



**Detaljplan för
Del av Södergården 1:1, Åkraberget
Nässjö stad, Nässjö kommun**

Upprättad av Nässjö kommun, samhällsplaneringskontoret 2021-03-24
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
PLANPROGRAM	5
BESLUT OM NY DETALJPLAN	6
UNDERSÖKNING OM MILJÖPÅVERKAN	6
<i>Bakgrund</i>	6
SAMMANVÄGD BEDÖMNING OCH MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
MARK OCH VEGETATION	6
JORDBRUKSMARK	7
STRANDSKYDD	8
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN – FÖRORENAD MARK	8
KULTURMILJÖ	10
NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	11
<i>Bebyggelse</i>	11
<i>Gator och trafik</i>	11
PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	12
<i>Område för bostäder</i>	12
<i>Område för skola</i>	15
<i>Grönområden/Friytor för lek och rekreation</i>	16
<i>Gator och trafik</i>	16
STÖRNINGAR OCH RISKER	16
<i>Klimatförändringar/Risk för översvämning</i>	16
<i>Buller</i>	16
<i>Farligt gods</i>	20
<i>Brand</i>	21
BARNPERSPEKTIVET	21
FUNKTIONSHINDERPERSPEKTIVET	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING	22
GENOMFÖRANDE	22
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	22
FASTIGHETSKONSEKVENSER	23
GENOMFÖRANDETID	23
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	23
RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING	23
TIDPLAN	24
MEDVERKAN	24

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas för att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och förskola i ett område söder om Vattenverksgatan och Vallgatan och norr om Södra vägen. Detaljplanen möjliggör också detaljhandel. Genom bostadsområdet planläggs ett större grönstråk som kopplas samman med grönområdet runt Handskerydsjön. Särskild vikt har lagts på områdets utformning i relation till områdets natur och topografi. Genom området planeras lokalgator som försörjer bostadsområdet. Längs Södra vägen och Vattenverksgatan planeras en gång- och cykelväg. Vattenverksgatan planläggs för att bli en återvändsgata och därmed minska genomfartstrafik.

Plandata och avgränsning

Planområdet är beläget i södra utkanten av Nässjö stad, norr om Södra Vägen och söder om Handskerydsjön.

Planområdets areal är cirka 18,2 hektar.

Markägare av Södergården 1:1 är Nässjö kommun.

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



Översiktspild av planområdet

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige den 28 februari 2013, redovisar att planområdet omfattas av en fördjupad översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet omfattas av en fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige den 16 juni 2016. I planen pekas den norra delen av området ut som framtida bostadsområde. Två gröna stråk har angetts – ett i sydlig riktning från Handskerydsjön samt ett längs Södra vägen.



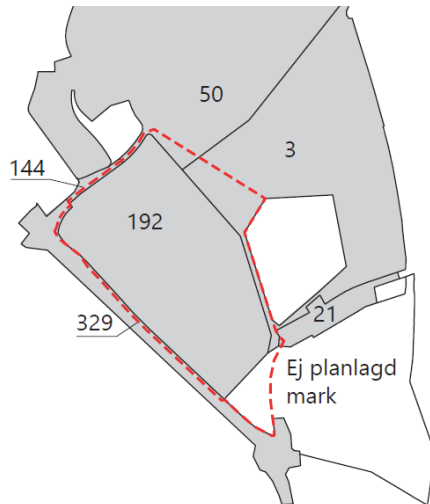
Utdrag från gällande fördjupad översiktsplan. Norra delen av området är markerat som planerat bostadsområde i gult.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller idag följande detaljplaner:

- Detaljplan för Nässjö nr 192, fastställd av länsstyrelsen 1974. Detaljplanen anger att området består av allmän plats och ska användas för park och plantering.
- Detaljplan för Nässjö nr 3, fastställd av länsstyrelsen 1922. Planområdet berör ett mindre område norr om Vattenledningsgatan som idag är planlagt för gator, torg och andra allmänna platser.
- Detaljplan för Nässjö nr 50, fastställd av länsstyrelsen 1946. Planområdet berör ett mindre område norr om Vattenledningsgatan som är planlagt för allmän plats.
- Detaljplan för Nässjö nr 21, fastställd av länsstyrelsen 1938. Planområdet berör ett mindre område i sydost som är planlagt för allmän plats.

- Detaljplan för Nässjö nr 329, lagakraftvunnen 2006. Planområdet berör ett mindre område längs Södra Vägen som är planlagt för huvudgata.
- Detaljplan för Nässjö nr 144, fastställd av länsstyrelsen 1966. Planområdet berör ett mindre område som är planlagt för gata eller torg.



Gällande detaljplaner som berörs av planområdet (aktuellt planområde markerat med röstreckad linje).

Planprogram

Ett planprogram har tagits fram för Åkraberget tillsammans med området kring Handskerydsjön och Åkershäll. I planprogrammet föreslås att området Åkraberget bebyggs med flerbostads- och enfamiljshus och att de mer kuperade delarna behålls som grönområde. Planprogrammet godkändes av samhällsplaneringsnämnden 23 augusti 2017.



Programförslag för Åkershäll, Handskerydsjön

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden godkände den 23 augusti 2017 planprogrammet för Åkershäll-Handskerydsjön som underlag för fortsatt arbete.

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 2020-12-14. 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. De miljöfaktorer som särskilt uppmärksammas är dagvattenhantering för området, risker med farligt gods utmed Södra vägen och buller. Detaljplanens genomförande är i linje med miljömålet ”God bebyggd miljö”.

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

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet består av ett oexploaterat naturområde som präglas av topografiska höjdskillnader. Hela området sluttar nedåt i nordostlig riktning mot Handskerydsjön. Utöver detta förkommer flera höjdparter som skapar ett varierat landskap. Den högsta belägna punkten inom området ligger på 312 meter över havet, och den lägsta på 293. Den norra delen består av skogsmark bestående av huvudsakligen lövträd som björk, al, asp, ek, med flera. I den södra delen består vegetationen huvudsakligen av barrskog med mindre inslag av lövträd.



Lövskog i planområdets norra del.

I ett litet skogsområde i den nordvästra delen av planområdet finns en stig som omgärdas av stenmurar på bägge sidor. Eftersom murarna inte gränsar till jordbruksmark omfattas de inte av biotopskydd. I den sydvästra delen av planområdet finns en stenmur längs en stig som angränsar mot jordbruksmark och kan därför

omfattas av biotopskydd. Ansökan om dispens och tillstånd för att ta bort stenmuren behöver göras hos Länsstyrelsen.

Det finns inte några kända sällsynta eller hotade växtarter inom planområdet.



Stig kantad av stenmurar i skogsområde.



Stenmur som angränsar till jordbruksmark.

Jordbruksmark

I den norra delen finns några mindre partier jordbruksmark. Partierna bedöms vara så små (sammanlagt ca 1,5 ha) och ligga så avskilt från annan jordbruksmark att bruksvärdet på dem är relativt lågt. Området är dessutom redan utpekade som lämpligt utbyggnadsområde för bostäder både i den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad och planprogrammet för Handskerydsjön och Åkershäll. Med tanke på områdets geografiskt nära förhållande till Nässjö stad är bedömningen att det är mer resurseffektivt att använda marken till bostäder än att den behålls för jordbruk.

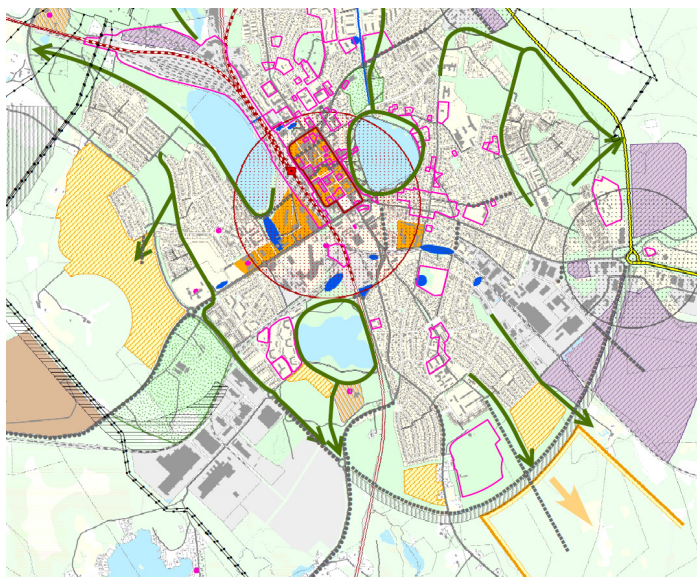


Jordbruksmark i planområdets norra del.

Jordbruk är, enligt 3 kap. 4 § miljöbalken, av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Med väsentligt samhällsintresse avses bland annat bostadsförsörjning.

Befolkningsutvecklingen i Nässjö kommun har de senaste två decennierna varit positiv. Sedan år 2000 har befolkningen ökat med cirka 2100 personer, och kommer enligt kommunens senaste befolkningsprognos fortsätta öka med cirka 350 personer fram till 2030. För att möta den ökande befolkningsutvecklingen behöver kommunen möjliggöra mark för bostadsbebyggelse. Utifrån ovanstående bedöms planläggningen tillgodose ett väsentligt samhällsintresse.

I den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad finns flera områden för bostäder utpekade som lämpliga, vilka skulle kunna utgöra alternativ för exploateringen. Av dessa har två områden ej redan planlagts eller byggts ut. Det ena området finns i den sydöstra delen av Nässjö. Marken ägs inte av kommunen, och är beroende av en utbyggnad av Södra vägen för att kunna bebyggas av bostäder. Därför bedöms det området i nuläget inte kunna utgöra en alternativ lokalisering. Det andra området som pekas ut ligger väster om Västra vägen och skulle kunna utgöra ett alternativ till exploateringen. Kommunens befolkningsutveckling medför dock att båda områdena på sikt bedöms som nödvändiga för att kunna möta bostadsförsörjningsbehovet.



Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad. Utpekade nya bostadsområden är markerade med gult.

Strandskydd

En del av planområdet ligger inom 100 meter från Handskerydsjöns strandlinje och omfattas därför av strandskydd. Skyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv samt att bevara goda livsmiljöer för växter och djur. Av den anledningen får ingen ny bebyggelse uppföras eller andra åtgärder utföras inom detta område som bryter mot lagen om strandskydd.



Strandskyddat område är markerat med blå linje och blå skraffering.

Geotekniska förhållanden – förorenad mark

En geoteknisk undersökning har genomförts av konsultföretaget Ramboll Sverige AB.

Undersökningen visar att den dominerande jordarten i området består av sandig morän under ett tunt vegetationstäck. Den sandiga moränen uppvisar medelfast till fast

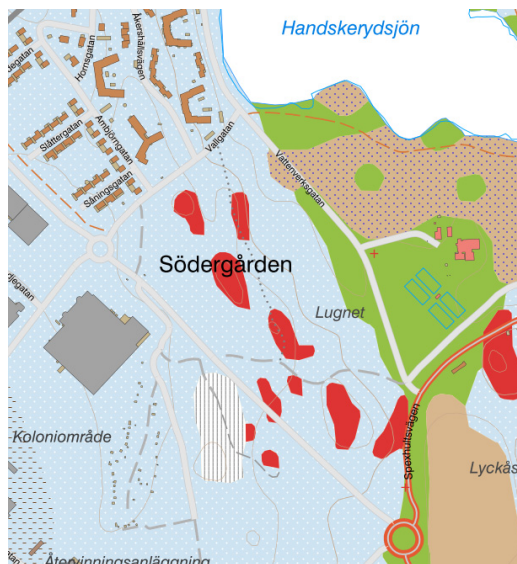
lagringstäthet ned till undersökt djup. Närmast Vattenverksgatan uppvisar den sandiga moränen dock lös till medelfast lagringstäthet i de översta ca 2 m.

Norr om Vattenverksgatan utgörs jordarten mestadels av organisk jord (närmast Handskerydsjön) samt isälvsediment på sand, sannolikt sandig morän. Den organiska jorden består i huvudsak av torv/ kärrtorv, möjligen gyttja, med en mäktighet mellan cirka 1–5,4 meter. Isälvsedimentet består i huvudsak av sand och grus med en mäktighet på cirka 2 meter.

Utredningen fastställde även djupet till bergnivån i området. I de sydvästra delarna av planområdet är djup till berg i huvudsak mellan 1 och 2 meter. I den nordöstra delen (söder om Vattenverksgatan) har ett djup om 2–3 samt 3–4 meter uppmätts. Norr om Vattenverksgatan erhöles provtagningar där djupet var större än 7 meter. Närmare Vattenverksgatan var djupet till berg mellan cirka 3–6 meter.

Jordarten sandig morän i kombination med ytligt berg indikerar att markstabiliteten i området bör vara god, då detta är jordarter som generellt inte brukar orsaka instabilitet.

Inför detaljplanens antagande har kompletterande stabilitetsberäkningar för planerade dagvattendammar utförts av Bygg- och Geokonstruktioner AB (BGK). Beräkningarna baseras på befintliga förhållanden idag (utan dammar) och nya förhållanden (med dammar). BGK drar slutsatsen att stabiliteten är tillräcklig för både befintliga som nya förhållanden. Det konstateras samtidigt att vid strömmande vatten kan erosion uppstå och dammarna kan då behöva förses med erosionsskydd. Detta är viktigt att uppmärksamma när dammarnas utformning bestäms. För mer om dagvattendammar se *Klimatförändringar/ Risk för översvämning* och *Teknisk försörjning*.



SGU:s jordartskarta över området. Ljusblått fält indikerar sandig morän och röda partier ytligt berg. Grönt indikerar isälvsediment och brunt, kärrtorv.

Inom planområdet finns enligt Länsstyrelsens kartläggning inga potentiellt förorenade områden. Väster om planområdet ligger Södergårdens industriområde där det finns flera fastigheter som pekats ut som potentiellt förorenade. Av dessa har fastigheterna närmast

planområdet, Fåtöljen 1 och Svedjan 1–5, studerats närmare för att bedöma vilka risker de kan utgöra för planområdet. Baserat på informationen som går att utläsa om fastigheterna finns inga misstankar om föroreningar i mark som kan ha trängt in på området för detaljplanen. Däremot kan grundvattnet vara påverkat av flera verksamheter, och därför avråds grundvattenuttag i områden intill Södergårdens industriområde. Detta gäller framför allt eftersom planområdet ligger nedströms industriområdet sett till att grundvattnet troligtvis rör sig mot Handskerydssjön. Misstanke om förorenat grundvatten beror på att det inom fastigheten Svedjan 2 kan finnas påverkan av olja, skärvätskor och bly i byggnadens betongplatta. För samma fastighet finns en pump för att förhindra grundvatten från att tränga upp i byggnadens nedervåning, så grundvattennivån ligger troligen högt. Sett till övriga verksamheter inom överblickat område finns misstankar om lösningsmedel, zink och PFAS i grundvattnet. Hur högt grundvattnet ligger inom dessa fastigheter är okänt.



Utdrag från Länsstyrelsens webb-karta där potentiella förorenade områden är utpekade.

Kulturmiljö

Den ekonomiska kartan från 1950-talet visar hur området såg ut före Södra Vägen och Södergårdens tillkomst. Vid den tiden hade området börjat exploateras väster om Handskerydssjön i form av bostadsområdet Åkershäll. Kartan visar att området även vid denna tid huvudsakligen var skogbeväxt.

En arkeologisk utredning har gjorts för planområdet av Jönköpings läns museum. Utredningen visar att planområdets norra del innehåller områden med fossil åkermark som består av röjningsrösen samt terrasser som bildats genom odling i sluttande mark. Äldre kartmaterial beskriver att det inom området har bedrivits svedjeverksamhet. Fyra av dessa områden klassas som fornlämningar och behöver genomgå vidare arkeologisk förundersökning.

Tre möjliga gravar har identifierats inom området. Utöver dessa tre möjliga har en fjärde grav



Utdrag från den ekonomiska kartan från 1954
(källa: Lantmäteriet)

konstaterats vilken klassas som en fornlämning. I den södra delen av området finns ett potentiellt äldre boplatsläge. Dessa fornlämningar undersöktes vidare i en arkeologisk utredning steg 2 under november 2021 för att fastställa antikvarisk status. Utredningen visar att några av ovanstående lämningar kan avskrivas, medan andra kvarstår eller har tillkommit. Det finns fornlämningar i form av två områden med fossil åkermark och två gravar. För dessa fornlämningar gäller att ytterligare arkeologiska undersökningar krävs om de inte kan bevaras eller om ingrepp i skyddsområdena behövs. Tillstånd för detta söks hos Länsstyrelsen i samband med genomförandet av detaljplanen.

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Bebyggelse

Planområdet är idag inte bebyggt. I norr angränsar planområdet till bostadsområdet Åkershäll där den östra delen består av flerbostadshus uppförda på 1940-talet och den västra delen av enbostadshus uppförda på 1970-talet. I området finns även äldre bebyggelse exempelvis äldreboendet Åkersborg från 1926.



Flerbostadshus på Åkershäll från 1940-talet.

Sydväst om planområdet ligger Södergårdens industriområde med en befintlig del i norr och en planlagd del i söder som ännu inte är utbyggd. Öster om planområdet ligger Nässjös vattenverk. Längs Spexhultsvägen ligger enstaka enbostadshus.

Gator och trafik

I söder angränsar planområdet till Södra Vägen. Södra vägen fungerar idag som en södra infartsled till Nässjö via Spexhultsvägen. I den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad föreslås att Södra vägen ska byggas ut till en ringled runt Nässjö för att trafikmässigt avlasta stadskärnan. Nyligen har utbyggnaden av vägen mellan Isåsavägen och Kvarntorpsrondellen färdigställts. I samband med detta planeras bron vid Spexhultsvägen och Queckfeldtskatan att rivas. I nuläget pågår arbetet med den sista etappen av Södra vägen, mellan Isåsarondellen och Sörängsrondellen. På Södra vägen är hastigheten begränsad till 60 km/h närmast Södergårdsrondellen, och i övrigt 70 km/h. Vid Södra vägen finns en busshållplats som trafikeras av två regionbusslinjer. Närmaste busshållplats med stadsbusstrafik ligger på Ambjörngatan, ca 200 meter från planområdets norra gräns.

I öster avgränsas planområdet av Spexhultsvägen där bron till Queckfeldtskatan kommer att rivas och därmed blir vägen en återvändsgata. På Spexhultsvägen är hastigheten begränsad till 70 km/h närmast Kvarntorpsrondellen, sedan 40 km/h.

I nordväst avgränsas planområdet av Vallgatan som idag framför allt fungerar som en södra infart till bostadsområdet Åkershäll, norr om planområdet. Längs med gatan finns en separat gång-cykelbana. Hastigheten på gatan är begränsad till 40 km/h.

I nordöst avgränsas området av Vattenverksgatan som genom Mellangatan kopplar samman Spexhultsvägen och Brogatan. Hastigheten på Vattenverksgatan är begränsad till 40 km/h.

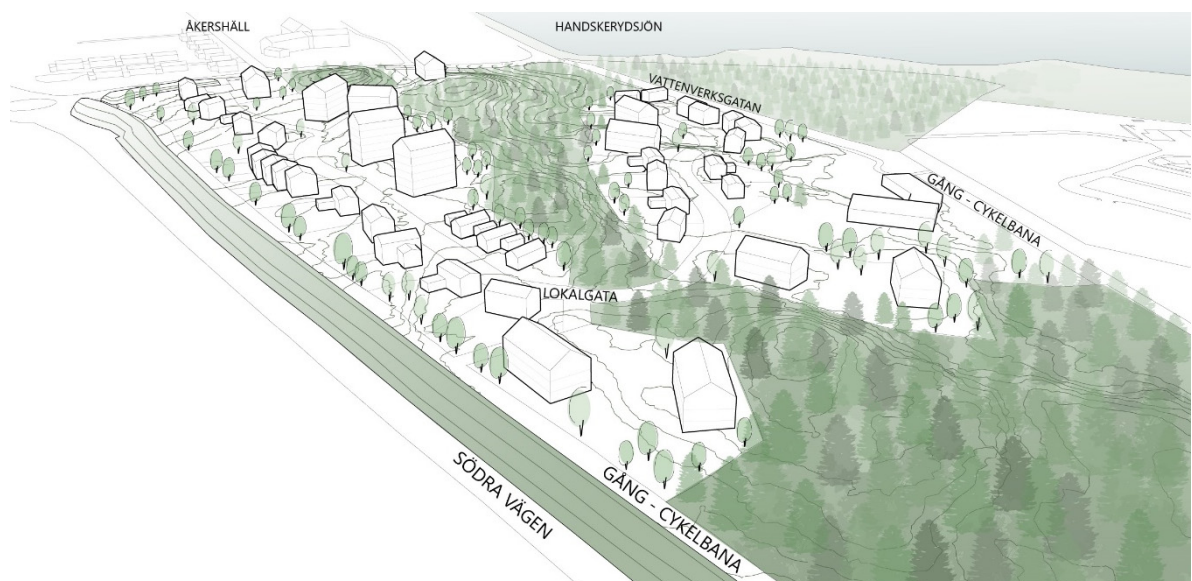
Planerad markanvändning och bebyggelse

Område för bostäder

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möta det behov av bostadsmark som finns i Nässjö, vilket möjliggörs genom att mark planläggs för bostadsändamål (B). Bostadsmarken ordnas utefter nya lokalgator som ansluts till Vallgatan i nordväst och Vattenverksgatan i öster. Detaljplanen möjliggör olika typer av bostadshus som exempelvis friliggande villor, parhus, radhus, kedjehus och flerbostadshus. Bostadstyp, antal bostäder och upplåtelseform regleras inte i detaljplanen. I två av bostadsområdena tillåts också detaljhandel (H) för att möjliggöra småskalig handel, exempelvis närbutik, kiosk eller dylikt.

Följande mål har varit viktiga utgångspunkter för detaljplanens utformning:

- Bostadsområde nära naturen med bebyggelse i direkt anslutning till skogsmark.
- Gator och bebyggelse anpassad till topografi och natur.
- Möjliggöra en variation av bostadstyper så att hushåll av olika storlekar, ålder och inkomster kan bosätta sig i området.
- Sammanhängande grönstråk genom området där områdets dramatiska topografi kan bevaras.



Visualisering över hur området skulle kunna bebyggas enligt planförslaget. Visualiseringen är endast ett exempel och området skulle kunna bebyggas annorlunda.

Exploateringsgrad

I planen regleras hur stor byggnadsarea man får lov att bygga i förhållande till fastighetsarean. Syftet är att erhålla tillräckliga fri- och grönytor i området. Byggnadsarean får lov att vara högst 30 % av fastighetsarean på fastighet där friliggande en- eller tvåbostadshus, flerbostadshus eller skolbyggnad ordnas. För fastighet där sammanbyggda en- eller tvåbostadshus ordnas får byggnadsarean lov att vara högst 40 % av fastighetsarean. Till sammanbyggda en- och tvåbostadshus räknas t.ex. radhus, parhus och kedjehus. Byggnadsarean är den yta som byggnaderna inom fastigheten upptar på marken.

Byggnadshöjd

Byggnadshöjderna i området har begränsats med hänsyn till trafikbuller, potentiella fastighetsstorlekar, skuggbildningar, etc. Maximal byggnadshöjd varierar inom området för flerbostadshus, men för en- och tvåbostadshus begränsas den inom hela området till 8 meter vilket möjliggör byggnader upp till 2 ½ plan. Höjden anses vara lämplig med tanke på skuggbildning, flexibilitet och skala i området.

För bostadsmarken närmast Södra vägen hålls byggnadshöjden låg med tanke på att trafikbullret ökar vid högre byggnadshöjder. På en del av marken möjliggörs byggnadshöjd upp till 9 meter vilket skulle möjliggöra en byggnad upp till 3 plan. I övrigt begränsas byggnadshöjden mot Södra vägen till 8 meter vilket möjliggör byggnader upp till 2 ½ plan.

Den högsta byggnadshöjden inom området uppgår till 18 meter, vilket möjliggör byggnader på 6 våningar. Övriga byggnadshöjder som föreslås är 15 meter och 10,5 meter. Dessa byggnadshöjder möjliggör byggnader på 5 och 3 ½ våningar. Byggnadshöjderna är relativt höga i jämförelse med omgivande områden. Skälet till detta är att området anses vara lämpligt för en större andel flerbostadshus med tanke på närheten till stora allmänna grönytor. Områdets topografi och lutning möjliggör dessutom bostäder på högre höjder med utsikt mot Handskerydsjön.

För att komplementbyggnader inte ska utgöra ett dominerande inslag i området och skapa negativ inverkan på grannfastigheter begränsas byggnadshöjden på dessa till högst 3 meter ochnockhöjd till högst 4,5 meter.

Byggnadsförbud

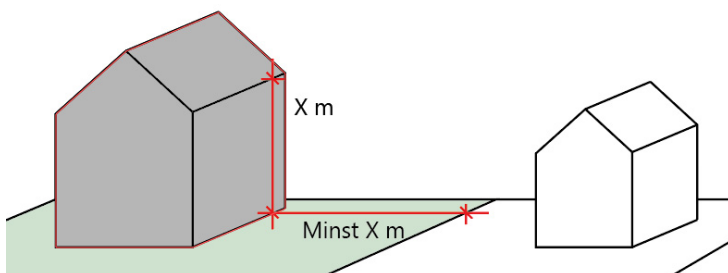
Prickad mark får inte förses med byggnad. Syftet med planbestämmelsen är att undvika bebyggelse för nära gatan. Prickad mark läggs på ett avstånd av 4 meter från gator och 2 meter från gång- och cykelväg.

Placering

För att säkerställa möjligheten att parkera en bil framför garage/carport regleras att portfasad för carport/garage ska placeras minst 6 meter från allmän gata. Portfasad är alltså den fasad som innehåller en port i vilken bilar kör in. Om portfasaden inte placeras mot allmän gata behöver inte 6 meters avstånd hållas.

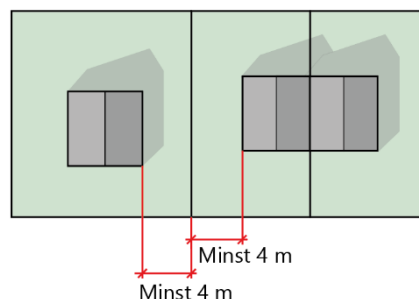
I detaljplanen regleras att flerbostadshus ska placeras med samma avstånd till angränsande bostadsfastighet som dess byggnadshöjd. Planbestämmelsen syftar till att

undvika att höga byggnader placeras nära fastighetsgräns mot annan bostadsbebyggelse och därmed skapa problematik med insyn och skuggbildning mellan olika fastigheter. Planbestämmelsen påverkar inte bebyggelsens placering i förhållande till omgivande gator eller parkområden. Planbestämmelsen påverkar heller inte placeringen av en- och tvåbostadshus utan gäller enbart för flerbostadshus.



Illustrationen visar hur byggnadshöjden på ett flerbostadshus påverkar placering i förhållande till grannfastighet.

I detaljplanen regleras att huvudbyggnad ska ligga 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad 2 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att skapa en bebyggelsestruktur där skuggbildningar och insyn från intilliggande fastigheter minimeras. Bestämmelsen gäller inte för den fasad som är sammanbyggd i fastighetsgräns för att fortfarande möjliggöra sammanbyggda bostadshus såsom radhus, parhus och kedjehus (se illustration till höger).



Illustrationen visar minsta avstånd från huvudbyggnad till fastighetsgräns.

Vidare regleras att del av huvudbyggnaden som utgör garage eller carport och inte är sammanbyggd i fastighetsgräns ska ligga minst 2 meter från fastighetsgräns. När garage eller carport byggs samman med huvudbyggnaden räknas denna som en del av huvudbyggnaden. Denna planbestämmelse syftar till att göra det möjligt att placera carport eller garage närmre fastighetsgräns än 4 meter trots att den är sammanbyggd med huvudbyggnaden. Planbestämmelsen gäller för den byggnadsdel som endast innehåller carport eller garage. Den gäller alltså inte för exempelvis en byggnadsdel som innehåller garage i bottenplan och bostad i övre plan.

Utformning

I detaljplanen regleras att byggnadsarean på komplementbyggnader inte får överskrida 50 % av byggnadsarean för huvudbyggnaden. Planbestämmelsen syftar till att undvika storskalig komplementbebyggelse som dominerar över huvudbyggnaden.

Markens anordnande och vegetation

Åkraberget är ett mycket naturskönt område med dramatisk topografi och lummiga skogsområden. I gestaltningen av bostadsområdet har fokus legat på att skapa ett område som upplevs vara i samklang med naturen och där bebyggelsen är anpassad till topografi och natur. Ett led i detta har varit att försöka behålla marken för bostadsområdet i en så naturlig form som möjligt där topografi och växtlighet bevaras och markutplanande terrasseringar undviks. I viss mån kommer dock terrängen behöva

omformas för att uppnå lämpliga gatulutningar och nivåskillnader mellan tomtmark och gatumark.



Exempel på ett bostadsområde på Lidingö där bebyggelse anpassas mot natur och topografi.

Planbestämmelserna n_2 : Marken får luta högst 1:2. Stödmurar får vara högst 1 meter höga och n_3 : Marken får luta högst 1:3. Stödmurar får vara högst 1 meter höga har angetts för att de markarbeten som görs i samband med byggnation ska anpassas mot den omgivande naturliga kontexten. Den maximala lutningen på marken på 1:3 har angetts i största möjliga mån, men i vissa kvarter har lutningen på 1:2 medgetts på grund av den kraftiga befintliga topografin.

På området som är planlagt för skola har planbestämmelsen *Marken får endast förses med komplementbyggnad* angetts. Syftet här är att minimera bebyggelse på en del av tomten och på så vis kunna behålla en del av den naturliga karaktären som finns på platsen idag. Området är tänkt att kunna fungera som en del av skolans utemiljö.

I detaljplanen begränsas maximal andel hårdgjord yta i förhållande till hur fastigheten bebyggs. Planbestämmelsen här syftar till att få bostadsområdet att upplevas i samklang med omgivande naturmark genom att minska andelen stora hårdgjorda ytor. En minskad andel hårdgjorda ytor bidrar dessutom till lokalt omhändertagande av dagvatten. Planbestämmelsen reglerar mängden hårdgjord yta till högst 50 % av fastighetsarean. I andelen hårdgjord yta inräknas den plats som byggnader upptar på mark. Till kategorin hårdgjorda ytor räknas ytor som är asfalterade, stenlagda och grusade. För fastigheter som bebyggs med sammanbyggda en- och tvåbostadshus får fastigheten hårdgöras till högst 70 %. Denna reglering görs för att möjliggöra byggande av radhus, parhus och kedjehus.

U-område

Där befintligt ledningsnät eller vatten- och avloppsledningar förekommer inom planområdet har markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar satts ut.

Område för skola

Längs Vattenverksgatan planläggs ett område för skola (S) med anledning av att Barn- och utbildningsförvaltningen har angett att det finns behov av en förskola i området. Området planläggs också för bostäder för att skapa flexibilitet eftersom behovet av en förskola skulle kunna förändras.

Grönområden/Friytor för lek och rekreation

För att bevara många av de befintliga rekreativa värden som finns inom planområdet har stora områden av naturmark behållits. Området har planerats med hänsyn till att skapa sammanhängande grönstråk där delar av områdets topografi kan bevaras. Ett större grönstråk planeras från norr till söder och skapar koppling till grönområdet runt Handskerydsjön. I plankartan är detta område utpekade som *NATUR*. Grönstråket är utlagt för att kunna bevara så många befintliga gångstigar som möjligt.

Gator och trafik

Genom området, från Vallgatan till Vattenverksgatan, löper en större lokalgata med en bredd på 10 meter. Lokalgatan inrymmer en separat gång- och cykelbana. På gatan planläggs det för upphöjda farthinder på två platser där naturstigar korsar gatan. Syftet är att sänka hastigheten på gatan och skapa enkla passager mellan olika grönområden.

Från den större lokalgatan löper en mindre lokalgata med en bredd på 8 meter som avslutas med en vändplats. Från vändplatsen finns en gång- och cykelväg som ansluter till Vallgatan.

Vattenverksgatan planeras att utökas med en separat gång-cykelväg. I den södra delen av Vattenverksgatan avslutas gatan med en vändplats och blir således en återvändsgata för biltrafik. Detta görs för att minska på genomfartstrafik mellan Spexhultsvägen och Vallgatan. Den sydligaste delen av Vattenverksgatan behålls som gata för att möjliggöra infart för bilar till Vattenverket och Södergården 1:10. Resterande del av Vattenverksgatan planläggs som gång- och cykelväg.

En gång- och cykelväg planläggs på insidan av bullervallen längs med Södra vägen. Denna kopplas samman med gång- och cykelvägen längs med Västra vägen och med gång- och cykelvägen som planeras längs Södra vägen efter Kvarntorpsrondellen samt med gång- och cykelvägen längs lokalgatan i bostadsområdet.

Utfartsförbud

Bostadsmarken som angränsar Vattenverksgatan har försetts med utfartsförbud för att minimera antalet utfarter mot Vattenverksgatan och förbättra trafiksituationen på gatan.

Störningar och risker

Klimatförändringar/Risk för översvämning

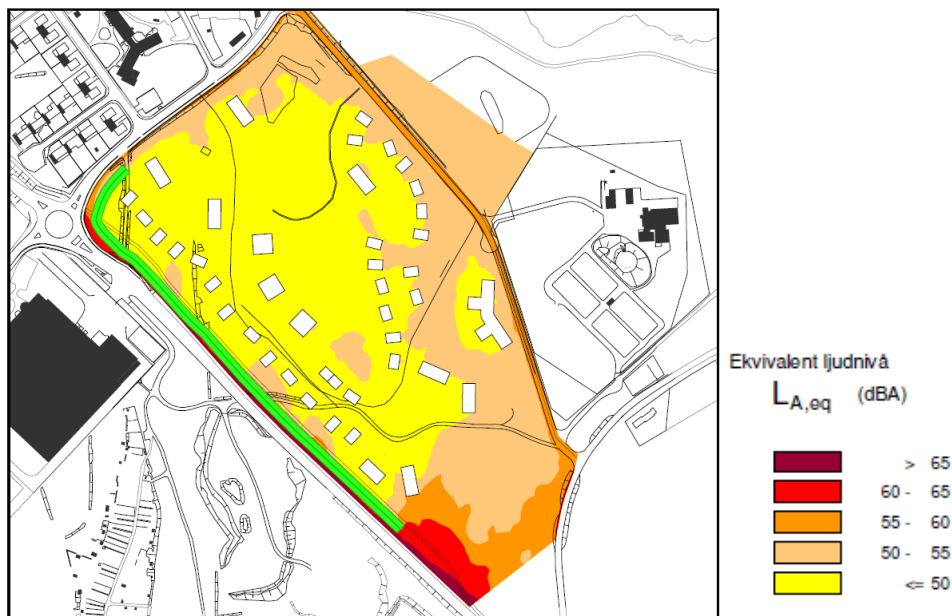
Området är inte särskilt utsatt för översvämningsrisk. En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet av Geosigma. Gatorna kommer i huvudsak utgöra lågpunkter i förhållande till omgivande kvartersmark. Vid skyfall kan då vatten ledas utmed gatorna mot grönytor och dagvattendammor för att inte belasta kvartersmarken. Områdets lågpunkt ligger norr om Vattenverksgatan, och i det området avsätts yta för dagvattendamm och infiltrationsyta.

Buller

En bullerutredning för planområdet har genomförts av Soundcon. Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) ska den ekvivalenta ljudnivån vid

bostadsbyggnaders fasad inte överskrida 60 dBA. Bullerutredningen konstaterar att med en bullervall på 2,5 meter uppfyller man riktvärdet inom hela planområdet med undantag för högre våningsplan längs med Södra vägen. Därför reglerar detaljplanen maximal byggnadshöjd till 8 meter längs Södra vägen (9 meter i ett kvarter) så att det inte är möjligt att bygga mer än tre våningar med bostäder. För att planmässigt möjliggöra en bullervall har planbestämmelsen SKYDD markerats längs med Södra vägen. För att säkerställa att riktlinjerna efterföljs har en administrativ planbestämmelse lagts till som anger att startbesked inte får ges för bostads- eller skolbebyggelse förrän en bullervall utmed Södra vägen är uppförd.

Enligt förordningen ska en uteplats i anslutning till bostäder ha en ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA samt en maximal ljudnivå på högst 70 dBA. Soundcon har i ett PM daterat 2021-07-06 gjort beräkningar för att undersöka ifall uteplatser inom planområdet kan tillskapas med hänsyn till gällande riktvärden. Beräkningarna har utgått ifrån en illustrerad bebyggelse för att få med den skärmande effekt som bebyggelsen kommer ge. Utredningen konstaterar att samtliga byggnader bör kunna erhålla en sida där riktvärdet om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå uppfylls. I sydväst erhålls detta på den skyddade sidan från Södra vägen, dvs. på byggnadernas nordöstra sida. I nordost erhålls den skyddade sidan på motsatt sida från Södra stambanan, dvs. på byggnadernas sydvästra sida. Bullerfrågan måste bevakas i bygglovsskedet så att en god ljudnivå vid uteplatser säkerställs. Planbestämmelsen "bostäder ska utformas så att gemensam eller enskild uteplats som är skärmd från trafikbuller och motorsportsbuller kan anordnas i anslutning till bostäderna" införs med syfte att verka för att samtliga bostäder får tillgång till minst en uteplats där gällande riktvärden för buller ej överskrids. Se mer om motorsportsbuller nedan.

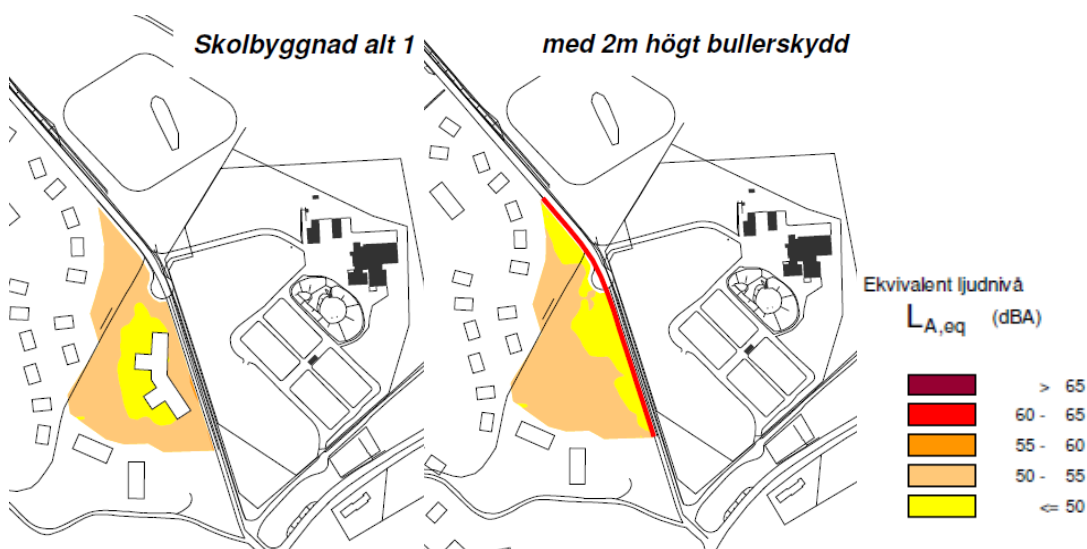


Utdrag ur bullerutredning från 2021-07-06. Beräkningarna visar dygnsekvivalent ljudnivå för väg- och tågtrafik 1,5 meter över mark. (Bilaga 01 i rapporten).

I området skapas planmässiga förutsättningar för en skola. Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar (NV-01534-17). Enligt vägledningen bör buller på en ny skolas skolgård från väg- eller spårtrafik underskrida ekvivalent ljudnivå 50 dBA för delar av gården som är avsedda för lek, vila och

pedagogisk verksamhet. Den maximala ljudnivån bör underskrida 70 dBA. Soundcon har i ett PM daterat 2021-07-06 redovisat hur trafikbullret påverkar den tänkta skolgården. Utredningen visar att skolgården främst utsätts för buller från Södra stambanan. Delar av skolgården kan uppnå gällande riktvärden genom att fasaden på skolbyggnadens långsida placeras i östlig riktning, mot Vattenverksgatan, och därmed skapar en ljuddämpad sida i skolbyggnaden och på skolgården väster om skolbyggnaden. Eftersom varken skolbyggnadens eller tillhörande komplementbyggnaders form är fastställd är utemiljöernas ljudnivåer en viktig fråga att beakta i bygglovsskedet. En annan möjlighet är att anordna ett 2 meter högt bullerplank mot skolgårdens östra gräns. Det området närmast bullerplanket blir då skyddat från buller. I plankartan anges planbestämmelser för båda dessa lösningar vilket därmed möjliggör en skyddad utemiljö runt hela skolbyggnaden. Bedömningen är att planbestämmelserna därmed kan skapa erforderliga ytor för lek, vila och pedagogisk verksamhet skyddade från buller.

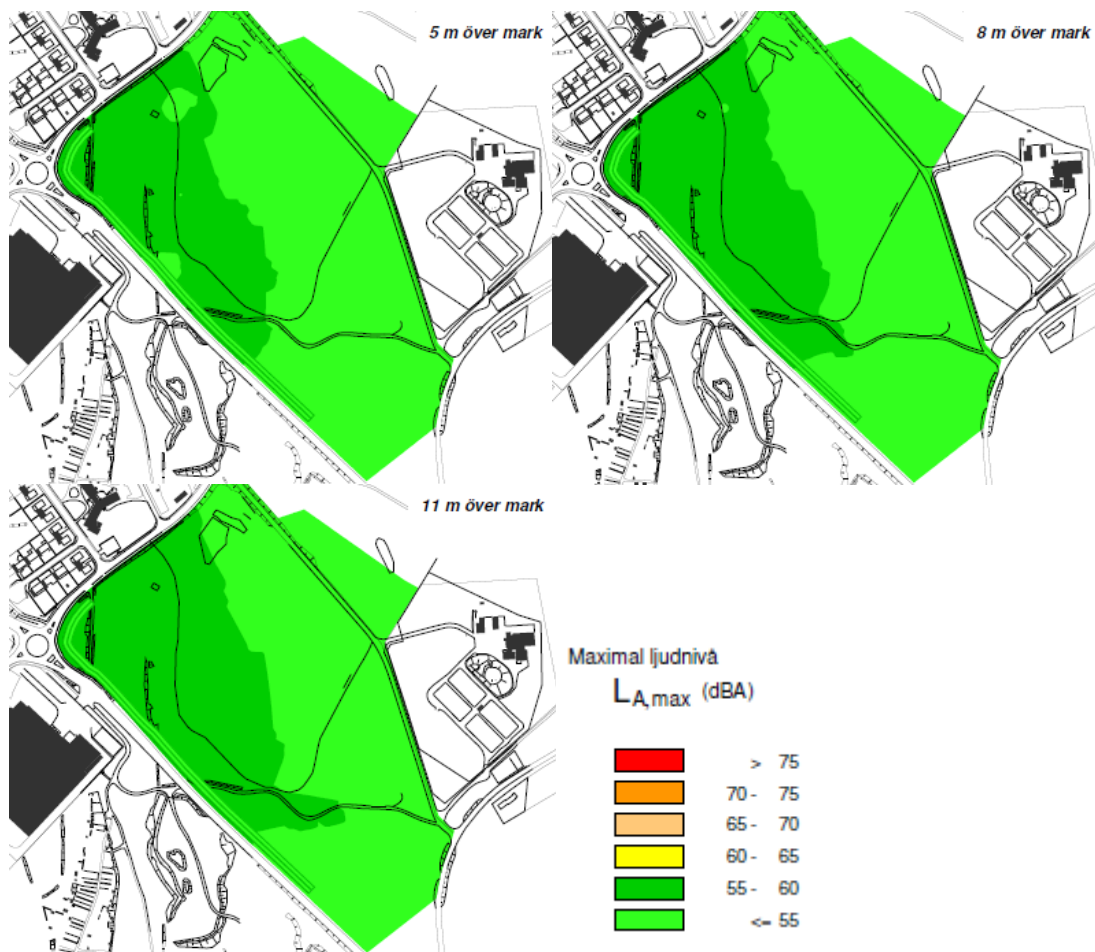
Planbestämmelsen *fasaden på skolbyggnadens långsida ska placeras i östlig riktning, mot Vattenverksgatan* reglerar skolbyggnadens placering på tomten så att den skapar ett skydd mot Södra stambanan. Eftersom bullret från Södra stambanan inte enbart kommer ifrån en rakt östlig riktning kan skolbyggnadens långsida placeras även mot nordost och sydost. Planbestämmelsen *startbesked får inte ges för skolbyggnad förrän bullerskydd på 2 meter över omgivande marknivå mot fastighetens östra gräns har anordnats* syftar till att reglera att den utemiljö för lek, vila och pedagogisk verksamhet som placeras på skolbyggnadens östra sida följer gällande riktvärden för buller. Delarna av skolgården som inte är avsedda för lek, vila eller pedagogisk verksamhet behöver således inte förses med bullerskydd. För önskat resultat är bullerskyddets utformning, konstruktion och utförande viktigt att bevaka och beakta i bygglovsprövningen.



Utdrag ur bullerutredning från 2021-07-06. Beräkningarna visar dygnsekvivalent ljudnivå för väg- och tågtrafik 1,5 meter över mark. (Bilaga 02 i rapporten).

Väster om planområdet ligger Nässjö motorstadion, Skogsvallen, där träningar och tävlingar i speedway hålls. Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från motorsportbanor (NFS 2004:16) anger riktlinjer om maximal ljudnivå för olika typer av bebyggelse. Råden anger att maximal ljudnivå bör vara 55 dBA vid bostadsbyggnaders

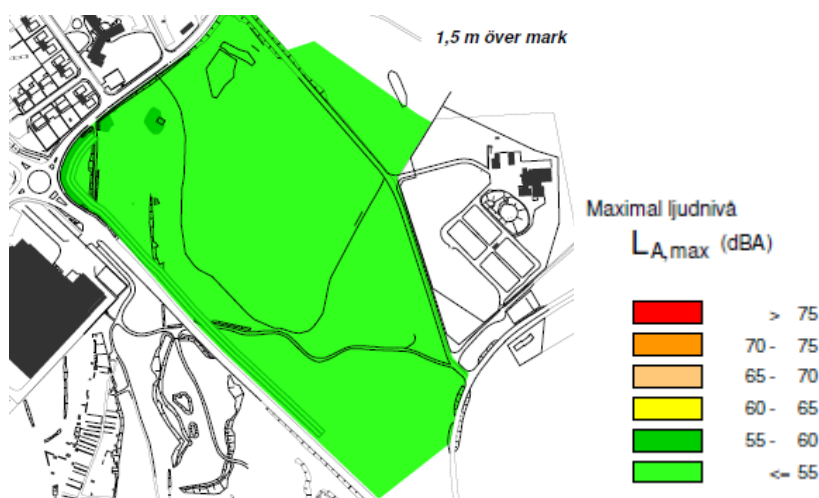
fasad kvällstid och helger. Bullerutredningen kommer fram till att detta överskrids i planområdets västra del med 1–2 dBA på våningsplan 2 och uppåt. Bullerutredningen konstaterar att för att underskrida riktvärdet i bostadsområdet skulle en bullervall behöva byggas runt motorstadion med en höjd på ca 10 meter hög. Detta anses inte vara en genomförbar lösning utifrån ett tekniskt, ekonomiskt eller estetiskt perspektiv.



Utdrag ur bullerutredning daterad 2020-02-25. Beräkningarna visar dygnsekvivalent ljudnivå för motorsportsbuller från plan två (5 m över mark) till och med plan fyra (8 m över mark). (Bilaga 05 i rapporten).

För att underskrida riktvärdet är alternativet att bostadsbebyggelse i den västra delen av planområdet inte möjliggörs. Men eftersom överskridandet är så pass litet och det handlar om riktvärden, inte gränsvärden, samt med hänsyn till övriga omständigheter bedöms bostäder kunna planläggas i denna del. Det finns ett antal skäl till detta. Bullerutredningen utgår ifrån ett värsta scenario, vilket innebär att ljudet i praktiken vanligtvis är lägre. Utredningen utgår ifrån fordon med de största motorerna (500 cc), som låter mest. Nässjö speedwayklubb har idag en stor ungdomssektion vilket innebär att en stor andel av fordonen som körs har mindre motorer och således bullrar mindre. Speedwaybanans verksamhet är begränsad (anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken) till vissa tider för träning och tävling, samt ej nattetid, vilket innebär att ljudet inte kommer vara konstant och inte förekomma nattetid. Detta skiljer sig från till exempel vägtrafikbullret som pågår mer konstant och medför högre ljudnivåer. I

marknivå uppfylls riktvärdena för motorsportbuller inom hela planområdet vilket innebär att riktvärdena uppfylls för hela utemiljön inklusive uteplatser i marknivå. Att införa en bestämmelse, vanligt förekommande vid överskridande av vägtrafikbuller, som innebär att samtliga bostäder ska ha minst hälften av bostadsrummen mot en sida som uppfyller riktvärdena, har övervägts. Det anses dock inte motiverat eftersom överskridandet är så litet, inte pågår konstant samt framför allt inte pågår nattetid. Därmed påverkas inte möjligheten att sova nattetid med öppet fönster. Utöver detta kommer en sådan bestämmelse få stor påverkan på möjlig utformning och placering av bostäder i området, vilket kan få en rad negativa effekter för aktuella bostäder och områdets bebyggande. Konsekvenserna i detta avseende anses inte proportionerliga i förhållande till den begränsade nytta som uppstår. Den sammanvägda bedömningen är att den avvägning som gjorts i planförslaget gällande buller och mark lämplig för bostadsändamål är rimlig.



Utdrag ur bullerutredning daterad 2020-02-25. Beräkningarna visar dygnsekvivalent ljudnivå för motorsportsbuller i marknivå. (Bilaga 05 i rapporten).

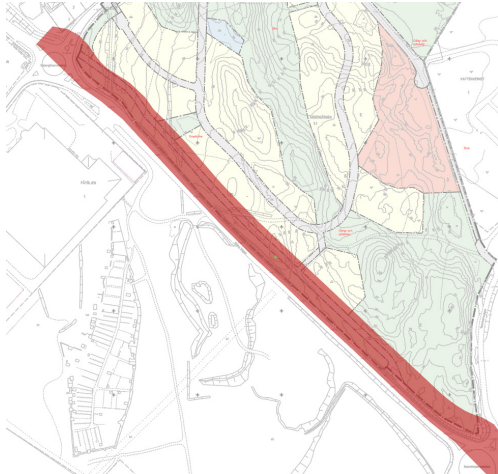
Sydväst om planområdet ligger Södergårdens industriområde där det finns en utbyggd del och en del som planlades 2014. Inom industriområdet finns i nuläget inga befintliga eller planerade särskilt bullrande verksamheter. Flertalet verksamheter har lager och tillverkning som huvudsakligt ändamål. Bullret från industriområdet bedöms inte överskrida bullret som vägtrafiken orsakar. Bullervallen på 2,5 meter bör därmed skapa ett erforderligt skydd för planområdet.

Farligt gods

Planområdet ligger angränsande mot Södra vägen. Eftersom Södra vägen planeras att byggas ut till en ringled runt Nässjö stad kan det antas att farligt gods kommer transporteras på vägen. I samband med planarbetet har en riskutredning tagits fram av WSP för att undersöka hur bebyggelsen ska förhålla sig till Södra vägen med farligt gods i åtanke.

Utredningens slutsats är att marken planlagd för bostäder bör hålla ett säkerhetsavstånd till Södra vägen på 20 meter, vilket har tagits hänsyn till i plankartan. De fasader som vetter mot Södra vägen och ligger inom 30 meters avstånd från vägen ska utföras i obrännbart material alternativt i lägst brandteknisk klass EI30. Fönster utförs lägst i EW

30. Man konstaterar också att byggnader som ligger inom 30 meter från Södra vägen ska ha minst en utrymningsväg som inte vetter mot vägen. Detta har reglerats i plankartan med beteckningen *b₁*. Kraven omfattar byggnader för stadigvarande vistelse, alltså inte komplementbyggnader som miljöhus eller förråd.



Bilden ovan visar det säkerhetsavstånd på 30 meter utredningen kommit fram till markerat i rött.

Vidare har WSP bedömt de transporter och hantering av farligt gods till Vattenverket som angränsar planområdet. Utredningens slutsats är att riskerna för planområdet är på en acceptabel nivå. Som ett försiktighetsmått rekommenderas att de bebyggelsefria avstånden i samrådsversionen av detaljplanen mot Vallgatan och Vattenverksgatan bibehålls.

Längs Södra stambanan sker transporter av farligt gods. Avståndet till Södra stambanan är längre än 150 meter vilket är det vedertagna riskbedömningsavståndet. Av den anledningen krävs inga åtgärder med hänsyn till Södra stambanan.

Brand

Den sista etappen av Södra vägen (sträckning Isåsarondellen – Sörängsrondellen) har betydelse för räddningstjänstens insattid till planområdet och kan i sin tur påverka erforderliga brandskyddsåtgärder i de byggnader som uppförs. Även möjligheten att installera sprinkleranläggningar i bebyggelsen kan påverka möjlig byggnation. Brandposter kommer byggas ut enligt gällande rutin av Nässjö Affärsverk AB. Sprinklersystem kan kopplas till gatenät eller tank, men regleras inte i detaljplanen utan blir en bygglovsfråga.

Barnperspektivet

Detaljplanen kan beröra barn på flera sätt. Inom planområdet möjliggörs bebyggelse av en skola vilket gör att barn från flera områden kan vistas och röra sig inom området. Bostadsbebyggelsen som detaljplanen möjliggör förväntas innehålla många barnfamiljer. Barn från andra bostadsområden och skolor förväntas besöka området och använda de allmänna platserna. Detaljplanen verkar på flera sätt för att området ska bli en bra plats för barn att vistas och bo i. Stora stråk av grönområden med gångstigar bevaras och många bostadstomter får direkt kontakt med naturen. Flera separata gång- och

cykelvägar ordnas i området och kopplas ihop med närliggande gång- och cykelstråk. Gatumiljön är utformad för att skapa låga hastigheter och korta siktlinjer.

Funktionshinderperspektivet

Med hänsyn till områdets topografi har gator och gång- och cykelbanor utformats tillgängliga för personer med funktionsvariationer enligt gällande krav i så stor utsträckning som möjligt.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger idag utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vid planens genomförande kommer verksamhetsområdet utökas för att gälla hela planområdet. Ledningar anläggs i gatusystemet.

En dagvattenutredning för området har utförts av Geosigma. Två områden för dagvattendammar har avsatts i plankartan enligt denna. Dagvatten från den östra delen av planområdet leds till en damm norr om Vattenverksgatan. Dagvatten från den västra delen av planområdet leds till en damm centralt belägen i området samt ett svackdike med makadam. Efter vattnet har renats i dammarna leds det därefter vidare till en större infiltrations- och översilningsyta norr om Vattenverksgatan som illustrerats i plankartan. Från infiltrationsytan leds vattnet därefter vidare till Handskerydsjön. En tredje damm har lagts till söder om Vattenverksgatan på efterfrågan av Nässjö affärsverk.

Elledningar och optokablar byggs ut i gatusystemet. En ny transformatorstation längs med Vallgatan kommer att behövas för att försörja området med el och har beteckningen E_2 – *Transformatorstation* i plankartan.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen bidrar till miljömålet *God bebyggd miljö* genom ett väl lokaliserat bostadsområde. Området är i anslutning till Nässjö tätort och har därmed närhet till befintlig infrastruktur, kollektivtrafik, service och skola. Området är utpekat som lämpligt för bostäder i den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad.

Detaljplanens genomförande innebär en stor förändring av området som tidigare enbart bestått av oexploaterad naturmark. Stora delar av naturmarken kommer tas i anspråk för att bygga vägar och ordna tomtmark för bostäder. Detaljplanen verkar för att mycket av de rekreativa värden och naturvärden som finns idag ska behållas genom att spara ett grönt stråk av naturmark genom området.

Exploateringen av området kommer innebära en betydande ökning av hårdgjorda ytor vilket gör att dagvatten behöver omhändertas. Detaljplanen verkar för att dagvattnet inom området ska kunna omhändertas och renas genom att avsätta ytor för dammar och infiltration.

Utbyggnaden av bostäder och förskola innebär att trafiken i området kommer att öka. Vattenverksgatan byggs om till återvändsgata för att minska genomfartstrafik från

Spexhultsvägen. Gång- och cykelbanor byggs ut i området för att kopplas ihop med närliggande stråk och möjliggöra minskat bilanvändande.

Fastighetskonsekvenser

Allmän platsmark inom planområdet förblir inom fastigheten Södergården 1:1. Kvartersmarken delas in i fastigheter i takt med utbyggnad och försäljning av mark. Fastigheternas storlek anpassas efter vilken byggnation som planeras.

Genomförandetid

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

Ansvars- och kostnadsfördelning

Kommunen äger idag marken som vid byggnation kommer att säljas till byggherrar. Ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatörerna regleras i separata avtal. För uppförande av bebyggelse och tillhörande anläggningar inom kvartersmark ansvarar byggherren.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (natur, gata och gång- och cykelväg) och ansvarar genom tekniska serviceförvaltningen för utbyggnad och skötsel. Kommunen genom Nässjö Affärsverk AB (NAV AB) är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar och ansvarar för utbyggnad samt för projektering och utförande av dagvattenanläggningar. Nässjö Affärsverk AB är även huvudman för utbyggnad av elnät. Fiberutbyggnad i området ansvarar Citynätet i Nässjö för.

Kommunen har anskaffningsvärden för mark samt kostnader för utbyggnad av allmänna platser samt fastighetsbildning. Exploateringskostnaderna för området bedöms uppgå till 20,3 miljoner kronor. Intäkter från försäljning av tomtmark förväntas täcka kostnaderna.

NAV AB har kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp liksom för utbyggnad av elledningar. Citynätet har kostnader för fiberutbyggnad. Intäkterna utgörs av anslutningsavgifter (engångsavgift) och brukningsavgifter (periodisk avgift). För utbyggnaden av vatten och avlopp bedöms utgifterna uppgå till 10 miljoner kronor. Intäkterna ifrån anläggningsavgifter med nuvarande taxa bedöms uppgå till 8 miljoner. Nässjö affärsverk ska påbörja en översyn av anläggningstaxan vilket kan påverka intäkterna.

Kommunen genom tekniska serviceförvaltningen ansvarar för att ansöka om erforderliga arkeologiska förundersökningar och tillstånd för fornminnen som berörs av planförslaget.

Riktlinjer för markanvisning

Tekniska serviceförvaltningen har antagit riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal den 12 november 2015. För närvarande äger Nässjö kommun marken inom detaljplanområdet. För delar av planområdet kan markanvisning i form av direktanvisning eller anbudsförfarande bli aktuellt som sen följs upp av marköverlåtelseavtal. Att genomföra planen helt eller delvis med stöd av

markanvisningsavtal skulle syfta till att uppnå en blandad bostadsbebyggelse inom området med avseende på upplåtelseform, storlek, pris och byggnadstyp. Det skulle också kunna syfta till att uppnå en god bebyggelsestruktur med avseende på arkitektur, grönytor, dagvattenlösningar, social hållbarhet och energieffektivt byggande.

Tidplan

Detaljplanen var ute på samråd under mars 2021, granskning i december 2021 och antogs i september 2022. Planen vann laga kraft i januari 2023. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Medverkan

Handlingarna har upprättats av Samhällsplaneringskontoret i samråd med Tekniska Serviceförvaltningen och Nässjö Affärsverk AB.

Samhällsplaneringskontoret

Jenny Lindh
Planarkitekt

Erik Helkimo
Planarkitekt