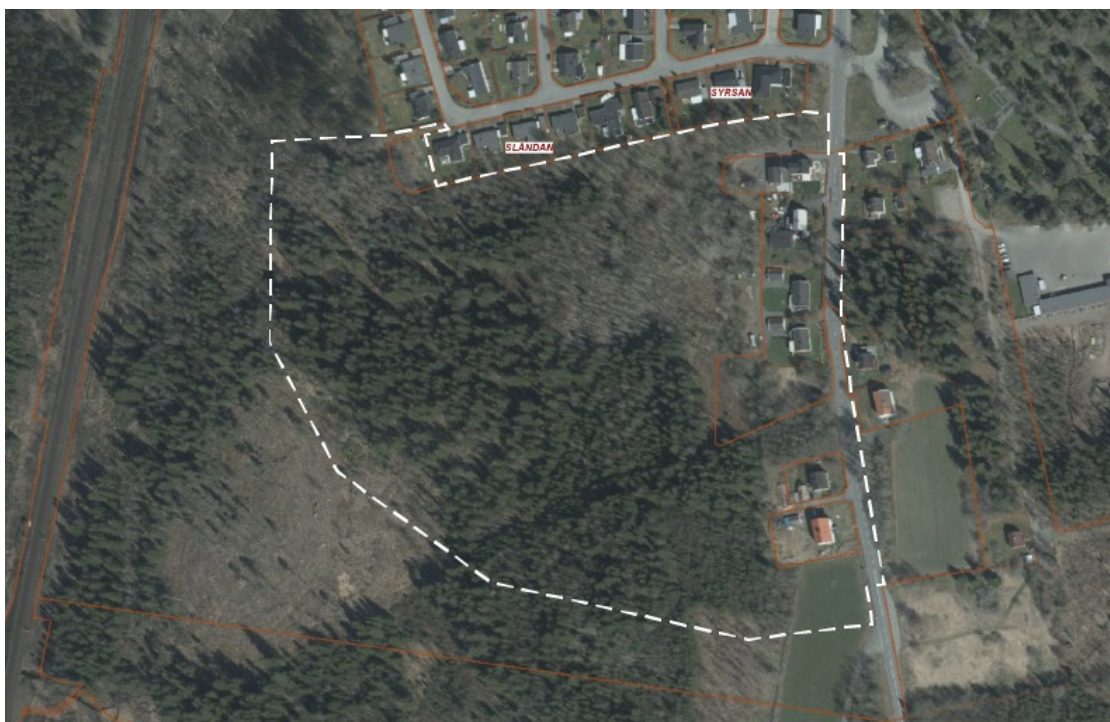




**Detaljplan för
Del av Handskeryd 1:1 m.fl., Södra Handskeryd
Nässjö stad och kommun**

Upprättad av Nässjö kommun, samhällsplaneringskontoret 2019-04-17
med utökat förfarande

Planbeskrivning

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA OCH AVGRÄNSNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	4
STRATEGI FÖR NÄSSJÖ KOMMUNS BOENDEPLANERING	4
GÄLLANDE DETALJPLANER	4
BESLUT OM NY DETALJPLAN	5
UNDERSÖKNING OM MILJÖPÅVERKAN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	6
PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	10
STÖRNINGAR OCH RISKER	13
BARNPERSPEKTIVET	16
TILLGÄNGLIGHET OCH TRYGGHET	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING	16
GENOMFÖRANDE	17
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	17
FASTIGHETSKONSEKVENSER	17
GENOMFÖRANDETID	17
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	18
EXPLOATERINGSAVTAL, RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING OCH PLANKOSTNAD	18
TIDPLAN	19
MEDVERKAN	19

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas med syfte att skapa ny mark för bostadsbebyggelse i Nässjö stad.

Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse väster om Isåsavägen och norr om den planerade Södra vägen. Väster om bostäderna planläggs naturmark där det bland annat finns utrymme för dagvattenhantering. Del av Isåsavägen ryms inom planområdet, gatuområdet breddas något så att ny gång- och cykelväg kan anläggas längs den befintliga vägen. Den nya gång- och cykelvägen är ett led i att ansluta gång- och cykelvägen som byggs utmed Södra vägen med Nässjö centrum.

Plandata och avgränsning

Ett nytt bostadsområde planeras söder om det befintliga bostadsområdet Handskeryd, väster om Isåsavägen och norr om den nya Södra vägen. Planområdet ligger direkt öster om Södra stambanan och har en areal på cirka 9 hektar.

Nässjö kommun äger fastigheten Handskeryd 1:1 som omfattar de obebyggda delarna inom planområdet. Nässjö kommun äger också den mark som Isåsavägen idag omfattar vilket rör fastigheterna Handskeryd 1:1 och Isåsa 2:15. Planområdet omfattar också sex privatägda fastigheter som ligger väster om Isåsavägen, fastigheterna är idag bebyggda med bostadshus. Breddningen av Isåsavägen påverkar också två fastigheter öster om Isåsavägen, även dessa två i privat ägo.

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



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

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan

Planområdet är utpekad som planerat bostadsområde i den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad (antagen av kommunfullmäktige den 16 juni 2016).

Strategi för Nässjö kommuns boendeplanering

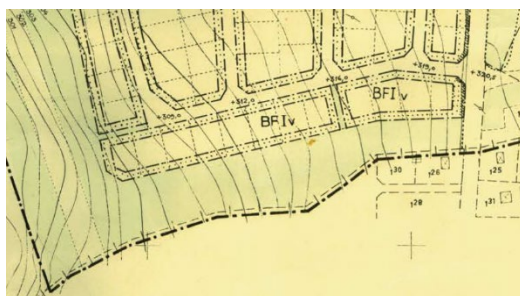
Den 18 maj 2017 antogs strategin för Nässjö kommuns boendeplanering 2017-2020. Strategin omfattar ett antal mål samt en handlingsplan för hur kommunen på olika sätt ska arbeta med bostadsförsörjning under fyraårsperioden.

I strategin anges bland annat att bostadsområden i kommunen ska vara varierande gällande upplåtelseform, storlek, pris och hustyp. Med utgångspunkt i det målet utformas föreliggande detaljplan på ett sätt som möjliggör byggnation av inte bara villor utan också parhus, kedjehus, radhus och mindre flerbostadshus i området.

I strategin anges också att kommunen har som mål att kunna erbjuda minst tre områden för byggande av enbostadshus i Nässjö. Idag finns ett fåtal lediga tomter till försäljning och för att nå det uppsatta målet krävs att ny mark tas i anspråk för bostadsbyggnation. Föreliggande detaljplan är ett led i arbetet för att uppnå det uppsatta målet och på så vis möta den efterfrågan på bostäder som finns i Nässjö.

Gällande detaljplaner

Planområdet är till stora delar ej planlagt sedan tidigare, dock finns ett område närmast befintlig bebyggelse i norr som är detaljplanerat. För detta område gäller *Förslag till stadsplan för stadsdelen Handskeryd i Nässjö stad*, antagen 1959 (detaljplan 108). I planen är fastigheten Sländan 1 planlagd för ”bostadsändamål, fristående hus”. Söder om befintlig bebyggelse finns ett område planlagt som ”park eller plantering”.



Utdrag ur *Förslag till stadsplan för stadsdelen Handskeryd i Nässjö stad*. Antagen 1959 (detaljplan 108).

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade 19 september 2018 att uppdra åt samhällsplaneringskontoret att ta fram en ny detaljplan för området.

Undersökning om miljöpåverkan

Bakgrund

Kommunen ska vid upprättade av planer och program undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken kapitel 6. I sådana fall ska en strategisk miljöbedömning göras.

En undersökning gällande om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan har upprättats, daterad 3 april 2018. 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 buller och risker kopplade till områdets närhet till väg och järnväg samt frågor om dagvattenantering. 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

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av moränjord och är till stora delar skogsbevuxen, men det finns också delar med buskvegetation. Berg i dagen förekommer i den sydvästra delen av området.

Marken sluttar från öst till väst. Isåsavägen i öster ligger på cirka 319 meter över havet och planområdets västra delar ligger på en nivå omkring 300 meter över havet. I de västra delarna av planområdet är marken fuktig och strax väster om planområdet finns en sumpskog (se bild nedan).

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



Området i grön skraffering markerar område för sumpskog.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts i området (Ramböll 2018-12-17, uppdragsnummer 1320037665). Undersökningen visar att jorden i området generellt består av humusjord eller humushaltig jord på sandmorän. I de centrala och östra delarna av området visar undersökningen att berg ligger på 5-6 meters djup, i övriga delar av området uppmättes berg finnas på djup om 1-4,5 meter. Då djupet till fast botten/berg varierar inom området rekommenderas att en mer detaljerad undersökning genomförs som underlag för exempelvis detaljprojektering av ledningsdragning. I utredningen konstateras att sprängning kan komma att krävas för anläggande av ledningsschakter.

Grundläggningsförhållandena bedöms överlag som goda inom planområdet. Byggnader kan grundläggas på kantförstyvad platta på mark, alternativt på sulor/fundament i den naturligt avlagrade sandmoränen. Det begränsade djupet till berg inom delar av området kan innebära att sprängning kan krävas, särskilt om byggnader utförs med källarvåning. Vidare konstateras i utredningen att all

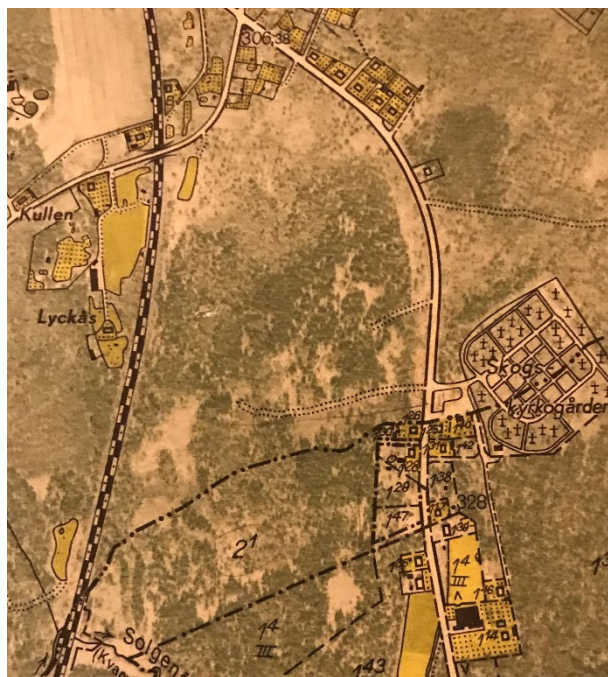
humusjord/humushaltig jord ska avlägsnas innan anläggningsarbeten påbörjas. Massorna kan med fördel återanvändas för landskapsåtgärder.

I samband med den geotekniska undersökningen mättes också grundvattennivåerna inom området och fann att dessa ligger mellan 0,7 m och 4,6 m under befintlig markyta.

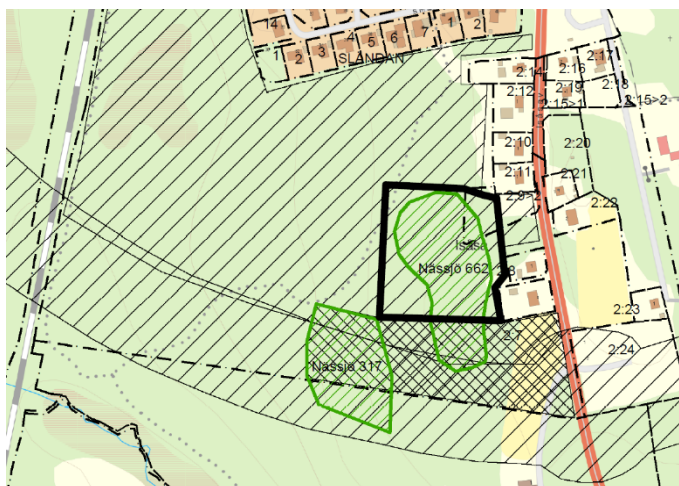
Kulturmiljö

Den ekonomiska kartan från 1954 visar hur området såg ut innan bostadsområdet Handskeryd byggdes. Kartan visar att området även vid denna tid var huvudsakligen skogbeväxt. Fyra av de sex bostadshus som idag finns inom planområdet var byggda 1954.

Inom detaljplaneområdet finns två områden med fossil åkermark (RAÄ-nr Nässjö 662 och RAÄ-nr Nässjö 317). I samband med framtagandet av detaljplanen för Södra vägen, etapp 2 utreddes delar av dessa lämningar och de konstaterades då ha tillkommit under senare tiders odling och klassas som övrig kulturhistorisk lämning. Under juni månad 2019 genomfördes en arkeologisk utredning inom föreliggande detaljplans område. Inga fornlämningar återfanns. Den fossila åkern, RAÄ-nr Nässjö 662, är bedömd som övrig kulturhistorisk lämning och inga ytterligare arkeologiska åtgärder är nödvändiga.



Utdrag ekonomiska kartan från 1954



Inom området markerat med tjock svart linje har en arkeologisk utredning genomförts under våren 2019.

-  AU2_Handskeryd
-  Tidigare utrett etapp 1
-  Tidigare utrett etapp 2
-  Övrig kulturhistorisk lämning

Några stenmurar och rösen finns inom planområdet, främst i skogen väster om befintlig bostadsbebyggelse. Stenmurarna som ligger i skogsmark omfattas inte av biotopskydd. En stenmur inom planområdet ligger i anslutning till vad som idag är åkermark och omfattas därför av biotopskydd enligt förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Vid genomförande av detaljplanen påverkas muren då den ligger inom det område där den nya anslutningsvägen till bostadsområdet ska dras. Kommunen har därför sökt dispens för att flytta stenarna till annan närliggande yta.



Biotopskyddad stenmur, precis söder om befintlig bebyggelse som läggs inom område planlagt som NATUR.

Bebyggelse

Inom planområdet finns sex friliggande bostadshus utmed Isåsavägen med tillhörande komplementbyggnader. Husen har olika karaktär och är i en eller två plan. I övrigt är planområdet obebyggt.



Bilder över några av de hus som ligger inom planområdet, väster om Isåsavägen.

Norr om planområdet ligger bostadsområdet Handskeryd. Planlagt 1954 och uppfört därefter. Bostadsområdet sluttar från öst till väst och består främst av villor i tegel i ett plan.



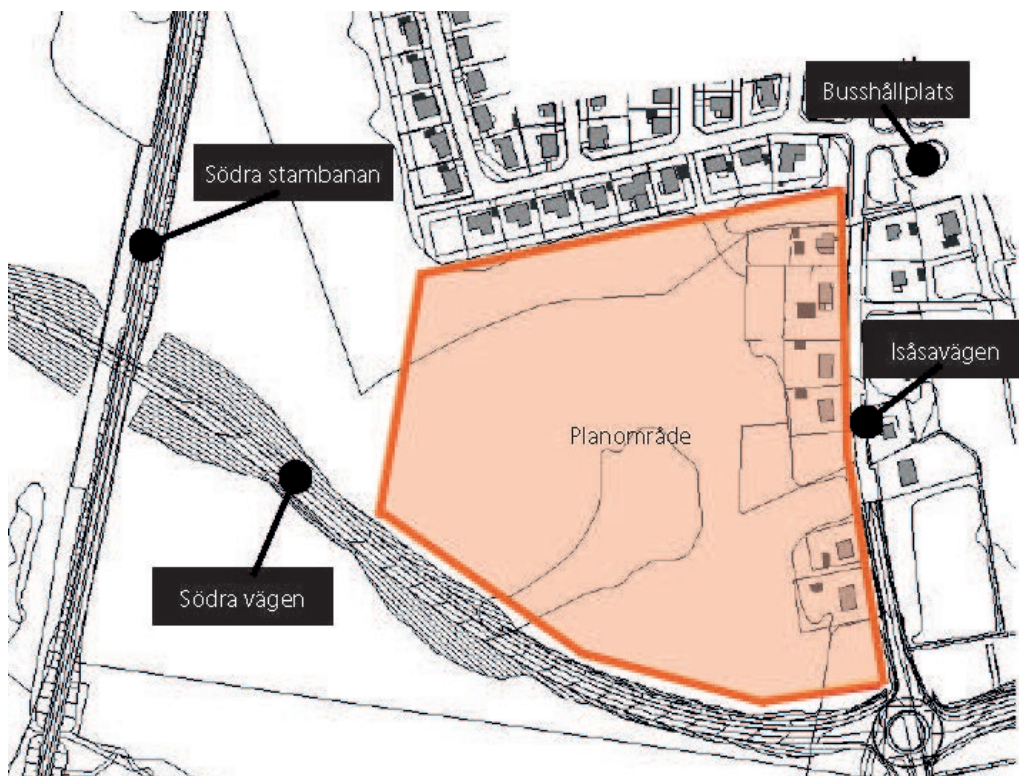
Bostadsområdet Handskeryd, här ses Smålandsgatan från väster.

Gator och trafik

Längs planområdets östra gräns går Isåsavägen som är infarten till Nässjö stad från Stensjön. Längs vägen gäller 40 km/h. Söder om planområdet kommer Södra vägen att byggas som är en del av den yttre ringleden kring staden. Vägen går över Södra stambanan och kommer att anslutas till Isåsavägen genom en ny cirkulationsplats. Utmed Södra vägen kommer 80 och 60 km/h att gälla. Utmed Södra vägen byggs en separat gång- och cykelväg. I samband med byggnationen av Södra vägen överläts en del av Isåsavägen (väg 860) från Trafikverket till kommunen, detta gäller för den del av Isåsavägen som ligger inom föreliggande detaljplans område.

Väster om planområdet ligger Södra stambanan som är utpekad riksintresse för kommunikationer.

Strax nordöst om planområdet, på den östra sidan om Isåsavägen, ligger närmsta busshållplats (Skogskyrkogården) som trafikeras av stadsbusslinje 62.



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 ny mark för bostadsändamål (B) planläggs väster om Isåsavägen. Bostäderna ordnas utefter nya lokalgator som ansluts till Isåsavägen i öster. Planens utformning ger möjlighet att uppföra olika typer av bostadshus som exempelvis friliggande villor, parhus, radhus, kedjehus och mindre flerbostadshus.

Bostädernas antal, upplåtelseform, utbyggnadstakt med mera regleras inte i detaljplanen. Färdigbyggt bedöms området bestå av blanda bebyggelse med småhus, grupphus och lägenheter.

Marken i området sluttar från Isåsavägen och västerut. Den kuperade terrängen medför att området kommer behöva omformas och marknivån ändras jämfört med hur det ser ut idag. På vissa platser kommer jordmassor behöva flyttas och på andra platser kommer utfyllnad att krävas så att en lämplig gatulutning och terrasser att bygga bostäder på kan skapas. Utfyllnad kommer främst att ske i bostadsområdets mest västliga del.

Exploateringsgrad

Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring byggnaderna i området regleras utnyttjandegraden. På fastighet där friliggande bostadshus eller flerfamiljshus ordnas får byggnadsarean uppta maximalt 35 % av fastighetsarean. På fastighet där radhus, parhus och kedjehus byggs tillåts en högre exploateringsgrad och byggnadsarean får då maximalt uppta 45 % av fastighetsarean. Byggnadsarea är den yta som byggnaderna inom fastigheten upptar på marken.

Byggnadshöjd

Maximal byggnadshöjd regleras i planens norra och sydöstra del till 7,5 meter, vilket möjliggör byggnader upp till 2 ½ plan. En höjd som anses vara lämplig i huvuddelen av området. Höjden är en avvägning mellan skuggbildning, variation, flexibilitet och att ge området rätt karaktär.

För att komplementbyggnader inte ska dominera i förhållande till huvudbyggnaden samt begränsa påverkan på grannfastigheter regleras den maximala nockhöjden för komplementbyggnader till 4,5 meter och maximal byggnadshöjden för densamma till 3 meter.

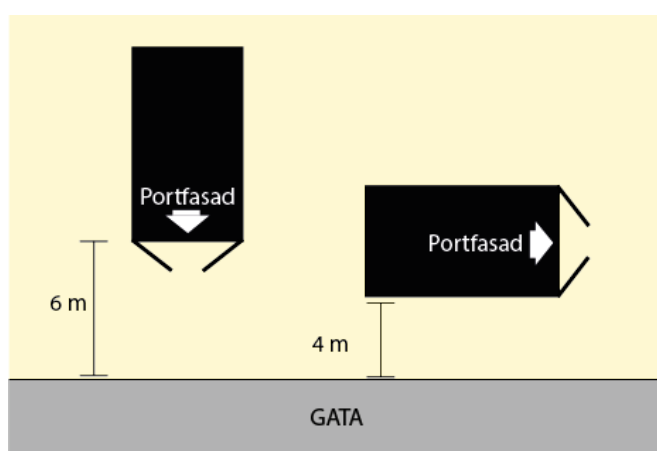
Byggnads- och nockhöjd mäts från medelmarknivå invid byggnaden.

Placering

För att säkerställa att huvudbyggnaden placeras, så att påverkan på dess grannfastigheter gällande skuggbildning och insyn med mera ska bli acceptabel, regleras att huvudbyggnaden ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Detta gäller dock inte om byggnaden är sammanbyggd i fastighetsgräns, detta för att möjliggöra byggnation av radhus, parhus och kedjehus.

Vidare regleras att garage som är sammanbyggt med huvudbyggnaden ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att kunna bygga samman garage med huvudbyggnaden och då lägga garagedelen närmare gränsen än 4 meter (eftersom den räknas som en del av huvudbyggnaden). Bestämmelsen avser gälla endast garagebyggnad och inte byggnad med exempelvis garage i bottenplan med bostad över.

För att säkerställa plats för biluppställning framför garage/carport regleras i planen att portfasad till garage/carport ska placeras minst 6 meter från allmän gata. Portfasad är alltså den fasad där porten fordonet kör in placeras. Placeras portfasaden ej mot gata kan garaget/carporten placeras närmare gatan än 6 meter. Se illustration nedan.



Byggnadsförbud

Prickad mark får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelse inte ska läggas för nära gatan. Prickmark läggs på ett avstånd på 4 meter från gatumark och 2 meter från planerad gång- och cykelväg.

Utfartsförbud

Utfartsförbud mot Isåsavägen ska säkerställa trafiksäkerheten längs med gatan. Bestämmelsen medför att in- och utfarter till samtliga bostäder direkt väster om Isåsavägen, förutom till fastigheten Isåsa 2:16, ordnas mot den nya lokalgatan. Ut- och infarter blir säkrare då den nya lokalgatan kommer vara den gata som är minst trafikerad av de två samt att den kuperade terrängen direkt utmed Isåsavägen också göra att det kommer vara bättre sikt med anslutningspunkt från bostadsfastigheterna mot den nya lokalgatan.

U-område

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Området följer befintliga vatten- och avloppsledningar och befintlig ledningsrätt.

Grönområden/Friytor för lek och rekreation

Planområdets västra, södra och norra del planläggs som allmän plats/natur. Inom användningen NATUR ryms förutom grönytor också gång- och cykelvägar. Från det nya bostadsområdet kan gång- och cykelvägar ordnas så att bostadsområdet knyts an till befintligt bostadsområde i norr samt till den nya

Södra vägen, i söder. I väster finns plats för dagvattenanläggning i form av damm eller översvåmningsyta dit dagvatten från det nya bostadsområdet leds.

Inom ett avgränsat område inom naturmark medger planen att en kulle ordnas med maxhöjd 10 meter. Kullen ger möjlighet för omfördelning av massor inom planområdet och kan således minska mängden massor som behöver transporteras till deponi. Kullen blir en del i det bostadsnära naturområdet och skulle till exempel kunna användas för pulkaåkning på vintern.

Allmän plats/natur planläggs också kring den nya anslutningsvägen mot Isåsavägen. Det blir en grön entré till området där vissa vallar kommer att inrymmas med syfte att till viss del avskärma biltrafiken så att den inte ska störa omkringliggande bostadsbebyggelse.

I östra delen av planområdet, mellan den nya lokalgatan och Isåsavägen placeras en park. Tanken är att parken ska bli en plats som lockar barn i flera åldrar och därför inrymma både lekplats och bollplan.

Gator och trafik

Det nya bostadsområdet trafikförsörjs genom en ny lokalgata med en bredd på 8 meter. Genom det nya bostadsområdet, från norr till söder, planläggs för ett gång- och cykelstråk. Gaturummet ges en bredd på 6 meter och på den ytan ska en 3 meter bred gång- och cykelväg rymmas samt stödmurar på vardera sidan om denna, för att ta upp viss höjdskillnad i området. Cykelstråket ska anslutas till bostadsområdet i norr. I söder leder vägen till en tunnel under Södra vägen och gör det lätt för de boende i området att röra sig ut i naturen söder om vägen. Vidare planeras gång- och cykelstråk väster om bostadsområdet, detta stråk leder också det till befintligt bostadsområde i norr samt ansluts till den gång- och cykelväg som byggs utmed Södra vägen. Exakt dragning av dessa cykelvägar fastställs inte i plan men illustreras med en illustrationslinje, gång- och cykelvägar ryms inom användningen NATUR.

Inom planområdet ingår också en del av Isåsavägen. Körbanan för bil behålls i nuvarande sträckning med en bredd på 7 meter. Gaturummet breddas emellertid så att det längs vägens östra sida ges utrymme för att ordna en 3 meter bred gång- och cykelväg. Den nya gång- och cykelvägen är ett led i ansluta den gc-väg som byggs utmed Södra vägen till cykelvägnätet in mot Nässjö centrum.

Hinder

Med syfte att säkerställa att bilarnas hastighet hålls nere på de platser där GC-vägen korsar gatumarken läggs en egenskapsbestämmelse om farthinder in på gatumarken. Farthindren kan utformas antingen genom att gatan smalnas av, genom att ett gupp anläggs eller att de båda lösningarna kombineras.

Störningar och risker

Klimatförändringar/Risk för översvämning

Enligt den klimatanalys som Länsstyrelsen tagit fram kommer klimatiförändringarna 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.

I samband med framtagandet av planen tas en dagvattenutredning fram. Planområdets mest låglänta och fuktiga delar i väster planläggs som naturmark och kommer till viss del används för öppen dagvattenhantering, hit kommer dagvatten från det nya bostadsområdet att ledas. Gatorna i området höjdsätts så att regnvatten vid skyfall kan ledas längs gatorna västerut och vidare ut till naturområdet i väster.

Buller

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

Planförslaget innebär att ny mark för bostadsändamål placeras intill Södra stambanan, Södra vägen och Isåsavägen. En trafikbullerutredning har tagits fram (Soundcon, rapport 12611, Revidering 2, 2018-09-26). I utredningen har beräkningar utförts för en framtidsprognos år 2040. För att minska vägbullret i området placeras en bullervall och delvis bullerplank norr om Södra vägen på en höjd om 2 meter över vägbanan. Utredningen visar att genom att anlägga ett sådant skydd nås en ekvivalent ljudnivå under 60 dBA för stora delar av området, 4,5 meter över marken vilket betyder att 2-plansvillor kan anläggas för uppfyllnad av riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå på bägge plan. Detaljplanen har anpassats efter resultatet i bullerutredningen och bostäder tillåts i just två plan och endast på sådan mark där den ekvivalenta ljudnivån ej överskrider gällande riktvärden.

Gällande uteplatser så visar trafikbullerutredningen att det inom planområdet är möjligt att ordna uteplatser som erhåller ljudnivåer som uppfyller riktvärden enligt förordningen (2015:216). Sådana uteplatser placeras vid fasader i norr och öster, det vill säga bort från Södra vägen och järnvägen. I vissa fall krävs att bullerskydd placeras utmed bostadsfasad eller eventuellt att fristående uteplats skärmas av mot väg/järnväg för uppfyllnad av riktvärde gällande uteplats. Uteplatsernas exakta placering beror på hur bostads- och komplementbyggnader placeras på tomten. Bullerfrågan måste bevakas i bygglovsskedet så att en acceptabel ljudnivå säkerställs inom- och utomhus. Planbestämmelsen *"bostäder ska utformas så att gemensam eller enskild uteplats som är skärmad från trafikbuller 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.



Trafikbullerutredning. Trafiksituation framtidsscenario (2040).
Dygnsekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark. (Bilaga A07 i rapporten)



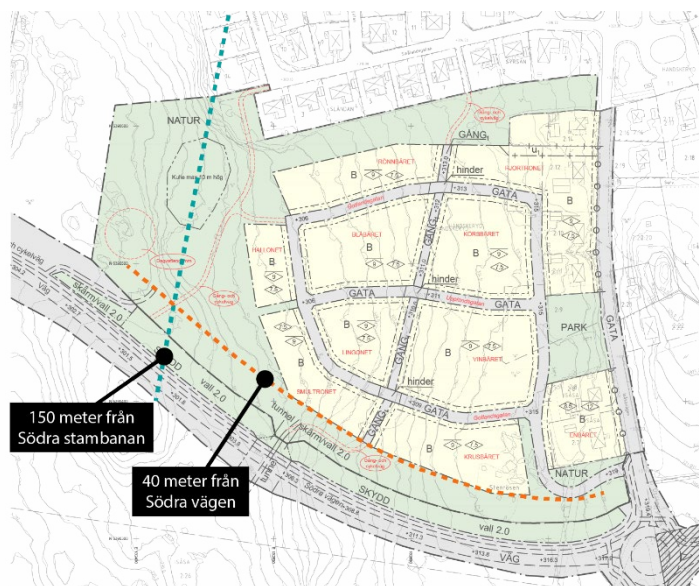
Trafikbullerutredning. Trafiksituation framtidsscenario (2040).
Maximal ljudnivå (tåg) 1,5 m över mark. (Bilaga A11 i rapporten)

Farligt gods

Planområdet ligger i anslutning till två transportleder för farligt god. För bedömning av riskerna i området kopplade till sådana transporter har riktlinjer från Hallands län använts (Riskanalys av farligt gods i Hallands län, meddelande 2011:19).

Längs Södra stambanan sker transport av farligt gods. Planerat bostadsområde ligger mer än 150 meter från transportleden och således utanför så kallat riskbedömningsområde. Utanför detta avstånd kan byggnader för alla typer av normalt förekommande användningsområden etableras utan särskild hänsyn till risker från farligt gods. Några särskilda riskreduceringsåtgärder med avseende på områdets närhet till Södra stambanan bedöms därför inte vara nödvändiga.

Utmed Södra vägen som blir en del av ringleden runt staden kan det antas att farligt gods kommer att transporteras. Då planområdet ligger direkt norr om Södra vägen ligger det inom 150 meter från farligt gods-led och alltså inom så kallat riskbedömningsområde. Mellan södra vägen och bostadsområdet ordnas en vall som reser sig 2 meter över vägbanan. Vallen är ett gott skydd mot både allvarliga konsekvenser av avåkning och spridning av till exempel brandfarlig vätska. Södra vägen klassas som en transportled med låg belastning enligt Hallands läns modell. Längs en sådan led kan småhus placeras på 60 meters avstånd utan att särskilda åtgärder vidtas eller på 40 meters avstånd om riskreducerande åtgärder vidtas. Efter samråd med Höglandets räddningstjänstförbund och Länsstyrelsen i Jönköpings län ses den byggda vallen som ett gott skydd och att därmed det skyddsavståndet i detta fall kan reduceras från 60 till 40 meter. I detaljplanen medges därför byggande av bostäder på ett avstånd på 40 meter från Södra vägen.



Kartan visar avstånd till
Södra stambanan
(turkos streckad linje)
och till Södra vägen
(orange streckad linje)

Barnperspektivet

Barnperspektivet ska finnas med vid planläggning av mark och vatten. I denna detaljplan kommer barn att beröras på flera sätt. Området är ett stort bostadsområde som förväntas innehålla många barnfamiljer. Barn från andra bostadsområden och skolor förväntas använda de allmänna platserna, omkringliggande grönområden och besöka området. Detaljplanen verkar i stor utsträckning för att området ska bli en bra plats för barn. Fokus finns på trafiksäkerhet, låga hastigheter och en separat gång- och cykelvägar ingår. Kontakten med omgivande naturmark och bostadsområden är god med många passerar. En park anläggs som kan fyllas med olika innehåll och den väntas bli en attraktiv plats för barn som vistas i området.

Tillgänglighet och trygghet

De allmänna platserna utformas tillgängliga för personer med funktionsvariationer enligt gällande krav. Den planerade parken är väl exponerad mot omgivningen vilket ger en ökad upplevd trygghet.

Teknisk försörjning

Verksamhetsområde för vatten och avlopp kommer i samband med planens genomförande att utökas så att hela det planlagda området ingår i verksamhetsområdet. Ledningarna anläggs i gatusystemet. Vatten leds till området från Isåsavägen i öster via befintliga ledningar. Spillvatten leds via självfall till nordväst, och sedan vidare norrut, väster om befintligt bostadsområde, innan det ansluter till befintligt ledningsnät. Dagvattenledningar leds västerut till dagvattenanläggning i områdets mest låglänta delar, planlagd som natur.

Småskaliga öppna system är att föredra för omhändertagande och rening av dagvatten. De är dock ofta svåra och kostsamma att tillskapa inne i bostadsområden. Enklare och mer effektivt är att använda ledningar för transport till lite större anläggningar. Det är också svårt att belasta enskilda fastighetsägare med krav på omhändertagande av dagvatten på tomten. Det leder erfarenhetsmässigt till problem både för enskilda och kommunen. Dagvatten från området kommer att omhändertas och fördröjas lokalt, huvudsakligen i områdets mest låglänta delar, planlagd som natur.

Elledningar och optokablar byggs ut i gatusystemet. Fjärrvärme byggs preliminärt inte ut i området. I nya bostadsområden är förbrukningen och anslutningsgraden så låg att det sällan är lönsamt.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen verkar för en god bebyggd miljö genom att nya bostäder ordnas nära service, skola, kollektivtrafik samt befintlig infrastruktur. Den tätortsnära lokaliseringen bidrar till resurseffektivitet och minskad miljöbelastning i jämförelse med en exploatering av samma antal bostäder i mindre tätortsnära läge. Området ligger i nära anslutning till både stadens service och natur- och rekreationsområde och är utpekad i översiktsplanen som strategiskt utbyggnadsområde för bostäder.

Detaljplanens genomförande innebär en stor förändring av områdets innehåll och utseende. Skogsmark tas i anspråk och ny väg anläggs och bebyggelse tillkommer. Planens genomförande innebär att trafiken i närområdet förväntas öka då uppskattningsvis minst ett 40-tal nya bostäder ryms inom planområdet. Nya gång- och cykelpassage ordnas till och igenom området som kommer att knyta samman det nya bostadsområdet med befintligt bostadsområde i norr men också med den nya gång- och cykelvägen som ordnas utmed Södra vägen. Genomförande av detaljplanen medför också en breddning av Isåsavägen åt öster, så att en separat gång- och cykelväg kan ordnas.

Genomförande av detaljplanen medför att en biotopskyddad stenmur flyttas från den plats där anslutningsvägen till bostadsområdet anläggs. Stenmuren placeras istället på annan plats.

I det nya bostadsområdet planeras för en park. Parken kommer att fungera som mötesplats för både stora och små barn, både för de som kommer att bo i det nya bostadsområdet och barn i angränsande område.

Idag utgör större delen av planområdet av skogsmark som kan infiltrera regn- och smältvatten. Planens genomförande innebär att andelen hårdgjord yta i området ökar, vilket ställer krav på dagvattenhanteringen på platsen. Inom planområdet ordnas därför så att dagvattnet från det nya bostadsområdet leds till en damm in naturområdet väster om bostäderna. Att omvandla området till bostadsmark kräver förflyttningar av massor och utfyllnader främst i bostadsområdet västra delar.

Fastighetskonsekvenser

Allmän plats-mark inom planområdet ligger kvar inom fastigheten Handskeryd 1:1. Övrig kvartersmark delas in i enskilda fastigheter i takt med utbyggnaden. Storleken på tomterna anpassas till avsedd byggnation. Villatomter avstyckas och förmedlas i första hand via kommunens tomtkö.

Isåsavägen breddas åt öster och därmed köper kommunen in en smalare markremsa utmed vägen från fastigheterna Isåsa 2:20 och 2:21.

Genomförandetid

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

Ansvars- och kostnadsfördelning

Kommunen äger idag fastigheten Handskeryd 1:1 där ny bostadsmark planeras. Kvartersmarken för bostadsändamål kommer vid byggnation att säljas till byggherrar. Ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören 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 för utbyggnad och skötsel. Kommunen genom Nässjö Affärsverk AB (NAVAB) är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar och ansvarar för utbyggnad samt för projektering och utförande av dagvattenanläggningen. Nässjö Affärsverk AB är även huvudman för utbyggnad av elnät. Fiberutbyggnad i området ansvarar Citynätet i Nässjö för.

Kommunen har bokförda värden för mark samt kostnader för utbyggnad av allmänna platser samt fastighetsbildning. Intäkter erhålls genom försäljning av tomtmark. NAVAB har kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp liksom för utbyggnad av elledningar. Citynätet har kostnader för fiberutbyggnad. Intäkterna utgörs av anslutningsavgifter (engångsavgift) och bruksavgifter (periodisk avgift).

Exploateringsavtal, riktlinjer för markanvisning och plankostnad

Tekniska serviceförvaltningen har antagit riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal den 12 november 2015. Eftersom kommunen äger marken inom planområdet väntas inte exploateringsavtal bli aktuellt. För delar av planområdet kan markanvisning i form av direktanvisning eller anbudsförfarande bli aktuellt. Markanvisning innebär att en byggherre ges ensamrätt att, under en begränsad tid och under givna villkor, förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse. Det är ännu ej beslutat om planen ska genomföras med hjälp av markanvisningsavtal eller inte. Innehållet i ett sådant avtal är därför inte framtaget. Att genomföra planen helt eller delvis med stöd av markanvisningsavtal skulle syfta till att uppnå en blandad bebyggelse inom området, att inte endast villor byggs utan att bostäder ordnas med olika upplåtelseform, storlek, pris och hustyp.

Kostnaden för upprättandet av detaljplan tas ut som en avgift (planavgift) i varje bygglov.

Tidplan

Detaljplanen skickas för samråd under maj 2019, beräknas antas i oktober 2019 och vinna laga kraft i november 2019. 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

Malin Svensson
Planarkitekt