



**Detaljplan för
Ärlan 6 m.fl.
Nässjö stad, Nässjö kommun**

Upprättad av Nässjö kommun, Samhällsplaneringskontoret 2022-01-26
med utökat förfarande

Planbeskrivning

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA OCH AVGRÄNSNING.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
ÖVERSIKTSPLAN	4
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN.....	4
GÄLLANDE DETALJPLANER	4
UTVECKLINGSPROGRAM.....	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
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN – FÖRORENAD MARK	6
KULTURMILJÖ.....	6
NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	9
<i>Bebyggelse</i>	9
<i>Gator och trafik</i>	9
PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE.....	9
<i>Område för bostäder</i>	9
<i>Grönområden/Friytor för lek och utevistelse</i>	13
<i>Område för centrum</i>	13
<i>Gator, trafik och parkering</i>	13
STÖRNINGAR OCH RISKER	13
<i>Klimatförändringar</i>	13
<i>Risk för översvämning</i>	14
<i>Uppställningsplats</i>	14
<i>Buller</i>	15
<i>Farligt gods</i>	15
BARNPERSPEKTIVET	15
TILLGÅNGLIGHET OCH TRYGGHET	16
DAGVATTEN/MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	16
GENOMFÖRANDE.....	16
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	16
MARKANVISNING	19
FASTIGHETSKONSEKVENSER	19
GENOMFÖRANDETID	20
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING.....	20
TIDPLAN	20
MEDVERKAN.....	20

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra bostads- och centrumbebyggelse samt parkmark i ett kvarter i Nässjö stadskärna. Detaljplanen skapar också planmässiga förutsättningar för att den äldsta före detta skolbyggnaden ska finnas kvar och behålla sin nuvarande användning samt att byggnadens kulturhistoriska värden bevaras. Samtidigt möjliggör detaljplanen för uppförandet av en transformatorstation intill Södra torget.

Plandata och avgränsning

Fastigheten Ärlan 6 är beläget i stadskärnan i Nässjö stad. Kvarteret avgränsas av gatorna Storgatan, Rådhusgatan, Nygatan och Södra torget. Planområdet omfattar även en delar av Storgatan, Skolgatan och Rådhusgatan som ingår i fastigheten Gamla staden 1:1.

Fastigheten Ärlan 6 har en areal på cirka 0,7 hektar. Den totala arealen på planområdet är cirka 1,2 hektar.

Markägare till samtliga fastigheter är Nässjö kommun.

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



Översiktsbild av planområdet

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

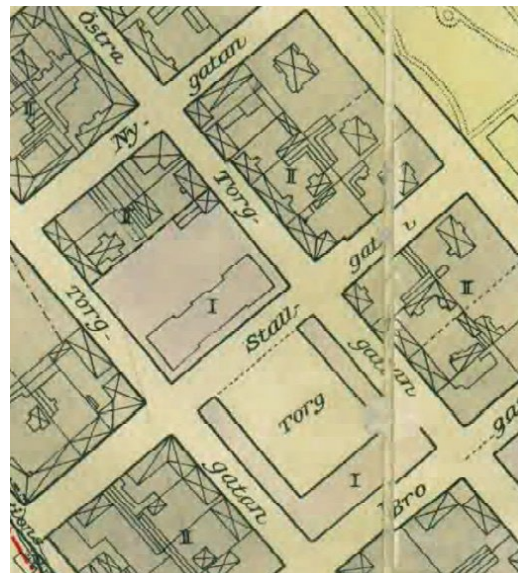
Den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige den 28 februari 2013, redovisar inte några särskilda riktlinjer eller rekommendationer för det aktuella planområdet.

Fördjupad översiktsplan

Nässjö stad omfattas av en fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2016. I planen pekas kvarteret ut som ett möjligt förtätningsområde i stadskärnan.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller idag stadsplan för Nässjö stad, upprättad år 1916-1917 (detaljplan för Nässjö stad nummer 3). Detaljplanen anger att den södra delen av kvarteret ska användas för offentligt ändamål med en byggnadshöjd upp till två våningar. I norra delen av kvarteret anges användningen som kvartersmark med bebyggelse upp till fyra våningar. Även detaljplan 86A för Nässjö stad gäller för en mindre del av Storgatan och Skolgatan där dessa gator planlagts som allmän plats (GATA).



Stadsplan för Nässjö stad från 1916-1917.

Utvecklingsprogram

Ett utvecklingsprogram har tagits fram för kvarteret Ärlan, daterat 2018-06-26, för att beskriva hur kvarteret kan skapa utveckling av attraktiva bostäder och verksamhetslokaler. En tidig medborgardialog hölls i samband med framtagandet av utvecklingsprogrammet vilket mynnade ut i ledorden bostäder, öppet/tillgängligt, mötesplatser/aktiviteter, generationsöverskridande och grönt. Utvecklingsprogrammet tog fram en målbild för kvarteret som har varit vägledande i detaljplanearbetet, bland annat att det ska finnas en allmän grön plats i kvarteret samt att det ska vara möjligt för allmänheten att röra sig igenom kvarteret.

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 12 juni 2019 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 2021-09-13. 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 kulturvärden på platsen. 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

Den del av planområdet som inte är bebyggd idag består mestadels av asfalt. Det nordöstra hörnet av kvarteret nyttjas som en parkeringsplats. I övrigt finns några mindre gräsytor i kvarterets mitt. I det nordöstra hörnet av kvarteret finns flera lönnar längs Nygatan/ Rådhusgatan. Några lövträd finns även i kvarterets mitt.

Lönnarna i nordöstra hörnet av kvarteret Ärlan 6, tre träd längst Nygatan respektive Rådhusgatan placerade inom bostadsmark, är enligt Länsstyrelsen i Jönköpings län biotopsskyddade. Vid ett genomförande av detaljplanen är det inte möjligt för träden att finnas kvar och med anledning av detta har kommunen ansökt om biotopsskyddsdispens för att avverka de totalt sex träden. Länsstyrelsen har medgett dispens.



Flygfoto över planområdet, de inringade områdena i orange visar de sex träd som är biotopsskyddade.

Geotekniska förhållanden – förorenad mark

Enligt SGU:s jordartskarta består marken i kvarteret och i omgivande kvarter av sandig morän. Kvarteret är bebyggt sedan tidigare, och det finns inga indikationer på att det föreligger några geotekniska hinder för bebyggelsen. Inför byggnation rekommenderas att en geoteknisk utredning utförs som säkerställer lämplig grundläggningskonstruktion.

På fastigheten Banken 1 och Blomberg 4, nordväst om kvarteret Ärlan, har det bedrivits kemtvättar med lösningsmedel. Provtagningar har gjorts av konsultföretaget Enviro miljöteknik AB på fastigheten Ärlan 6 för att undersöka om markföroreningar spridit sig från kemtvättarna till planområdet. Provtagningarna visar inte på några halter av klorerade lösningsmedel eller CFC i varken dricksvatten, dag- eller spillvatten, porluft eller träd inom planområdet.

På fastigheten Blomberg 10 har det tidigare bedrivits en kemtvätt med lösningsmedel. I samband med detaljpaneläggning av fastigheten 2017 gjordes en markundersökning som konstaterade att verksamheten inte hade orsakat föroreningar över riktvärden för känslig markanvändning.

Kulturmiljö

Inom fastigheten Ärlan 6 finns idag tre befintliga byggnader, varav två är omnämnda i Nässjö kommuns kulturmiljöprogram. Byggnaderna numreras från Hus 1 -3 enligt kartbilden nedan.



Kartbild över de befintliga byggnaderna i planområdet numrerade 1-3.

Hus 1, den tidigare Centralskolan, (objekt 935a i kulturmiljöprogrammet) klassas som särskilt värdefull bebyggelse (PBL 8 kap § 13). Nedan citeras skrivelsen om byggnaden från Nässjö kommuns kulturmiljöprogram:

Denna byggnad är uppförd i tre etapper. Den äldsta delen uppfördes 1886. Byggnaden var då 1½ våning i gult och rött tegel, ritad av arkitekten J Billing, Jönköping. Mittpartiet var kraftigt markerat och nedervåningen i "rundbogenstil" med sockel av granit. Skolan byggdes till 1910, med en

balkvåningshygel åt öster av byggmästare F J Molin. Den västra flygeln tillkom och ursprungskroppen höjdes 1918, varvid skolan i sina huvuddrag fick sitt nuvarande utseende. Den sista etappen är ritad av arkitekt Nils Norder. Huset har idag två hela våningar under ett kraftigt, svart mansardtak av plåt. Huset är symmetriskt med hörnkedjor och markerad gesims mellan våningsplanen. Flertalet fönster har tillkommit under 1900-talets andra hälft och är inte anpassade till byggnadens historiska karaktär. Källarfönstren är betydligt äldre. Byggnaden har ett dominerande läge vid Södra torget, och är en karaktärsbyggnad i denna del av staden. Delar av dess tomt omges av ett smidesstaket.

Karaktärsdrag

- Byggnadens volym
- Fasaderna med tegel i olika kulörer och färg
- Fönsterindelningen
- Sockeln av krysshamrad granit
- Det brutna taket belagt med falsplåt
- Smidesstaketet vid fastighetsgränsen

Kulturrehistorisk bedömning och värdebeskrivning

Skolbyggnaden är ett iögonfallande exempel på en av stadens tidiga skolbyggnader som tillkom under en tid då skolhus var ett sätt att manifesteras en stads ambitioner och framtidstro.



Den tidigare Centralskolan

Hus 3, en annexbyggnad till den tidigare Centralskolan finns också med i kulturmiljöprogrammet (objekt 935b). Byggnaden klassas som allmänt bebyggelsevärde (PBL 8 kap § 17). Nedan citeras skrivelsen om hus 3 från Nässjö kommuns kulturmiljöprogram:

Skolans annexbyggnad uppfördes 1938 efter ritningar av Carl Ericsson. Det är en rödbrun tegelbyggnad med funktionalistiska drag, som har fungerat som vaktmästarbostad och slöjdsalar. Gaveln mot nordväst och halva fasaden mot skolgården har förändrats betydligt i efterhand. Karaktärsskapande drag är exempelvis fönsterbanden och den påkostade portalen i svart skiffer.

Karaktärsdrag

- Byggnadens volym
- Tegelfasaderna mot Rådhusgatan och sydost
- Fönsterindelningen mot Rådhusgatan och sydost
- Portalen och ytterdörren mot Rådhusgatan
- Sadeltakeets takfall mot Rådhusgatan

Kulturhistorisk bedömning och värdebeskrivning

Annexbyggnaden är en betydelsefull del av skolmiljön och ett exempel på en funktionalistisk och karaktärsfull fasad mot gatan.



Den tidigare Centralskolans annexbyggnad

Kvarteret Ärlan ligger inom Nässjö stads kärna som är en del av stadens stadsplan/gatustråk vilket är omnämnt i Nässjö kommuns kulturmiljöprogram (objekt 913). Stadsplanen klassas som särskilt värdefull bebyggelse (PBL 8 kap § 13). Följande citat är taget kulturmiljöprogrammet gällande stadsplanens karaktärsdrag, bedömning och värdebeskrivning:

Karaktärsdrag

- Gatunätets och de allmänna platsernas utbredning inom det avgränsade området generellt
- Rutnätets centrala och breda axel mellan järnvägsstationen och Stadsparken med viktiga byggnader och platser (järnvägsstation, hotell, torg, rådhus/stadshus, kulturhus, stadspark), markbeläggning, planteringsytor, växtlighet, äldre belysningsstolpar och siktlinjen från stationen till stadsparken/Ingsbergssjön.
- Siktlinjer längs gatustråk
- Den stadsmässiga markbeläggningen och särskilt äldre material som storgatsten, smågatsten, kullersten samt större rännstensblock av natursten
- De ofta förekommande fasade hörnen på hörnbyggnader vid gatukorsningar
- Träd och särskilt de som skapar linjer, i regel utefter någon av huvudgatorna
- Skalan på den bebyggelse som ligger i liv med trottoar/gatumark. Denna omfattar i regel en höjd på ca 3–4 våningar

Kulturhistorisk bedömning och värdebeskrivning

Stadskärnans planstruktur, gatunät, viktiga byggnader och platser placerade och formade efter Edelsvärds idealstadsplan för järnvägsorter. Nässjö utgör ett tydligt exempel på utformningen av ett nyetablerat järnvägssambälle under den tidiga järnvägsepoken.

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Bebyggelse

I planområdet finns bebyggelse som härstammar från den tiden då Centralskolans verksamhet bedrevs inom kvarteret. Förutom huvudbyggnaden och annexbyggnaden finns även en byggnad i korsningen Nygatan-Storgatan ifrån 1960-talet som tidigare använts som matsal, hus 2. Byggnaden är uppförd med fasad av gult tegel och har en höjd på 2,5 våningar. Idag används byggnaderna inom planområdet av kommunala verksamheter såsom Nässjö lärcenter, delar av socialförvaltningen och elevhälsans hus.

Gator och trafik

Kvarteret Ärlan omges av gatorna Storgatan, Nygatan, Rådhusgatan och Skolgatan. Trafiken på gatorna har en hastighetsbegränsning på 30 km/h. På Rådhusgatan finns en trafikmätning från 2020 som påvisade en årsmedeldygnstrafik på 1500 fordon/dygn. Storgatan och Nygatan bedöms ha en något högre årsmedeldygnstrafik på cirka 1500-2000 fordon/dygn. Söder om Skolgatan ligger Södra torget där det finns allmän parkering. På cirka 200 meters finns tillgång till kollektivtrafik i form av tåg och buss på Nässjö resecentrum. Närmsta stadsbusshållplats finns på Storgatan i anslutning till Södra torget.

Planerad markanvändning och bebyggelse

Område för bostäder

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i kvarteret, därför har området planlagts för bostäder med beteckningen B.

I utformningen av detaljplanen har särskild hänsyn tagits till kvarterets gestaltning i förhållande till den övriga stadskärnan samt den befintliga byggnaden *hus 1*. Även den målbild som togs fram i ett utvecklingsprogram för kvarteret har varit vägledande. Utifrån detta har den norra delen av kvarteret planlagts för ny bebyggelse som knyter an till kvartersbebyggelsen i Nässjö stadskärna. Mitten av kvarteret har planlagts för att möjliggöra en allmän park. Området runt hus 1 har planlagts för att byggnadens kulturmiljövärden ska kunna bevaras och nuvarande användning behållas.

I samband med ny detaljplaneläggning av kvarteret beslutade kommunen att de önskade teckna markanvisningsavtal med en byggherre som då får möjlighet att inom vissa ramar bebygga kvarteret. En inbjudan till direkt markanvisning skickades ut 2018 och flera olika förslag på utformning av kvarteret har inkommit från olika exploitörer. Riksbyggen har valts ut till aktör för tecknande av markanvisningsavtal, och plankartan har anpassats för att möjliggöra deras förslag i stort. Nedan finns bilder på det inskickade förslaget Riksbyggen inkommit med i samband med inbjudan till direkt markanvisning.



Vy över kvarteret från Storgatan, förslag utformat av Riksbyggen och Yellon



Till vänster: Vy över kvarteret sedd från korsning Nygatan – Rådhusgatan

Till höger: Vy över kvarteret sedd från innergård

Förslag utformat av Riksbyggen och Yellon

Begränsning av markens utnyttjande

I detaljplanen har delar av kvartersmarken planlagts så att bebyggelse endast får finnas under mark, syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för underjordiskt garage. Planläggningen begränsar även byggrätten ovan mark så att bebyggelsen endast får uppföras mot omgivande gator, vilket följer bebyggelsestrukturen i stadskärnan. På två platser begränsas också byggrätten för att möjliggöra passager genom kvarteret.

Området runt den befintliga byggnaden *hus 1* har avgränsats med prickmark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Detta görs med hänsyn till att bevara byggnadens friliggande karaktär och kulturvärden.

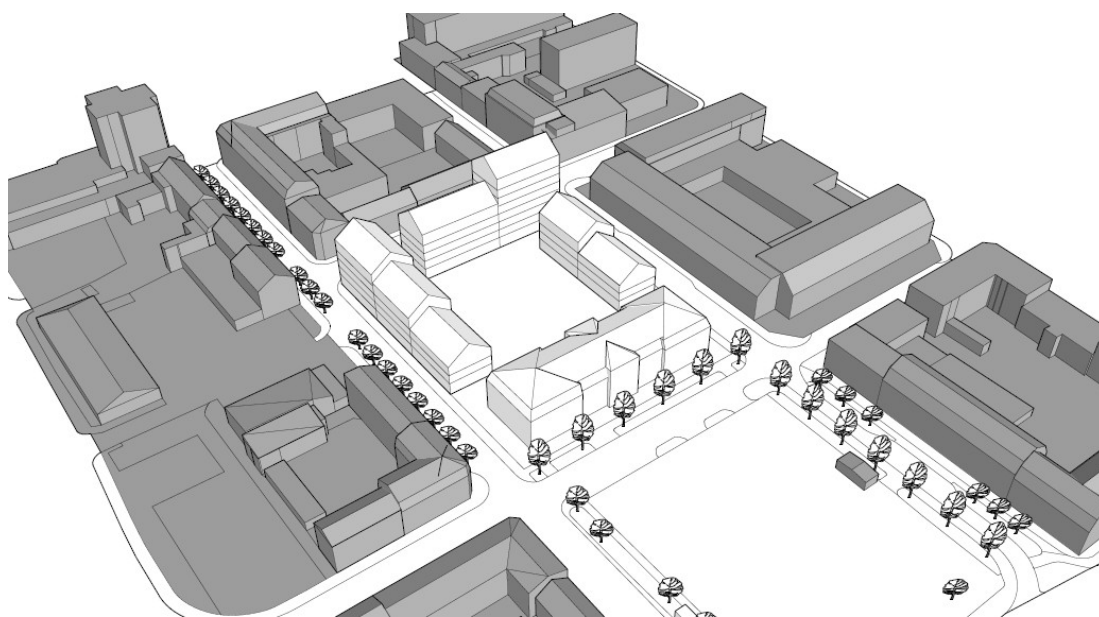
Byggnadshöjd

Byggnadshöjden i kvarteret har begränsats för att skapa en låg del mot den befintliga byggnaden *hus 1*. Syftet är att ny bebyggelse inte ska uppfattas dominerande mot

byggnaden och därmed inte påverka byggnadens karaktär och så långt rimligt bevara och beakta dess kulturhistoriska värden. För att uppnå det begränsas byggnadshöjden i den södra delen av kvarteret till högst 10 meter ochnockhöjden till högst 15 meter samt att takkupor inte får uppföras. Detta bedöms möjliggöra bebyggelse i högst 3 våningar med en något lägre byggnadshöjd än hus 1.

I den norra delen av kvarteret bedöms högre byggnadshöjder kunna möjliggöras. Byggnadshöjderna har reglerats för att skapa en gradvis övergång från den låga södra delen av kvarteret till den högre norra delen och därmed undvika större stängda brandgavlar i kvartersbebyggelsen och ta hänsyn till den äldre huvudbyggnaden och dess omgivning. Därför har byggnadshöjden i en del av kvarteret begränsats till högst 14 meter ochnockhöjd till 20 meter. Detta motsvarar bebyggelse på cirka 4 våningar.

I den nordvästra delen av kvarteret längst Nygatan föreslås byggnadshöjden uppgå till högst 17 meter, vilket motsvarar cirka 5 våningar. Ingen nockhöjd anges vilket ger möjlighet till ett extra våningsplan indraget från fasad. I hörnan mot Nygatan/Rådhusgatan föreslås en byggnadshöjd på högst 26 meter, vilket motsvarar cirka 8 våningar. Byggnadshöjden baserar sig på utvecklingsprogrammets idé om att möjliggöra bebyggelse i kvarteret som avviker från den normala byggnadshöjden i Nässjö stadskärna. De maximala byggnadshöjderna illustreras i perspektivbilden nedan.



Perspektivbilden illustrerar de maximala byggnadshöjderna i kvarteret Ärlan

Utformning

I planbestämmelserna om utformning regleras att fasadmaterial huvudsakligen ska bestå av sten, tegel eller puts. Planbestämmelsen grundas på ett ställningstagande från den fördjupade översiktsplanen över Nässjö stad som anger att kommunen ska behålla stadskärnans karaktär som stenstad med sten-, tegel- och putsfasader. Planbestämmelsen lämnar utrymme för andra fasadmaterial, men att sten, tegel eller puts ska dominera fasaduttrycket.

Vidare regleras hur långt balkonger får kraga ut över allmän plats för att säkra luftiga, ljusa och framkomliga trottoarer och gaturum i anslutning till kvarteret. Regleringen syftar även till att skapa enhetliga fasader där balkongerna inte blir allt för dominerande och tungt i fasaduttrycket. Planbestämmelsen anger att balkongen får kraga ut maximalt 0,8 meter med en fri höjd på minst 3,2 meter över allmän plats. Balkonger med en fri höjd på minst 6 meter får kraga ut maximalt 1,5 meter över allmän plats.

Utnyttjandegrad

I kvarterets hörnor vid korsningarna Storgatan – Nygatan och Storgatan – Rådhusgatan har planbestämmelsen *E1* angetts för att begränsa byggrätten på kvarterets hörnor så att dessa fasas av i bottenplan. Avfasningen gör att trottoaren blir rymligare i korsningen, och tar samtidigt upp de karaktäristiska fasade hörn som återfinns på många platser i stadskärnan. För att underlätta byggnation bedöms det möjligt att sätta en pelare i ytterkant av fastigheten.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

I utvecklingsprogrammet för kvarteret Ärlan fanns en vision om att möjliggöra för allmänheten att röra sig igenom kvarteret till en allmän grön park. För att möjliggöra detta har markreservat angetts i plankartan som reglerar att delar av gårdsytan ska möjliggöra för allmännyttig gångtrafik till en fri bredd av 3 meter.

Söder om den befintliga byggnaden *hus 1* ligger underjordiska allmännyttiga ledningar. För detta har markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar angetts i plankartan.

Skydd av kulturvärden

Den befintliga byggnaden *hus 1* klassas i kommunens kulturmiljöprogram som särskilt värdefull bebyggelse. För att skydda byggnaden och dess kulturvärden förses byggnaden med två bestämmelser om skydd av kulturvärden som innebär förbud mot förvanskning. Bestämmelsen *q1* syftar till att byggnadens volym, proportioner och detaljer ska bevaras. Bestämmelsen *q2* syftar till att bevara detaljer som är karaktäristiska för byggnaden, fasadens tegel i olika kulörer, fönsterindelningen, sockeln av krysshamrad granit och det brutna taket belagt med falsplåt.

Idag finns också ett smidesstaket längs fastighetens gräns som är omnämnt i kulturmiljöprogrammet. Delar av staketet kommer troligen behöva tas bort då det ligger på område som planläggs för ny bebyggelse. I planering av innergård/ parkmiljö bör de delar av staketet som tas bort återanvändas i så stor utsträckning som möjligt.

Rivningsförbud

Eftersom en bestämmelse om skydd av kulturvärden inte skyddar byggnadens stomme har den befintliga byggnaden *hus 1* också försetts med rivningsförbud.

Utförande

Planområdet ligger 130 meter från järnvägsbanan där det transporteras farligt gods och inom riskutredningsavståndet på 150 meter där möjligheter att reducera konsekvenser från olyckor på järnvägen bör beaktas. Med bakgrund av detta har ny bebyggelse inom 150 meter från järnvägen reglerats med en planbestämmelse om att luftintag ska placeras högt och på motsatt sida om järnvägen.

Grönområden/Friytor för lek och utevistelse

I utvecklingsprogrammet som tagits fram för kvarteret Ärlan togs en målbild fram för kvarteret med bland annat en grön allmän park i kvarterets mitt som skulle kunna nås via passager genom kvarteret. Det har varit vägledande för detaljplanens utformning. Kvarterets mitt har därför planlagts som allmän park med kommunalt huvudmannaskap. Målet med parkområdet är att den ska uppfattas grön och allmän och skapa en ny mötesplats i Nässjö.

Bostäder ska ha tillgång till friytor för lek och utevistelse. I kvarteret Ärlan möjliggörs en del av innergården som en privatre del tillägnat bostäderna. Denna del av kvarteret får endast bebyggas under mark. Övriga delen av kvarteret planläggs som allmän park, vilken också kan nyttjas av de boende i kvarteret.

Område för centrum

I syftet med detaljplanen ingår att den befintliga byggnaden hus 1 ska kunna behålla sin nuvarande användning. Idag används byggnaden till vuxenutbildning och kontor. För att byggnaden ska kunna innehålla dessa verksamheter och få en flexibel användning planläggs byggnaden med användningen *Centrum*. Användningen möjliggör olika typer av verksamheter som behöver finnas i ett centralt läge som exempelvis butiker och restauranger, men möjliggör även för tillfällig vistelse i form av hotell, kontor och vuxenutbildning.

Gator, trafik och parkering

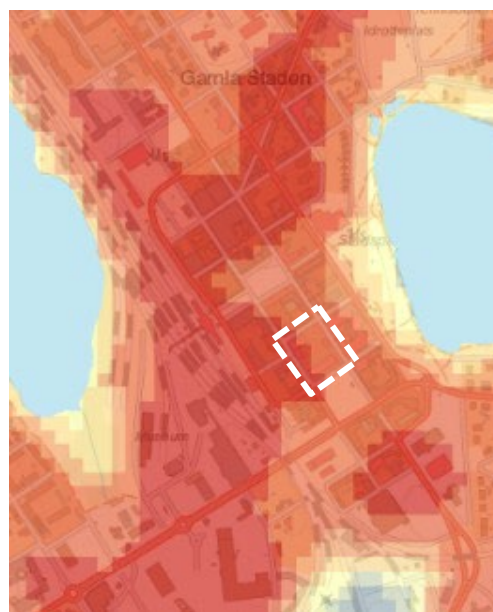
De gator som omger kvarteret Ärlan föreslås behålla sin nuvarande utformning. De delar av Rådhusgatan och Storgatan som finns inom planområdet planläggs som *GATA*. På kvartersmark ges utrymme att bebygga under mark vilket ska möjliggöra parkering för kvarterets bostäder och verksamheter. Parkering ovan mark ska undvikas i största möjliga mån för att målsättningen om ett grönt kvarter med hög exploateringsgrad ska uppfyllas.

Störningar och risker

Klimatförändringar

Till följd av klimatförändringar beräknas 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 väremökarteringar. Karteringen beskriver den yttemperatur som ytor avgett och är en ögonblicksbild från den 28 juni 2018.

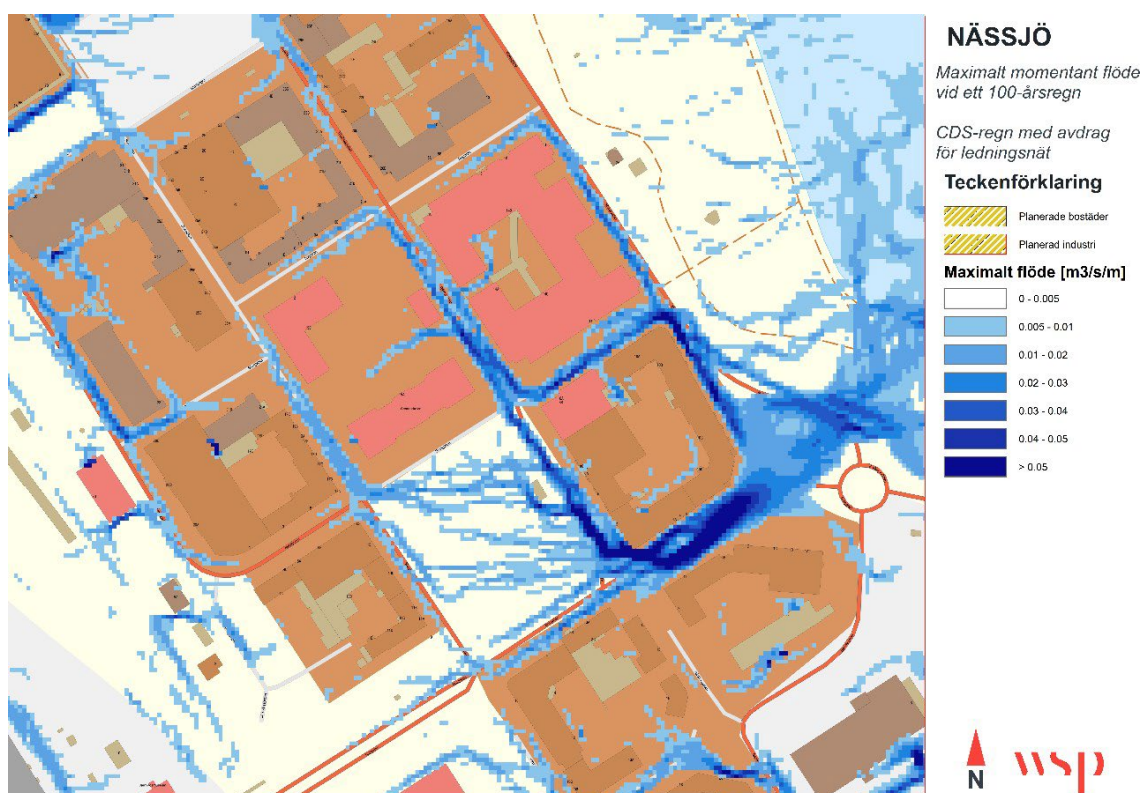
Planområdet är beläget i ett centralt läge med en yttemperatur på 33-35 °C och är intill det område med högst yttemperatur i Nässjö stad.



Detaljplanen medger en större och högre byggrätt än i nuläget, men detaljplanen reglerar samtidigt att gårds- och parkytan inom kvarteret får hårdgöras till högst 70%. Kvarteret är sedan tidigare ianspråkstagat och består till största del av hårdgjord yta, det innebär att de hårdgjorda ytorna ytmässigt kommer bli mindre än i nuläget. Samtidigt planläggs det för en park i mitten av planområdet vilket kan öka andelen grönska inom området. För att avhjälpa värmeproblematiken ytterligare ska det eftersträvas att i största möjliga mån bevara befintliga träd inom kvarteret och samtidigt eftersträva nyplantering av träd.

Risk för översvämning

Det finns ingen känd problematik avseende översvämning inom eller i anslutning till kvarteret. Skyfallskartering framtagen för Nässjö stad visar på att det vid maximalt tillfälligt flöde vid 100-årsregn huvudsakligen är utmed gator, inom och i närheten av planområdet som vattenflödet ansamlas. Maximalt vattendjup vid 100-årsregn och 10h efter visar på en mindre ansamling av vatten i västra delen av kvarteret Ärlan, men inga större mängder ansamlas inom planområdet. Vid fortsatt planering av kvarteret ska höjdsättning inom planområdet ske på ett sådant sätt att inga instängda platser skapas, utan i stället skapa rinnvägar utmed intilliggande gator.



Skyfallskartering för Nässjö stad som visar maximalt flöde vid ett 100-årsregn.

Uppställningsplats

Planområdets placering medger att utrymning kan ske med hjälp av räddningstjänstens fordon. Beroende på utformningen av bebyggelsen kan det bli aktuellt med både utrymning via steg och höjdfordon. Om lägenheterna inte blir genomgående kan det behövas uppställningsplats på innergården. En uppställningsplats ställer bland annat krav på tillgänglig yta och bärighet. Räddningsvägar och uppställningsplatser för steg

respektive höjdfordon behöver beaktas i planeringen av byggnaderna, innergården och gatorna runt kvarteret. I detaljplanen säkerställs det att det finns tillräckligt utrymme för uppställningsplatser på innergården. Säkerställandet av omöblerad tillgänglig yta och bärighet hanteras i bygglovsskedet.

Buller

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) ska den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsbyggnaders fasad inte överskrida 60 dBA. Södra stambanan ligger cirka 130 meter från planområdet. Järnvägsspåren ligger lägre än planerad bostadsbebyggelse och det finns befintlig bebyggelse mellan planområdet och spårområdet. Med tanke på avståndet och den fjärmande bebyggelsen bedöms bullret från Södra stambanan inte överskrida gällande riktvärden.

Angränsande till planlagd bostadsmark finns gatorna Rådhusgatan, Storgatan och Nygatan. Trafikbullret från dessa gator har bedömts med hjälp av Boverkets vägledning ”Så mycket bullrar vägtrafiken”. Enligt vägledningen bör den ekvivalenta ljudnivån vid fasad i kvarteret vara ungefär 55 dBA, vilket är lägre än riktvärdet.

Farligt gods

Planområdet ligger cirka 130 meter från Södra stambanan, där det förekommer transporter av farligt gods. Eftersom området ligger inom det vedertagna riskbedömningsavståndet på 150 meter bör risksituationen bedömas vid lokalisering av bebyggelse.

Hallands län har tagit fram riktlinjer för bedömning av risker i anslutning till leder för farligt gods (Riskanalys av farligt gods i Hallands län, meddelande 2011:19). Riktlinjen har använts för att bedöma risksituationen för föreslagen planläggning. I riktlinjen har ett antal typer av farligt gods leder identifierats varav Västkustbanan är lämpligast att applicera på rådande förutsättningar. Riktlinjen identifierar dessutom olika typer av bebyggelse vilka i sin tur kräver ett basavstånd från den aktuella leden, den föreslagna bebyggelsen kan klassas som ”tätort”. Riktlinjen anger att ett minsta basavstånd på 80 meter ska hållas till leden, vilket planförslaget tillgodoser. Riktlinjen anger att ”Vid all byggnation inom riskutredningsavståndet (150 meter) ska möjligheten att reducera konsekvenser av ett gasutsläpp genom att luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden beaktas”. Detta regleras i detaljplanen genom en utförandebestämmelse.

Barnperspektivet

Barn bedöms kunna påverkas av planförslaget på flera sätt. Nya bostäder möjliggörs i området som barn kan komma att bo i. Centrumverksamheter möjliggörs som barn kan komma att nyttja. En allmän park skapas som barn kan komma att besöka. Planförslaget verkar för att kvarteret ska bli en bra plats för barn att vistas på eller bo i. Trafiksäkerheten prioriteras genom att parkering placeras under mark där den inte skapar konflikter med barns utemiljöer. Grönytor prioriteras genom att en allmän park skapas som kan nyttjas både av barn boende i kvarteret eller i omkringliggande områden.

Tillgänglighet och trygghet

Funktionshinderperspektivet beaktas i detaljplanen genom att allmänna platser utformas enligt gällande krav på tillgänglighet. Trygghetsperspektivet beaktas genom att kvarteret ges möjlighet till olika typer av verksamheter som kan aktivera de omgivande allmänna platserna vid olika tidpunkter på dygnet. I utformningen av de allmänna passagerna genom kvarteret har särskild hänsyn tagits för att de ska upplevas luftiga och genomsläppliga vilket är positivt för den upplevda tryggheten i kvarteret.

Dagvatten/Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvattnet ifrån kvarteret Ärlan leds idag via dagvattenledningar till Ingsbergssjön. Vattnet från Ingsbergssjön leds i sin tur vidare till Lövhultsbäcken. Lövhultsbäcken har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Kvarteret Ärlan består idag till stor del av hårdgjorda ytor. Detaljplanen reglerar att gårds- och parkytan inom kvarteret får hårdgöras till högst 70%. Det innebär att de hårdgjorda ytorna ytmässigt kommer bli mindre än i nuläget. Större genomsläppliga ytor bör leda till att dagvattenflödena i kvarteret minskar.

Idag finns en markparkering i kvarteret. Parkeringsytor ackumulerar föroreningar från atmosfäriskt nedfall och från fordon. När föroreningarna spolas bort av nederbörden bildas smutsigt dagvatten. Detaljplanen möjliggör att parkering löses under mark, vilket gör att dagvatten inte kommer i kontakt med parkeringsytorna. Det bör i sin tur bidra till att föroreningsbelastningen på dagvattnet i kvarteret minskar.

Teknisk försörjning

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

I hus 2 finns idag en transformatorstation som tillhör Nässjö Affärsverk som försörjer kvarteret Ärlan, Banken, Röken och södra delen av Blomberg samt omgivande gator. Stationen har en spänning på 10 kilovolt vilket inte kräver särskilda säkerhetsavstånd till omgivande bebyggelse. Transformatorstationen föreslås flyttas till Södra torget där marken planläggs med E1.

I hus 2 finns idag två befintliga skyddsrum för 200 och 190 personer. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har rådighet över skyddsrummen. Vid ombyggnation eller flytt av skyddsrummen krävs ett godkännande av MSB för *Tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen*.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser för omkringliggande fastigheter

Förtätningen innebär en förändrad närmiljö, förändrade utblickar samt insyn för omkringliggande fastigheter. Konsekvenserna anses begränsade med tanke på att bebyggelsen ligger i centrala Nässjö och förhåller sig till stadskärnans bebyggelsestruktur

i övrigt. Kommunens bedömning är att ett genomförande av planen inte innebär någon betydande olägenhet för omkringliggande fastigheter.

Påverkan på kulturmiljö

Detaljplanen bidrar till att skydda den befintliga byggnaden hus 1 som klassas som särskilt värdefull bebyggelse genom varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. Ny bebyggelse underordnar sig byggnaden höjdmässigt och en bebyggelsefri zon skapas för att säkra byggnadens friliggande karaktär. Planförslaget förhåller sig till Nässjös stadsplan/gatustråk genom att förlägga byggrätter i anslutning till omgivande gator. Planförslaget innebär att två befintliga byggnader kan komma att rivas: en gul tegelbyggnad, hus 2, i korsningen Nygatan, Storgatan samt hus 3, den tidigare annexbyggnaden längs Rådhusgatan. Hus 2 bedöms inte ha något större kulturhistoriskt värde. Hus 3 finns med i Nässjö kommuns kulturmiljöprogram, med klassningen: Allmänt bebyggelsevärde. Byggnaden har brister i tillgänglighet och bedöms vara svår att anpassa. Med tanke på att det kulturhistoriska värdet är av en lägre grad, bedöms byggnaden kunna ersättas för att kunna möjliggöra bebyggelse med högre exploateringsgrad.

Solförhållanden

Den maximala byggrättens skuggning på omgivande kvarter har studerats (se kartbilder nedan). Slutsatsen är att bebyggelsen främst skapar skuggor på kringliggande gaturum. Vid höst- och vårdagjämning kan bebyggelsens skuggning påverka innergården på fastigheten Banken 3 på förmiddagen. Vid höst- och vårdagjämning kan bebyggelsen påverka eftermiddagssolen på balkonger längs Rådhusgatan på fastigheten Parkgården 1.

22 juni
kl. 09:00



22 juni
kl. 12:00



22 juni
kl. 15:00



20 mars/september
kl. 09:00



20 mars/september
kl. 12:00



20 mars/september
kl. 15:00



22 december
kl. 09:00



22 december
kl. 12:00



22 december
kl. 15:00



Studie över den maximala byggrättens skuggning av omkringliggande kvarter.

Markanvisning

I dagsläget äger kommunen marken inom planområdet och kommunen har tecknat ett markanvisningsavtal med en exploatör för kvarteret. En inbjudan till direkt markanvisning skickades ut under 2018, och flera intressenter inkom med förslag till att bebygga kvarteret. Riksbyggen valdes av dessa intressenter ut att gå vidare med för att förhandla om ett markanvisningsavtal. Detaljplanen har anpassats för att möjliggöra det förslag som inkommit från Riksbyggen.

Syftet med markanvisningsavtalet är att säkerställa ansvarsfördelning mellan kommunen och exploatören. Avtalet syftar också till att säkerställa att de mål som angivits i utvecklingsprogrammet för kvarteret Ärlan tillämpas samt att utformning av kvarteret genomförs i linje med det förslag som exploatören inkommit med. Området som genom avtalet avser att överlätas till Riksbyggen är den fastighet som under fastighetskonsekvenser benämns som 'Ny fastighet'. Med markanvisningsavtalet åtar sig Riksbyggen ansvaret för rivning och ombyggnation av befintlig bebyggelse inom den avsedda fastigheten samt hantering av befintliga skyddsrum. Riksbyggen ansvarar också för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark efter marköverlåtelsen, erforderliga myndighetstillstånd, parkeringslösning genom anläggande av ett underjordiskt garage samt anslutnings och- brukningsavgifter.

Fastighetskonsekvenser

Nedanstående kartbild visar vilka fastighetsbildningsåtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen. Grönmarkerad yta indikerar ny allmän plats som övergår från fastigheten Ärlan 6 till fastigheten Gamla staden 1:1. Röd yta indikerar den mark som övergår från fastigheten Ärlan 6 till att bilda en ny fastighet och överläts via markanvisningsavtal från kommunen till Riksbyggen. Vid fastighetsreglering ska även ledningsrätt bildas för de markreservat som angetts i plankartan.



Kartbild över fastighetsbildningsåtgärder inom kvarteret

Genomförandetid

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

Ansvars- och kostnadsfördelning

Kommunen äger idag fastigheten som vid byggnation kommer att säljas till en eller flera byggherrar. Ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatörerna regleras i separata avtal. För uppförande av bebyggelse och tillhörande anläggningar inom kvartersmark ansvarar byggherren. Exploatören ansvarar även för att erforderliga tillstånd erhållits från MSB för ombyggnad av skyddsrum inom kvarteret.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (park och gator) och ansvarar genom tekniska serviceförvaltningen för utbyggnad och skötsel.

Nässjö Affärsverk AB är huvudman för transformatorstation och fibernod i kvarteret och ansvarar för att den flyttas till ny placering.

Kommunen har anskaffningsvärden för fastigheten samt kostnader för utbyggnad av allmänna platser samt fastighetsbildning. Intäkter erhålls genom försäljning av fastigheten.

Tidplan

Detaljplanen var ute på samråd under januari 2022, beräknar att antas och vinna laga kraft under 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.

Samhällsplaneringskontoret

Jenny Lindh
Planarkitekt

Sofie Björling
Planarkitekt