



SAMHÄLLSPLANERINGSKONTORET
NÄSSJÖ KOMMUN



Detaljplan för Del av Vallen 3 Nässjö stad och kommun

Upprättad av Nässjö kommun, samhällsplaneringskontoret 2018-05-16
med utökat förfarande

Planbeskrivning

Diarienummer 2017-1163

Antagen av SPN 2018-10-27 § 179
Laga kraft 2018-11-17

Innehållsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
INLEDNING	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA OCH AVGRÄNSNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖVERSIKTSPLAN	4
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	4
PLANPROGRAM FÖR ÅKERSHÄLL OCH HANDSKERYDSJÖN	4
STRATEGI FÖR NÄSSJÖ KOMMUNS BOENDEPLANERING	4
GÄLLANDE DETALJPLANER	5
BESLUT OM NY DETALJPLAN	6
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	6
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	6
<i>Bakgrund</i>	6
<i>Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande</i>	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
MARK OCH VEGETATION	8
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN – FÖRORENAD MARK	8
KULTURMILJÖ	9
ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE	11
REKREATION OCH FRILUFTSLIV	11
NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	11
<i>Bebyggelse</i>	11
<i>Gator och trafik</i>	12
PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	12
<i>Område för bostäder</i>	12
<i>Gator och trafik</i>	14
<i>Parkering</i>	14
STÖRNINGAR OCH RISKER	15
<i>Klimatförändringar</i>	15
<i>Buller</i>	15
<i>Risk kopplat till järnvägen</i>	16
<i>Skuggning</i>	17
BARNPERSPEKTIVET	19
TILLGÄNGLIGHET OCH TRYGGHET	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING	20
GENOMFÖRANDE	21
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	21
FASTIGHETSKONSEKVENSER	22
GENOMFÖRANDETID	23
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	23
TIDPLAN	23
MEDVERKAN	23

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på fastigheten Vallen 3.

Fastigheten Vallen 3 omfattas sedan tidigare av detaljplan antagen 1946 där stora delar av fastigheten är markerad med punktprickar, vilket betyder att marken inte får bebyggas. Det har tidigare stått ett flerfamiljshus inom planområdet och den befintliga detaljplanen medger byggrätt endast i enlighet med den tidigare byggnadens utbredning.

Föreliggande detaljplan möjliggör att en ny typ av bebyggelse kan ordnas i området Åkershäll. Planen medger bostadsbebyggelse i fem plan utmed Hornsgatan samt bebyggelse i ett plan utmed Åkershällsvägen.

Plandata och avgränsning

Planområdet är beläget i området Åkershäll i södra delen av Nässjö stad. Planområdet är idag till stor del obebyggt och består av parkerings- och grönytor samt gatumark. I områdets södra del finns en villa, en garagebyggnad och en förrådsbyggnad. På platsen har tidigare stått ett u-format flerbostadshus i tre plan. Hyreshuset revs 2003-2004. Området är sedan tidigare detaljplanlagt.

Planområdets areal är knappt 12 000 kvadratmeter.

Fastigheten Vallen 3 ägs av Fastighets AB Linden i Nässjö. Hornsgatan och Åkershällsvägen tillhör fastigheten Södergården 1:1 som ägs av Nässjö kommun.

Följande handlingar tillhör denna detaljplan:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen 2010:900 med utökat förfarande



Översiktssbild 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

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad antagen av kommunfullmäktige 27 april 2016. I planen är Åkershäll utpekad som kulturområde.

Planprogram för Åkershäll och Handskerydsjön

I planprogrammet för Åkershäll och Handskerydsjön (antaget av samhällsplaneringsnämnden den 23 augusti 2017) är del av fastigheten Vallen 3 utpekad som lämpligt förtätningsområde. I planprogrammet beskrivs att kommunen ser det som angeläget att arbeta med förtätningar inom staden då en tätare bebyggelse ger bättre förutsättningar för att bygga ett hållbart samhälle. Åkershällsområdet har bland annat bra kollektiva och gång- och cykelförbindelser in till Nässjö centrum.

Strategi för Nässjö kommuns boendeplanering

Den 18 maj 2017 antogs strategin för Nässjö kommuns boendeplanering 2017-2020. Strategin omfattar ett antal mål samt en handlingsplan för hur kommunen på olika sätt ska arbeta med bostadsförsörjning under fyraårsperioden.

I strategin anges bland annat att det finns behov av fler hyresbostäder i Nässjö kommun. Marken inom planområdet ägs av det kommunala bostadsbolaget Fastighets Linden AB och ett genomförande av planen kommer i närtid innebära ett tillskott av hyresbostäder i Nässjö stad.

Gällande detaljplaner

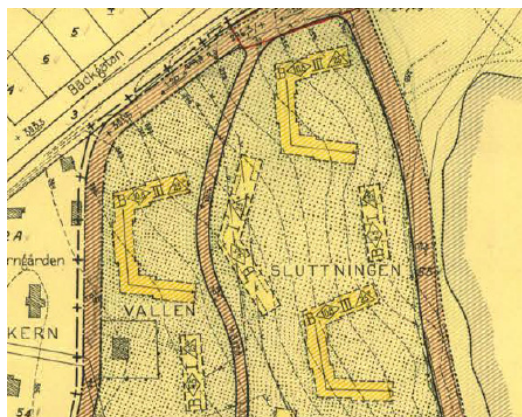
För planområdet gäller idag följande detaljplaner:



Kartan visar gällande detaljplaner

- Förslag till ändring av stadsplanen för anslutande gator till vägport i Mellangatan under Halmstadbanan i Nässjö stad (detaljplan 53). Detaljplanen antogs 1947 och anger användningen gata utmed vad som idag är Hornsgatan samt ett smalt grönområde mellan Hornsgatan och järnvägen.
- Förslag till stadsplan för del av Södergården (kvarteret Vallen och Sluttningen med intilliggande områden) i Nässjö (detaljplan 50). Detaljplanen antogs 1946 och medger inom berört område byggnation av bostadshus i högst tre plan med en maximal byggnadshöjd på 10,8 meter och takvinkel på 25 grader. Stora delar av fastigheten Vallen 3 är punktprickad mark i planen, vilket betyder att marken inte får bebyggas. Byggrätt medges endast i ett u-format område.

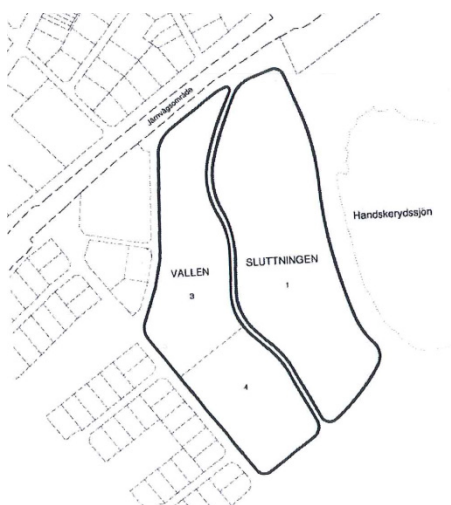
Åkershällsvägen är planlagd som allmän plats, gata. Detaljplanen från 1946 omfattar de båda fastigheterna Vallen och Sluttningen som tillsammans utgör ett område med flerbostadshus och radhus. Radhusen inom området får högst uppföras i ett plan med en höjd på 4,5 meter och med 25 graders takvinkel.



Utdrag ur detaljplan 50

- Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Dungen m.m. i Nässjö stad (detaljplan 166). Detaljplanen antogs 1968 och anger markanvändningen "allmän plats gata eller torg" för det aktuella området (Hornsgatan).

För kvarteret Vallen och Sluttningen finns fastighetsplaner/ tomtindelningar som idag gäller som fastighetsindelningsbestämmelser. För Vallen fastställdes indelningen 1968-11-18 och för Sluttningen gjordes detsamma 1947-03-03. År 2012 upphävdes många av Nässjö kommuns fastighetsplaner/ tomtindelningar ("Upphävande av fastighetsplaner/tomtindelningar inom Nässjö stad, Anneberg, Bodafors och Forserums tätort, Nässjö kommun" antagen 2012-06-13). Indelningen för kvarteret Vallen och Sluttningen behölls emellertid med anledning av områdets kulturvärde. På platsen gjordes bedömningen att fastighetsindelningen i området var en del av kulturvärdet och att bevara fastighetsindelningsbestämmelserna därmed är ett sätt att bevara värdena.



Kartan visar gällande fastighetsindelningsbestämmelser för kvarteret Vallen och Sluttningen

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade 15 november 2017 att ge samhällsplaneringskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området.

Planens förenlighet med miljöbalken

Miljöbalkens kapitel 3 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Detaljplanen bedöms inte strida mot bestämmelserna i detta kapitel. Planområdet berörs inte av kapitel 4 i miljöbalken "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet". Kapitel 5 behandlar miljö kvalitetsnormerna. Miljö kvalitetsnormer är olika gränsvärden för utomhusluft, omgivningsbuller och vatten som inte får överskridas. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

Bedömning av miljöpåverkan

Bakgrund

Kommunen ska vid upprättande av detaljplaner bedöma och ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till så kallad betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 §. Om så är fallet ska en miljöbedömning av

planen göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

För att avgöra om detaljplanen kan antas medföra betydande negativ miljöpåverkan har en behovsbedömning upprättats, daterad 19 april 2017. Behovsbedömningen 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. De miljöfaktorer som särskilt uppmärksammas är buller, vibrationer och risker kopplade till planområdets närhet till järnväg samt bostadsområdet Åkershalls kulturhistoriska värde. Detaljplanens genomförande är i linje med miljömålet ”God bebyggd miljö”.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Marken i området sluttar från väst mot öst. Som högst ligger marknivån på 304 meter över havet utmed planområdets västra kant, vid Hornsgatan. Därifrån sluttar marken mot öster och norr och ligger som lägst i områdets nordvästra hörn på 297 meter över havet. Området är idag till stor del obebyggt och består av parkerings- och grönytor. I områdets södra del finns en villa, en garagebyggnad och en förrådsbyggnad.



Geotekniska förhållanden – förorenad mark

Enligt jordartskartan består marken i området av morän. Någon risk för att området inte kan bebyggas bedöms inte finnas med anledning av att platsen tidigare varit bebyggd och att även angränsande områden med samma markering är bebyggda. För att närmare undersöka markens egenskaper samt ta reda på om eventuella rivningsrester från tidigare bebyggelse finns i marken måste en geoteknisk undersökning utföras senast inför bygglovsskedet.



Jordartskarta. Blå färg indikerar moränjord. Källa: Sgu.se

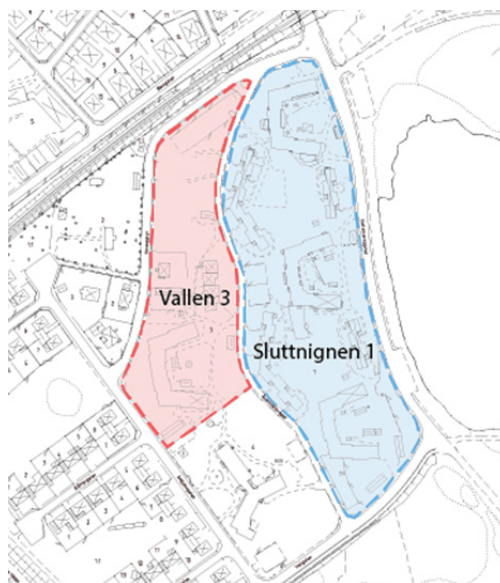
Kulturmiljö

Åkershäll

Planområdet ligger i bostadsområdet Åkershäll som är ritat av Eric Sigfrid Persson och uppfördes under 1940-talet. Projektet byggdes för att motverka den bostadsbrist som då fanns i staden och omfattar fastigheterna Vallen 3 och Sluttnigen 1. Hyreshusen renoverades och tilläggsisolerades på 1980-talet vilket resulterade i att fasaderna kläddes in med ljus profilplåt. Åkershäll är utpekat i den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad som område med kulturhistoriskt värde.

Åkershäll är också utpekat i Nässjö kommuns kulturmiljöunderlag *Värdefulla byggnader och miljöer 2007*. I Nässjö kommuns pågående uppdatering av kulturmiljöunderlaget beskrivs Åkershäll som ett mindre välbevarat exempel på ett större bostadsområde från den tidiga efterkrigstiden, gestaltat med stor anpassning till platsen. Typiskt för bebyggelsen i området är flerbostadshusens hästskoform vända mot sjön samt radhusens volymer med fasadförskjutningar. I kulturmiljöprogrammet lyfts också byggnadernas övergripande fönsterindelning och flacka sadeltak med takpannor som tydliga karaktärsdrag för området. Vidare är den öppna närmiljön ett tydligt karaktärsdrag för området med öppna gräsytor, utan avgränsning i form av staket eller häckar. Åkershäll föreslås i det ej antagna programmet att tillhöra *Klass 2 med allmänna värden* (PBL 8 kap 17§). För sådan bebyggelse råder generella var-
samhetskrav.

Ett av områdets hästskoformade flerfamiljshus revs i början av 2000-talet. Huset stod i det nordvästra delen av bostadsområdet och är det område denna detaljplan omfattar. Med syfte att upprätthålla områdets kulturmiljövärden omfattas Åkershäll idag av fastighetsindelingsbestämmelser, läs mer om fastighetsindelingsbestämmelserna på sidan 6.



Bostadsområdet Åkershäll ritat av Eric Sigfrid Persson omfattar fastigheterna Vallen 3 och Sluttnigen 1.



Vy över Handskerydsjön med bostadsområdet Åkershäll i förgrunden.

Ambjörngården

Precis väster om planområdet ligger Ambjörngården som är en gårdsanläggning från omkring 1800 och utpekad i Nässjö kommuns kulturmiljöunderlag *Värdefulla byggnader och miljöer 2007*. Bebyggelsen är ett exempel på tidig bebyggelse i Nässjö, innan järnvägens ankomst. Bebyggelsemiljön är bevarad men delvis förfallen.

Bostadshuset på platsen är i två våningar och karaktäriseras av röd fasad med locklistpanel samt dess fasadindelning och huvudsakligen tvåluftsfönster med två spröjsar i varje båge. Bebyggelsen på platsen har sadeltak med takpannor. Området karaktäriseras också av den inhägnade närmiljön och enstaka träd. I Nässjö kommuns pågående uppdatering av kulturmiljöunderlaget bedöms Ambjörngården tillhöra *Klass 2 med allmänna värden* (PBL 8 kap 17§). För sådan bebyggelse råder generella varsamhetskrav.



Ambjörngårdens huvudbyggnad (till vänster).

Del av tomten och en annan byggnad på fastigheten (till höger).

Ny bebyggelse i området

Föreliggande detaljplan medför att en annan utformning tillåts på platsen än den bebyggelse som ritades av Eric Sigfrid Persson.

Detaljplanen utformas så att den nya bebyggelsen delvis knyter an till den befintliga kulturmiljön men planen möjliggör också att nya element tillförs i området. Detaljplanen tillåter bebyggelse i olika volymer. Utmed Åkershällsvägen medges bebyggelse i ett plan och byggrätten formars på ett sådant sätt att den nya bebyggelsen uppförs i en liknande V-form som de enplanshus som finns på östra sidan om Åkershällsvägen. Genom bestämmelser om exploateringsgrad och att det på vissa platser inte tillåts uppföras byggnader ges möjlighet att skapa öppna grönytor mellan huskropparna. Detta är något som karaktäriserar bostadsområdet Åkershäll i stort och som gör att planområdet knyts an till befintlig bostadsmiljö.

I Åkershäll är indelningen i större fastigheten ett sätt att bevara områdets kulturmiljövärden. I och med framtagandet av en ny plan upphävs tomtindelningen antagen 1968 inom planområdet (läs mer på sid 6). För att området även fortsättningsvis ska vara indelat i större fastigheten införs fastighetsindelningsbestämmelser i föreliggande plan. Den nya fastighetsindelningen ändras något utmed Hornsgatan jämfört med tidigare gränsdragning, detta så att gatan kan breddas och parkeringar anläggas utmed denna. Fastighetsindelningsbestäm-

melser/bestämmelser om tomtindelning omfattar alltså även fortsättningsvis fastigheten Vallen 3. Bestämmelserna medför att fastigheten inte kan klyvas till flera mindre fastigheter.

I västra delen av planområdet medges högre bebyggelse som får uppföras som tre punkthus. Denna bebyggelse blir ett nytt inslag i bostadsområdet Åkershäll och ges en annan utformning och skala jämfört med övriga flerbostadshus i området. Den högre bebyggelsen placeras i utkanten av bostadsområdet och kan således ses som ett nytt komplement i den byggda miljön snarare än en del av kulturmiljön Åkershäll. Den nya bebyggelsen bedöms ha en acceptabel påverkan på kulturmiljövärdena i området. När det gäller Ambjörngården och den kulturmiljöns förhållande till planområdet finns i nu gällande plan ingen särskild anpassning till Ambjörngården. Föreliggande detaljplan möjliggör visserligen en än högre bebyggelse i anslutning till Ambjörngården, men i jämförelse med nu gällande plan ges större möjlighet till siktstråk i östlig riktning sett från gården. Den nya detaljplanen bedöms alltså inte medföra några stora förändringar gällande påverkan på Ambjörngården kulturvärde, jämfört med de förhållanden som anges i nu gällande plan.

Allmän och kommersiell service

Planområdet ligger i södra delen av Nässjö, drygt 1,5 kilometer från Nässjö centrum och resecentrum. Strax norr om området ligger handelsområdet Alménäs med bland annat livsmedelsaffär.

Idag finns två förskolor i närheten av planområdet, Åkershälls förskola som ligger strax öster om planområdet och Åkers förskola som ligger knappt en kilometer norr om planområdet. Strax intill Åkers förskola ligger också den närmaste grundskolan, Åkerskolan (F-6).

Rekreation och friluftsliv

Det finns goda möjligheter till idrott och rekreation i direkt anslutning till planområdet. Öster om bostadsområdet Åkershäll ligger Handskerydsjön som är ett populärt strövområde och Nässjö stads enda badbara sjö. I västlig riktning från planområdet sett ligger Skogsvallen där det finns möjlighet att utöva flera sporter så som exempelvis bandy, ishockey fotboll och friluftsdrott. Söder om bostadsområdet Åkershäll ligger ett skogsområde, Åkraberget där det finns strövstigar.

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Bebyggelse

Fastigheten Vallen 3 är idag till stor del obebyggd och består av parkerings- och grönytor. I områdets södra del finns en villa, en garagebyggnad och en förrådsbyggnad. På fastigheten har det tidigare stått ett u-format flerbostadshus i tre plan. Hyreshuset revs 2003-2004.

Fastigheten Vallen 3 ligger i bostadsområdet Åkershäll, för mer detaljerad beskrivning av området se kapitlet Kulturmiljö på sidan 8.



Kartan över området från 1954 (till vänster).
Befintlig villa på fastigheten Vallen 3 (ovan).

Gator och trafik

Inom planområdet ligger två befintliga vägar, Hornsgatan och Åkershällsvägen. Åkershällsvägen ansluter till Hornsgatan i planområdets nordligaste del. Åkershällsvägen är en smal, enkelriktad gata som löper genom bostadsområdet Åkershäll. Hornsgatan är den större gatan av de två och uppskattas ha en trafikmängd på cirka 500 fordon per dygn. Gatan har en bredd på 7,5 meter och längs hela gatan löper en trottoar.

Stadsbusslinje 63 trafikerar idag Hornsgatan med en turtäthet på två bussar i timmen. En busshållsplats finns inom planområdet utmed Hornsgatan.



Busshållplats längs Hornsgatan

Planerad markanvändning och bebyggelse

Område för bostäder

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra ny bostadsbyggnation i Åkershäll, vilket ordnas genom att mark planläggs för bostadsändamål (B) och att byggrätten förändras på platsen jämfört med tidigare gällande plan.

Planens utformning ger möjlighet att uppföra bostadsbebyggelse till maximalt 5 meter i nockhöjd utmed Åkershällsvägen, vilket motsvarar bebyggelse i ett plan. Utmed Hornsgatan medges högre bebyggelse och där tillåts en nockhöjd på

upp till 18 meter vilket motsvarar bebyggelse i maximalt 6 plan. För att knyta an till området i övrigt tillåts både bebyggelse i ett plan och ordnande av högre byggnadskroppar inom planområdet. Byggrätten utmed Åkershällsvägen knyter an till den befintliga radhusbebyggelsen i Åkershäll, dels genom att höjden begränsas till enplanshus, men också att byggrätt endast tillåts i en v-form som liknar befintliga radhus på östra sidan om Åkershällsvägen. Byggrätten utmed Hornsgatan ligger i utkanten av bostadsområdet Åkershäll och bryter av mot områdets bebyggelse i övrigt och tillför istället ny form och skala. Då byggrätten placeras i kanten av bostadsområdet bedöms denna inte skada de kulturmiljövärden som finns i Åkershäll.

Tanken är att planområdet ska knyta an och ges liknande öppna och luftiga intryck som övriga delar av bostadsområdet Åkershäll där områdena kring husen har parkkaraktär. Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring byggnaderna regleras därför utnyttjandegraden på olika sätt i detaljplanen. Reglering sker dels genom att byggrätten för bostadshus begränsas av så kallad prickmark och korsmark, på sådan mark får inte byggnad uppföras respektive endast komplementbyggnad uppföras. Komplementbyggnader omfattar byggnader så som exempelvis förråd, soprum, cykelförråd, carports med mera. I de områden där komplementbyggnader medges regleras denna byggrätt med högsta utnyttjandegrad till 20 % eller 40 % byggnadsarea (e_1 och e_2). Komplementbyggnad inom planområdet får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 3 meter, detta för att komplementbyggnaderna inte ska dominera i området. I de områden där bostadsbebyggelse medges regleras utnyttjandegraden till 70 % (e_3).

I norra och södra delen av planområdet finns två större korsmarkerade områden där endast komplementbyggnader ordnas, så som förråd, cykelförråd, carports med mera. På dessa ytor kan med fördel parkeringsytor placeras, då främst avsedda för boende i flerbostadshus inom planområdet.

I den nordligaste delen av fastigheten Vallen 3 är marken asfalterad och används idag som gatumark. Marken planläggs dock som kvartersmark vilket gör det möjligt att ändra utformningen på platsen och utnyttja även den nordligaste kilen som kvartersmark.

Bostädernas antal, upplåtelseform, utbyggnadstakt med mera regleras inte i detaljplanen. Fastighetsägaren Linden har tillsammans med arkitektfirman Tengboms arbetat fram ett förslag till ny bebyggelse på fastigheten Vallen 3. Förslaget kommer efter att detaljplanen har vunnit laga kraft att prövas genom bygglov. Förslaget innebär att åtta radhus byggs utmed Åkershällsvägen och att det byggs tre högre punkthus i fem plan, där femte våningen är indragen, utmed Hornsgatan. I förslaget ordnas parkering till de tre flerfamiljshusen genom att befintliga parkeringar byggs ut, detta rör en parkering i norra delen av planområdet och en i den allra sydligaste delen av planområdet. Parkering till radhusbebyggelsen ordnas på kvartersmark framför varje entré. Besöksparkeringar ordnas utmed Hornsgatan där också tillgängliga parkeringar inom 25 meter från bostadshusens entréer placeras. Förslaget innehåller totalt 50 nya bostäder, varav åtta är i radhusform. Bilderna nedan visar hur området skulle kunna se ut när det är fullt utbyggt.



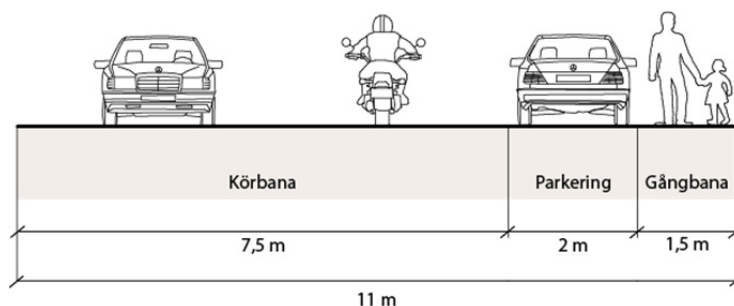
3D modell som redovisar Linden/Tengboms förslag för byggnation på Vallen 3. Den vänstra bilden visar vy över byggnationen utmed Hornsgatan. Den högra bilden visar istället vy från Åkershällsvägen. Bild: Tengbom.

Markreservat

I planområdets södra planläggs ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u). Området är 5 meter brett. Zonen är i första hand avsett för vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. Inom markreservatet får inte byggnader placeras och marken är därför punkterad i detaljplanen.

Gator och trafik

Hornsgatan och Åkershällsvägen behålls i nuvarande sträckning och planläggs som allmän plats/GATA. Planen medger dock viss omgestaltning av Hornsgatan genom att gaturummet breddas så att fickparkeringar kan placeras utmed gatan. Befintlig trottoar längs Hornsgatans östra sida flyttas in så att den placeras mellan parkeringarna och bostäderna.



Gatusektion som visar hur delar av Hornsgatan kommer att utformas, nya parkeringsplatser läggs utmed gatans östra sida.

Parkering

För de nya bostäderna ska kommunens parkeringskrav uppfyllas. Kommunen arbetar för närvarande med 1,1 bilplatser/lägenhet i detta läge, vilket kan sänkas till 1,0 om förutsättningarna för cykel är särskilt goda. För andra verksamheter till exempel äldreboende får en bedömning göras i varje enskilt fall av verksamhetens behov av parkering. Det åläggs fastighetsägaren, idag Fastighets AB Linden, att i samband med bygglov ordna parkeringar så att kommunens parkeringskrav uppfylls inom bostadsområdet. Inom planområdet finns idag befintliga parkeringar som nyttjas av Lindens hyresgäster i bostadsområdet Åkershäll.

Om dessa platser tas i anspråk helt eller delvis till förmån för de nya bostäderna så måste nya platser ordnas på annat ställe inom bostadsområdet.

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 många fler kraftiga regn. För den fysiska planeringen innebär det framförallt en utmaning 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.

Buller

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

Enligt förordningen bör buller inte överskrida:

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

Om 60 dBA ändå överskrids bör:

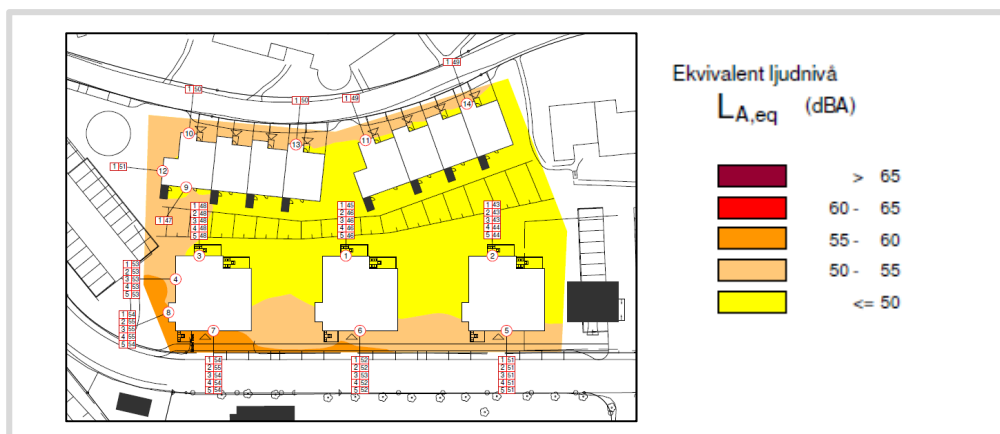
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den maximala ljudnivån 70 dBA ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

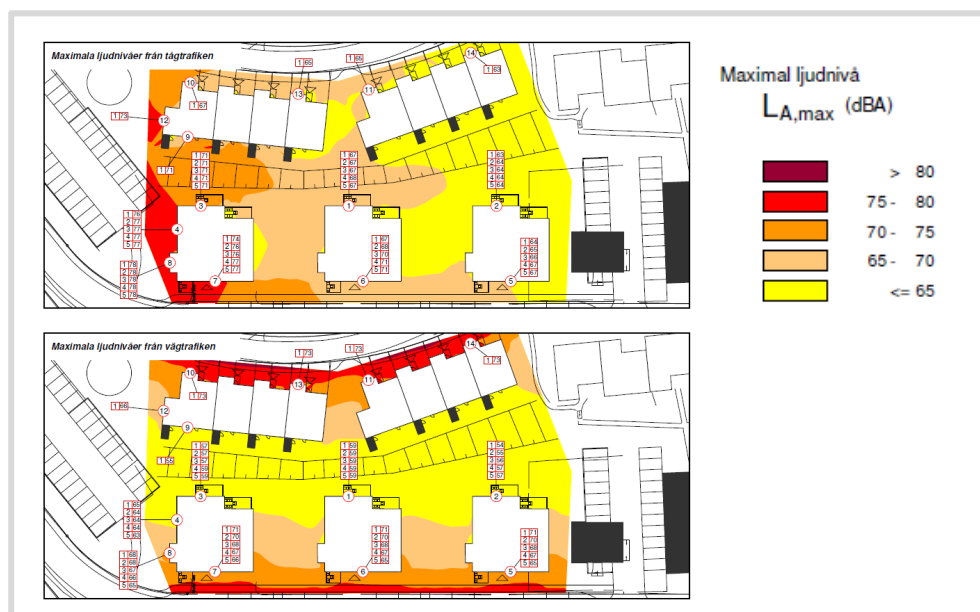
Soundcon har tagit fram en bullerutredning för del av fastigheten Vallen 3 (Soundcon 12455 Kv Vallen, Nässjö Trafikbullerutredning, 2018-01-19). Utredningen visar resultatet av beräkningar för buller från väg och järnväg för prognosår 2040. Genomförda beräkningar kan konstatera att den ekvivalenta ljudnivån för det undersökta området inte överstiger 60 dBA. De högsta ljudnivåerna inom det aktuella området finns i nordväst där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 55 dBA.

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder inom planområdet som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där ljudnivån ej överskrider riktvärdena i förordningen.

Den framtagna bullerutredningen omfattar inte marken inom hela planområdet. Byggrätt för uppförande av bostadshus ges endast inom det område där bullersituationen är utredd.



Bilden redovisar den dygnsekvivalenta ljudnivån inom planområdet 1,5 meter över marken.



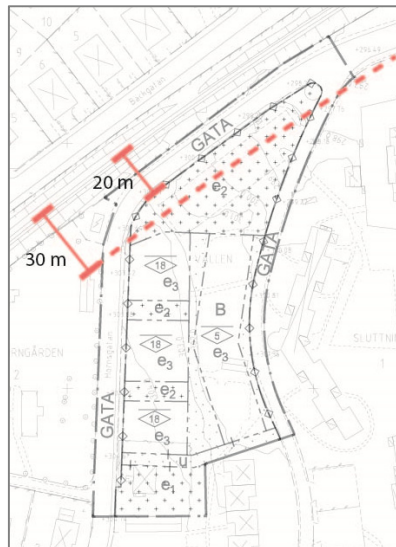
Den översta bilden visar maximala ljudnivåer från tågtrafiken 1,5 meter över marken.
Den nedersta bilden visar de maximala ljudnivåerna från vägtrafiken 1,5 meter över marken.

Risk kopplat till järnvägen

Planområdet ligger precis söder om Halmstad-Nässjöbanan. I direkt närhet till banan finns risk för urspärning vilket måste beaktas i planeringen. Enligt Trafikverkets rapport "Transportsystemet i samhällsplaneringen. Trafikverkets underlag för tillämpning av 3-5 kap. miljöbalken och av plan- och bygglagen" (Publikationsnummer 2016:148) bör det hållas ett säkerhetsavstånd på 30 meter från spårmitte för ny bebyggelse utmed järnväg. Detta bland annat för att möjliggöra räddnings- och bärgningsinsatser samt för att begränsa antalet människor som kan utsättas för negativa konsekvenser om en olycka skulle inträffa. I Trafikverkets rapport anges vidare att verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligtvis vistas, till exempel parkering, garage och förråd, kan tillåtas inom 30 meter.

Detaljplanen har utformats med utgångspunkt i dessa riktlinjer och ingen ny bostadsbebyggelse medges inom 30 meter från Halmstad-Nässjöbanan. Den norra delen av fastigheten Vallen 3 ligger inom 30 meter från närmaste spårmit, fastighetsgränsen ligger på ett avstånd på 20 meter. I detaljplanen är denna mark korsmarkerad vilket betyder att det endast medges sådana funktioner där människor tillfälligt vistas så som ordnande av parkering samt uppförande av komplementbyggnader så som garage, carport och förråd.

Längs Halmstad-Nässjöbanan transporteras farligt gods i begränsad omfattning. Enligt uppgifter som tagits fram av Norconsult rör det sig i genomsnitt om ett halvt godståg per år (Norconsult, Riskanalys med avseende på farligt gods, Kvarteret Viken, Nässjö kommun, 2018-03-02). Risken för att det ska inträffa en farligt gods-olycka på platsen är därför mycket liten och bedöms inte påverka utformningen av föreliggande detaljplan.



Bilden visar avstånd från Halmstad-Nässjöbanan. Fastigheten Vallen 3 ligger som närmst 20 meter från spåret. Kartan visar också vilken del av fastigheten som ligger inom 30 meter från banan.

Skuggning

För att säkerställa att föreslagen bebyggelse inte skapar någon betydande negativ påverkan på befintliga fastigheter har en sol- och skuggstudie över området tagits fram. Sol- och skuggstudien arbetades fram av Tengbom i april 2018.

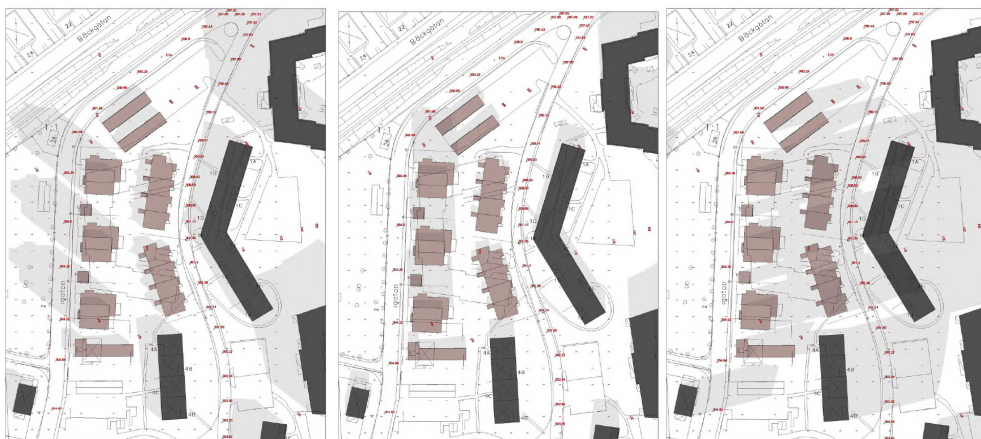
På sida 18 presenteras ett utdrag ur sol- och skuggstudien som visar ett antal simuleringar av skuggningen från en tänkt bebyggelse som kan rymmas inom planbestämmelserna (den slutliga bebyggelsens utformning fastställs först i bygglov, detaljplanen sätter bara ramarna). Sol- och skuggstudien i sin helhet finns som bilaga till planen.

Skuggstudien visar att den högre bebyggelsen som placeras utmed Hornsgatan på förmiddagen ger skuggning mot Ambjörngården i väster. Det är då den östliga delen av Ambjörngården som berörs, boningshuset skuggas endast något tidigt på morgonen under årets mörka månader (innan klockan 9).

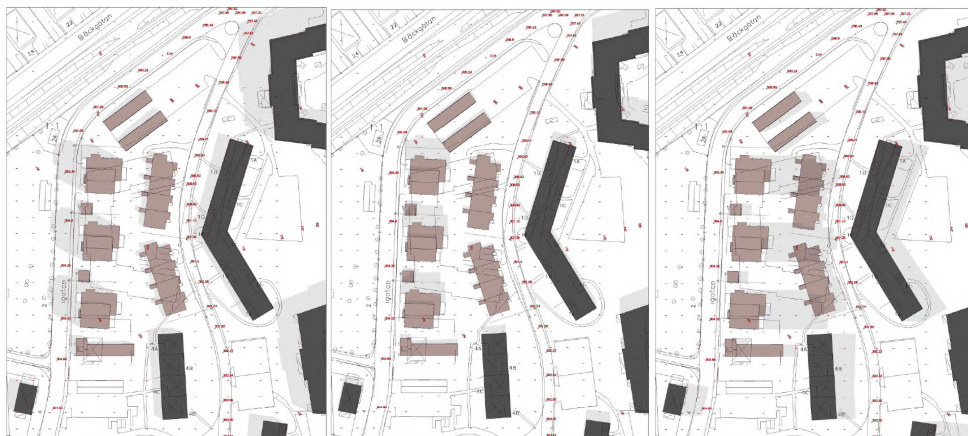
Mitt på dagen faller skuggorna norrut vilket leder till att den tillkommande högre bebyggelsen som placerats mest söderut kommer skugga de hus som byggs norr om dessa. Ingen idag befintlig bebyggelse berörs av skuggning mitt på dagen.

På eftermiddagen/kvällen faller skuggorna åt öster och den nya högre bebyggelsen kommer skugga den tillkommande lägre bebyggelsen utmed Åkershällsvägen. Sent och tidigt på året kan också den idag befintliga radhusbebyggelsen (på Åkershällsvägen 1) påverkas av skuggning.

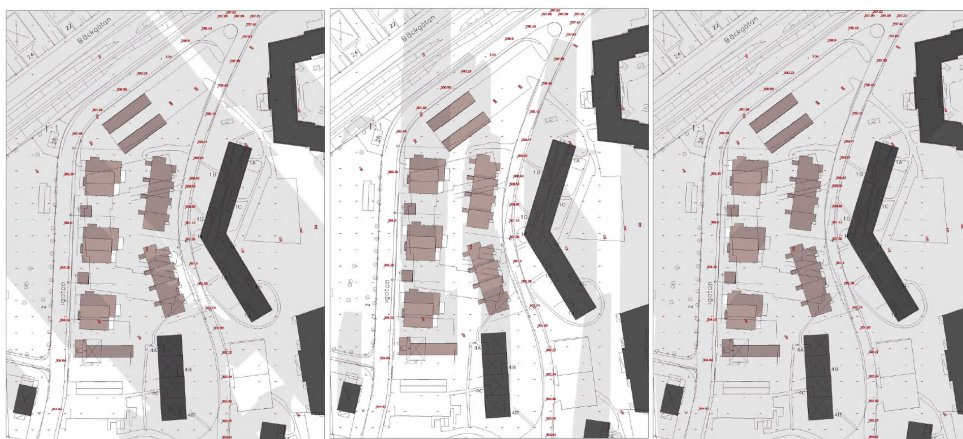
Sammanfattningsvis visar alltså studien att fastigheten Ambjörngården och radhusen på Åkershällsvägen 1 kommer att beröras av skuggor från den nya bebyggelsen. Skuggning sker under vissa delar av dygnet, vissa tidpunkter på året. Skuggning från omkringliggande bebyggelse är vanligt och något som man får anses tåla i lägen inom stadens gränser. Kommunen gör bedömningen att den uppkomna skuggpåverkan inte är betydande.



Skuggstudie i mars månad, sett från vänster visas skuggning kl. 9.00, 12.00 och kl. 17.00



Skuggstudie i juni månad, sett från vänster visas skuggning kl. 9.00, 12.00 och kl. 17.00



Skuggstudie i december månad, sett från vänster visas skuggning kl. 9.00, 12.00 och kl. 17.00

Barnperspektivet

Genomförande av detaljplanen medför att fler bostäder ordnas i centrum- och naturnära läge. Sett ur barnperspektivet kommer det finnas goda lekmöjligheter i anslutning till de nya bostäderna då gröna rekreationsområden finns inom gångavstånd. Inom 150 meter från planområdet nås Handskerydsjön med omkringliggande strövområde och badplats. Inom cirka 300 meter nås Åkraberget som är ett skogsområde beläget söder om Åkershäll där det finns strövstigar.

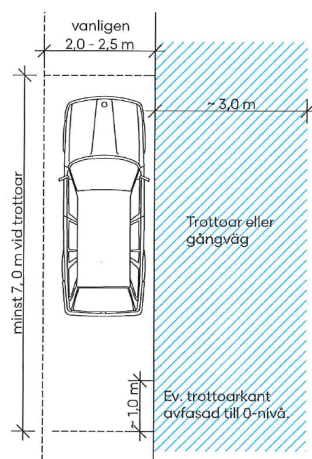
Planområdet är idag till stor del en öppen gräsyta som vid genomförande av planen tas i anspråk till fördel för bostadsbyggnation. Denna förändring kan påverka de barn som idag bor i området och nyttjar ytan för lek. Detaljplanens reglering ger dock möjlighet att ordna gröna ytor kring de nya husen så att plats till lek kan ges i direkt anslutning till de nya bostäderna.

Inom en kilometers avstånd från planområdet nås både förskola, skola och idrottsplats. Till dessa målpunkter finns säkra gång- och cykelvägar där de oskyddade trafikanterna behöver korsa bilvägar endast på enstaka ställen. Planförslaget medför i övrigt inga större förändringar för gående- och cyklister i och förbi området.

Tillgänglighet och trygghet

Planens utformning ger utrymme för att skapa tillgängliga lösningar inom planområdet. Området sluttar något från väst mot öst, Hornsgatan ligger cirka 4 meter högre än Åkershällsvägen och de båda gatorna sluttar mot norr där de möts.

Planen medför att det område som planläggs som allmän plats/GATA breddas något utmed Hornsgatan så att parkeringsfickor kan ordnas inom 25 meter från de nya bostadshusens entréer. För att parkeringsfickorna ska göras tillgängliga krävs att en tre meter bred yta ordnas invid parkeringsfickan, så att det ges möjlighet att enkelt ta sig in och ur ett fordon med exempelvis rullstol. Gångbanan invid parkeringsfickorna kan nyttjas men för att ytan ska få en tillräcklig bredd krävs att viss mark även på kvartersmark avsätts för detta ändamål.



Illustrationen visar hur en fickparkering utmed gata ordnas och görs tillgänglig.

Planens genomförande medför att planområdet kommer bebyggas och bebos och att fler personer således kommer att röra sig i området, vilket bidrar till ökad upplevd trygghet i området.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, el och bredband finns framdraget i omgivande gator.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Utbyggnad enligt föreliggande detaljplan bedöms medföra en ökad tillrinning av dagvatten i dagvattensystemet då andelen hårdgjord yta ökar. Den planerade markanvändningen, och då främst anläggande av nya parkeringsytor, antas medföra en viss ökning även av föroreningar som leds via dagvattensystemet till recipienten, Handskerydsjön. Konsekvenserna på dagvattensystemets kapacitet och kvalitet bedöms dock som acceptabla, inga åtgärder på dagvattensystemet som helhet bedöms vara nödvändiga.

Lokal fördröjning av dagvatten, på kvartersmark, skulle dock vara en positiv åtgärd och förbättra dagvattensituationen på platsen men är inget som åläggs fastighetsägaren eller regleras i detaljplanen. Det är vatten från gator och parkeringsytor som påverkar Handskerydsjön mest. Vid anläggande av nya parkeringsytor inom planområdet skulle det därför vara positivt om dagvattnet fördröjdes exempelvis genom mackadam-diken innan det leds till dagvattenledningarna och vidare ut i Handskerydsjön. Byggnation enligt planförslaget medför också att det blir mer takyta inom området. Att fördröja dagvatten genom exempelvis sedumtak ser kommunen också som en positiv åtgärd då det minskar den direkta tillrinningen i dagvattenledningarna.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen verkar för en god bebyggd miljö genom att nya bostäder ordnas nära service, skola, kollektivtrafik samt befintlig infrastruktur. Lokaliseringen inom befintlig stadsstruktur bidrar till resurseffektivitet och minskad miljöbelastning i jämförelse med en exploatering av samma antal bostäder i mer externt läge. Marken har tidigare varit bebyggd och det är inte jungfrulig mark som tas i anspråk. Området ligger inom 1000 meter från både idrotts- och rekreationsområde och är utpekat i planprogram för Åkershäll och Handskerydsjön som lämpligt område för ny bostadsbyggnation.

Ett antagande av detaljplanen möjliggör en ny typ av bostadsbebyggelse på platsen. Det har tidigare stått ett u-format flerfamiljshus inom planområdet och den befintliga detaljplanen medger byggrätt endast i enlighet med den tidigare byggnadens utbredning. Ett antagande av föreliggande detaljplan möjliggör alltså att en annan utformning av bostadsbebyggelsen tillåts inom planområdet. Ett genomförande av detaljplanen medför även att befintligt villa inom planområdet rivs.

Planområdet ligger i bostadsområdet Åkershäll som i den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad är utpekat som område med kulturvärden. I arbetet med att ta fram föreliggande detaljplan har därför avväganden behövt göras mellan att knyta an och till de befintliga kulturmiljövärden som finns i området mot att tillföra nya element och värden i den byggda miljön. Planområdet är idag till stora delar obebyggt och det är som ovan angetts en attraktiv plats i staden för nya bostadsbebyggelsen med tanke på platsens centrala och naturnära läge. Detaljplanens reglering ger möjlighet att uppföra både lägre enplanshus och högre huskroppar inom planområdet. Bebyggelsen i Åkershäll består i övrigt av just lägre enplanshus och större flerfamiljshus. Byggrätten inom planen som tillåter byggnation i ett plan knyter an till den befintliga lägre bebyggelsen i området, då det finns flera radhuslängor i området i ett plan. Utmed Åkershällsvägen har två radhuslängor formen av ett V, för att ansluta till denna form regleras den nya bebyggelsen i ett plan till att också ordnas i ett V vänt mot Handskerydsjön. Den högre bebyggelsen som medges inom planen blir ett nytt element i den byggda miljön i bostadsområdet. Byggrätten medges emellertid i utkanten av bostadsområdet och bedöms inte skada den befintliga bebyggelsen i Åkershäll.

Den nya bebyggelsen kommer att skugga omgivande bebyggelse något. På vår och höst kommer delar av Ambjörngården skuggas under morgontimmarna. Sent och tidigt på året kan också den idag befintliga radhusbebyggelsen (på Åkershällsvägen 1) påverkas av skuggning från den nya högre bebyggelsen. Skuggning kommer också ske av den tillkommande bebyggelsen på Vallen 3 där den högre bebyggelsen utmed Hornsgatan kommer att skugga den lägre bebyggelsen utmed Åkershällsvägen under eftermiddagarna. Sol- och skuggstudien visar att den föreslagna bebyggelsen inte ger någon betydande negativ påverkan på befintliga fastigheter.

Planens genomförande innebär att trafiken i området förväntas öka något. Hornsgatan breddas så att fickparkeringar kan ordnas utmed gatan. I övrigt

ändrar inte planen några förutsättningar gällande gatumarken jämfört med de villkor som ges i tidigare plan.

Idag är större delen av planområdet en obebyggd gräsyta. Planens genomförande innebär att andelen hårdgjord yta i området ökar, vilket ställer krav på dagvattenhanteringen i området. Lokalt omhändertagande av dagvatten för att öka fördröjningen av vatten är positivt men inget som regleras i detaljplanen.

Genomförande av planen medför att allmänna ledningar för vatten och avlopp samt elledningar behöver dras om vilket medför kostnader för exploatör och det allmänna.

Ett antagande av detaljplanen medför också att delar av tomtindelning/fastighetsplan för kvarteret Vallen upphävs. Tomtindelningar gäller idag som fastighetsindelningsbestämmelser.

Fastighetskonsekvenser

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



De två rödmarkerade remsorna i kartbilden visar mark som överförs från fastigheten Vallen 3 till Södergården 1:1

Genomförande av planen innebär att Hornsgatan breddas något och därmed överförs mark från fastigheten Vallen 3 till fastigheten Södergården 1:1. Överföringen berör främst mark utmed Vallen 3 västra sida, men också en mindre remsa i dess norra del.

För att nyttja u-området för allmännyttiga ledningar bildas ledningsrätt inom det avsatta området.

Genomförandetid

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

Ansvars- och kostnadsfördelning

Fastighetsägaren, Linden AB, är ansvariga för uppförande av bostadshusen. Kommunen är huvudman för allmän platsmark (gatumark) och ansvarar för skötsel. Tekniska serviceförvaltningen ska teckna ett avtal där Linden ansvarar för ombyggnationen av Hornsgatan så att fickparkeringar kan ordnas utmed gatan samt flytt av trottoar. Fastighetsägaren är också ansvarig för att beställa och bekosta de lantmåteriförrättningar som behöver göras för detaljplanens genomförande.

I samband med detaljplanens genomförande kommer flytt av befintliga vatten- och avloppsledningar behöva genomföras. Nässjö Affärsverk AB skriver avtal med Linden angående kostnaden för denna flytt. Genomförande av planen kommer också medföra en större upprustning av elnätet i bostadsområdet samt flytt av en el-ledning som löper tvärs över fastigheten Vallen 3, dessa åtgärder ansvarar och bekostas av NAV Elnät.

I norra delen av fastigheten Vallen 3 används idag en del av kvartersmarken som allmän plats gata. Området har tidigare fungerat som vändplats för busstrafik men används inte längre varför det är möjligt för fastighetsägaren Linden att omgestalta platsen och nyttja marken som kvartersmark.

Nässjö Affärsverk AB ansvarar för den tekniska servicen i området i form av vatten, avlopp och fjärrvärme. NAV Elnät ansvarar för elförsörjning av området. Citynätet i Nässjö AB är ansvariga för fibernätet.

Tidplan

Detaljplanen skickas för samråd under maj/juni 2018, beräknas antas i oktober 2018 och vinna laga kraft i november 2018. 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.

I tjänsten



Malin Svensson
Planarkitekt