



Planbeskrivning

Detaljplan för Mariahemmet 3
Nässjö stad, Nässjö kommun

Diarienummer 2021-921

Antagen av SPN 2023-09-20 § 133

Laga kraft 2023-10-18

Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE	3
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	3
OMFATTNING OCH LOKALISERING.....	3
PLANFÖRSLAG	4
ALLMÄN PLATS.....	4
KVARTERSMARK.....	4
GENOMFÖRANDETID	5
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	5
REGLERING AV KVARTERSMARK.....	5
GENOMFÖRANDE	8
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	8
TEKNISKA FRÅGOR.....	8
EKONOMISKA FRÅGOR	9
ORGANISATORISKA FRÅGOR	9
KULTURVÄRDEN	10
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....	10
PLANERINGSUNDERLAG	10
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	10
UTREDNINGAR	12
ÖVRIGA PLANERINGSUNDERLAG.....	12
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	12
FYSISK MILJÖ	12
SERVICE	13
TRAFIK.....	13
NATURLIG MILJÖ.....	14
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	15
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	16
KULTURMILJÖ.....	16
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	16
RIKSINTRESSEN.....	18
MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	18
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	18
MILJÖKVALITETSNORMER.....	18
KONSEKVENSER.....	19
FYSISK MILJÖ	19
TRAFIK.....	19
NATUR	20
MILJÖ.....	20
KULTURMILJÖ.....	20
SOCIAL HÅLLBARHET	21
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	21
MILJÖKVALITETSNORMER.....	22
MEDVERKAN	22

Detaljplanens syfte

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra för bostäder samt vårdverksamhet i anslutning till vårdcentralen Nässjö läkarhus på fastigheten Mariahemmet 3.

Ny bebyggelse möjliggörs längs med Ringgatan i 2 våningar samt med en ytterligare suterrängvåning. Övriga delar av detaljplanen syftar till att skydda och bevara områdets kulturvärden där både bebyggelse och naturmiljöer ingår.

Beskrivning av detaljplanen

Omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget centralt i Nässjö stad, strax väster om hembygdsparken. Planområdet omges av Runnerydsgatan samt Mariagatan i sydväst och Ringgatan i öster. Planområdets areal är cirka 9500 kvadratmeter och innefattar fastigheten Mariahemmet 3 samt delar av omkringliggande gator.

Markägare för fastigheten är Carballos Klinik AB.



Översiktsbild över planområdet samt omkringliggande område

Planförslag

Planförslaget innebär en tillkommande byggrätt på fastigheten Mariahemmet 3 där syftet är att möjliggöra för nya bostäder med anknytning till befintlig vårdcentral. Planförslaget möjliggör för en samlad parkering till både befintlig vårdcentral och för det ökade parkeringsbehov nya bostäder medför. Detaljplanen syftar även till att skydda befintlig bebyggelse och natur med avseende på de kulturvärden platsen besitter.

Allmän plats

GATA – Gata

Planläggningen av gata innebär att fastighetens anslutning till befintligt gatunät säkerställs samt att utfart regleras till befintliga utfarter. För att bibehålla områdets trafiksäkerhet möjliggörs utfarter endast längs med en del av Runnerydsgatan samt en del av Mariagatan.

Inom användningen gata ryms även komplement som behövs för gatans funktion, exempelvis trafikanordningar, trottoarer och cykelvägar.

Huvudmannaskap

Nässjö kommun är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmarken till B – Bostäder och D - Vård. Användningarna kombineras i den östra delen av planområdet och den första beteckningen är den huvudsakliga användningen.

B - Bostäder

Användningen bostäder används för att möjliggöra för byggnation av nya bostäder i anslutning till den befintliga vårdcentralen. I användningen bostäder ingår utöver vanliga bostäder olika typer av boenden som innefattar viss omsorg, exempelvis LSS-boende, seniorbostäder eller trygghetsbostäder. Användningen täcker även olika typer av bostadskomplement som exempelvis miljöhus, lekplats eller växthus.

Vid utformning av bostädernas utemiljö är det av stor vikt att områdets kulturmiljövärden beaktas. Fastighetens befintliga parkmiljö upplevs som offentlig vilket beskrivs vara en viktig del i områdets kulturhistoriska miljö, det anses därför vara viktigt att bibehålla parkmiljön vid framtida förändringar.

D - Vård

Användningen vård används för att möjliggöra för olika typer av vårdverksamhet. Inom planområdet finns i dagsläget en vårdcentral som med användningsbestämmelsen ges planstöd för fortsatt verksamhet. Användningen ger även möjlighet för andra typer av vårdverksamhet som exempelvis äldreboende eller andra typer av vårdbostäder. Kompletterande verksamhet som en mindre restaurang, kiosk eller personalutrymmen ryms också inom användningen vård.

Befintlig huvudbyggnad används idag som vårdcentral och har historiskt sett nyttjats till olika typer av vårdändamål, däribland vårbostäder i form av äldreboende. För att säkerställa att befintlig huvudbyggnad fortsatt nyttjas till olika typer av vårdändamål används användningen vård utan mer specifik begränsning.

Viss vård kan tillåtas inom användningen B – Bostäder, men eftersom syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder med vårdinslag kombineras användningarna vård och bostäder.

Genomförandetid

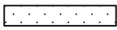
Genomförandetiden är 60 månader, 5 år, för hela planområdet och börjar gälla från och med det datum detaljplanen vinner laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Den ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för kvartersmark, dessa regleringar motiveras nedan.

Reglering av kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

 - Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Bestämmelsen innebär att byggnader inte får uppföras inom de prickade områdena även om vissa bygglovsbefriade undantag finns. Bestämmelsen syftar huvudsakligen till att säkerställa den befintliga huvudbyggnadens placering som fritt liggande i parkmiljö eftersom detta beskrivs som en viktig del av platsens kulturhistoriska värde.

Utmed gatorna och intilliggande bostadsfastigheter är syftet att förhindra att ny bebyggelse placeras för nära gata eller grannfastigheter. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 §

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta nockhöjd är 12 meter

Motiv: Bestämmelsen syftar till att anpassa tillkommande bebyggelse till den bebyggelseskala som återfinns i området. Eftersom området där ny bebyggelse avser uppföras besitter stora höjdskillnader är det mycket viktigt att nockhöjden mäts utifrån medelmarknivå, se illustration nedan. Byggnader får uppföras med en högsta nockhöjd om 12 meter vilket möjliggör för 3 våningar varav en suterrängvåning i anslutning till Ringgatan. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 §

Regleringen används även för att begränsa möjlig nockhöjd för befintlig bebyggelse. Då befintlig bebyggelse besitter stora kulturvärden och byggrätten utöver redan befintligt är kraftigt begränsad syftar regleringen främst till en begränsning av möjlig nockhöjd i de fall där befintlig bebyggelse inte längre finns kvar. Exempelvis i fall av brand eller

liknande där byggnationen måste rivras. Nockhöjden på 12 meter motsvarar ungefär den höjd befintlig bebyggelse redan upptar. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 §

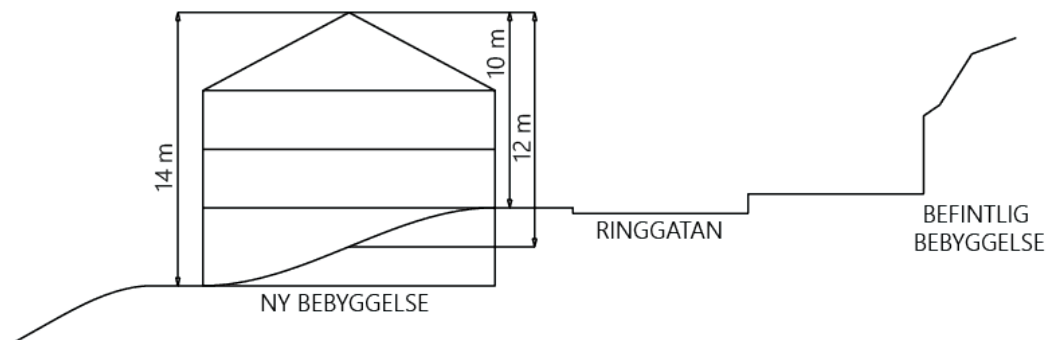


Illustration över nockhöjd på ny bebyggelse

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Träd med en diameter över 20 cm får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa bevarandet av grönska inom planområdet, huvudsakligen på grund av platsens kulturhistoriska värden där parkmiljön beskrivs som viktig. Ytterligare syfte med planbestämmelsen är att utifrån ett klimatperspektiv bevara så mycket grönska som möjligt inne i städerna för att undvika värmeöar. Lagstöd: PBL 4 kap. 10 §

n₂ - Marken får inte hårdgöras

Motiv: Bestämmelsen syftar till att möjliggöra infiltration av dagvatten till fördröjningsmagasinet under mark. Med hårdgjord yta menas markmaterial av sådant material som försvårar vattnets genomtränglighet, exempelvis asfalt. Då marken dessutom är avsedd för parkering används förslagsvis grus som material. Lagstöd: PBL 4 kap. 10 §

n₃ - Marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten

Motiv: Bestämmelsen syftar till att ge fortsatt planstöd till det fördröjningsmagasin som finns inom planområdet. Lagstöd: PBL 4 kap. 5 §

n₄ - Parkering får anordnas

Motiv: Bestämmelsen syftar till att tillgodose planområdet med parkering för att rymma både befintligt behov samt tillkommande. Lagstöd: PBL 4 kap. 13 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att förhindra att byggnader och anläggningar uppförs som hindrar åtkomst till befintliga ledningar. Bestämmelsen syftar även till att bevara den befintliga ledningsrätt NAV besitter för fördröjningsmagasin för dagvatten. Lagstöd: PBL 4 kap. 6 §

Placering

p₁ - Byggnad ska placeras med långsida parallell med Ringgatan

Motiv: Bestämmelsen syftar till att reglera ny bebyggelses lokalisering till att vara parallell med Ringgatan. Detta för att begränsa ny bebyggelses negativa påverkan på platsens kulturmiljövärden samt för att skapa ett tydligare gaturum längs med Ringgatan.

Lagstöd: PBL 4 kap. 16 §

Skydd mot störningar

m₁ - Uteplats får anordnas där ekvivalent ljudnivå inte överstiger 50 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att gällande riktvärden för buller uppfylls, se miljöbalkens förordning om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Lagstöd: PBL 4 kap. 12 §

Stängsel, utfart och annan utgång

↳ ○ · ○ † - Utfartsförbud

Motiv: För att bevara en trafiksäker miljö runt planområdet syftar bestämmelsen till att säkerställa att inga nya utfarter anordnas utöver de redan befintliga. Lagstöd: PBL 4 kap. 9 §

Takvinkel

o₁ - Minsta takvinkel är 40 grader

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till områdets befintliga karaktär med bäring på platsens kulturmiljövärden. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 §

Utformning

f₁ - Tak ska vara av tegel och utföras som mansardtak

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till områdets befintliga karaktär med bäring på platsens kulturmiljövärden. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 §

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är 650 kvm inklusive komplementbyggnader

Motiv: Bestämmelsen används för att begränsa hur stor del av egenskapsområdet som får bebyggas för att säkerställa en god balans mellan tillkommande byggnation och friytor. Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §

e₂ - Största byggnadsarea är 550 kvm inklusive komplementbyggnader

Motiv: Bestämmelsen används för att begränsa hur stor del av egenskapsområdet som får bebyggas. Egenskapsbestämmelsen möjliggör för mindre utbyggnad av befintlig verksamhet även om stor andel av tillåten byggnadsarea i dagsläget utnyttjas av befintlig bebyggelse. Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §

Varsamhet

k₁ - Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning

Motiv: Bestämmelsen syftar till att skydda befintlig bebyggelse och säkerställa att de kulturmiljövärden platsen besitter bevaras. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 §

k₂ - Taktäckning ska vara av rött tegel

Motiv: Bestämmelsen syftar till att skydda befintlig bebyggelse och säkerställa att de kulturmiljövärden platsen besitter bevaras. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 §

k₃ - Byggnadernas karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner och material ska bibehållas

Motiv: Bestämmelsen syftar till att skydda befintlig bebyggelse och säkerställa att de kulturmiljövärden platsen besitter bevaras. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 §

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planens genomförande innebär att avstyckning skulle kunna ske från fastigheten Mariahemmet 3 i syfte att bilda en ny fastighet för de tillkommande bostäderna. Planens genomförande innebär dock inte att avstyckning måste ske då tillkommande bygg rätt fortsatt kan tillhöra fastigheten Mariahemmet 3.

Rättigheter

Ledningsrätt

Ledningsrätten med LM:s aktnummer 0682-1344 belastar fastigheten till förmån för Nässjö Affärsverk AB. Ledningsrätten gäller befintligt fördröjningsmagasin samt tillhörande ledningar och innebär att Nässjö Affärsverk har rätt att utföra tillsyn, underhåll och eventuella reparationsarbeten på fastigheten. Ledningsrätten kvarstår även efter detaljplanens genomförande.

Gemensamhetsanläggning

Parkering planeras vara samlad för både befintlig verksamhet samt för tillkommande bostäder, en gemensamhetsanläggning behöver därför bildas för ändamålet.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Teknisk försörjning i form av vatten och spillvatten finns framdraget i Ringgatan.

Dagvatten

Dagvattenanläggning finns i form av fördröjningsmagasin samt tillhörande ledningar inom fastigheten.

El, fjärrvärme och fiber

El finns framdraget i Ringgatan. Fjärrvärme finns framdraget i Ringgatan, Mariagatan samt Runnerydsgatan och därifrån också indraget till befintlig bebyggelse på fastigheten. Fiber finns framdraget inom fastigheten.

Utbyggnad av allmän plats

Nässjö kommun genom Tekniska serviceförvaltningen är ansvarig för utbyggnad av allmän plats. Någon större ändring av den allmänna platsen är inte nödvändig för plangenomförandet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Nässjö Affärsverk AB är ansvarig för utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar. Någon större ändring av den tekniska infrastrukturen är inte nödvändig för plangenomförandet.

Utbyggnad el, fjärrvärme och fiber

Nässjö Affärsverk AB är ansvarig för utbyggnad av el och fjärrvärme. Citynätet i Nässjö AB är ansvariga för fibernätet. Skanova AB har markförlagda ledningar inom planområdet, till viss del inom planlagd byggrätt. Om ledningar flyttas för att möjliggöra för byggnation bekostas flytt av exploatören. Någon större ändring av den tekniska infrastrukturen bedöms dock inte nödvändig för plangenomförandet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas inte ut som planavgift i samband med bygglov, utan faktureras när detaljplanen vinner laga kraft och bekostas av Carballos Klinik AB som är beställare av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Anläggande samt underhåll av gemensam parkering för nybildad samt befintlig fastighet bekostas av de ingående fastighetsägarna gemensamt genom en gemensamhetsanläggning.

Drift allmän plats

Nässjö kommun, genom Tekniska serviceförvaltningen, är ansvarig för framtida drift och underhåll av allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Nässjö Affärsverk AB ansvarar för framtida drift och underhåll av vatten och avlopp av allmänna anläggningar.

Drift el, fjärrvärme och fiber

Nässjö Affärsverk AB ansvarar för framtida drift och underhåll av el och fjärrvärme inom allmän platsmark. Citynätet i Nässjö AB är ansvariga för drift och underhåll av fibernätet inom allmän platsmark. Fastighetsägaren bekostar drift och underhåll av el, fjärrvärme och fiber inom den egna fastigheten.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Tidplan

Detaljplanen skickades för samråd under november 2022, beräknas antas i september 2023 och vinna laga kraft i oktober 2023. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Kulturvärden

Bevarandekrav

Med detaljplanens genomförande tillkommer att ett antal varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader. Varsamhetsbestämmelserna tillkommer för att ytterligare skydda de värden som anses värdefulla ur ett kulturminnesperspektiv. Det innebär att förändringar på eller i anslutning till befintliga byggnader endast får ske inom bestämda ramar.

Prövning enligt annan lagstiftning

Med planens genomförande kommer befintlig fastighet styckas av, vilket innebär en prövning enligt Fastighetsbildningslagen (FBL). En gemensamhetsanläggning planeras skapas för anläggande samt omhändertagande av parkering vilket vid upprättandet blir en prövning enligt Anläggningslagen (AL).

Planeringsunderlag

Kommunala ställningstaganden

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 23 mars 2022 §46 om positivt planbesked och Samhällsplaneringskontoret fick därmed i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området.

Översiktsplan

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

Fördjupad översiktsplan

Nässjö stad omfattas av en fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2016. I den fördjupade översiktsplanen pekas fastigheten ut som kulturområde.

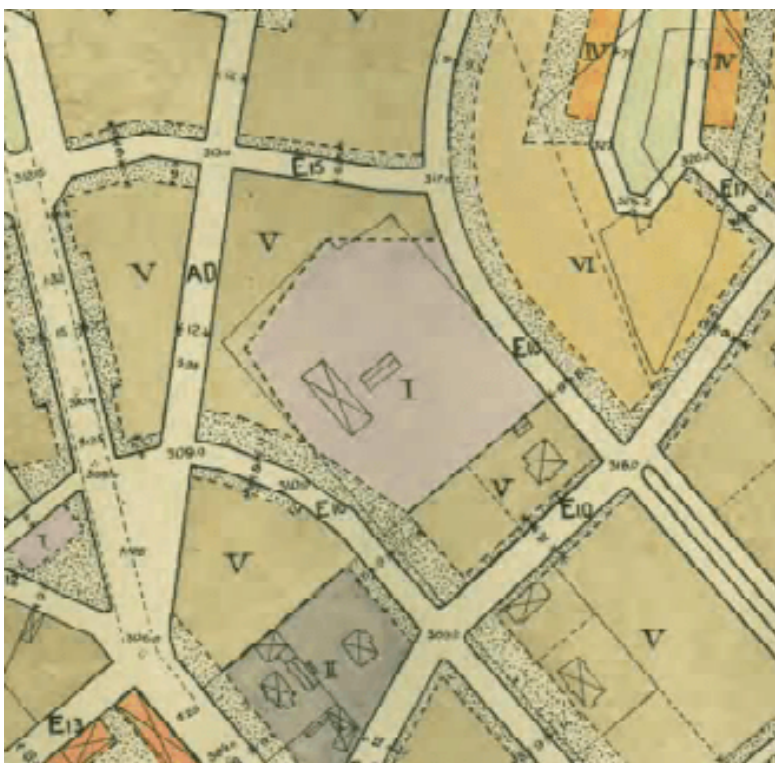
Kulturmiljöprogram

I Kulturmiljöprogrammet Del 3 Nässjö stad som antogs under år 2020 lyfts Mariahemmet fram som exempel på ett dåtida modernt äldreboende och är klassat som allmänt bebyggelsevärde, enligt PBL 8 kap. 17§. Kulturmiljöprogrammet lyfter även fram ett antal byggnader i närheten av Mariahemmet 3 som är värda att bevara. Dessa byggnader, men även övrig bebyggelse i närområdet, är av sådan karaktär att nytillkommande bebyggelse bör anpassas till den befintliga bebyggelsen för att begränsa betydande omgivningspåverkan.

Detaljplan

Planområdet är idag reglerat genom följande detaljplan:

Stadsplan för Nässjö stad fastställd år 1922. I planen anges att marken ska användas till allmänt ändamål. Annan användning i form av bostäder kan också tillåtas men då med högra krav på bebyggelsens utformning. Bostäder får uppföras i två våningar med en byggnadshöjd om 7,5 meter. Byggnaderna ska vara fristående alternativt sammankopplade två och två och får ta upp maximalt en tredjedel av tomtarean. I ny detaljplan ersätts användningen med bostäder samt vård. Stadsplanen fortsätter att gälla utanför aktuellt planområde.



Utdrag ur gällande detaljplan

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen ska vid upprättandet 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 2022-11-16. Undersökningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas. Den

miljöfaktor som särskilt uppmärksammats är planområdets kulturmiljövärden. 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.

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram i samband med detaljplanen. Slutsatser och ställningstaganden i utredningarna som berör den aktuella detaljplanen beskrivs mer ingående under planeringsförutsättningar.

- Geoteknisk utredning 10 mars 2023 av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB
- Markmiljöutredning 29 mars 2023 av Detectum AB
- Antikvariskt utlåtande 31 januari 2022 av Jönköpings läns museum

Övriga planeringsunderlag

I arbetet med detaljplanen har, utöver de kommunala styrdokument samt utredningar och underlag som redovisas ovan, hänsyn också tagits till planeringsunderlag från bl.a. Länsstyrelsen, VISS, SGU, Naturvårdsverket, SGI, Trafikverket m.fl.

Grundkarta

För området har kartenheten på Samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun upprättat en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter. Grundkartan är upprättad den 9 maj 2022 och sedan uppdaterad den 17 februari 2023.

Fastighetsförteckning

Kartenheten på Samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun har upprättat en fastighetsförteckning som gäller för planområdet. Utöver en redovisning av lagfarna fastighetsägare till berörda fastigheter inom och utanför planområdet upplyser fastighetsförteckningen om kända servitut och rättigheter som belastar fastigheter inom planområdet. Fastighetsförteckningen är upprättad den 2 november 2022 och sedan uppdaterad den 17 februari 2023.

Skyfallskartering

WSP har tagit fram en skyfallskartering för Nässjö stad, 14 april 2022. Utredningen visar maximalt flöde, maximalt djup och maximalt djup efter 10 timmar till följd av ett 100-årsregn.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Inom planområdet finns Mariahemmet som idag inhyser Nässjö läkarhus, en vårdcentral ägd av Carballos Klinik AB. Byggnaden är uppförd under tidigt 1900-tal och användes

till en början som äldreboende. Fasaden är av ljus orange puts som dekoreras med mörkröda spröjsade fönster. Taket är av brutet valmat tak täckt av rött tegel.

Byggnaden har anpassats till den pågående verksamheten genom bland annat ramper och trappsteg i metall. Dörrarna är utbytta från det ursprungliga utseendet till vita med släta glaspartier och entréerna har på flera håll kompletterats med skyltar som visar på dagens användande av lokalerna.



Från vänster till höger: Vy från Mariagatan över Nässjö läkarhus. Vy från väster över Nässjö läkarhus. Vy från öster över Nässjö läkarhus.

I anslutning till huvudbyggnaden finns tre mindre komplementbyggnader. Komplementbyggnad 1 är av röd träfasad med vita knutar. Fönstren är klädda med spröjs och taket är ett valmat tegeltak. Entrén har kompletterats med en ramp av metall. Komplementbyggnad 2 är ett mindre förråd med röd träfasad och ett svart pulpettak av plåt. Komplementbyggnad 3 är ett åttkantigt lusthus, även det av röd träfasad och vita knutar.



Från vänster till höger: Komplementbyggnad 1, 2 och 3.

Runt planområdet finns mestadels villabebyggelse uppförd under 1920-talet samt 1970-talet. Många av byggnaderna har brutet tak av tegel och en del av byggnadernas tak har även ett valmat utförande. Fasaderna är av tegel, puts eller trä.

Service

Närmsta matbutik finns i centrum cirka 800 meter från planområdet och restaurang går att nå genom en promenad på cirka 3 minuter.

Trafik

Planområdet gränsar till 3 gator. Runnerydsgatan i väster, Mariagatan i söder och Ringgatan i öster. Runnerydsgatan är en villagata med smala trottoarer längs båda sidor där rekommenderad hastighet är 30 km/tim. Gatan sträcker sig cirka 640 meter och ansluter till Sturegatan i norr samt Rådhusgatan i söder. Från Runnerydsgatan finns

Mariahemmets huvudsakliga infart. Mariagatan som ansluter till Runnerydsgatan består av ett 6 meter brett körfält kombinerat med smala trottoarer längs båda sidor, här finns även en mindre infart till fastigheten. Ringgatan består av en cirka 6 meter bred väg med trottoar på ena sidan. Gatan sträcker sig cirka 90 meter runt Hembygdsparken och övergår i söder till Kyrkogatan som är av något större karaktär.



Från vänster till höger: Runnerydsgatan, Mariagatan och Ringgatan.

I nära anslutning till planområdet ligger busshållplatsen Nässjö Kullagatan där busslinjer 61 samt 119 trafikeras. Med busslinje 61 tar resan till Nässjö centralstation endast 4 minuter vilket verkar för en god tillgänglighet och goda förutsättningar för barn och äldre som får nära tillgång till övriga delar av länet med hjälp av kollektivtrafiken.

Naturmiljö

Vegetationen inom planområdet består till stor del av klippt gräsmatta med undantaget i fastighetens nordvästra del där det finns en grusad yta som används till parkering. Runt huvudbyggnaden är vegetationen ordnad och parkliknande med planteringar längs grusade gångar och klippt gräsmatta. Längs Runnerydsgatan avgränsas fastigheten av en syrenhäck och längs Mariagatan finns en trädallé av björkar. Träden i allén är biotopsskyddade och det är därför av stor vikt att bevara träden vid en utbyggnad på fastigheten. Skulle träden behöva fällas behöver en biotopsskyddsdispens sökas hos Länsstyrelsen.

Fastighetens nordöstra del är planområdets högsta punkt som omges av en sluttning ner mot resterande delar av fastigheten. I sluttningen växer en del björkar och andra mindre lövträd. I fastighetens norra del i anslutning till Ringgatan är vegetationen tät och till stor del vildväxande.

Det finns inte några sällsynta eller hotade växtarter inom planområdet.



Från vänster till höger: Vy över befintlig parkeringsplats. Vegetationen i fastighetens östra del i anslutning till Ringgatan. Vegetationen i fastighetens norra del i anslutning till Ringgatan.



Från vänster till höger: Vy över de björkar som växer längs med Mariagatan. Vegetationen längs med Ringgatan. Vegetationen i anslutning till huvudbyggnadens östra hörn.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av sandig morän. Morän ger generellt god stabilitet och historiskt sett har det inte förekommit någon skredproblematik i kommunen. Notera att jordartskartan från SGU endast visar det översta jordlagret.



Utdrag ur jordartskartan från SGU.

Den del av fastigheten Mariahemmet 3 där byggnation planeras består av en sluttning ner mot huvudbyggnaden i sydväst. För att säkerställa att det inte föreligger några risker med byggnation på planerad lokalisering har en geoteknisk utredning tagits fram. Enligt utförda provtagningar består jorden inom området av mull eller grusöverbyggnad på morän. Moränen är blandkornig till grovkornig och består av siltig grusig sandig morän samt siltig sandmorän.

I utredningen beskrivs fastighetens terräng från väster mot öster ha en genomsnittlig lutning på 1:24 med undantag för den östligaste delen av fastigheten som har en lutning

på ca 1:4. Eftersom byggnation planeras i fastighetens östligaste del har stabilitetsberäkningar utförts. Vid beräkningarna har en trafiklast på 20 kPa lagts på Ringgatan samt ytterligare 20 kPa för ny byggnation. Beräkningarna har utförts med grundvatten vid markytan som känslighetsanalys. Beräkningarna visar att stabiliteten är tillräcklig för planerad byggnation även med grundvatten vid markytan.

Även förutsättningarna för grundläggning på mark bedöms som goda då provtagningarna visar att förekommande morän har hög relativ fasthet vilket därför inte ger upphov till några större sättningar.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Ett fördröjningsmagasin för dagvatten finns i fastighetens nordvästra del vilket bedöms täcka dagens behov samt det ökade behov ny bebyggelse förväntas medföra.

Kulturmiljö

Mariahemmet är utpekat i översiktsplanen som kulturmiljö och finns även med i Kulturmiljöprogram del 3 Nässjö stad. Mariahemmet beskrivs där vara ett exempel på ett för sin tid modernt ålderdomshem. Bebyggelsen bedöms i kulturmiljöprogrammet ha ”allmänna värden”.

I ett antikvariskt utlåtande från Jönköpings läns museum, daterat den 2 februari 2022, beskrivs platsens värden och hur planerad bebyggelse förhåller sig till dessa värden. Mariahemmet beskrivs ligga fritt i en parkmiljö vilket bedöms vara avgörande för hur ny byggnation upplevs och påverkar upplevelsen av huvudbyggnaden. I utlåtandet framgår att ny byggnation bör uppföras med viss distans till huvudbyggnaden och med avskiljande grönska för att bevara den parkmiljö som omger huvudbyggnaden.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet ligger inne i Nässjö stad och då nya bostäder planeras har en enklare bullerberäkning gjorts för att säkerställa att det inte föreligger risk för bullerstörningar. Bullerberäkningen har utgått från en trafikanalys över Nässjö stad framtagna år 2013 där mängden trafik har justerats något utefter dagens trafiksituation. Det bullerberäkningsprogram som använts tar bland annat hänsyn till antal fordon/dygn, andel tung trafik, hastighet, vägbredd samt avstånd till planerad byggnation. Beräkningen har utgått från intilliggande gator Runnerydsgatan och Ringgatan samt den mer trafikerade Gamlarpsvägen cirka 120 meter från planerad byggnation. Antal fordon samt andel tung trafik som använts i uträkningen är högt beräknade och tar därför hänsyn till eventuell framtida trafikökning.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § anger att buller från vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid en uteplats samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats.

Efter utförd bullerberäkning konstateras att buller från Runnerydsgatan samt Gamlarpsvägen inte riskerar att nå upp till skadliga nivåer. Buller från Ringgatan skulle dock kunna uppnå 51,1 dBA ekvivalent ljudnivå samt 74,9 dBA maximal ljudnivå vilket överskrider gällande riktvärden för uteplatser.

Förorenad mark

Det finns ingenting som tyder på att planområdets tidigare användningar skulle förorsakat markföroreningar i det aktuella området. Däremot finns runt om planområdet ett flertal verksamheter som använt klorerade lösningsmedel. För att säkerställa att inga föroreningar spridits till den aktuella fastigheten har analyser av grundvatten samt inomhusluft genomförts.

Analyserna av de vattenprover som tagits inom fastigheten visar i ett fåtal prover låga halter av klormetan. Halterna underskrider dock med god marginal tillämpade gräns- och riktvärden. Luftprov har genomförts i befintlig huvudbyggnad vilket visade att kloroform och tetraklormetan förekom. Även här underskrider dock halterna med god marginal tillämpade riktvärden.

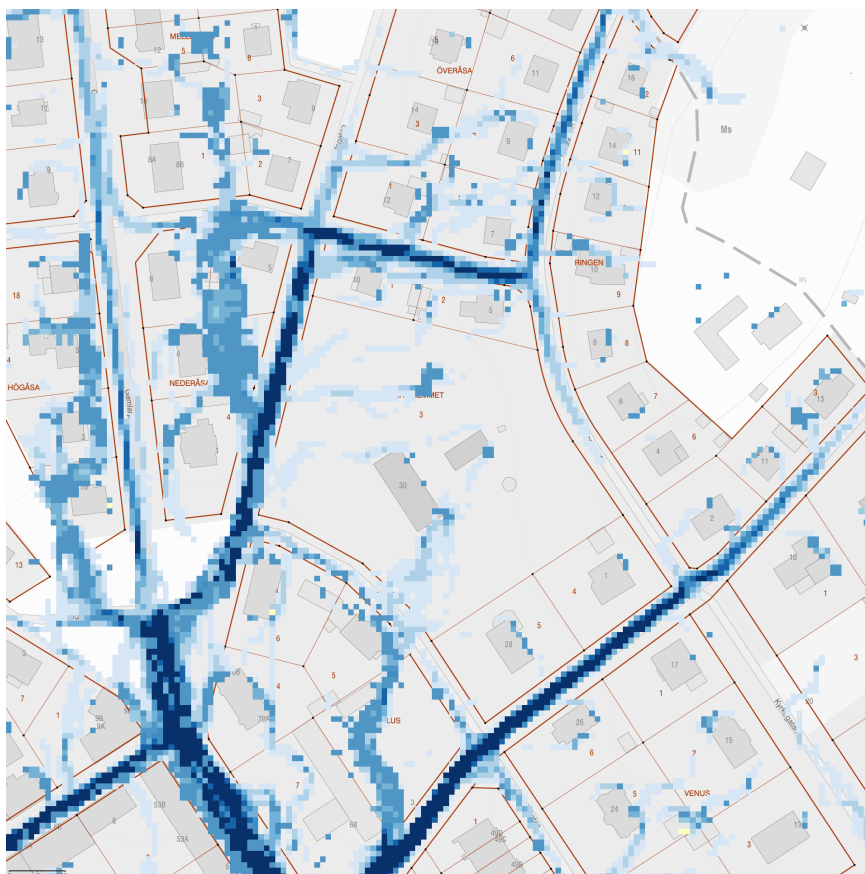
Klimatförändringar

Värmeöar

Med klimatförändringar kommer fler extremväder och högre temperaturer under sommarhalvåret är därför att förvänta. Grönskan som idag finns inom planområdet håller ner temperaturerna och underlättar det lokala värmeklimatet. Det är därför av stor vikt att bevara den grönska som finns inom planområdet.

Översvämning

Enligt skyfallskarteringen framtagen för Nässjö stad ligger majoriteten av planområdet ej inom riskområde för översvämning. Skyfallskarteringen visar dock att risk för högt flöde förekommer längs Runnerydsgatan i planområdets västra del. Det fördröjningsmagasin som idag finns inom planområdet förväntas täcka upp för dessa risker.



Utdrag ur skyfallskartering över Nässjö stad, mörkare blå färg indikerar större flöde.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av aktuellt planförslag.

Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen berörs av aktuellt planförslag.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Utifrån befintligt underlag, däribland kommunens översiktsplan, är bedömningen att hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken inte påverkas av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Till dessa hör en gränsvärdesnorm som uttrycks i mikrogram per kubikmeter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$).

I centrala Nässjö görs årligen modelleringar från tidigare mätningar av luftkvaliteten på sex olika platser avseende partiklar (PM10), kvävedioxid och bensen. Dessa är de föroreningar som riskerar att ligga närmst gränsvärdena för MKN. Resultaten av de

senaste mätningarna (avser år 2021) visar att samtliga uppmätta halter underskrider gränsvärdena och vidare uppföljningskrav finns därför inte.

Mätning av luftkvaliteten har skett vid Rådhusgatan cirka 100 meter sydväst om planområdet där mätningarna likt resterande mätningar i Nässjö stad underskrider gränsvärden för vidare uppföljningskrav.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten anger kvaliteten en vattenförekomst ska ha uppnått vid en viss tidpunkt.

Planområdet ingår i avrinningsområdet till ytvattenförekomsten Nässjöån vilket vidare leder till huvudavrinningsområde Motala ström. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) uppnår Nässjöån endast måttlig ekologisk status vilket beskrivs bero på morfologiska förändringar, konnektivitetsförändringar och övergödning. Nässjöån är till stor del omgrävd och rensad vilket påverkar befintliga levande organismer. I Nässjöån förekommer dessutom ett antal större hinder vilket försvårar rörelsefriheten för bland annat fiskar i vattenförekomsten.

Nässjöån uppnår inte heller god kemisk status då mätningar visar att förekomsten av kvicksilver, PBDE samt PFOS överskrider gränsvärdet. VISS lyfter ett antal olika påverkanskällor till Nässjöåns bristande ekologiska samt kemiska status, både punktkällor samt diffusa källor. Som punktkällor lyfts bland annat närheten till reningsverket, industrier samt förorenade områden. Diffusa källor beskrivs vara dagvatten från hårdgjorda ytor i Nässjö stad, övergödning från närliggande jordbruk, enskilda avlopp samt luftburen spridning av kvicksilver och PBDE.

Buller

Enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska kommuner med mer än 100 000 invånare kartlägga omgivningsbullret inom kommunen och ta fram åtgärdsprogram. Nässjö kommun har knappt 32 000 invånare och denna skyldighet gäller därmed inte.

Konsekvenser

Fysisk miljö

Detaljplanens genomförande innebär förändrade utblickar för anslutande bebyggelse. Planområdet lokaliseras i en sluttning mellan hembygdsparken och Nässjö centralstation med Runnerydssjön tätt intill vilket innebär att tillkommande bebyggelse kan komma att synas från flera olika håll. Sjöutsikten över Runnerydssjön direkt anslutande fastigheter längs med Ringgatan besitter kan komma att begränsas av tillkommande bebyggelse. Då planområdet lokaliseras centralt i Nässjö stad där förtätning anses nödvändigt bedöms förlorad sjöutsikt inte vara en betydande olägenhet.

Trafik

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra väsentligt ökade trafikförhållanden.

Parkering

Planförslaget bedöms täcka både dagens parkeringsbehov samt det ökade behov tillkommande bebyggelse medför.

Natur

Naturmiljö

En idag oexploaterad yta omvandlas med detaljplanens genomförande till bostäder vilket skulle kunna anses medföra negativa konsekvenser på områdets naturmiljöer. För att kompensera detta vidtas dock åtgärder för att bevara så mycket grönska som möjligt. Detaljplanen begränsar mängden hårdgjorda ytor och säkerställer bevarandet av träd inom planområdet. Detaljplanens negativa konsekvenser på naturmiljön bedöms därmed bli begränsade. Utöver detta anses det vara av stor vikt att bevara den parkliknande karaktär som fastigheten besitter vilket vid tillkommande byggnation måste tas hänsyn till.

Landskapsbild

Ny bebyggelse i området kommer medföra en förändrad landskapsbild då majoriteten av områdets bebyggelse uppkommit under 1900-talet. För att anpassa ny bebyggelse till områdets landskapsbild vidtas vissa begränsningar på tillkommande bebyggelses utformning. Takutformningen regleras till mansardtak av tegel med en minsta takvinkel på 40 grader vilket överensstämmer med den generella bilden av närområdet. Att vidare reglera ny bebyggelses utformning är enligt kommunens bedömning ej nödvändigt då närliggande område utgörs av stora variationer av fasadmaterial och liknande. Detaljplanens negativa konsekvenser på landskapsbilden bedöms med hjälp av nämnda åtgärder bli begränsade.

Miljö

Miljöbedömning

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

Dagvatten

Detaljplanens genomförande medför goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten. Det befintliga dagvattenmagasinet ges fortsatt planstöd där kapaciteten bedöms täcka det framtida behov tillkommande byggnation medför. Detaljplanen innebär även ett ökat skydd för den grönska som finns inom planområdet samt begränsning av mängden hårdgjorda ytor vilket medför goda förutsättningar för områdets dagvattenhantering.

Kulturmiljö

Huvudbyggnaden tillsammans med de mindre komplementbyggnaderna som finns inom planområdet idag ligger fritt i en parkmiljö vilket beskrivs vara väsentligt för områdets kulturmiljövärden. För att inte betydande påverka områdets landskapsbild är det därför av stor vikt att ny bebyggelse anpassas till detta och lokaliseras med ett betydande

avstånd till befintlig bebyggelse inom planområdet. Lokaliseringen av ny bebyggelse längs Ringgatan bedöms därför medföra minsta möjliga omgivningspåverkan med avseende på kulturmiljön och omkringliggande parkmiljö.

Befintlig byggnation har försetts med varsamhetsbestämmelser för att minimera förvanskning och negativ påverkan på fastighetens kulturmiljövärden.

Social hållbarhet

Barnperspektivet

Detaljplanen möjliggör för boende till den äldre befolkningen vilket kan skapa flyttkedjor som i sin tur öppnar upp för boenden för barnfamiljer i andra delar av tätorten.

Fysisk tillgänglighet

Trottoarer finns längs med alla gator som omger planområdet vilket bidrar till en trygg trafiksituation. Trottoarerna avgränsas dock i de flesta fall av kantsten vilket försvårar framkomligheten med exempelvis rullstol och barnvagn. Vid genomförandet av planområdet bör användandet av kantsten ske på ett sätt som inte begränsar framkomligheten.

Med anledning av planområdets centrala lokalisering med nära anslutning till både service och kollektivtrafik bedöms ny bostadsbyggnation som lämplig. Kollektivtrafiken medför goda möjligheter att utan bil ta sig från planområdet till centralstationen vilket medför kopplingar både regionalt och nationellt.

Jämlikhet

Detaljplanen möjliggör för nya boendeformer i en stadsdel mestadels dominerat av villabebyggelse. Detta innebär att närområdet befolkas av människor med olika livssituationer och socioekonomiska förhållanden vilket bidrar till ett mindre segregat samhälle.

Hälsa och säkerhet

Buller

Vid nybyggnation ska gällande riktvärden för buller följas vilket i planförslaget bedöms vara möjligt. Tillkommande bostäder förväntas inte utsättas för buller över gällande riktvärden. Planerad bebyggelse bedöms inte heller medföra sådan trafikökning att gällande riktvärden för buller överskrids.

Översvämning

Planförslaget medför fortsatt goda förutsättningar för att hantera konsekvenser av framtida klimatförändringar i form av dagvattenhantering, bland annat med hjälp av reglering av hårdgjorda ytor. Även bevarandet av träd inom planområdet medför positiva konsekvenser, dels då träden till viss grad absorberar vatten från marken samt då trädkronorna till viss del samlar upp regnvatten vid skyfall.

Ras, skred och erosion

Den geotekniska utredning som framtagits i samband med detaljplanen visar inte på någon ökad risk för ras, skred eller erosion inom planområdet. Då detaljplanen dessutom medför goda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten inom planområdet förväntas inte heller detaljplanens genomförande öka riskerna i närliggande områden.

Värmeöar

Vid ett varmare klimat blir värmeböljor och lokala värmeöar allt vanligare. Planförslaget säkerställer bevarande av träd och värnar om platsens stora mängd grönska vilket vid höga temperaturer medför en naturlig svalka.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Detaljplanens genomförande medför inte någon betydande förändring i närområdets luftkvalitet och bedöms därför inte försämra förutsättningarna att uppfylla gällande miljö kvalitetsnormer.

Vatten

Då detaljplanen ger goda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten medförs ingen ytterligare försämring av Nässjöåns ekologiska och kemiska status.

Buller

MKN för buller enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) gäller inte för Nässjö kommun.

Medverkan

Handlingarna har upprättats av Samhällsplaneringskontoret i samråd med Tekniska Serviceförvaltningen.

Samhällsplaneringskontoret

Moa Kjellberg
Planarkitekt