla till området?

	I anslutning till området finns befintlig cykelväg = Ja	Inom 500 meter finns möjlighet att ansluta till befintlig cykelväg = Tveksamt	Inom 1000 meter finns cykelväg=Nej
Gång- och cykel	X		

Kommentar: Det finns anslutande gång- och cykelväg i nord- och sydlig riktning. Likaså i västlig riktning. Gång- och cykelväg finns tillgänglig i östlig riktning.

Finns tillgång till kollektivtrafik?

	Mindre än 1000 meter = Ja	1000–2000 meter = Tveksamt	Mer än 2000 meter= Nej
Busshållplats	X		
Tågstation		X	

Kommentar: Det finns två busshållplatser på lika långt avstånd (ca 120 meter) från området, Kråkbärsstigen i väst och Ekbackagården i sydöst. Båda trafikeras av busslinje 64 och 67. Tågstation (Nässjö Centralstation) inom 1,5 km.

Finns tillgång till grönområden?

	Mindre än 300 meter = Ja	300 – 500 meter = Tveksamt	Mer än 500 meter = Nej
Mindre grönyta/park/lekpark	X		
Grönyta >1 ha	X		

Kommentar: I anslutning till planområdet i väst finns ett mindre grönområde. I nordöst återfinns ett grönområde som är större än en hektar.

Den sammanfattande bedömningen är att lokaliseringen har förutsättningar att bidra till en hållbar bebyggelsestruktur då området idag redan är bebyggt och att det därför redan finns god tillgång och anslutning till bland annat kollektivtrafik, gång- och cykelvägar och grönområden.

Slutsats

Positivt planbesked

Översiktligt och med nuvarande kunskapsunderlag finns det inget som hindrar önskad markanvändning. Frågan måste dock utredas vidare i en planprocess. I planarbetet behöver ett flertal frågor undersökas närmare och fördjupningar måste eventuellt göras bland annat för skyfall/dagvatten, buller och naturvärden.

Lämplig planprocess och tidplan

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas under kvartal ett år 2025 och vinna laga kraft kvartal två år 2026 efter att detaljplanarbetet startats, under förutsättning att tillhörande utredningar fortskrider normalt och att detaljplanen inte överklagas. Detaljplanen kommer att upprättas med standard planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Upplysningar

Detta beslut ska inte uppfattas som ett slutligt ställningstagande från kommunens sida utan enbart som ett besked att kommunen är beredd att påbörja planarbetet.

Beslut om planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Lagstöd

Plan- och bygglagen 5 kap. §§ 2–5.

Avtal

Ett avtal om detaljplanläggning, som syftar till att fastställa fördelning av ansvar för arbete och kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen, kommer inom kort att översändas till sökande. Undertecknat avtal är en förutsättning för det fortsatta planarbetet.

Avgift

Vid positivt planbesked tas avgiften ut i senare skede.

Samhällsplaneringskontoret

Linnea Hamrén
Planarkitekt

Susanne Johansson
Planarkitekt