



Detaljplan för Del av Soldaten 1 m.fl. Nässjö stad och kommun

Upprättad av Nässjö kommun, Samhällsplaneringskontoret 2022-03-23
med standardförfarande

Planbeskrivning

Diarienummer 2021-569

Antagen av SPN 2023-01-25 § 10
Laga kraft 2023-02-28

Innehållsförteckning

INLEDNING.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA OCH AVGRÄNSNING.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖVERSIKTSPLAN	4
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	4
GÄLLANDE DETALJPLANER	4
BESLUT OM NY DETALJPLAN	4
UNDERSÖKNING OM MILJÖPÅVERKAN.....	4
<i>Bakgrund</i>	4
<i>Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande</i>	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
MARK OCH VEGETATION	5
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	6
FÖRORENAD MARK.....	6
NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	7
<i>Bebyggelse</i>	7
GATOR OCH TRAFIK	7
PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	8
<i>Område för bostäder och centrum</i>	8
<i>Grönområden/Friytor för lek och rekreation</i>	8
<i>Gator och trafik (även kollektivtrafik)</i>	9
STÖRNINGAR OCH RISKER	9
<i>Klimatförändringar</i>	9
<i>Buller</i>	10
BARNPERSPEKTIVET.....	10
TILLGÄNGLIGHET OCH TRYGGHET	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
AVFALLSHANTERING	11
GENOMFÖRANDE	11
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	11
FASTIGHETSKONSEKVENSER	12
GENOMFÖRANDETID	12
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	12
TIDPLAN	13
MEDVERKAN	13

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra för uppförandet av bostäder samt butik, restaurang och trafikskola. Bakgrunden är att Lassés trafikskola önskar etablera sig i nya lokaler närmre Brinellgymnasiet. Delar av planområdet är idag planlagt för enbart bostadsändamål vilket inte medger efterfrågad bebyggelse. I samband med planläggningen inbegrips även östra delarna av fastigheten Soldaten 1 för att öka byggrätten och säkerställa att nuvarande användning är planenlig. Detaljplanen möjliggör även för en ny väganslutning från Selma Josefins gata.

Plandata och avgränsning

Planområdet är beläget i området Runneryd i norra delen av Nässjö stad, strax söder om Brinellgymnasiet. Området nås via Selma Josefins gata som i sin tur knyts an till Brinellgatan i väst. På fastigheten Soldaten 1 återfanns tidigare tre flerbostadshus, husen revs på slutet av 1990-talet. Ett gruppboende har därefter uppförts i östra delen av planområdet, övriga delar är obebyggda och består av grönyta med en del träd.

Planområdets areal är cirka 0,6 hektar.

Fastigheten Soldaten 1 ägs av Fastighets AB Linden i Nässjö. Övrig mark inom planområdet tillhör fastighet Runneryd 1:1 som ägs av Nässjö kommun.

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen 2010:900 med standardförfarande.



Översiktsbild av planområdet, den streckade linjen visar planområdets ungefärliga avgränsning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige den 28 februari 2013, redovisar inte några särskilda riktlinjer eller rekommendationer för det aktuella planområdet.

Fördjupad översiktsplan

Nässjö stad omfattas av en fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige den 16 juni 2016. Planen redovisar inte några särskilda riktlinjer för planområdet, förutom att det gränsar till ett utpekat grönstråk i öst. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte hindra eller påverka grönstråket på ett negativt sätt då utvidgningen av fastigheten Soldaten 1 i östlig riktning enbart påverkar en mindre remsa som till största del redan är ianspråktagen.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller idag följande detaljplaner:

- Detaljplan 228, för Kv. Semaforen m.m. Nässjö kommun, Jönköpings län. Förslag till ändring av Stadsplan. Antagen 1 december 1982. Detaljplanen anger användningen bostäder för bland annat fastigheten Soldaten 1. Fastigheten regleras ytterligare med antal våningar som får uppföras samt mark som inte får bebyggas i form av prickmark.
- Detaljplan 367, för del av Runneryd 1:1 vid Brinellskolan, Nässjö stad och kommun. Antagen 19 augusti 2015. Planområdet berör området mellan Selma Josefinas gata och fastigheten Soldaten 1 som i gällande detaljplan är planlagt för park.
- Detaljplan 128, förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Soldaten, Hantverket, Kolven samt del av Kv. Belöningen m.m. inom stadsdelen Runneryd i Nässjö stad. Antagen 5 september 1963. Planområdet berör ett mindre område i öst som i gällande detaljplan är planlagt som allmän plats, park samt område för transformatorändamål.

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 22 september 2021 att uppdra åt samhällsplaneringskontoret att ta fram en ny detaljplan för området.

Undersökning om miljöpåverkan

Bakgrund

Kommunen ska vid upprättade 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 2022-03-28. Undersökningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas. Den miljöfaktor som särskilt uppmärksammas är förorenad mark. Detaljplanens genomförande är i linje med miljömålet "God bebyggd miljö".

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 och en strategisk miljöbedömning behöver därför inte göras.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet består till största andel av grönyta, med undantag för en gång- och cykelbana som går genom planområdet. Vegetationen består huvudsakligen av lövträd i form av björkar, skogslönn, tysklönn och ask samt av tallar. Ask är en fridlyst art som är starkt hotad och kan beroende på ålder anses vara ett särskilt skyddsvärt träd och bör lämnas kvar. De askträd som finns inom planområdet uppfyller däremot inte kriterierna för att vara särskilt skyddsvärda, men träden bör stå kvar eller flyttas. Övriga träd inom planområdet är inte några kända sällsynta eller hotade växtarter. Det är eftersträvanvärt att träden bibehålls vid en exploatering.



Vegetationen inom planområdet består huvudsakligen av lövträd med inslag av tallar.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan består marken inom planområdets västra del av kärrtorv och resterande delar av sandig morän, djupen bedöms begränsade med anledning av att platsen tidigare varit bebyggd. Med anledning av att djupen bedöms vara begränsade och att även angränsande områden med samma markförhållanden är bebyggda, är bedömningen att det inte finns någon risk för stabilitetsproblem så att marken inte kan bebyggas. I samband med tidigare bebyggelse antas markförhållanden ha förändrats inför byggnation. Närmare undersökningar görs i projektering- och bygglovsskedet.



Jordarterna inom planområdet är kärrtorv och sandig morän.

Förorenad mark

Inga uppgifter tyder på att planområdet tidigare använts på ett sådant sätt att markföreningar antas förekomma inom planområdet och behöver utredas.

300m nordväst om planområdet, inom fastigheten Arbetet 4, förekommer ett konstaterat förorenat område. Verksamheten som tidigare varit verksam på fastigheten har hanterat halogenerade lösningsmedel. Denna typ av föroreningar har ett komplicerat spridningsmönster och har förmågan att spridas över stora avstånd. Efter inventering och undersökning av föroreningen konstaterar Länsstyrelsen att det finns en föroreningskälla, men att spridningen från denna kan anses begränsad och att den i nuläget inte bedöms medföra någon oacceptabel risk. Med bakgrund av Länsstyrelsens undersökningar bedöms föroreningen inte påverka planområdet på ett sådant sätt att ytterligare provtagning är motiverat.

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Bebyggelse

Inom planområdet återfinns ett gruppboende som uppfördes i början på 2010-talet och är beläget i områdets östra del. I anslutning till gruppboendet har ett garage och en mindre mängd parkeringar uppförts. Gruppboendet har i västlig riktning även en avsedd grönyta som genom staket tydligt avgränsas mot övriga delar av området.



Gruppboende i sydöstra delen av planområdet.

Gator och trafik

Strax utanför planområdet finns två befintliga vägar, Brinellgatan och Selma Josefinas gata. Brinellgatan är den större av de två ovannämnda gatorna och är närområdets huvudgata med cirka 3000 fordon per dygn. Utmed Brinellgatan finns två busshållplatser, en i varder färdriktning, som tillgodoser kollektivtrafiksbehovet i närområdet. Utmed Brinellgatan finns även gång- och cykelbanor, gångbanan är placerad i direkt anslutning till Brinellgatan medan cykelbanan löper strax väster om planområdet och följer Brinellgatan ner mot Nässjös mer centrala delar. Selma Josefinas gata är en anslutningsgata från Brinellgatan och går norr om planområdet, via Selma Josefinas gata nås Brinellgymnasiet. Vidare österut övergår Selma Josefinas gata i en bussgata och är därmed en återvändsgata för övrig motorburen trafik.

Mellan Brinellgatan och planområdet återfinns en parkering som ägs och drivs av det kommunala fastighetsbolaget, därmed är den avsedd för fastigheter som ägs av Linden AB. I nuläget gäller detta således Soldaten 1 och flerbostadshuset som tidigare stod på fastigheten Soldaten 1 angjordes huvudsakligen från Brinellgatan och ovan nämnd

parkering. Då ny fastighet inom planområdet bildas behöver parkeringsbehovet tillgodoses inom fastigheten.

Inom planområdet finns anlagda gång- och cykelbanor, strukturen följer de anläggningar som finns inom området. Däribland lekplats och cykelparkering, men även trafiken till och från gruppboendet använder sig av befintliga cykelbanor.

Planerad markanvändning och bebyggelse

Område för bostäder och centrum

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av bostäder samt butik, restaurang och trafikskola. För att inom planområdet möjliggöra för att bostäder ska uppföras planläggs område för *B - bostäder*. För att inom planområdet även möjliggöra för resterande användningar planläggs område för *C - centrum*. Användningen är flexibel och möjliggör för olika typer av verksamheter som behöver finnas i ett centralt läge som exempelvis butiker och restauranger, men möjliggör även för kontor och trafikskola.

Markens utnyttjande begränsas genom prickmark och att mark inte får förseras med huvudbyggnad. Motiv till prickmark, mark som inte får förseras med byggnad, är att säkerställa att tillkommande bebyggelse begränsas och ej blir inskränkande på omgivningen utanför planområdet. Väster om planområdet återfinns cykelbanan som leder från Brinellgymnasiet in till Nässjös centrumkärna och är viktig att bevara. I öst återfinns det grönområde som bland annat pekas ut i den fördjupade översiktsplanen som ett viktigt grönstråk att bevara och i syd återfinns en gångbana, viktig för sambanden i området.

Motiv till bestämmelsen *ö₁ – Marken får inte förseras med huvudbyggnad* är att begränsa vilka byggnader som får uppföras inom egenskapsområdet. Området är passande för lokalisering av komplement till övriga två egenskapsområden där uppförandet av huvudbyggnad tillåts. Beställaren av detaljplanen har lyft fram ett behov av parkering och garage vilket är lämpligt att lokalisera i detta område. Egenskapsområdet regleras ytterligare med bestämmelsen *e₃ – Komplementbyggnad får uppföras med en högstanockhöjd på 3,5 meter. Ingen av komplementbyggnaderna får ha en byggnadsarea över 100kvm och den totala byggnadsarean får inte överskrida 300kvm.* Syftet med bestämmelsen är att begränsa utnyttjandegraden. Respektive komplementbyggnads omfattning begränsas med syftet att det inte ska vara möjligt att uppföra en lång byggnad som bildar en barriär mot parkområdet i norr.

I resterande egenskapsområdena för bostads- och centrumändamål regleras höjden, *h₁ – högstanockhöjd är 8,5 meter*, vilket möjliggör för uppförandet av byggnad om två våningar. För att begränsa hur stor del som får exploateras regleras utnyttjandegraden genom *e₁ – största byggnadsarea är 600m²* och *e₂ – största byggnadsarea 550m²*.

Grönområden/Friitor för lek och rekreation

Planområdet är idag till största del en grönyta som vid genomförande av planen tas i anspråk till fördel för bostads- och centrumändamål. Förändringen har en negativ inverkan på grönområden och friitor för lek och rekreation. Däremot så säkerställs genom detaljplanen ett bevarande av grönytor inom planområdet genom användningen *PARK*. Utanför planområdet, i östlig riktning, återfinns större sammanhängande

grönytor och direkt söder om planområdet finns en mindre omfattande grönyta, men som inrymmer en lekplats. Slutsatsen är därmed att detaljplanen kommer att ta i anspråk grönområden, men tillgången bedöms kunna tillgodoses i närområdet.

Inom planområdet finns tre askträd, träden bör stå kvar vilket detaljplanen även möjliggör för då de är lokaliserade inom området som planläggs som park.

Gator och trafik (även kollektivtrafik)

Framtida angöring till planområdet kommer att möjliggöras från Selma Josefins gata genom användningen *GATA*. Gatan ges en bredd på 7 meter och leds in norrifrån, övrig gatustruktur hanteras inom område för bostäder och centrum. Gatan förses med planbestämmelsen *a₁ – huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen*. Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap i detta fall att vägen saknar en tydlig allmän målpunkt. Denna typ av väg har normalt enskilt huvudmannaskap i Nässjö kommun. Det enskilda huvudmannaskapet avser att delas mellan Linden AB och fastighetsägare till ny fastighet inom planområdet som då kan bilda en gemensamhetsanläggning.

Befintlig gång- och cykelbana väster om planområdet berörs inte. I det direkta närområdet finns kollektivtrafik att tillgå, med bland annat två busshållplatser utmed Brinellgatan.

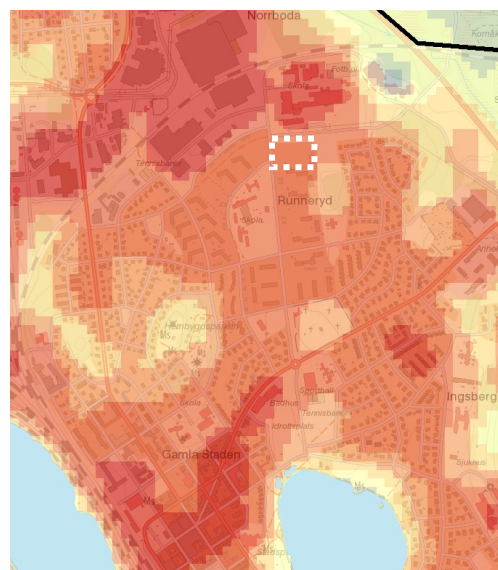
Störningar och risker

Klimatförändringar

Enligt den klimatanalys som länsstyrelsen tagit fram kommer klimatförändringarna i Nässjö kommun under kommande 100 år bland annat innebära en högre medeltemperatur, något mer nederbörd och fler kraftiga regn. För den fysiska planeringen innebär det framför allt en utmaning i att planera för att undvika dagvattenöversvämningar i samband med skyfall. Planområdet ligger inte i ett område med problem med höga flöden och inte heller i en lågpunkt.

Dagvatten från området leds till befintligt dagvattensystem. Lokal fördröjning av dagvatten, på kvartersmark, skulle vara en positiv åtgärd och förbättra dagvattensituationen på platsen men är inget som regleras i detaljplanen.

Till följd av klimatförändringar beräknas även lufttemperaturen att stiga framöver och då framför allt i område med mycket hårdgjord yta. För att visa på var värmen samlas i Nässjö stad har Länsstyrelsen tagit fram värmeökarteringar. Karteringen beskriver den ytttemperatur som ytor avgett och är en ögonblicksbild från den 28 juni 2018. Planområdet är beläget i ett centralt läge med en ytttemperatur på 33-35°C. Öster om planområdet finns ett större grönområde med en lägre ytttemperatur och nordväst om planområdet återfinns ett större



verksamhetsområde med högre ytemperatur. En utbyggnad av planområdet kommer bidra till mer hårdgjorda ytor vilket ansamlar värme. För att minimera de negativa effekterna bör det eftersträvas att behålla så stor andel av befintliga träd som möjligt samtidigt som andelen hårdgjord yta bör minimeras i den mån som är möjligt.

Buller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik och vägar vid bostadsbyggnader.

Enligt förordningen bör buller inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggandens fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Byggrätten ligger 45,5 meter från Brinellgatans vägmitt. En översiktlig bullerbedömning har tagits fram som tar höjd för en framtida trafikökning längs gatan, med en trafikering om 4000 fordon per dygn att jämföra med 3000 fordon per dygn i nuläget.

Bullerberäkningen ger då bullernivåer på 52 dBA ekvivalent nivå vid byggrätt och 65 dBA som maximalnivå. Förordningens riktvärden gällande ekvivalent ljudnivå överskrids därmed inte. Att anordna uteplatser som klarar riktvärdena bedöms som möjligt och utreds i bygglovsskedet.

Barnperspektivet

Planområdet är idag till stor del en grönyta som vid ett genomförande av planen tas i anspråk till fördel för bostad- och centrumändamål. Denna förändring kan påverka de barn som bor i området och nyttjar ytan för lek. Detaljplanens användning ger dock möjlighet att bevara viss del av grönytorna genom användningen park och det bedöms också finnas grönytor utanför planområdet som möjliggör för lek och rörelse. I närheten av planområdet nås både skola och idrottsplats, till dessa målpunkter finns säkra gång- och cykelvägar där de oskyddade trafikanterna endast på enstaka ställen behöver korsa bilvägar. Planförslaget medför i övrigt inga större förändringar för gående- och cyklister i och kring området.

Tillgänglighet och trygghet

Föreslagen markanvändning påverkar inte tillgängligheten till området, personer med funktionsvariationer bedöms ha god tillgänglighet till området. Planens genomförande medför att planområdet kommer bebyggas och bebos och att fler personer således kommer att röra sig i området, vilket bidrar till ökad trygghet i området. I planeringen och kommande genomförande är det viktigt att funktionshinderperspektivet beaktas.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av fjärrvärme förekommer både genom det kommunala fastighetsbolagets egna till fastigheten Soldaten 2 och Nässjö Affärsverk utmed Selma Josefinas gata. Optokablar finns utmed Brinellgatan och är i nuläget anslutet till gruppboendet inom Soldaten 1. Direkt öster om planområdet återfinns en transformatorstation, el finns även framdraget utmed Brinellgatan och Selma Josefinas gata.

Vatten, spillvatten, dagvatten finns i nuläget indraget till fastigheten Soldaten 1, ledningarna är interna och ägs av Linden AB. Nässjö Affärsverks ledningar går utmed Brinellgatan. För ny fastighet behövs servitut för att säkerställa anslutningen.

Avfallshantering

I sydvästra planområdet, inom Soldaten 1, förekommer en underjordisk sopbehållare, sopbehållaren tillgodoser hushållen i närområdet ägda av Linden AB. Hit hänvisas gruppboendets sophantering.

För ny fastighet inom planområdet kan sophantering hanteras med sopkärl inom den egna fastigheten, med upphämtning från bilparkeringen belägen direkt väster om planområdet.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen verkar för en god bebyggd miljö genom att nya bostäder och centrumangöring ordnas nära boende, service, skola, kollektivtrafik samt befintlig infrastruktur. Lokalisering inom befintlig stadsstruktur bidrar till resurseffektivitet och minskad miljöpåverkan i jämförelse med en exploatering i ett mer externt läge.

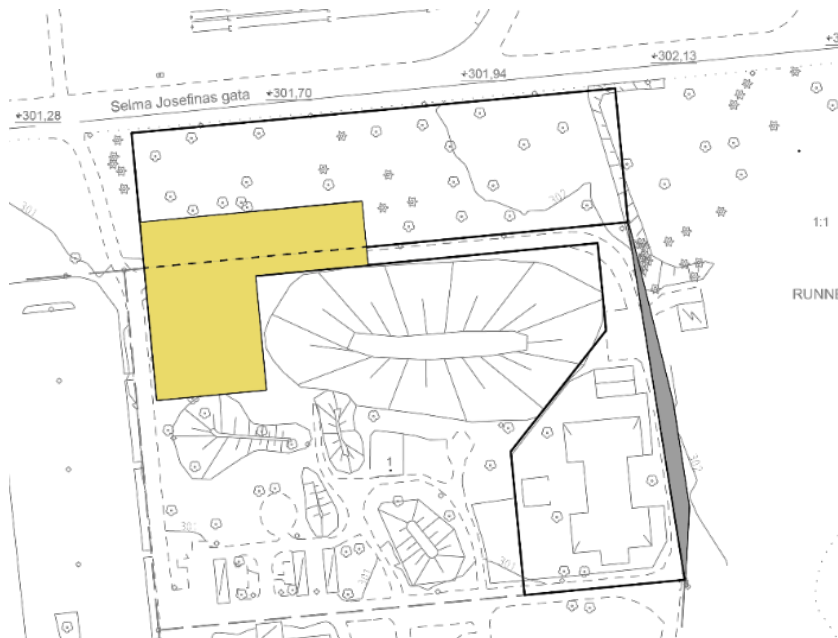
Detaljplanen medger samtidigt en större bygg rätt än tidigare detaljplan, detta kan medföra ett ianspråktagande av grönytor. Reglering i detaljplanen begränsar andelen mark som får bebyggas och skapar även planmässiga förutsättningar för park, på så sätt säkerställs det att grönytor bevaras.

Gatan inom planområdet förses med enskilt huvudmannaskap, huvudmannaskapet är tänkt att delas mellan Linden Fastighets AB och ny fastighetsägare. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer en gata att behöva anläggas och underhållas, en kostnad som kommer att hamna på de aktörer som delar på det enskilda huvudmannaskapet.

I den västra delen av planområdet tangerar ett ledningsrättsområde planområdesgränsen. Rättigheten bedöms inte påverkas av planförslaget eftersom denna ligger utanför planområdet och att de närmsta delarna av planområdet omfattas av prickmark där ingen bygg rätt medges. Detaljplanen medger därmed ingen bebyggelse som hindrar åtkomsten till ledningen.

Fastighetskonsekvenser

Nedanstående kartbild visar vilka fastighetsbildningsåtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen.



Område i grått visar mark som överförs från Runneryd 1:1 till Soldaten 1. Område i gult visar potentiellt ny fastighet, norr om streckad linje överförs mark från Runneryd 1:1 och resterande del söder om streckad linje från Soldaten 1.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader, 5 år, från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvars- och kostnadsfördelning

Detaljplanen är beställd av privat aktör och bekostas av densamma. Beställaren ska även stå för bildandet av ny fastighet och tillhörande lantmäteriförrättningar, avseende mark som köps av kommunen måste beställaren förhandla med kommunen om marköverlåtelse.

Linden Fastighets AB, ägare av Soldaten 1 och ny fastighetsägare kan bilda en gemensamhetsanläggning för gata. Då blir det gemensamt ansvar för anläggande, underhåll och drift av ny gata.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (park) och ansvarar för skötseln.

Nässjö Affärsverk AB ansvarar för den tekniska servicen i området i form av vatten, spillvatten och fjärrvärme. NAV Elnät ansvarar för elförsörjning av området. Citynätet i Nässjö AB är ansvariga för fibernätet. Någon större ändring av den tekniska infrastrukturen är inte nödvändig för plangenomförandet.

Tidplan

Detaljplanen var ute på samråd i april 2022, skickas ut på granskning i november 2022 och beräknar att antas i februari 2022. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Medverkan

Handlingarna har upprättats av samhällsplaneringskontoret i samråd med tekniska serviceförvaltningen och Nässjö Affärsverk AB.

Samhällsplaneringskontoret

Sofie Björling
Planarkitekt