



Detaljplan för Isåsa 2:20 m.fl. Nässjö stad, Nässjö kommun

Upprättad av Nässjö kommun, Samhällsplaneringskontoret 2022-03-23
med standardförfarande. Reviderad 2023-02-22

Planbeskrivning

Diarienummer 2021-500

Antagen av SPN 2023-02-22 § 28
Laga kraft 2023-03-24

Innehållsförteckning

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.....	4
UNDERSÖKNING OM MILJÖPÅVERKAN	4
<i>Bakgrund</i>	4
SAMMANVÄGD BEDÖMNING OCH MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE.....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	4
MARK OCH VEGETATION	5
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN – FÖRORENAD MARK.....	5
KULTURMILJÖ	6
RIKSINTRESSE.....	6
NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	6
<i>Bebyggelse</i>	6
<i>Jordbruksmark</i>	6
<i>Gator och trafik</i>	7
PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	7
<i>Område för bostäder</i>	7
<i>Odling</i>	9
<i>Natur</i>	9
<i>Allmän och kommersiell service</i>	9
<i>Gator och trafik</i>	9
STÖRNINGAR OCH RISKER.....	10
<i>Klimatförändringar</i>	10
<i>Buller</i>	12
<i>Farligt gods</i>	14
BARNPERSPEKTIVET	14
FYSISK TILLGÄNGLIGHET.....	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
GENOMFÖRANDE.....	15
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	15
FASTIGHETSKONSEKVENSER.....	15
<i>Rättigheter och servitut</i>	17
GENOMFÖRANDETID.....	18
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	18
TIDPLAN.....	19
MEDVERKAN.....	19

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra uppförande av gruppboende samt bostäder i ett och två plan. Detaljplanen möjliggör även breddning av befintlig lokalgata samt att den jordbruksmark som finns inom planområdet bevaras. Följande markanvändningar föreslås: Bostäder (B), Odling (L₁), Lokalgata (Gata₁) och Gata (GATA).

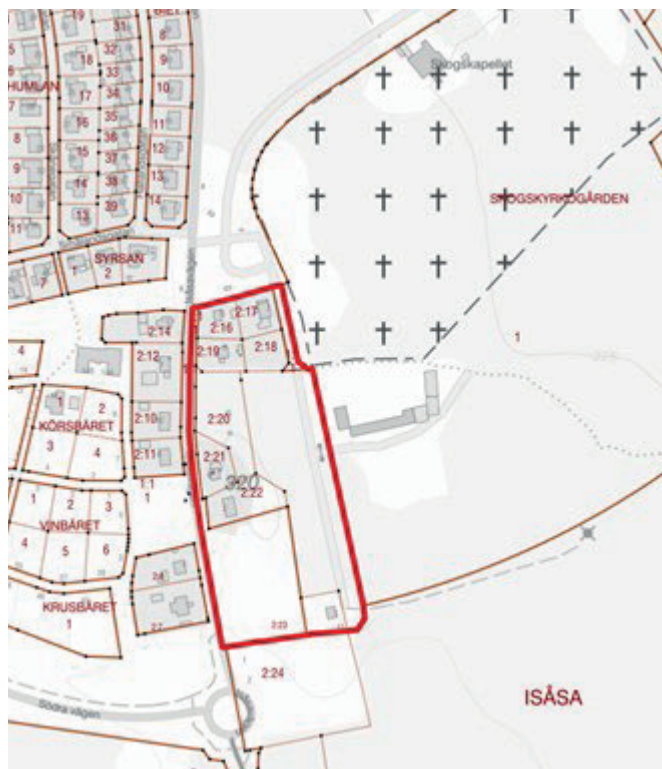
Plandata och avgränsning

Planområdet är beläget i den södra delen av Nässjö stad och avgränsas i öster av Skogskyrkogården och i väster av Isåsavägen. I nordlig riktning avgränsas området av kyrkogårdens parkeringsplats och i sydlig riktning av den planerade dragningen av Södra vägen etapp 3.

Planområdets totala areal är cirka 3,3 hektar.

Det finns flera markägare inom planområdet:
Fastigheterna Isåsa 2:16, 2:17, 2:19, 2:22 och 2:23 ägs av privatpersoner. Fastigheten Isåsa 2:22 ägs av Laci Fastigheter AB, Isåsa 2:18 ägs av Nässjö församling. Fastigheterna Isåsa 2:20, Isåsa 1:3 och Handskeryd 1:1 ägs av Nässjö kommun.

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



Översiktsbild, planområdet markerat med röd linje

Tidigare ställningstaganden

Postadress	Besöksadress	Telefon (v)	Bankgiro	Org. nr.	E-postadress
571 80 Nässjö	Kyrkogatan 4	0380-51 80 00	5886-9868	212 000-0548	samhallsplaneringskontoret@nassjo.se

Översiktsplan

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

Fördjupad översiktsplan

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad antagen av kommunfullmäktige den 16 juni 2016. Den fördjupade översiktsplanen redovisar inte några särskilda riktlinjer eller rekommendationer för det aktuella planområdet.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller idag ingen detaljplan. Planområdet angränsar till följande detaljplaner. Angränsande markanvändning i parentes.

- DP Nässjö 160, Kv. Tellus m.fl. (Gata och park eller plantering)
- DP Nässjö 261, Kv. Skogskyrkogården (Begravning)
- DP Nässjö 382, Södra vägen, etapp 2 (Väg)
- DP Nässjö 386, Södra Handskeryd (Gata)

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 22 september 2021 att uppdra åt Samhällsplaneringskontoret att ta fram en ny detaljplan för området.

Undersökning om miljöpåverkan

Bakgrund

Kommunen ska vid upprättande 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 2022-03-02. Undersökningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande

En undersökning avseende huruvida genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har upprättats. Den miljöfaktor som särskilt uppmärksammas är buller. Detaljplanens genomförande är i linje med miljömålet ”God bebyggd miljö”.

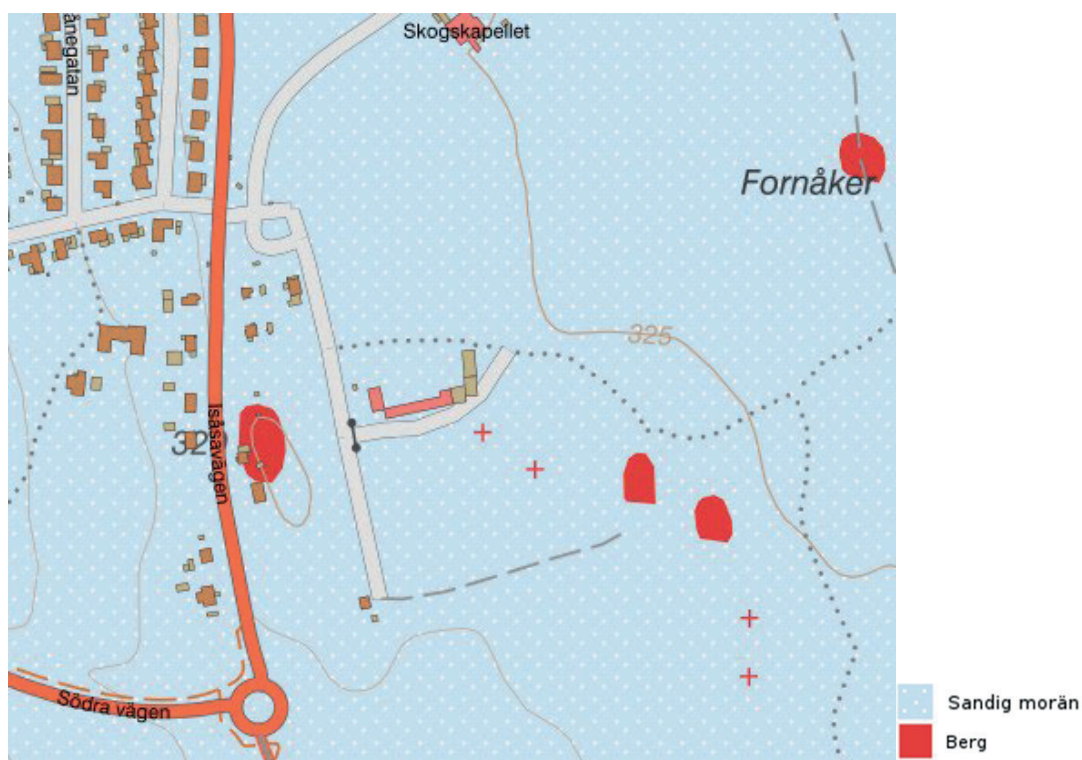
Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 och en strategisk miljöbedömning behöver därför inte göras.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Vegetationen inom de delar av planområdet som ej är bebyggda består till viss del av barr- och lövträd. I planområdets sydöstra del finns även ett område med jordbruksmark som i dagsläget brukas för vallodling. Den totala arealen för detta område uppgår till cirka 0,9 hektar. Det finns inga kända naturvärden eller bestånd av sällsynta eller hotade växtarter inom planområdet.

Jordarten inom planområdet består till största delen av moränmark, enligt SGU:s jordartskarta, nedan. I planområdets mitt finns ett område med ytligt berg. Det bergiga området i planområdets norra del försvårar infiltration av dagvatten, höjden medför att dagvatten härifrån inte ovan mark kan rinna söderut.



SGU:s jordartskarta.

Geotekniska förhållanden – förorenad mark

I anslutning till planområdet, på fastigheten Isåsa 2:24, söder om planområdet, finns ett potentiellt förorenat område. På den aktuella fastigheten har det tidigare legat en handelsträdgård och det finns misstankar om att olika typer av bekämpningsmedel kan ha använts. Bekämpningsmedel som är skadliga för människors hälsa och miljön var vanligt förekommande under den senare halvan av 1900-talet.

År 2018 genomfördes en undersökning av Vatten och Samhällsteknik AB i syfte att utreda förekomsten av eventuella föroreningar inom den aktuella fastigheten. Det genomfördes provtagning i jord och grundvatten och i vissa prover fann man föroreningar. I huvudsak var dessa av halter som uppgår till över så kallad känslig markanvändning, vid en provtagningsplats överskreds också riktvärdena för så kallad mindre känslig markanvändning.

Utredningens rekommendationer förordar att massor som innehåller slagg och föroreningar inte bör användas för planens genomförande, dessa massor bör i stället lämnas till en godkänd anläggning för att där omhändertas. Före eventuella markarbeten inom detta område ska därför samråd ske med tillsynsmyndigheten som anger förutsättningar för arbete, masshantering och tillsyn. Det aktuella planområdet berör inte fastigheten inom vilken föroreningarna finns och ingen förorenad mark behövs därför användas för att säkerställa planens genomförande.

Kulturmiljö

Det finns inga kända kulturmiljövärden knutna till den befintliga bebyggelsen inom planområdet och det bedöms inte finnas något ytterligare utredningsbehov.

Riksintresse

Hela detaljplaneområdet ligger inom Emåns huvudavrinningsområde, vilket är ett riksintresse enligt 4 kap. 6 § miljöbalken. Inom området gäller att vattenkraftverk samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål inte får utföras.

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Bebyggelse

Det finns ett antal byggnader inom planområdet, till största delen utgörs dessa av bostadsbebyggelse samlade i den norra delen av planområdet samt längs med Isåsavägen. I planområdets sydöstra del finns även ett ensamt bostadshus. Bostadsbebyggelsen utgörs uteslutande av friliggande enbostadshus.

Jordbruksmark

Jordbruksmarken inom planområdet arrenderas ut av Nässjö kommun på årsbasis. I dagsläget arrenderas marken ut till en privatperson som brukar den som mark för vallodling.



Jordbruksmark inom planområdet.

Gator och trafik

Inom planområdet finns i dagsläget endast en väg i form av en lokalgata. Lokalgatan fungerar som infart till samtliga bostäder inom området såväl som till Skogskyrkogården och till den yta där kyrkogårdsförvaltningen har sin maskinpark m.m. Vägen förbinder utgör även infarten till en av kyrkogårdens besöksparkeringsytor.



Befintlig lokalgata inom planområdet

Planerad markanvändning och bebyggelse

Område för bostäder

I de områden som i plankartan har markerats med markanvändningen bostäder (B) föreslås i huvudsakligen bostadsbebyggelse i form av enbostadshus. Befintlig bostadsbebyggelse inom detta område föreslås bli oförändrad och tilldelas samma byggrätt som den nya bebyggelsen.

Inom området för bostäder föreslås även en gruppbostad inrymmas. Gruppbostadens placeras så att denna lätt kan angöras från lokalgatan inom området. I anslutning till gruppbostadens ska parkeringsmöjligheter finnas för såväl personal som för färdtjänst. Gruppbostadens utgörs av lägenheter i markplan med separata ingångar till respektive lägenhet.

Byggnadshöjd

Inom områden för bostäder tillåts en högsta höjd på byggnadsverk på 7,5 meter (h_1). Detta medför att ny bebyggelse inom planområdet inte nämnvärt överskrider byggnadshöjden för befintlig bebyggelse inom planområdet samt i angränsande områden.

Utnyttjandegrad

Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring byggnaderna i området regleras utnyttjandegraden för området.

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 30 % för friliggande en- och tvåbostadshus och flerbostadshus och 40 % för sammanbyggda en- och tvåbostadshus

(e₁).

Utformning

Komplementbyggnad får uppföras till högsta byggnadshöjd 3 meter och högsta nockhöjd 4,5 meter mätt från medelmarknivå invid byggnaden (f₁).

Bostäder ska utformas så att gemensam eller enskild uteplats som är skärmad från trafikbuller kan anordnas i anslutning till bostäderna (f₂).

Placering

För att säkerställa att placering av huvudbyggnaden inom respektive fastighet sker på ett sådant sätt att påverkan på omgivande fastigheter blir så liten som möjligt, avseende exempelvis insyn och skuggbildning regleras huvudbyggnadens placering.

(Huvud)byggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns (p₁).

Del av huvudbyggnaden som utgör garage eller carport och inte är sammanbyggd i fastighetsgräns ska placeras minst två meter från fastighetsgräns (p₂). Detta med syfte att möjliggöra byggnation av radhus, parhus och kedjehus.

Bestämmelsen p₂ anger också att komplementbyggnad ska placeras minst två meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam gräns samt portfasad till garage eller carport ska placeras minst sex meter från allmän gata.

Byggnadsförbud

Mark som i plankartan är markerad som prickmark får inte föras med byggnader. Bestämmelsen syftar till att bebyggelse inte ska placeras för nära gatan. Prickmark har lagts ut på ett avstånd som uppgår till två meter från lokalgata och 4 meter från område för gata.

Utfartsförbud

Utfartsförbud gäller på de delar av fastigheterna Isåsa 2:20 samt Handskeryd 1:1 som gränsar till Isåsavägen. Syftet med utfartsförbudet är att säkerställa att fler utfarter från området inte skapas, vilket skulle utgöra en trafiksäkerhetsrisk eftersom utfarterna skulle behöva korsa en cykelbana. Det skulle även resultera i ett försämrat trafikflöde på Isåsavägen. För trafik från tillkommande bebyggelse som inte har en befintlig utfart mot Isåsavägen sker in och utfart till området via lokalgatan inom planområdet.

Villkor för lov

Kommunen har i enlighet med PBL 4 kap. 14§ möjlighet att bestämma att bygglov endast får ges under förutsättning att en skyddsåtgärd har kommit till stånd.

Planbestämmelsen a₁ anger att bygglov inte får ges för bostadsbebyggelse förrän ett dike för att avleda vatten vid skyfall har kommit till stånd. Tomtindelningen för nya tomter och höjdsättning av marken är inte känd i dagsläget, vilket gör att dikets exakta läge inte heller är känd. Bestämmelsen syftar därför till att säkerställa att diket kommer till stånd utan att mark behöver avsättas i plankartan. För att inte förhindra att bygglov för någon åtgärd söks på redan bebyggda fastigheter regleras planbestämmelsen endast till obebyggd kvartersmark. Se vidare om diket under *Störningar och risker* nedan.

Odling

I planområdets södra del finns inom fastigheten Handskeryd 1:1 ett område som i dagsläget används som jordbruksmark för vallodling. Marken planläggs med markanvändningen ”L₁ – Odling” för att möjliggöra att marken även fortsatt kan utnyttjas för jordbruksändamål. Även odlingslotter eller liknande form av odling tillåts inom detta område. Eftersom huvudsyftet med att planlägga det aktuella området enligt ovanstående bestämmelse är att bevara jordbruksmarken i sin nuvarande utformning, ska ingen bebyggelse tillåtas inom det aktuella området eftersom jordbruksmarken bedöms vara bevarandevärd.

Inom området ska det ej förekomma djurhållning eller liknande verksamhet som kan innebära omgivningsstörningar i form av exempelvis lukt eller buller.

Jordbruksmarken är en värdefull resurs som är viktig att bevara för att kunna bibehålla landets försörjning av genom bland annat matproduktion även i framtiden. Jordbruksmarken gynnar även den biologiska mångfalden genom att utgöra en livsmiljö för olika växt- och djurarter samt genom att fungera som en spridningskorridor. Av ställningstaganden i kommunens översiktsplan framgår det att byggnation på jordbruksmark ska undvikas.

För att säkerställa tillgången till jordbruksmarken planläggs ett sex (6) meter brett område mellan lokalgatan och jordbruksmarken även detta enligt markanvändningen ”L₁ – Odling”. Detta medför att jordbruksmarken kan nå utan att behöva korsa ett område med bostadsbebyggelse.

Natur

I området mellan lokalgatan och Skogskyrkogården planläggs ett område som natur, i plankartan markerat med beteckningen ”NATUR”. Inom detta område föreslås befintlig grönstruktur behållas för att bibehålla en naturlig avskärmning mellan Skogskyrkogården och planområdet.

Allmän och kommersiell service

Inom planområdet planeras ingen allmän eller kommersiell service. Detta finns att tillgå i centrala Nässjö beläget cirka 2,5 kilometer norr om planområdet.

Gator och trafik

En lokalgata föreslås anläggas längs befintlig vägsträckning med start vid Skogskyrkogårdens parkering i områdets norra del. Lokalgatan som i plankartan markerats med beteckningen ”GATA₁” får en bredd på 10 meter och avslutas med en vändplats i den södra delen av planområdet. Gatuområdets bredd syftar till att, utöver körbanan, inrymma ett utjämningsdike för dagvatten som diket på kvartersmark ansluts till.

Fastigheten Isåsa 2:18 föreslås planläggas som parkering, i plankartan markerat med beteckningen ”P”. Fastigheten ägs av Nässjö församling som idag använder den som besöksparkering för besökare till Skogskyrkogården. Parkeringsplatsen ska även i framtiden kunna nyttjas för detta ändamål.

I dagsläget utgörs den östra halvan av fastigheten av parkeringsplats medan den västra halvan är bevuxen med gräs och enstaka träd. Detta innebär att området för parkeringsplatsen utökas jämfört med den befintliga parkeringsplatsen, detta görs med syfte att bereda plats för fler besökare till Skogskyrkogården. För parkeringen gäller bestämmelsen n₁ som anger att minst 20 % av fastigheten ska vara fri från hårdgjorda ytor och bebyggelse. Detta med syfte att inte tillskapa för mycket hårdgjord yta, som skulle kunna påverka dagvattenhanteringen i området.

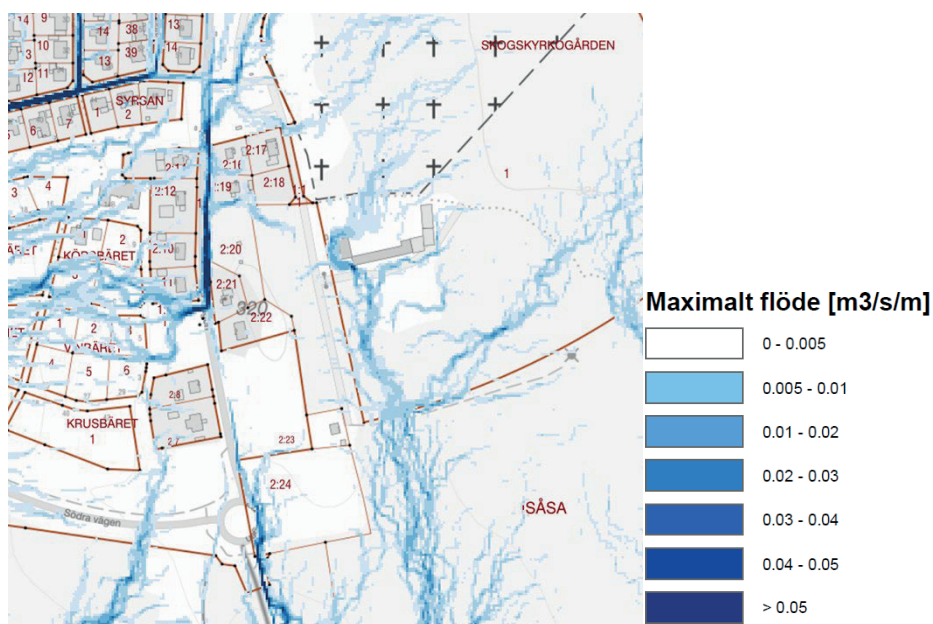
Störningar och risker

Klimatförändringar

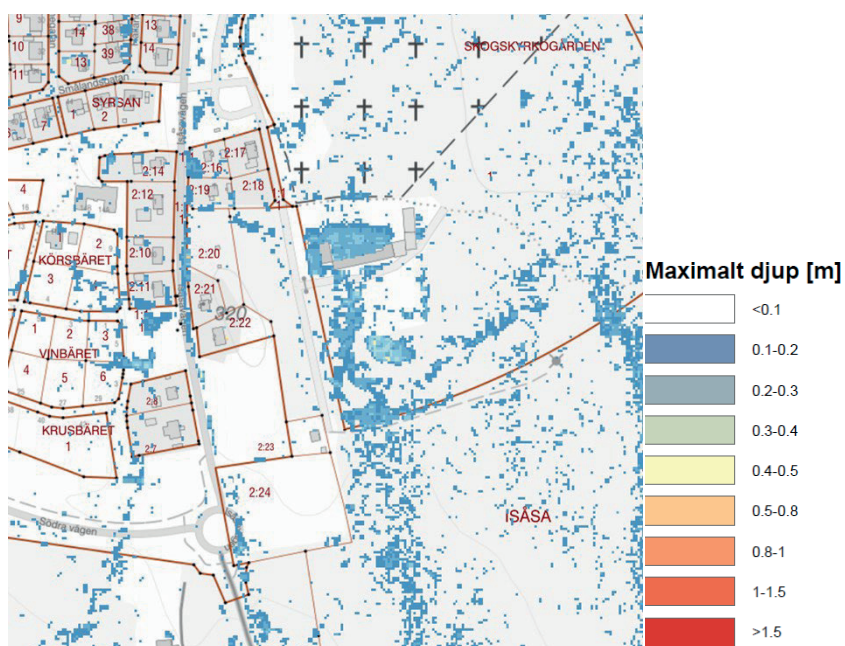
Översvämningssrisk

En skyfallskartering över Nässjö stad har utförts av WSP. Kartbilderna nedan redovisar det maximala vattenflödet och det maximala vattendjupet vid ett 100-årsregn för befintliga förhållanden. Planområdet har ett högt läge i förhållande till sin omgivning och bedöms ha goda förutsättningar för att avleda vatten. Bedömningen är att planområdet idag inte är utsatt för någon förhöjd risk för översvämning i samband med skyfall. Förutsättningarna förändras vid exploatering och enligt en dagvattenutredning (daterad 2022-10-25) framtagen av Tyréns föreligger det viss risk för översvämning vid skyfall och vattnet behöver omhändertas på lämpligt sätt. Dagvatten ska primärt tas omhand inom respektive fastighet för att inte släppas vidare västerut från planområdet i för stor utsträckning, men eftersom dagvattenutredningen anger att förutsättningarna för infiltration inom planområdet bedöms vara begränsade föreslås ett dike anläggas inom kvartersmark för bostadsändamål. Detta med syfte att vid skyfall, motsvarande ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet, undvika att vattnet kommer i konflikt med bebyggelsen och i stället möjliggöra fri rinnväg och avleda vatten mot ett utjämningsdike utmed lokalgatan i östra delen av planområdet. Därifrån rinner vattnet mot ett vattenförande dike beläget i planområdets sydöstra hörn, strax öster om Isåsa 2:23, som sedan ansluter till Bodanäsåån. Bygglov får inte ges förrän diket på kvartersmark har kommit till stånd. Dikets exakta läge är vid framskrivandet av detaljplanen inte känt eftersom tomtindelning och höjdsättning av marken inte är fastställd men i dagvattenutredningen föreslås en tänkbar sträckning för diket, vilket framgår av bild nedan. Diket kan utformas som ett avskärande dike mellan planerad bebyggelse och omkringliggande mark. Diket behöver vara tillräckligt brett för att förhindra översvämningar men utredningen föreslår ingen exakt bredd och bredden kan variera beroende på höjdsättning och terrassering. Vid smalare partier kan en dämningssbar zon anläggas där vatten tillfälligt kan svämma över. Dikets mer exakta utformning och dimensioner får utredas inom efterföljande lovprocess.

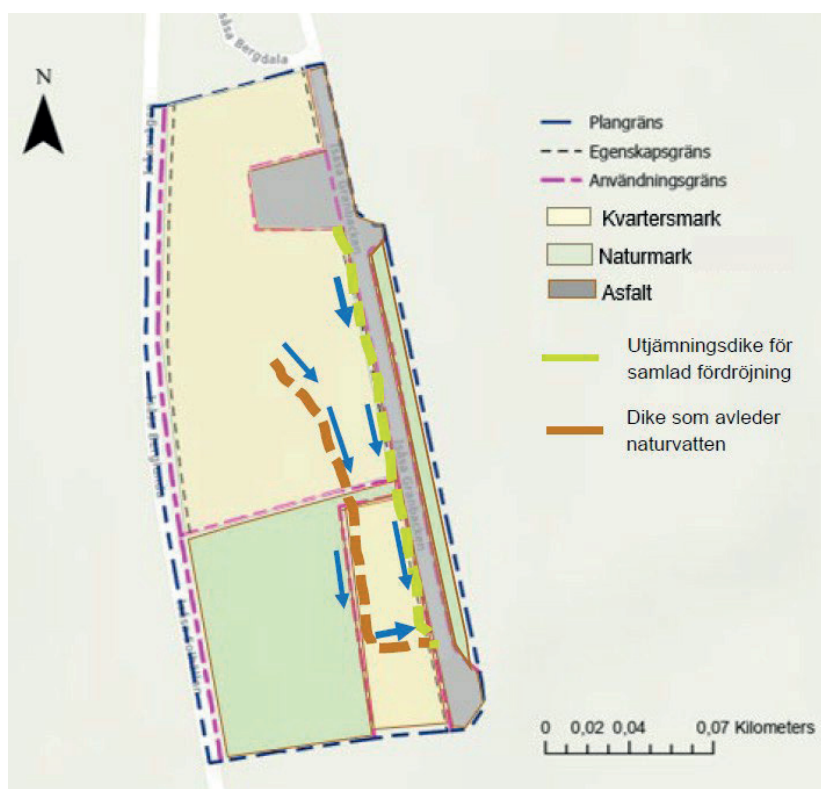
Vatten som naturligt avrinner mot Isåsavägen omhändertas av befintligt dike i vägområdet enligt befintliga förhållanden. Inom planområdet planläggs även ett område inom kvartersmark som odlingsmark och denna yta bedöms kunna fylla en funktion som fördröjningsyta för dagvatten som rinner från området i sydlig och sydvästlig riktning.



Maximalt vattenflöde vid ett 100-årsregn, enligt befintliga förhållanden.



Maximalt vattendjup (m) vid ett 100-årsregn, enligt befintliga förhållanden.



Förslag på dikesdragning enligt dagvattenutredningen (Tyréns, 2022). Brun-streckad linje illustrerar diket på kvartersmark. Grön-streckad linje illustrerar utjämningsdiket utmed lokalgatan. Blå pilar illustrerar flödesriktningen.

Värmeöeffekt

I städer, där marken till stor del är hårdgjord, kan temperaturen under varma perioder vara flera grader högre än utanför staden. Detta kallas värmeöeffekt och genom att bevara en del av den befintliga grönstrukturen inom planområdet ges svalka som bidrar till att motverka värmeöeffekten.

Buller

Planområdet är beläget på en plats där det föreligger risk för bullerstörningar, främst från Isåsavägen samt från den planerade vägen söder om området (Södra vägen). Eftersom Södra vägen vid framskrivandet av denna detaljplan ej är färdigställd och tagen i trafik, har inga beräkningar kunnat genomföras avseende de faktiska bullernivåer som alstras från trafiken. En trafikbullerutredning genomfördes i samband med framtagandet av detaljplanen för Södra Handskeryd (*Nässjö DP 386*), med syfte att utreda bullerpåverkan från Södra vägen samt från järnvägen Södra stambanan. Utbredningsområdet sammanfaller med området för detaljplanen för Södra Handskeryd och utredningen visar att hela utbredningsområdet erhåller ekvivalenta ljudnivåer som understiger riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

För uppfyllnad av riktvärde så förutsätts det dock att bullervall eller bullerplank placeras utmed Södra Vägen med en höjd på cirka 2 m över vägbana. Med tanke på att planområdet för denna detaljplan inte sträcker sig tillräckligt nära Södra vägen för att en bullervall som får önskad effekt ska kunna anläggas föreslås att detta hanteras i samband med framtagandet av detaljplanen för Södra vägens tredje etapp. Detaljplanen

för Södra vägen etapp 3 är under framtagande och planen kommer i sitt utförande likna detaljplanerna för de två tidigare etapperna. De bullerberäkningar och bullerreducerande åtgärder som föreslås antas inte avvika från det befintliga underlag som finns. Därav, samt med hänsyn till de likartade höjdförhållandena i områdena, bedöms den bullerutredning som genomförts för detaljplanen för Södra Handskeryd även utgöra ett fullgott planeringsunderlag för detaljplanen för Södra vägen.

Resultaten från den trafikbullerberäkning som utfördes i samband med framtagandet av detaljplanen för Södra Handskeryd (*Soundcon 12611 Södra Vägen, Nässjö Trafikbullerutredning, projektrapport 2019-06-26*) bedöms vara tillämpliga även på för denna detaljplan för Isåsa 2:20 m.fl. eftersom bullerpåverkan kommer från samma källor och att liknande bebyggelse planeras inom respektive planområde på ett likvärdigt avstånd från den primära bullerkällan (Södra vägen). Det aktuella planområdet har dock ett längre avstånd till Södra stambanan än vad området Södra Handskeryd har.

Trafikbuller från Isåsavägen bedömdes enligt beräkningar i ovan nämnd trafikbullerutredning inte utgöra någon risk för boende längs med Isåsavägen. Bedömningen blir därför den samma gällande de fastigheter som ligger närmast Isåsavägen inom det aktuella planområdet.

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger gällande riktvärden för buller utomhus från spårtrafik och vägar vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör bullernivåerna 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

Gällande den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsbyggnaders fasad bedöms dessa värden kunna uppnås utan några ytterligare åtgärder i detaljplanen. Enligt den trafikbullerutredning som genomförts förväntas den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad på bostadshus uppgå till mellan 50–55 dBA 1,5 meter över marken. De beräkningar som har gjorts avseende den dygnsekvivalenta ljudnivån vid uteplatser som vänder sig bort från Södra vägen visar att nivån där kommer att hamna mellan 50–60 dBA beroende på läge inom planområdet.

Planbestämmelsen f_2 - *Bostäder ska utformas så att gemensam eller enskild uteplats som är skärmd från trafikbuller kan anordnas i anslutning till bostäderna* har införts i detaljplanen med syfte att tillse att samtliga bostäder inom planområdet har tillgång till minst en uteplats där gällande riktvärden för buller ej överskrids.

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.

Farligt gods

På Södra vägen, som i och med färdigställandet av den tredje och sista etappen blir en ringled runt Nässjö stad, kan det antas att farligt gods kommer att transporteras. Planområdet för Isåsa 2:20 m.fl. ligger norr om Södra vägens planerade sträckning och stora delar av planområdet ligger inom riskbedömningsområdet på 150 meter från farligt gods-led. I samband med att detaljplanen för Södra vägen jobbas fram, kommer denna att innehålla krav på skyddsåtgärder för bland annat farligt gods mellan planområdet och vägen. Dessa åtgärder ska vara av sådan karaktär att de ger skydd mot allvarliga konsekvenser av exempelvis en avåkning eller ett spill av brand- eller miljöfarlig vätska.

Planområdet ligger inom en insatstid på upp till 5 minuter för räddningstjänsten, tillgängligheten för blåljusfordon inom och i anslutning till planområdet bedöms därmed vara god. Vid färdigställande av Södra vägen kommer tillgängligheten för räddningstjänst och blåljusfordon att stärkas.

Barnperspektivet

Barnperspektivet ska beaktas vid planläggande av mark och vatten. I denna detaljplan berörs barn på olika sätt. Inom området planeras en gruppbostad samt bostäder. I de bostäder som tillskapas genom planläggning av området kan det förväntas bo ett antal barnfamiljer. Detaljplanen verkar därför för att området ska bli en bra och trygg plats för barn att vistas och röra sig i. Vagnätet inom detaljplaneområdet blir småskaligt med en gatuutformning som uppmuntrar till låga hastigheter och en trafiksäker miljö. Området ges en grön karaktär i och med bevarande av jordbruksmarken i planområdets sydvästra del.

Fysisk tillgänglighet

Den föreslagna markanvändningen bedöms bidra till att öka tillgängligheten inom planområdet. Eftersom ett gruppboende planeras inom planområdet behöver framkomligheten till denna byggnad vara god. Detta tillgodoses genom att med att möjliggöra entréer med tillhörande uteplats till respektive lägenhet i markplan samt genom att göra det möjligt för färdtjänst att smidigt kunna nå fastigheten via lokalgata inom planområdet.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av vatten och avlopp samt el finns framdraget i Isåsavägen. Bredbands- och fibernät finns framdraget i Isåsavägen. Större delen av planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA men fastigheten Isåsa 2:23 samt den södra delen av fastigheten Handskeryd 1:1 ligger dock utanför befintligt verksamhetsområde. Verksamhetsområde för VA behöver därför utvidgas för att omfatta all kvartersmark för bostadsändamål. Fastigheten Isåsa 2:23 kommer även att behöva anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Framdragning av fjärrvärme, fiber och el till området bedöms vara möjligt. Brandposter finns sedan tidigare utanför planområdet och fler kommer tillhandahållas inom planområdet i samband med planens genomförande.

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten genom exempelvis infiltration är begränsade varför ett dike för hantering av dagvatten vid skyfall behöver

anordnas inom kvartersmark. Diket ansluter till planerad lokalgata inom vars gatuområde ett utjämningsdike för dagvattenhantering också behöver anordnas.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen verkar för en god bebyggd miljö genom att nya bostäder samt en ny gruppbostad uppförs i anslutning till befintlig kvartersstruktur. Att planområdet lokaliseras i anslutning till befintlig kvartersstruktur underlättar för ett effektivt utnyttjande av resurser samt bidrar till en minskad belastning på miljön i jämförelse med en liknande exploatering i ett mindre tätortsnära läge.

Områden som tidigare varit oexploaterade tas i anspråk för exploatering. Dessa områden ligger dock i nära anslutning till redan befintlig bostadsbebyggelse samt infrastruktur. Områdets helhetsintryck kommer att förändras i samband med att området planläggs och ny bebyggelse tillkommer.

Verksamhetsområde för kommunalt VA föreslås att utökas till att omfatta all kvartersmark för bostadsändamål och fastigheten Isåsa 2:23 kommer i och med planens genomförande att behöva anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Anslutning är förenat med en anslutningsavgift som betalas av fastighetsägaren.

Området omfattas av Emåns huvudavrinningsområde, vilket är ett riksintresse enligt miljöbalken. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Fastighetskonsekvenser

Tre fastighetsbildningsåtgärder kommer att behöva vidtas för att kunna genomföra detaljplanen. Fastighetsbildningsåtgärderna beskrivs nedan samt illustreras i kartbilderna.

1. Från fastigheten Handskeryd 1:1 behöver en smal markremsa mellan Isåsavägen och befintlig bebyggelse överföras till fastigheten Isåsa 2:22. Detta för att möjliggöra tillgång från Isåsavägen till fastigheten Isåsa 2:22 utan att en annan fastighet behöver korsas.



En smal markremsa behöver överföras från Handskeryd 1:1 till Isåsa 2:22.

2. Den kvartersmark som planläggs för bostadsändamål 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.



Kvartersmarken för bostadsändamål delas in i fastigheter i takt med utbyggnaden. Markerat område visar berörd kvartersmark.

3. Ett litet hörn av Handskeryd 1:1 behöver regleras in i Isåsa 2:18 för att möjliggöra parkering enligt planförslaget. Att hörnet på Isåsa 2:18 har ”kapats” är ett resultat av gällande servitut för väg och dess tidigare sträckning tvärs över planområdet i öst-västlig riktning. Av förrättningskartan som hör till servitutet verkar det som att syftet var att skapa tillräckliga ytor vid korsningar. Fastigheten har därför anpassats. Ett

liknande exempel är det sydvästra hörnet på Isåsa 2:19. Servitutet gäller inom det gulmarkerade området nedan och behöver ändras inom ramen för denna fastighetsreglering.



Ett litet hörn regleras från Handskeryd 1:1 in i Isåsa 2:18.

Utöver fastighetsbildningsåtgärderna ovan föreslås fastighetsägare till de tillkommande tomterna bilda en gemensamhetsanläggning för att dela på kostnader för drift och underhåll av det dike som ska anordnas inom kvartersmark. Denna åtgärd söks hos Lantmäteriet och bekostas av de ingående fastigheterna.

Rättigheter och servitut

Planområdet belastas idag av följande servitut. Se tillhörande kartbild nedan.

- Servitut för väg till förmån för Isåsa 2:23. Belastar Isåsa 1:3 och Handskeryd 1:1 (aktnr 06-NÄJ-417.1)
- Servitut för väg till förmån för Isåsa 2:18. Belastar Handskeryd 1:1 (aktnr 06-NÄJ-355.1)
- Servitut för väg till förmån för Isåsa 2:17. Belastar Handskeryd 1:1 (aktnr 06-NÄJ-306.1)
- Servitut för väg till förmån för Skogskyrkogården 1. Belastar Handskeryd 1:1 (aktnr (06-NÄJ-489.1)

Samtliga servitut ger rätt till fri utfartsväg. Servituten 06-NÄJ-355.1 och 06-NÄJ-489.1 sträckte sig tidigare över planområdet från lokalgatan i öst till Isåsavägen i väst. 06-NÄJ-306.1 gällde tidigare inom Isåsa 2:20 från angränsande Isåsa 1:3 till Isåsavägen. Dessa delar av servituten har utgått vid senare förrättningar. Kvarvarande del av dessa tre servitut påverkas och behöver ändras vid föreslagen fastighetsreglering (punkt 3 ovan) där ett litet hörn av Handskeryd 1:1 föreslås överlätas på Isåsa 2:18 för att genomföra detaljplanen. Servitutet till förmån för Isåsa 2:23 berörs inte av denna fastighetsreglering. I övrigt bedöms servituten inte påverkas av detaljplanens genomförande eftersom

Postadress	Besöksadress	Telefon (v)	Bankgiro	Org. nr.	E-postadress
571 80 Nässjö	Kyrkogatan 4	0380-51 80 00	5886-9868	212 000-0548	samhallsplaneringskontoret@nassjo.se

mellan Tekniska serviceförvaltningen och köpare vid tomtförsäljning, men det rekommenderas även att fastighetsägarna bildar en gemensamhetsanläggning för att hantera ansvars- och kostnadsfördelningen.

Tidplan

Detaljplanen var ute på samråd under april 2022 och beräknas att antas i februari 2023 och vinna laga kraft i mars 2023. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Medverkan

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

Samhällsplaneringskontoret

Philip Agerö
Planarkitekt

Erik Helkimo
Planarkitekt