

Samhällsplaneringskontoret
Linnea Hamrén
linnea.hamren@nassjo.se

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Herden 16 med flera
Bodafors tätort, 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 och hur planen har justerats och kompletterats redovisas i kursiv stil.

Detaljplanen har tidigare varit utsänd för samråd och samrådsanteckningar finns upprättade och är daterade den 26 september 2024.

Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttranden utan anmärkningar har inkommit från

1. PostNord AB
2. Nässjö Affärsverk AB
3. Jönköpings Länstrafik
4. E.ON Energidistribution AB

Yttranden med synpunkter

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

1. Länsstyrelsen i Jönköpings län

Kommunen tackar Länsstyrelsen för deras synpunkter på detaljplanens granskningsförslag.

Beskrivning av ärendet

Handlingar för rubricerad detaljplan, daterade 2024-09-26, har under granskningstiden översänts till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Planen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet samt risk för översvämning behöver lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av planen inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet, risk för översvämning

Kommunen behöver tydligt redovisa att planområdet i sin helhet är lämpligt med tanke på risk för översvämning och i den bedömningen ska det tydligt framgå att hänsyn tagits till klimatförändringarna.

Noterat. Planbeskrivningen har kompletterats med både teknisk åtgärd som kommer att ligga till grund för projektering av detaljplanen, samt beskrivning för hur dagvatten kommer att omhändertas och ledas bort från planområdet med hänsyn till klimatförändringarna. Kommunen konstaterar att området inte påverkas av höga flöden från sjöar eller vattendrag.

Kommunen nämner att skyfallskarteringen som finns för området är översiktlig och utelämnar aspekter så som dagvattensystemets kapacitet för att hantera ett skyfall med mera och kommunen anger att det bör beaktas i förhållande till hantering av frågan inom detaljplaneprocessen. Länsstyrelsen instämmer i att en översiktlig skyfallskartering inte utgör ett facit utan snarare bör ses som en indikation på var frågan behöver utredas vidare. Med anledning av att förskoleverksamhet är en samhällsviktig verksamhet och kommunen har kännedom om att området redan idag har en problematik med stående vatten/översvämning anser Länsstyrelsen att aktuellt område behöver utredas mer utförligt än att kommunen drar slutsatser utifrån den översiktliga karteringen samt dokumentation av området vid ett fåtal tillfällen. Boverkets vägledning anger att en grundläggande utgångspunkt är att ny bebyggelse i så stor utsträckning som möjligt ska lokaliseras till områden som inte riskerar att översvämmas. Vidare anger Boverket att som minimum bör bebyggelse med samhällsviktig verksamhet planläggas så att den årliga sannolikheten för att bebyggelse tar skada vid översvämning är mindre än 1/100. Det framgår inte av nuvarande handlingar om kommunen i detaljplanen beaktat och omhändertagit risken för ett hundraårsregn.

Som Länsstyrelsen poängterade i samrådet handlar markens lämplighet för förskola och skola även om utemiljön då den är en väsentlig del av verksamheten. Utan en fungerande utemiljö kan förskolan inte bedriva en ändamålsenlig verksamhet. Kommunen anger att det område som riskerar att översvämmas ligger väl avskilt från den byggrätt som detaljplanen föreslår för den tillkommande förskoleverksamheten och att risken för översvämning inom planområdet sammantaget innebär ringa konsekvenser för den föreslagna

Skyfallskarteringen har varit ett planeringsunderlag som kommunen har utgått från vid planläggning av området. Utöver skyfallskarteringen har dagvattenhantering utretts vidare i dialog med både VA-huvudman samt projektledare för projektering av planen. Teknisk åtgärd i form av ett perkolationsdike har tillkommit för projekteringen av planen. Perkolationsdiket är beräknat att ombänderta dagvatten från det norra egenskapsområdets lägpunkt via dräneringsrör, och utgår ifrån planeringsunderlaget som finns i form av skyfallskartering. Övrigt dagvatten kommer att infiltreras samt ledas bort från området via diket. Den dagvattenlösning som har presenterats i planbeskrivningen och översiktligt redogörs för i detta granskningsutlåtande bedöms vara en tekniskt genomförbar lösning för att ombänderta och avleda dagvattnet. Risken kopplat till sannolikheten för ett hundraårsregn i förhållande till den tillkommande förskoleverksamheten inom planområdet bedöms därmed ha beaktats.

Vattenansamling i lägpunkten för det norra egenskapsområdet har utretts i dialog med VA-huvudman samt projektledare för projektering av planen. Planbeskrivningen har kompletterats med både beskrivningar i text, principskiss samt illustrationsplan som redovisar en teknisk åtgärd i form av perkolationsdike som kommer att tillkomma i projekteringsfasen. Diket leder bort vatten från lägpunkten i det norra egenskapsområdet via dräneringsrör, och övrigt vatten inom området samlas in och leds bort. Kommunens bedömning är att det därmed inte finns risk för vattenansamling.

markanvändningen. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning i det avseendet då markens lämplighet ska bedömas i sin helhet inklusive den friyta som hör till förskolan. Kommunen anger att vid de tillfällen då vatten ansamlats inom området bedöms inte heller vattnets djup vara så stort att hälsorisker uppstår i förhållande till den planerade verksamheten. Länsstyrelsens delar inte den bedömningen utan vill poängtera att det faktum att vattnet inte är särskilt djupt inte är samma sak som att det inte är förknippat med risker för små barn. Eftersom små barn inte har fullt utvecklad balans innebär det att även låga vattennivåer kan utgöra risk för drunkning.

Kopplat till platsens möjlighet till friyta är det positivt att kommunen redovisar vilka ytor som finns till förfogande. Den totala arealen friyta som uppges vara cirka 7500 m² ska dock sannolikt även innehålla parkeringsytor och andra ytor som inte kommer kunna utgöra friyta för lek, utevistelse och pedagogisk verksamhet. Vilken friyta som blir kvar efter att ytor för parkering, leveranser mm har ianspråktagits bör tydligare redovisas.

Noterat. Friyta enligt Boverket innebär att det på tomter som inrymmer verksamhet för barn ska finnas tillräcklig yta för lek och utevistelse. I Boverkets allmänna råd finns rekommendationer för hur friytan bör vara placerad. Sammanställd forskning och studier visar att det kan vara lämpligt med cirka 40 kvadratmeter per barn i förskoleålder. Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 8 kap. 9 § säger att det ska finnas tillräckliga utrymmen för att anordna friyta. Således finns inget lagkrav på antal kvadratmeter per barn utan är enbart en rekommendation. Lagkravet som finns är att det ska finnas utrymme för friyta. I planbeskrivningen har det tillkommit en illustrationsplan för området. Illustrationsplanen utgår från situationsplan för planerad projektering av området, och illustrerar de olika funktionerna inom planområdet, inklusive yta för parkering, leveranser och så vidare. Planbeskrivningen har kompletterats med redovisning av den totala friytan bortsett från yta för parkering och leveranser. Kommunens bedömning är att friytor har redovisats i planbeskrivningen och att det därmed kommer att finnas goda möjligheter till lek och utevistelse för förskolebarnen.

Länsstyrelsen noterar också att planbestämmelse b1 som anger att lägsta nivå överkant färdigt golv ska vara +289,6 meter med syfte att minska skadliga konsekvenser för bebyggelsen i händelse av eventuell översvämning, endast gäller för komplementbyggnader i planområdets norra del. Hur kommunen gjort bedömningen att den bestämmelsen enbart behövs för en del av planområdet behöver tydliggöras eftersom området där den huvudsakliga byggrätten finns har en nuvarande marknivå på 288,44 enligt plankartan.

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-09-26) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

Lantmäteriet noterar att planområdesgränserna i planförslaget ligger 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.

Planbestämmelse b₁ har sedan granskningen tagits bort i plankarta samt planbeskrivning. Detta grundas på att förprojekteringen visar att lokalt omhändertagande av dagvatten blir möjligt när markområdet anpassas till förskoleändamålet. Ett perkolationsdike kommer att implementeras i projekteringsfasen av planen, och gör att dagvatten i det norra egenskapsområdet leds bort. I och med att perkolationsdikedet leder bort dagvatten som kan ansamlas i lågpunkten, har kommunen gjort bedömningen att det inte finns någon risk för skador på komplementbyggnader. Bedömningen är att ingen särskild planbestämmelse krävs.

Kommunen tackar Lantmäteriet för deras synpunkter på detaljplanens granskningsförslag.

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. Kommunens bedömning är att gränserna är säkra och att inga korrigeringar behöver göras i detaljplanen.

ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR

Genomförandetiden bör anges i antal i år på plankartan. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

Noterat. Genomförandetiden har ändrats från månader till år i plankartan.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

REDOVISNINGEN AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningens kapitel planeringsunderlag/detaljplan på sidan 10-11 redogörs för vilka befintliga planer som finns inom planområdet. Redovisningen har kompletterats och förtydligats sedan samrådet.

Lantmäteriet noterar dock följande:

- I kapitlet finns kartbilder som visar gällande detaljplaner inom planområdet och i vilka delar de ersätts. Röda linjer på kartskisserna indikerar område som påverkas av ny detaljplan och där ny markanvändning

föreslås. På kartbilden som visar den gällande stadsplanen för kvarteret Herden från år 1968 överensstämmer inte området inom röd linje med området som påverkas i den aktuella planen. Se över detta.

- Angående den befintliga stadsplanen ändring av stadsplanen för kvarteren Herden, Eldaren, Bryggaren, Väktaren, Spelmannen och Gladiatoren m.m från år 1953 anges att i ny detaljplan ersätts befintlig markanvändning (allmän plats gata) med parkmark. Aktuell plan innehåller ingen parkmark (allmän plats). All mark inom planområdet är planlagd som kvartersmark för ändamål S1 Förskola eller E1 Transformatorstation.

Noterat. Ett förtydligande avseende röd linje i kartan har lagts till i bildtexten för kartorna.

Noterat. Parkmark har ändrats till S1–Förskola.

3. Trafikverket

Samråd

Trafikverket har tagit del av planhandlingarna för rubricerat ärende. Kommunen har upprättat förslag till en ny detaljplan som syftar till att möjliggöra byggnation av en ny förskola i Bodafors. Planområdet ligger ca 400 meter från Sandsjövägen/väg 826 och berör således inte direkt statlig infrastruktur. Genomförandet av detaljplanen innebär en relativt liten byggnation inom fastigheterna, vilket i sin tur medför en begränsad trafikökning till och från området. Hanteringen av oskyddade trafikanter, gående och cyklister, och särskilt kopplat till barns skolväg, är av stor vikt att det sker på ett trafiksäkert sätt. Ur GCM-synpunkt så är det främst passager över väg som bör säkras utifrån hastighet och siktförhållanden vilket med fördel kan beskrivas i planbeskrivningen. Planområdet ligger inom den MSA-påverkande zonen för Jönköpings flygplats. Eftersom detaljplanen medger en högsta nockhöjd om 10 meter sker ingen påverkan på luftfartens intressen enligt Trafikverkets bedömning. Trafikverket har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommunen tackar Trafikverket för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Noterat.

Granskning

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av en ny förskola i Bodafors. Planområdet ligger ca 400 meter från Sandsjövägen/väg 826 och berör således inte direkt statlig infrastruktur.

Trafikverket har tidigare yttrat sig i samrådsskedet men saknar ett svar på yttrandet i samrådsanteckningarna. Trafikverket har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommunen tackar Trafikverket för deras synpunkter på detaljplanens granskningsförslag.

Noterat. Synpunkter från samrådsförslaget har lagts till i granskningsutlåtandet.

Samhällsplaneringskontoret

Linnea Hamrén
Planarkitekt