



**Detaljplan för  
Hultgården 1 m.fl, Hultgårdens förskola  
Nässjö tätort, Nässjö kommun**

Upprättad av Nässjö kommun, Samhällsplaneringsnämnden 2019-08-28  
med standardförfarande

## *Planbeskrivning*

---

## Innehållsförteckning

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| INLEDNING.....                                                    | 3  |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....                                 | 3  |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....                                  | 4  |
| ÖVERSIKTSPLAN .....                                               | 4  |
| FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN.....                                      | 4  |
| GÄLLANDE DETALJPLANER.....                                        | 4  |
| BESLUT OM NY DETALJPLAN .....                                     | 4  |
| UNDERSÖKNING OM MILJÖPÅVERKAN.....                                | 5  |
| <i>Bakgrund</i> .....                                             | 5  |
| <i>Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande</i> ..... | 5  |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....                             | 5  |
| MARK OCH VEGETATION .....                                         | 5  |
| KULTURMILJÖ .....                                                 | 6  |
| RIKSINTRESSE.....                                                 | 7  |
| NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE .....                     | 7  |
| <i>Bebyggelse</i> .....                                           | 7  |
| <i>Mark och vegetation</i> .....                                  | 7  |
| <i>Gator och trafik</i> .....                                     | 8  |
| PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE.....                       | 8  |
| <i>Område för skola</i> .....                                     | 8  |
| <i>Friytor för lek och rekreation</i> .....                       | 9  |
| <i>Gator och trafik</i> .....                                     | 10 |
| STÖRNINGAR OCH RISKER.....                                        | 10 |
| <i>Klimatförändringar</i> .....                                   | 10 |
| <i>Buller</i> .....                                               | 10 |
| BARNPERSPEKTIVET .....                                            | 11 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING .....                                         | 12 |
| GENOMFÖRANDE.....                                                 | 12 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....                        | 12 |
| FASTIGHETSKONSEKVENSER .....                                      | 13 |
| GENOMFÖRANDETID.....                                              | 13 |
| ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING.....                               | 13 |
| TIDPLAN.....                                                      | 14 |
| MEDVERKAN.....                                                    | 14 |

## Inledning

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar att bygga ut förskoleverksamheten på fastigheten Hultgården 1. Verksamhetsutövaren vill utöka förskoletomten och uppföra en ny förskolebyggnad.

### Plandata och avgränsning

Planområdet är beläget i den östra delen av Nässjö i anslutning till Sörängsvägen. Öster om planområdet ligger bostadsområdet Rågången. Området väster om planområdet utgörs till övervägande del av villabebyggelse.

Planområdets areal är ca 21 000 m<sup>2</sup>. Den ideella föreningen FVBU, föreningen för värdefulla barn och ungdomar, är markägare till Hultgården 1 och kommunen står som markägare till fastighetens Hultet 1:1.

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



Översiktsbild av planområdet

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

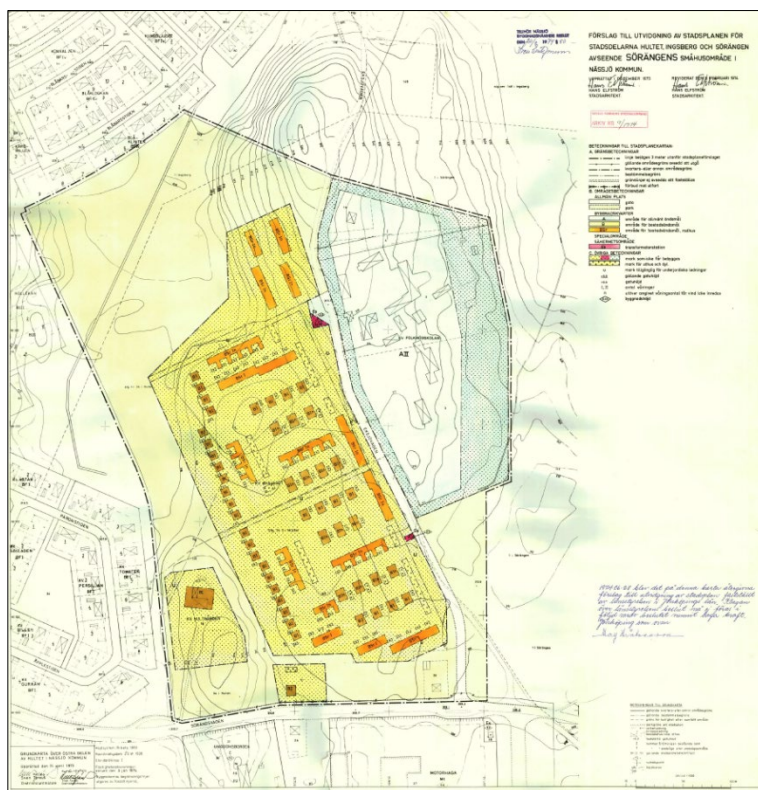
Den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige den 28 februari 2013, redovisar inte några särskilda riktlinjer eller rekommendationer för det aktuella planområdet.

### Fördjupad översiktsplan

Området kring Sörängsrondellen är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad som lämpligt för externhandel och för pendlarparkering, något som aktualiserats i detaljplan 378. Fastigheter där det i dagsläget bedrivs skolverksamhet bör enligt den fördjupade översiktsplanen förtätas med ytterligare skolbyggnader. I övrigt finns inga särskilda riktlinjer eller rekommendationer för det berörda planområdet.

### Gällande detaljplaner

Området omfattas av detaljplan nr. 191 antagen den 20 februari 1974. I denna anges att nuvarande Hultgården 1 är avsedd för bostadsändamål med barnhemsverksamhet. Högsta byggandshöjd är 4,7 meter och bygggrätten som begränsad till området närmast huvudbyggnaden. Ytan mellan fastigheten och Sörängsvägen är planlagd som parkmark.



I DP Nässjö 191 är Hultgården utpekad som bostadsmark för pojkbemmet som FVBU, då kallat föreningen för värnlösa barn och ungdomar, drev vid denna tid.

### Beslut om ny detaljplan

FVBU inkom den 4 maj 2018 med ansökan om ny detaljplan för fastigheten Hultgården 1. Ansökan avser att utforma en detaljplan för området som möjliggör uppförande och utbyggnad av förskola. Det finns vidare en vilja från den sökande att utöka fastigheten till Sörängsvägen och i samband med detta utveckla skolgården. Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 29 augusti 2018 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 den 19 november 2018. Undersökningen sammanfattas nedan.

### Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas. Planen kommer att innebära att förskolans verksamhet kan fortgå och utvecklas. Den blir genom detaljplanen planerlig och det är möjligt att anpassa utformningen av utemiljön för att kunna hantera buller och dagvatten. Den miljöfaktor som särskilt uppmärksammas är bullret från Sörängsvägen för vilket åtgärder har inkluderats i detaljplanen. Detaljplanens genomförande är i linje med miljömålet ”God bebyggd miljö”.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6.

## Förutsättningar och förändringar

### Mark och vegetation

Vegetationen består av klippt gräsmatta, slagen äng samt partier med lövträd och sly. Inom förskolans område finns det idag diverse fruktträd och planteringar. Det är inte känt att det finns några sällsynta eller hotade växtarter inom planområdet. Området utgörs av högre terräng vilken planar ut på toppen. I området närmast Sörängsvägen finns det ett stenröse som bedöms härstamma från den tidigare jordbruksverksamheten i området.

### Geotekniska förhållanden – förorenad mark

Grundförhållanden bedöms generellt vara goda. Enligt jordartskartan består det översta jordlagret av morän. Det förefaller i detta läge inte finnas något behov av en geoteknisk undersökning utan detta kan göras i samband med framtida byggnation. Det finns heller inga indikationer på att marken i området är förorenad.

## Kulturmiljö

Sedan tidigt 1900-tal har det funnits ett barnhem på fastigheten Hultgården 1. Detta har drivits av FVBU, vilka är de som driver förskoleverksamheten idag. På kartan nedan syns det ursprungliga barnhemmet med dess tillhörande trädgård, fastigheten har även i nutid en tydlig gårdskaraktär. Den ursprungliga huvudbyggnaden är uppförd på 1920-talet, bygganden har mansardtak i rött tegel och är omgiven av olika typer av fruktträd, bakom huvudbyggnaden återfinns det lägre ekonomibyggnader. Det finns inte några dokumenterade kulturhistoriska värden på platsen. I samråd med planbeställaren strävar planen efter att tillvarata fastighetens gårdskaraktär och småskalighet.



Utdrag från den ekonomiska kartan från 1954. På fastigheten fanns vid denna tid ett barnhem som drevs av FVBU.

Trots att den nuvarande detaljplanen har gett området beteckningen bostäder har det obrutet varit vårdande verksamhet för barn- och ungdomar sedan barnhemmets grundande 1925. Den nuvarande förskoleverksamheten är i linje med denna traditionella användning av området.



Vinterlek vid pojkbemmet, 60- till 70-tal. källa: FVBU



*Invigning av Hultgårdens barnhem 1925. källa: FVBU*

I området närmast Sörängsvägen finns det ett röse vilket i dagsläget inte är dokumenterat, inritat eller undersökt. Då detta inte är placerat på jordbruksmark omfattas det inte av biotopskydd.

### Riksintresse

Området innefattas av ett geografiskt riksintresse enligt 4 kapitlet miljöbalken, Skyddade vattendrag vilket utgörs av Emåns avrinningsområde. På grund av detta är det lämpligt att utreda dagvattenhanteringen i ett tidigt skede. Väg 40 omfattas av riksintresse för väg och bedöms inte påverkas av planen.

## Nuvarande markanvändning och bebyggelse

### Bebyggelse

Den nuvarande bebyggelsen på Hultgården 1 består av en träbyggnad i äldre stil med tillhörande ekonomibyggnader. I trävillan inryms FVBU:s förskola och den har varit lokal för deras verksamheter sedan 1925. Kring den aktuella fastigheten finns det områden av villor, vilka har till stor del tillkommit efter 1954.

### Mark och vegetation

Området söder om huvudbyggnaden består av öppen trädgårdsmark samt en större gräsyta närmast Sörängsvägen. Öster, norr och väster om tomtmarken finns huvudsakligen lövträdsbevuxen naturmark.

Inga av de naturvärden eller miljöskydd som länsstyrelsen utpekat återfinns inom planområdet.

Mellan fastigheten Hultgården 1 och Rågängen finns det idag ett grönstråk med en gångstig. Även väster om fastigheten finns ett naturområde, båda dessa bör bevaras i det fortsatta planarbetet. Stadspromenaden Brånarvet, en 7,2 km lång motions och promenadslänga, passerar idag förbi förskole fastigheten. Denna utgör ett värde för området och ska bevaras i det fortsatta planarbetet.

Boverket rekommenderar att barn i förskolemiljö har tillgång till 40m<sup>2</sup> friyta per barn, något som kommer att påverka planeringen av grönytor och utemiljön.



*Exempel på den utemiljö som idag finns på området. Planbeställaren vill så långt som möjligt behålla denna karaktär även i framtiden. foto: Emmie Löfgren*

### Gator och trafik

Sörängsvägen är en av stadens mest trafikerade infartsgator och har i höjd med Hultgårdens förskola en hastighetsbegränsning på 60 km/h. Baserat på analys kopplad till den framtida utbygganden av Södra vägen bedöms den framtida trafikbelastningen bli ca 7400 ÅDT. Bullerfrågan måste därför studeras och förutsättningarna styr detaljplanens utformning.

Nuvarande förskoletomt angörs direkt mot Sörängsvägen, sikten bedöms god. I områdets södra del finns idag angöringsfickor för buss. I den inkomna ansökan påtalas ett behov av att lösa parkerings- och trafiksituationen inom planområdet.



*I anslutning till planområdet finns det idag en busshållplats som inte längre används. foto: Emmie Löfgren*

### Planerad markanvändning och bebyggelse

#### Område för skola, S

Området planläggs som kvartersmark med användningen skola vilket möjliggör för etablerandet av alla typer av skolor och andra undervisningslokaler. I användningen ingår också exempelvis idrottshall, matsal och skolgård. Detaljpla-

nen möjliggör etablerande och utbyggnad av skolverksamhet. Området täcker fastigheten Hultgården 1 och en del av Hultet 1:1 vilket innebär att verksamheten på Hultgårdens förskola kan fortgå och byggas ut i enlighet med den nya detaljplanen. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 7,5 m.

#### *Friyta för lek och rekreation*

Boverkets riktlinjer på 40m<sup>2</sup> friyta per barn uppfylls då fastigheten efter utökning blir ca 11445 m<sup>2</sup>. Möjligheten att bebygga tomten har begränsats till att endast utgöra 10% av fastighetens yta. Detta säkerställer tillgången på friyta samtidigt som det möjliggör för en flexibel plan som kan anpassas efter framtidens behov av förskoleplatser.

#### *Dagvatten*

VA-huvudmannen, NAV AB, anvisar en förbindelsepunkt för dagvatten och omhändertar detta via befintlig dagvattenanläggning, i kvarteret Tomaten. VA-huvudmannen är således inte i behov av yta inom planen för omhändertagande av dagvatten. Det är dock positivt om fastighetsägaren själv anlägger t.ex. en damm för omhändertagande eller fördröjning av dagvatten. En reduktion av anläggningstaxan görs enbart om dagvatten inte behövs (i det fallet erläggs 90% av anslutningsavgiften istället för 100%). Vad gäller placering och utformning av LOD-lösning görs det bäst i samråd mellan fastighetsägare och entreprenör.

### **Område för Natur**

Användningen Natur utgörs av allmänplatsmark och används för friväxande grön- och skogsområden. Dessa är inte anlagda parker utan sköts endast genom en skötselplan eller viss städning. Användningen inkluderar gång- och cykelvägar samt viss omhändertagning av dagvatten.

I detaljplanen har områdena på var sida om Hultgårdens skolfastighet avsatts för användningen natur. Detta har gjorts eftersom det är värdefullt att bibehålla tätortsnära grönområden. Områdena av naturmark kommer också att utgöra en övergångszon mellan skolan och kringliggande villor. I och med denna bestämmelse kan den befintliga gång- och cykelvägen på östra sidan av fastigheten Hultgården 1 bevaras.



*Idag går det en cykel- och gångstig mellan förskolans fastighet och de närliggande villorna. Denna kommer att vara kvar även i framtiden något som säkerställs i detaljplanen i och med området av naturmark. foto: Emmie Löfgren*

### **Gator och trafik**

Skolområdet angörs från Sörängsvägen vilken är en av stadens mest trafikerade infartsgator. Förutsättningarna för god sikt är dock bra och angöring bedöms fortsatt möjlig enligt samma princip som idag. Dagens infart ska breddas för att möjliggöra att bilar möts vid in och utfart. Den äldre bussangöringen väster om korsningen avses att tas bort då den inte används eller är dimensionerad för dagens trafik, området planläggs som natur.

Närmaste hållplats finns utmed Sörängsvägen ca 250 meter öster om infarten till skolan. Både busslinje 64 och flera fjärrbussar trafikerar sträckan idag. Separat gång- och cykelväg finns söder om området utmed båda sidorna av Sörängsvägen.

### **Bullerskydd**

Med bestämmelser om skydd mot störning kan kommunen reglera möjligheten att uppföra skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen, som exempelvis buller. Syftet med denna typ av bestämmelser är att med detaljplanen skapa förutsättningar för att den angivna markanvändningen inom planområdet blir lämplig. På grund av områdets bullerproblematik har det varit nödvändigt att lägga in bestämmelser om skydd för buller. En yta inom området för skola har belagts med egenskapsbestämmelsen  $m_1$ , bullerskydd och den administrativa bestämmelsen  $a_1$ . Bestämmelsen  $m_1$  innebär att trafikbullerskydd ska anordnas så att naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik (NV-01534-17) följs. Bestämmelsen  $a_1$  innebär att startbesked för ny skolbyggnad inte få ges förrän bullerskyddet är uppfört. Bullerskyddets exakta utformning hanteras i bygglovsskedet.

## **Störningar och risker**

### **Klimatförändringar**

På grund av en utveckling mot ett klimat med växelvis stora regnmängder i kombination med sinande grundvatten är det lämpligt att ha en effektiv dagvattenhantering. Det är möjligt att inom planområdet anslutna till befintlig dagvattenhantering via kvarteret Tomaten men det hade även varit positivt om delar utav dagvattenhanteringen kan lösas lokalt inom fastigheten. Detta kan utformas på ett sådant sätt att det blir en del av den pedagogiska utemiljön.

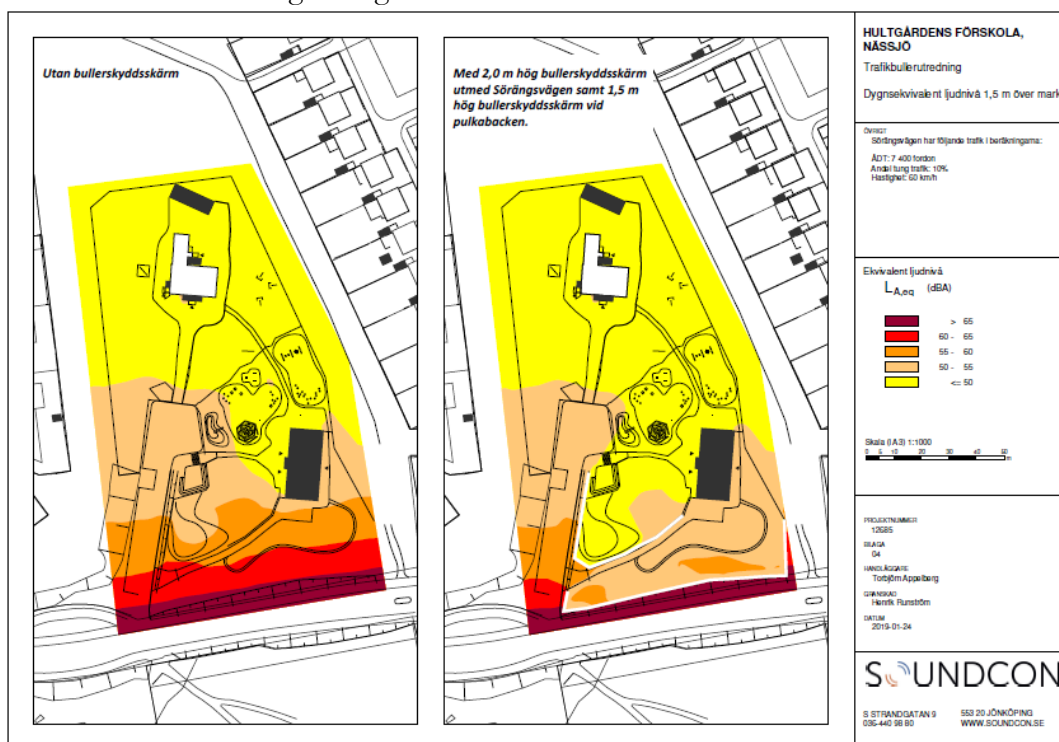
### **Buller**

Naturvårdsverket har framtagit riktlinjer för vilken nivå av buller som kan anses lämplig för nybyggda skolmiljöer i anslutning till väg- eller spårtrafik. Enligt dessa bör den ekvivalenta bullernivån, räknat på årsmedeldygn, underskrida 50 dBA på delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Målsättningen bör vara att den ekvivalenta bullernivån inte överstiger 55 dBA på skolgårdens övriga vistelseytor.

På grund av bullerproblematiken har Soundcon gjort två bullerutredningar, en från den 24 januari respektive den förste februari 2019. Hastigheten på Söräng-

svägen är idag 60 km/h. Soundcon har tagit fram en rad olika alternativ på hur det kan vara möjligt att reducera bullret på skolgården. Som riktvärde har en ekvivalent ljudnivå på 50 dBA använts för ytor avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Alla höjder på bullerplank och liknande är räknade från marknivå. Trafikbelastningen har beräknats utifrån den förväntade belastningen som framtagits i trafikutredningen för ringleden/Södra vägen.

Utifrån alternativen har nedanstående valts för fortsatt arbete. Förslaget innebär att två kompletterande bullerplank uppförs, 2,0 respektive 1,5 meter höga. De norra delarna och de viktigaste centrala delarna uppfyller då riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Det finns många sätt att ordna så att riktvärdena uppfylls och utredningen har visat att det är möjligt att lösa bullerproblematiken på ett lämpligt sätt. Marken är därmed lämplig för sitt ändamål under förutsättning att bullerskydd uppförs. Planbestämmelserna a<sub>1</sub> och m<sub>1</sub> används för att säkerställa att bullerreducerande åtgärder genomförs



## Barnperspektivet

I dialog med planbeställaren har stort fokus getts till att tillgodose barnens behov av en trygg och utvecklande förskolemiljö. Utemiljön uppfyller väl Boverkets rekommendationer på 40 m<sup>2</sup> per barn i förskoleåldern. Planbeställaren har tagit hjälp av arkitektföretaget Yellon för att utforma utemiljön på ett sådant sätt att den klarar kraven för buller och tillgänglighet samtidigt som den blir en pedagogisk miljö av hög kvalitet. En central del i skapandet av en inkluderande skolmiljö är att den är tillgänglig för alla. Intill den nya skolbyggnaden kommer en handikapparkering att anläggas. Det kommer även vara möjligt att nå båda skolbyggnader med en ramp och tillgängliga gångstigar. Ett exempel på en mer detaljerad utformning av skolgården kan ses på illustrationen på nästa sida.



Exempel på situationsplan över Hultgårdens skolgård framtaget av Yellon.

## Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av vatten, avlopp och dagvatten finns i närheten av planområdet i kvarteret Tomaten. Fjärrvärme är idag inkopplat på Pärönstigen och planområdet har möjlighet att ansluta till detta om det finns intresse. Fiber är i dag framdraget längs Björnbärsvägen och det finns ytterligare möjlighet för fiber i en befintlig kanalisering längs Pärönstigen. Vid en framtida anslutning av fastigheten Hultvillan 1 skulle även det aktuella planområdet kunna inkluderas.

## Genomförande

### Konsekvenser av planens genomförande

Det finns idag ett stort behov av förskolor i Nässjö kommun och att en så tätortsnära förskola vill expandera ses därför som positivt. Genomförandet av planen kommer att medföra att denna utbyggnad sker på ett sådant sätt att ba-

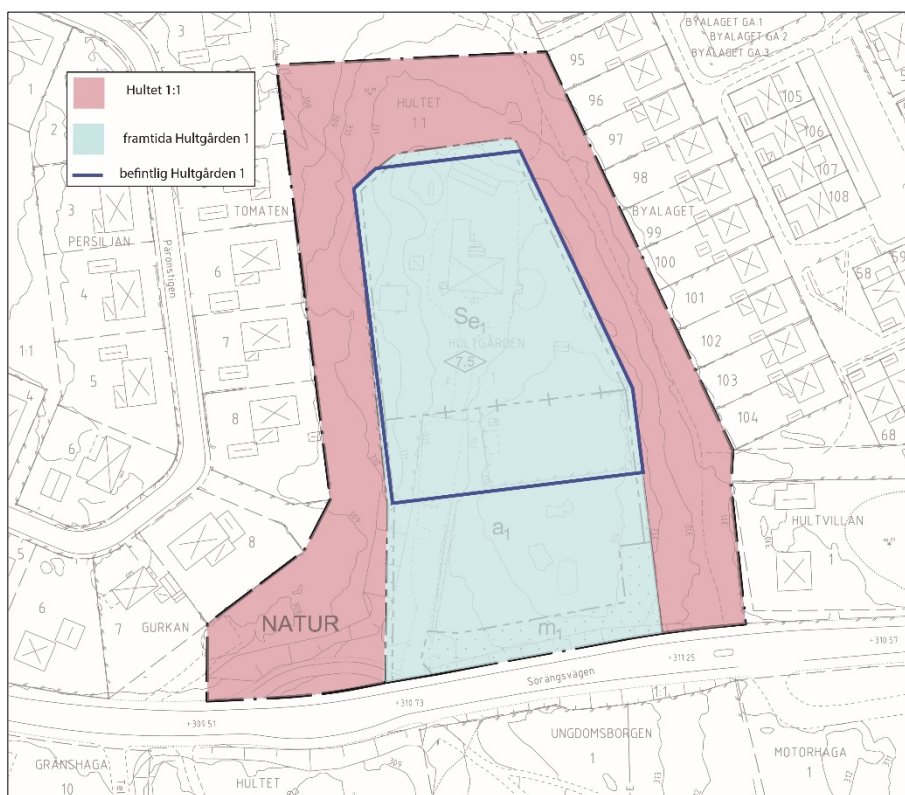
ren får en tillgänglig och bullerfri miljö att vistas i. Ytterligare konsekvens av planens genomförande är att allmänplatsmark omvandlas till kvartersmark vilket gör att den kan köpas av FVBU.

### Fastighetskonsekvenser

Fastighetskonsekvenserna av detaljplanen blir att en del av den kommunala fastigheten Hultet 1:1 kan överföras till Hultgården 1 i och med köp av FVBU. Detta utökar fastigheten Hultgården 1 så att den sträcker sig ned till Sörängsvägen.

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

Skolfastigheten kommer efter genomförd plan uppgå till ca 11442 m<sup>2</sup>. Allmän platsmark med kommunal huvudman inom planområdet kommer att uppgå till 10467 m<sup>2</sup> och utgöras av naturmark.



Karta över potentiella fastighetsbildningsåtgärder.

### Genomförandetid

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

### Ansvars- och kostnadsfördelning

Tekniska serviceförvaltningen är ansvarig för att teckna avtal med FVBU angående genomförande av markköp och fastighetsbildning.

Kommunen är huvudman för angränsande allmänplatsmark. Nässjö Affärsverk AB är ansvarig för områdets tekniska försörjning i form av vatten- och avlopp. NAV E-nät AB är ansvarig för elförsörjning. Fastighetsägaren ansvarar för planlagd kvartersmark.

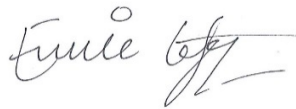
## Tidplan

Detaljplanen skickas för samråd under mars, den beräknas antas i augusti och vinna laga kraft i september 2019. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

## Medverkan

Handlingarna har upprättats av Samhällsplaneringskontoret i samråd med tekniska serviceförvaltningen, Nässjö Affärsverk AB och FVBU.

Samhällsplaneringskontoret



Emmie Löfgren  
Planarkitekt