



SAMHÄLLSPLANERINGSKONTORET
NÄSSJÖ KOMMUN



Detaljplan för Del av Semaforen 2 Nässjö stad och kommun

Upprättad av Nässjö kommun, samhällsplaneringskontoret 2018-06-13
med standardförfarande

Planbeskrivning

Diarienummer 2017-1300

Antagen av SPN 2018-11-14 §197
Laga kraft 2018-12-14

Innehållsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
INLEDNING	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA OCH AVGRÄNSNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
ÖVERSIKTSPLAN	4
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	4
GÄLLANDE DETALJPLANER	4
BESLUT OM NY DETALJPLAN	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	6
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	6
<i>Bakgrund</i>	6
<i>Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande</i>	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
MARK OCH VEGETATION	7
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN – FÖRORENAD MARK	8
KULTURMILJÖ	8
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>Grönområden/Friytor för lek och rekreation</i>	12
<i>Gator och trafik (även kollektivtrafik)</i>	13
STÖRNINGAR OCH RISKER	14
<i>Klimatförändringar/Risk för översvämning</i>	14
<i>Buller</i>	14
BARNPERSPEKTIVET	15
FUNKTIONSHINDERPERSPEKTIVET/FYSISK TILLGÄNGLIGHET/TILLGÄNGLIGHET OCH TRYGGHET	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
GENOMFÖRANDE	15
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	15
FASTIGHETSKONSEKVENSER	16
GENOMFÖRANDETID	17
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	16
TIDPLAN	18
MEDVERKAN	18

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas för att utöka byggrätten för bostäder och även möjliggöra vårdverksamhet. Bakgrunden är en avsikt att på del av fastigheten Semaforen 2 uppföra ett vårdboende med cirka 54-60 bostäder. Marken är idag planlagd för bostäder med en byggrätt som inte riktigt räcker till för en huskropp anpassad för aktuellt projekt.

Området planläggs för bostäder och vård vilket innebär att samtliga typer av bostäder och vård är möjliga i det fall aktuellt projekt inte genomförs.

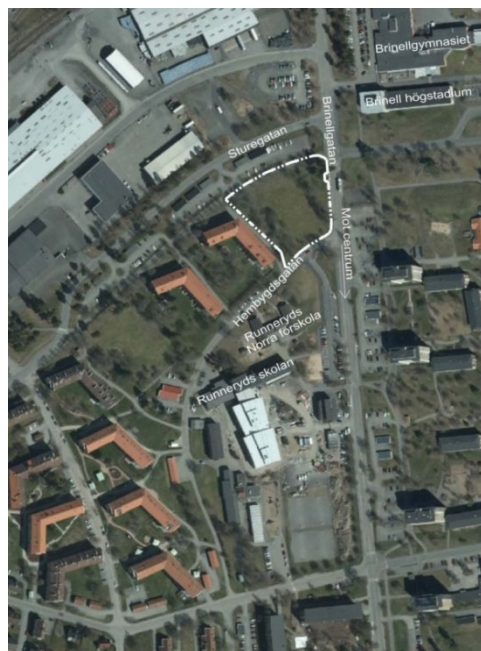
Plandata och avgränsning

Planområdet som ligger i området Runneryd i norra delen av Nässjö stad, cirka en km från centrum, är idag obebyggt och består av grönyta. På platsen har tidigare stått ett vinkel-format flerbostadshus i tre plan. Hyreshuset revs i början på 2000-talet. Området är sedan tidigare detaljplanlagt, detaljplan fastställd 1983-03-29.

Planområdets areal är cirka 6100 kvadratmeter.

Köpekontrakt har upprättats mellan nuvarande fastighetsägare bostadsrättsföreningen Freja och köparen Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB.

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



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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Fördjupad översiktsplan

Området omfattas av en fördjupad översiktsplan för Nässjö stad antagen av kommunfullmäktige 27 april 2016. Planen redovisar inget särskilt för området förutom att det gränsar till ett kulturhistoriskt värdefullt område.

Strategi för Nässjö kommuns boendeplanering

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

I dokumentet står att *"flera av kommunens särskilda boenden för äldre är inte anpassade för modern äldreomsorg. Det finns därför behov av ombyggnation och nybyggnation samt att lämna vissa fastigheter som innehåller särskilt boende idag. Det ger dels möjlighet att bättre kunna ta emot svårt sjuka, såsom palliativa patienter med behov av avancerad sjukvård, dels förbättra boendemiljön och bedriva en mer kostnadseffektiv verksamhet."*

I strategin anges bland annat att det finns behov för byggande av specialbostäder och målen ligger på cirka 50 nyproducerade lägenheter för modernt och effektivt särskilt boende för äldre och 60 lägenheter för personer med funktionsnedsättning i kommunen.

Projektet drivs av Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB och fastighetsägarenssyftet är att och ge kommunen möjligheten att hyra vid behov efter byggnadens färdigställande.

I samma strategi anges bland annat att det även finns behov av fler hyresbostäder i Nässjö kommun. Detaljplanen är en del i att uppfylla boendestrategin.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller idag följande detaljplaner:

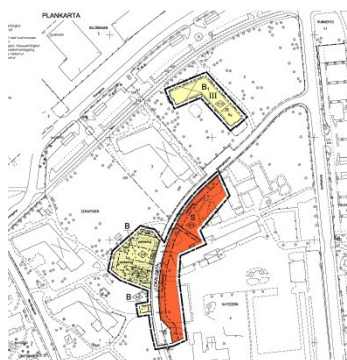


Kartan visar gällande detaljplaner

- Gällande detaljplan 228 för bland annat kvarteret Semaforen 2, fastställd 1983-03-29 anger att kvarteret ska användas till bostäder. I planen medges byggnation av bostadshus i tre till fyra plan. Stora delar av fastigheten är markerad med punktprickar, vilket betyder att marken inte får bebyggas. Det har tidigare stått ett flerfamiljshus inom planområdet och den befintliga detaljplanen medger bygg rätt endast i enlighet med den tidigare byggnadens utbredning.
- Förslag till ändring av detaljplan 228 för del av fastigheterna Semaforen 1 m.fl. och Katedern 4 (detaljplan 346) med syfte att möjliggöra vårdverksamhet för smådjur/sällskapsdjur i befintligt bostadshus (Sturegatan 38A-38D) i källarplan, tillbyggnad av Runnerydsskolan, ny vändplan på Hembygdsgatan och uppförande av garagebyggnader, p-platser och sophus i kvarteret Semaforen. Detaljplanen har vunnit laga kraft den 24 juni 2010.
- Gällande detaljplan 367 anger permanent bussgatan mellan Brinellgatan och Framtidsvägen och permanent parkering och återvinning väster om Brinellgatan. Planen har vunnit laga kraft den 14 januari 2016.
- Gällande detaljplan 171 norr om Semaforen anger industri. Planen fastställdes 1970-06-09.



Utdrag ur detaljplan 228



Utdrag ur detaljplan 346



Utdrag ur detaljplan 367

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 21 februari 2018 att ge samhällsplaneringskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området.

Planens förenlighet med miljöbalken

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

Bedömning av miljöpåverkan

Bakgrund

Kommunen ska vid upprättande av detaljplaner bedöma och ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till så kallad betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 §. Om så är fallet ska en miljöbedömning av planen göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

För att avgöra om detaljplanen kan antas medföra betydande negativ miljöpåverkan har en behovsbedömning upprättats. Behovsbedömningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Planförslaget verkar i sin helhet vara i linje med miljömålet ”God bebyggd miljö” med förtätning och variation i den byggda miljön.

Planområdet har närhet till centrum, kollektivtrafik och gång- och cykelvägnet.

De miljöfaktorer som särskilt uppmärksammas är trafikfrågor (lämplig infart/angöring), säkerställande av lämpliga friytor och busshållplats samt beaktande av närliggande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

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

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation



Vy över planområdet mot hörnet mellan Brinellgatan och Sturegatan

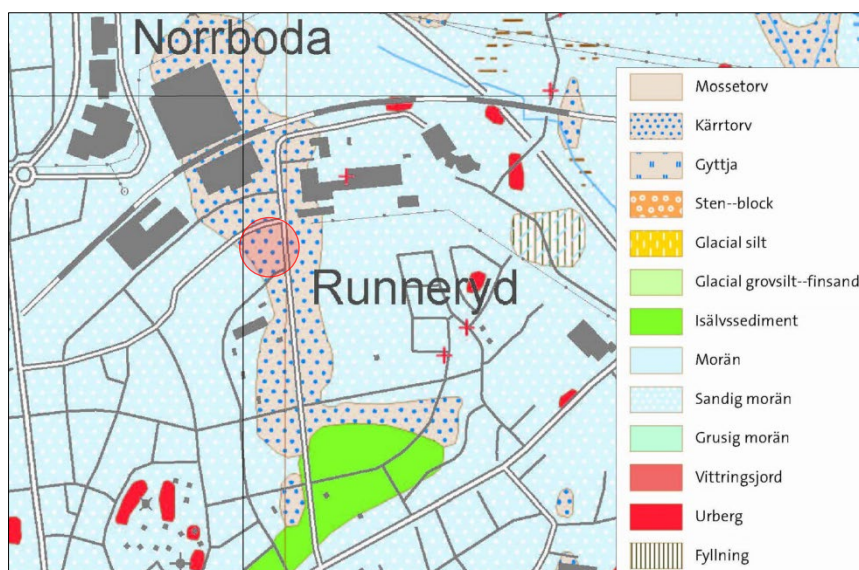
Marken i området har en lutning från 303 meter över havet utmed västra sidan vid Sturegatan till 300 meter vid Brinellgatan mot öst. Området är idag obebyggt och består av grönyta.

Inom Semaforen 2 kommer kvartersmark att tas i anspråk och en del träd behöva tas ned för att ge plats till en bredare huskropp än den som tidigare funnits samt in-/utfart på tomt, vändplan, angöring, parkering och avfallshantering.

Vegetationen består mest av gräsyta. Det förekommer inga sällsynta eller hotade växtarter inom planområdet. Några högre tallar finns i nordöstra hörnet av tomt. I övrigt förekommer en del lövträd, bland annat en trädrad (enkelsidig allé) utmed gång- och cykelvägen i norra delen av planområdet. Trädraden omfattas av biotopskydd och ligger intill tomtgränsen. Området är i planen utlagt som byggnadsförbud, prickmark. Något ytterligare säkerställande bedöms inte nödvändigt och frågan får, vid behov, hanteras vidare i bygglovskedet. Det är

Geotekniska förhållanden – förorenad mark

För att närmare undersöka markens egenskaper samt ta reda på om eventuella rivningsrester från tidigare bebyggelse finns i marken måste en geoteknisk undersökning utföras senast inför i bygglovsskedet.



Jordartskarta. Beige färg med blå prickar indikerar kärrtorvjord. Källa: Sgu.se

Kulturmiljö

Fastigheten Semaforen 2 gränsar till flerbostadshusområdet Runneryd som ritades av arkitekten Erik Sigfrid Persson. Området har tydliga byggnadshistoriska värden och ingår som en klass 3 objekt i kommunens kulturmiljöprogram. Två av husen mot Sturegatan har rivits i början av 2000-talet. Ett av dem stod tidigare inom planområdet.



På bilden i hörnet syns byggnaden som revs i början på 2000-talet

Projektet Runneryd var en storartad insats för att bygga bort efterkrigstidens bostadsbrist.

Texten nedan i kursiv stil är ett utdrag ur sista revidering av stadens kulturmiljöunderlag som gjordes 2017.



Bostadsområdet Runneryd ritat av Eric Sigfrid Persson omfattar fastigheterna Lokföraren, Semaforen 1, 2, 3 och Slöjan.

Bostadsområdet Runneryd uppfördes 1949–53 och utformades av malmöarkitekten Eric Sigfrid Persson tillsammans med medhjälparen Svenivar Ekstrand. Sammanlagt byggdes här

562 lägenheter, de flesta om 2 eller 3 rum och kök. Projektet var en betydelsefull kommunal insats för att bygga bort efterkrigstidens bostadsbrist. Utmed Norråsagatan placerades åtta vinkelbyggda trevåningshyreshus, fyra på var sida. Ytterligare fyra likadana hus placerades utmed Sturegatan och vinklarna på samtliga 12 hus öppnar sig åt söder, där de sammanhängande balkongerna löper horisontellt längs fasaderna. Två av husen mot Sturegatan har rivits under senare år. Husen har fasader av gult respektive rött schatterat tegel, men sydfasaderna med balkonger har ljus slätputs. Källarvåningarna är höga och inrymmer exempelvis tvättstugor och i några fall affärslokaler. Butiksfasaderna är av puts eller plattor av travertin. Byggnaderna har sadeltak belagda med betongpannor. Liksom i det intilliggande radhusområdet var tanken att markområdet kring bostadshuset skulle vara öppet och utan avskiljande staket, vilket ändrats i något fall. Inom området finns även en samtida elstation av gult tegel.

Karaktärsdrag

- Byggnadskropparnas volymer i tre våningar
- Fasaden av rött tegel respektive ljus slätputs
- Fönsterindelningen med enluftsfönster
- Balkongernas räcken av stål och brädor
- Franska balkonger med stålräcken

Kulturbistorisk bedömning och värdebeskrivning

Höghusbyggnaderna är exempel på det omfattande bostadsbyggande som pågick strax efter andra världskriget.

Den öppna närmiljön har ett tydligt karaktärsdrag för området med öppna, generösa parkliknande grönytor mellan byggnader. Runnerydsområdet tillhör Klass 3- särskilt allmänt bebyggelsevärde (PBL 8 kap 17§). För sådan bebyggelse råder generella varsamhetskrav.

Planförslaget har i rimlig omfattning tagit hänsyn till dessa värden. Detta avser då främst placering av byggrätt och generösa friytor mellan byggnaderna och möjlighet till grönstruktur mellan dessa.

Nyvarande detaljplan för området

Föreliggande detaljplan 228 tillåter bebyggelse i olika volymer. 1981 påbörjade dåtidens fastighetsägare Linden AB ett förbättringsprojekt i Runnerydsområdet, bland annat gällande trafikmiljöfrågor. Detaljplanen utformades så att den nya bebyggelsen delvis knöt an till den befintliga kulturmiljön men planen möjliggjorde också att nya element tillfördes i området. Utmed Brinellgatan medgavs bebyggelse i 8-vånings flerbostadshus och i övrigt 3-vånings flerbostadshus.

Den sista byggnaden i hörnet på fastigheten Semaforen 2 hade en höjd på 4 våningar utmed Brinellgatan.

Genom bestämmelser om exploateringsgrad och att det på vissa platser inte tillåts uppföras byggnader gavs möjlighet att skapa öppna grönytor mellan huskropparna. Detta var något som karaktäriserade bostadsområdet i stort.

Allmän och kommersiell service

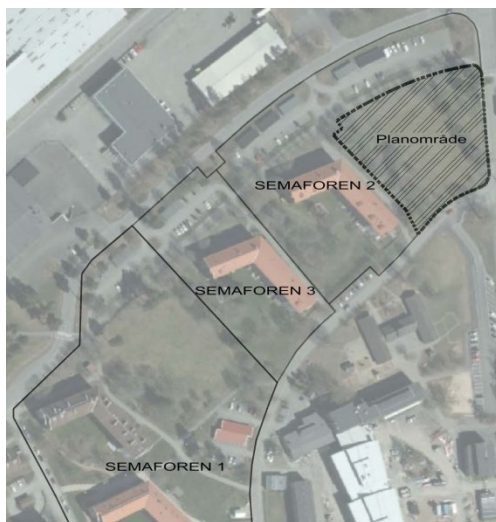
Planområdet ligger i norra delen av Nässjö, cirka 1,5 kilometer från Nässjö centrum och resecentrum. Det finns inte så mycket handel i området, men en mindre livsmedelsaffär ligger några hundrameter söderut nära korsningen Brinellgatan med Långgatan.

Idag finns två skolor i närheten av planområdet, Runnerydskolan som ligger söder om planområdet (kv. Katedern) och Brinell högstadium och gymnasiet som ligger några meter norr om planområdet.

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Bebyggelse

Aktuell del av fastigheten Semaforen 2 är idag obebyggd och består av grönyta. Väster om planområdet ligger ett av de vinkelbyggda 3-våningshusen (se bilden nedan)



Bilden visar fastighetsindelningen i kvarteret Semaforen

I områdets norra del utmed Sturegatan finns en parkeringsplats med garagebyggnader och en liten asfalterad yta för sophämtning.

Gator och trafik

Inom närområdet ligger tre befintliga vägar, Brinellgatan, Sturegatan och Hembygdsgatan. Den sista är en smal gata med vändplan som löper i södra kanten till planområden mellan kvarteret Semaforen och kvarteret Katedern. Från Sturegatan angörs idag fastigheten Semaforen 2 med befintligt angränsande bostadshus. Härifrån har även det rivna huset angjorts.

Brinellgatan som är områdets huvudgata och den största av de tre har en bredd på ca 8,5 meter. Tekniska serviceförvaltningen uppskattar trafikmängden till ca 3000 fordon/dygn. Utmed gatan finns hastighetsdämpande åtgärder vid alla övergångsställe för att uppnå en lugnare och säkrare trafik och för att bryta det långa perspektivet. Trottoar löper längst hela gatan på västra sidan och cirka 30 m öster om gatan finns en gång- och cykelväg. Utmed norra plangränsen ligger ytterligare en gång- och cykelväg som löper parallellt med Sturegatan. Denna fortsätter vidare över Brinellgatan mot Brinellskolan och Selma Josefins gata.

Stadsbusslinjerna 61 och 64 trafikerar idag Brinellgatan. Linjen 61 kopplar norra delen av tätorten och Brinellskolan med Nässjö centrum. Stadsbusslinje 64 som via Brinellskolan trafikerar Träcentrum, Sörengen och Hultet. En busshållplats finns i norra hörnet av planområdet utmed Brinellgatan.



Busshållplats längs Brinellgatan och gång-och cykelbana utmed Sturegatan

Planerad markanvändning och bebyggelse

Område för bostäder och äldreboende

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra en större byggrätt på området samt bredda möjligt användningsområde. Det som ligger bakom planansökan är en avsikt att bygga ett vårdboende för äldre. Detta säkerställs genom att marken planläggs för bostadsändamål (B) och äldreboende (D) och att byggrätten förändras på platsen jämfört med tidigare gällande plan.

Planens utformning ger möjlighet att uppföra bebyggelse till maximalt 16 meter i höjd, vilket motsvarar bebyggelse i maximalt 5 plan.

Då byggrätten placeras med tydligt avstånd till bostadshuset i väster bedöms denna inte skada de kulturmiljövärden som finns i kvarteret Semaforen. Tanken är att ny bebyggelse ska knyta an och ges liknande öppna och luftiga intryck som övriga delar av bostadsområdet Runneryd (kvarteret Semaforen 1, 2 och Lokföraren) där områdena kring husen har parkkaraktär. Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring byggnaderna regleras omges byggrätten av så kallad prickmark och korsmark. På sådan mark får inte byggnad uppföras respektive endast komplementbyggnad uppföras. Komplementbyggnader omfattar byggnader så som exempelvis förråd, soprum, cykelförråd, garage med mera.

Svenska vårdbyggden i Nacka Strand AB som ansökt om ny detaljplan har tillsammans med arkitektfirman Krook & Tjäder arbetat fram ett förslag till ny bebyggelse på fastigheten Semaforen 2. Detta är en illustration av hur ny bebyggelse skulle kunna se ut och visar tankarna idag. Det är dock viktigt att poängtera att detta är en illustration, och det är planens bestämmelser som reglerar hur möjlig byggnation kan variera i området över tid.



Skissen visar ett möjligt förslag. Observera att det är en illustration som inte är bindande

Parkering får ordnas på kvartersmark. Aktuellt förslag innehåller 54-60 vårdboende i 3 våningar. På våning 4 ska administration, personalrum, omklädningsrum med mera placeras. In och utfart till fastigheten sker i förslaget från Hembygdsgatan och vändplan anordnas på kvartersmark.

I västra och norrvästra delen av planområdet finns ett korsmarkerat område som på grund av närhet till befintligt bostadshus och cykelväg endast föreslås kunna användas för komplementbyggnader, så som förråd, cykelförråd, garage, sophus med mera och till max 4 meter byggnadshöjd. Den punktprickade marken syftar främst till att säkerställa friytor och inte få bebyggelse för nära omgivande gator och vägar.

Grönområden

Planområdet är idag till stor del en grönyta som vid genomförande av planen tas i anspråk till fördel för vård- och bostadsbyggnation. Detaljplanens reglering ger dock möjlighet att ordna gröna ytor kring de nya husen.

Gator och trafik (även kollektivtrafik)

Planen anger av trafiksäkerhetsskäl in-och utfartsförbud mot Brinellgatan. Ett viss lokal omgestaltung kan ske på Hembyggsgatan där angöring till planområdet ska ske. Vändplan ska kunna anordnas på egenkvartersmark. Busshållplatsen ligger kvar på samma plats som tidigare utmed Brinellgatan. I gällande plan ligger den på kvartersmark och det ändras nu så att den ligger på gatemark. Befintligt gång-och cykelbana norr om planområdet berörs inte.

Störningar och risker

Klimatförändringar/Risk för översvämning

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

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

Förorenad mark

Några misstankar om att marken inom planområdet skulle vara förorenad föreligger inte. Det kan dock finnas rivningsrester i marken med tanke på att det tidigare har stått ett bostadshus på platsen som revs i början på 2000-talet men denna fråga bedöms kunna utredas senare i bygglovskedet.

Buller

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

Enligt förordningen bör buller inte överskrida:

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

Om 60 dBA ändå överskrids bör:

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

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

Byggrätten ligger som närmast 13,5 m från Brinellgatans vägmitt. En översiktlig bullerbedömning har tagits fram där man tar höjd för en framtida trafikökning längs gatan. Med en trafikering om 4000 fordon per dygn ger det bullernivåer på 58 dBA ekvivalent nivå vid byggrätt och 77 dBA som maxnivå. Ovanstående riktvärden gällande ekvivalen ljudnivå överskrids därmed inte. Att anordna uteplatser som klarar riktvärdena bedöms möjligt och utreds i bygglovsskedet.

Barnperspektivet

Planområdet är idag till stor del en öppen grönyta som vid genomförande av planen tas i anspråk till fördel för vård- och bostadsbyggnation. Denna förändring kan påverka de barn som idag bor i området och utnyttjar ytan för lek. Detaljplanens reglering ger dock möjlighet att ordna gröna ytor kring ny bebyggelse. Det bedöms också finnas tillräckliga grönytor kring befintlig bebyggelse. I närheten av planområdet nås både skola och idrottsplats. Till dessa målpunkter finns säkra gång- och cykelvägar där de oskyddade trafikanterna behöver korsa bilvägar endast på enstaka ställen. Planförslaget medför i övrigt inga större förändringar för gående- och cyklister i och kring området.

Funktionshinderperspektivet och trygghet

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

Vid all planering och allt genomförande är det viktigt att beakta funktionshinderperspektivet.

För att parkeringen ska göras tillgänglig krävs att den inte ordnas mer än 25 meter långt från byggnadens huvudentrén.

Förslag på utformning av parkering, vändplan med mera kommer att prövas genom bygglov.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar, fjärrvärme, el och optokablar finns i gång- och cykelvägen strax norr om planområdet, varifrån försörjning av planområdet kan ske. I Hembygdsgatan finns även en dagvattenledning och utmed östra sidan av Brinellgatan finns högspänningsledningar. För ledningarna norr om planområdet utmed gång- och cykelvägen finns en ledningsrätt.

Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplanområdet och planerad bygg rätt. I samband med byggnationer som berör dessa måste de flyttas till annat läge inom tomten eller till omgivande gatumark. Frågan utreds i byggskedet. Det anses inte finnas något behov att låsa ett läge i planen genom u-område, då flera alternativa lösningar finns samtidigt som placering och utformning av bebyggelsen inte är klarlagd.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

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

Det har tidigare stått ett vinkel-format flerfamiljshus inom planområdet och den befintliga detaljplanen medger byggrätt endast i enlighet med den tidigare byggnadens utbredning. I denna detaljplan utökas byggrätten. Ett antagande av föreliggande detaljplan möjliggör alltså att en annan utformning av bebyggelsen möjliggörs och att vårdverksamhet tillåts inom planområdet.

Planområdet gränsar till bostadsområdet Runneryd som i den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad är utpekad som område med kulturvärden. I arbetet med att ta fram föreliggande detaljplan har därför avväganden behövt göras mellan att knyta an och till de befintliga kulturmiljövärdena som finns i området mot att tillföra nya element och värden i den byggda miljön.

Något högre bebyggelse medges vilket skulle kunna bli ett nytt element i den byggda miljön i bostadsområdet. Byggrätten medges emellertid i utkanten av området och bedöms inte nämnvärt påverka den befintliga bebyggelsen och dess värden. På andra sidan Brinellgatan, inom kvarteret Soldaten tillåter byggrätten bebyggelse i 8 våningar.

Planområdet är idag till stora delar obebyggt och det är som ovan angetts en attraktiv plats i staden för ny bebyggelsen med tanke på platsens goda läge.

Planens genomförande innebär att trafiken i området förväntas öka något. I övrigt ändrar inte planen några förutsättningar gällande gatumarken förutom en liten yta på ca 15 kvadrat som regleras till kommunal gatumark.

Idag är större delen av planområdet en obebyggd grönyta. Planens genomförande innebär att andelen hårdgjord yta i området ökar, vilket ökar dagvattenbelastningen i området. Lokalt omhändertagande av dagvatten för att öka fördröjningen av vatten är positivt men inget som regleras i detaljplanen, då befintliga system förväntas klara ökningen.

Ny angöring förväntas ske från Hembygdsgatan i samband med planens genomförande.

Ansvars- och kostnadsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (gatumark) och ansvarar för skötsel. Fastighetsägaren är över tid ansvarig för åtgärder inom fastigheten.

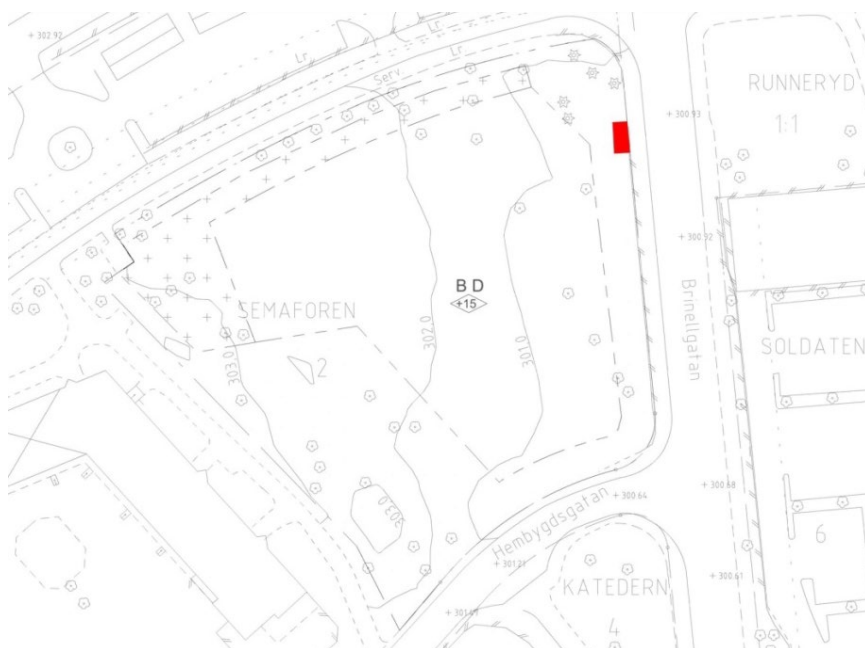
Fastighetsägaren ansvarar för att beställa och bekosta de lantmäteriförrättningar som behöver göras för detaljplanens genomförande. I samband med detaljplanens genomförande kommer en yta på 1 meter runtomkring busshållsplatsen (cirka 15 kvadratmeter) som idag ligger på kvartersmark utmed Brinellgatan ändras till allmän plats/gata. Mark för busshållsplatsen överläts till kommunen utan kostnad i samband med fastighetsreglering.

Om Skanovas ledningar behöver flyttas ska flyttning/ändringen bekostas av den som begär åtgärden.

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

Fastighetskonsekvenser

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



Den rödmarkerad yta i kartbilden visar mark som överförs från fastigheten Semaforen 2 till Nässjö kommun (gatumark)

Genomförande av planen innebär att en yta på cirka 15 kvadratmeter där buskuren ligger överförs från fastigheten Semaforen 2 till kommunal gatumark.

Ett köpekontrakt är upprättat för den del av Semaforen 2 som ligger inom planområdet. En ny fastighet avses senare bildas som ska omfatta den planlagda kvartersmarken. Ansökan är inlämnad till lantmäteriet.

Genomförandetid

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

Tidplan

Detaljplanen skickas för samråd under juni/juli 2018, beräknas antas i oktober 2018 och vinna laga kraft i december 2018. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Medverkan

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

I tjänsten

Irina Friden
Arkitekt