

Samhällsplaneringskontoret
Erik Helkimo
erik.helkimo@nassjo.se

Planbesked för Borgen 1 och 2 i Nässjö stad

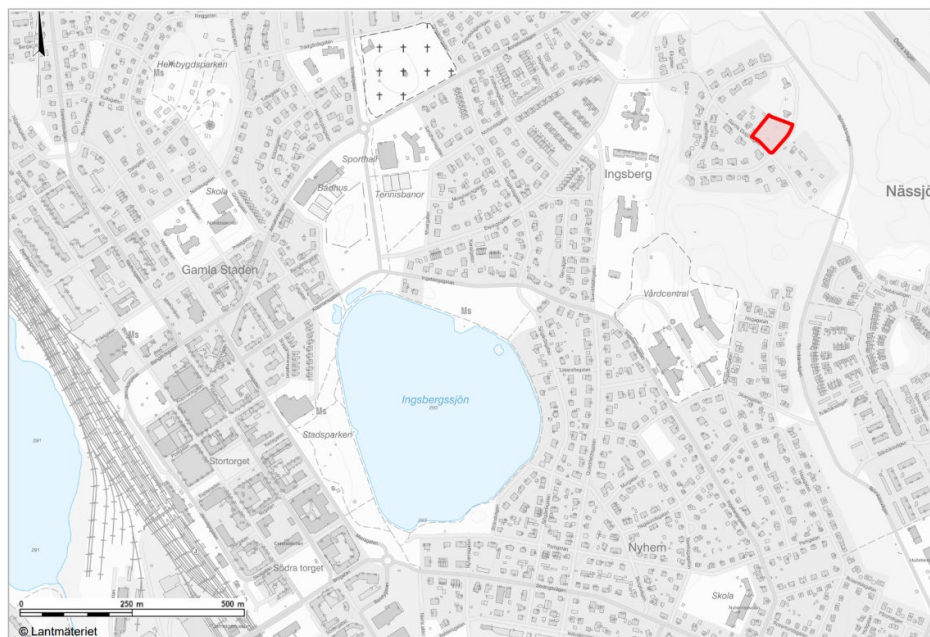
Beslut

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 18 oktober 2023 § 141 att meddela positivt planbesked.

Redogörelse och motivering

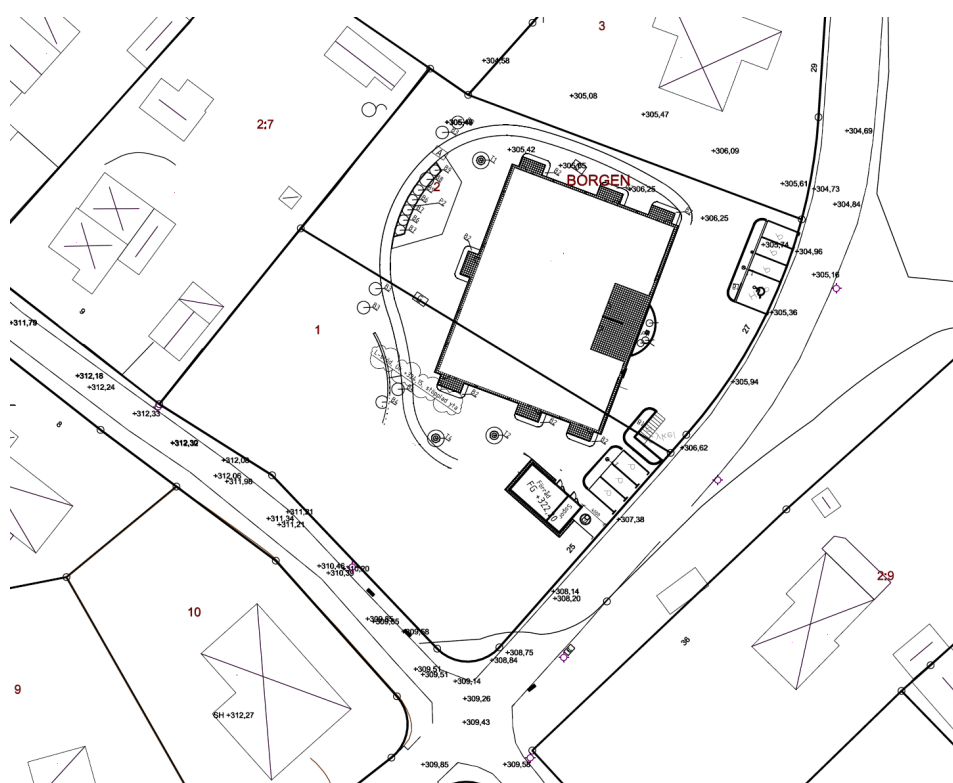
Bakgrund

Tekniska serviceförvaltningen inkom den 28 juni 2023 med en begäran om planbesked för fastigheterna Borgen 1 och 2, belägna i bostadsområdet Ledet i nordöstra delen av Nässjö stad. Bostadsområdet är i princip fullt utbyggt idag med undantag för dessa två fastigheter som inte är bebyggda. Fastigheterna ägs av Nässjö kommun.



Fastigheternas läge markerat i rött.

I Nässjö kommuns strategi för boendeplanering (antagen av kommunfullmäktige 2022) framgår att Funktionshinderomsorgens bedömning är att fyra gruppboenden behöver tillkomma under perioden 2022–2024. Ansökan om planbesked avser att upprätta en ny detaljplan för fastigheterna som möjliggör uppförandet av ett av dessa gruppboenden. Byggnaden avses uppföras i ett plan men gällande detaljplan medger inte den exploateringsgrad (byggnadsarea) som krävs, därför behöver en ny detaljplan upprättas. Karta och skisser med exempel på byggnation har bifogats.

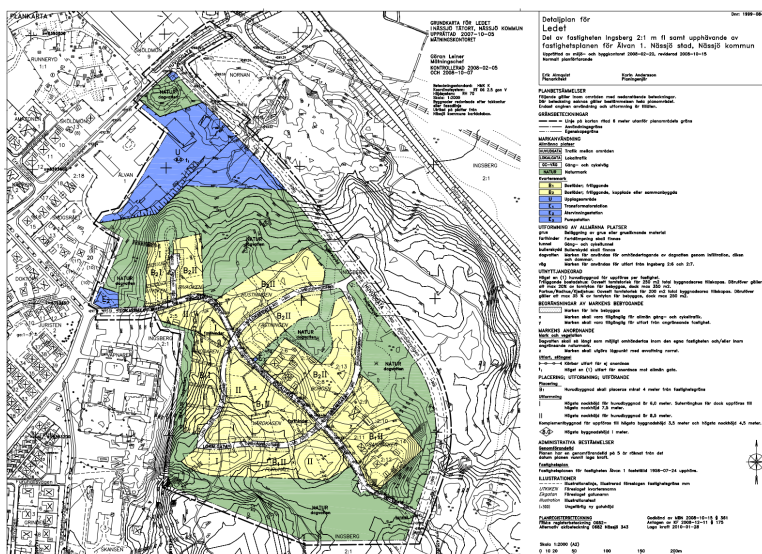


Situationsplan över preliminär utformning av fastigheterna.

Gällande detaljplan

Området omfattas av Detaljplan för Ledet, Ingsberg 2:1 m.fl. (DP Nässjö 343), laga kraftvunnen 2010-01-28. I planen anges följande för Borgen 1 och 2.

- På Borgen 1 och 2 får bostäder; friliggande, kopplade eller sammanbyggda uppföras.
- Högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet.
- För friliggande bostadshus får byggnadsarean maximalt uppgå till 250 m² oavsett tomtstorlek och maximalt 20 % av tomtytan får bebyggas, dock inte mer än 350 m².
- För parhus, radhus eller kedjehus får byggnadsarean maximalt uppgå till 200 m² oavsett tomtstorlek och maximalt 35 % av tomtytan får bebyggas, dock inte mer än 250 m².
- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är reglerad till 8,5 meter, medan komplementbyggnader får uppföras till högsta byggnadshöjd 3,5 meter och nockhöjd 4,5 meter.
- Ett område med prickmark, där marken inte får bebyggas, finns mot lokalgatorna Gamla Eksjövägen och Riddaregatan.
- Körbar utfart får inte anordnas mot Gamla Eksjövägen.
- Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas inom den egna fastigheten och/eller inom angränsande naturmark.








Detaljplan för Ledet

Platsens förutsättningar

Översiktsplan

Platsen ligger inom avgränsningen för den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad antagen 2016. I planen anges inget särskilt för de aktuella fastigheterna, men närområdet är utpekad som gröna stråk-utveckling och ingår i Lövhultsstråket. Det finns flera möjligheter att ta sig till Lövhultsområdet från Ledet. Norr om Ledet är Annefors-området utpekad som område för extern volymhandel inom vilket ett mindre område är markerats som planerat verksamhetsområde.

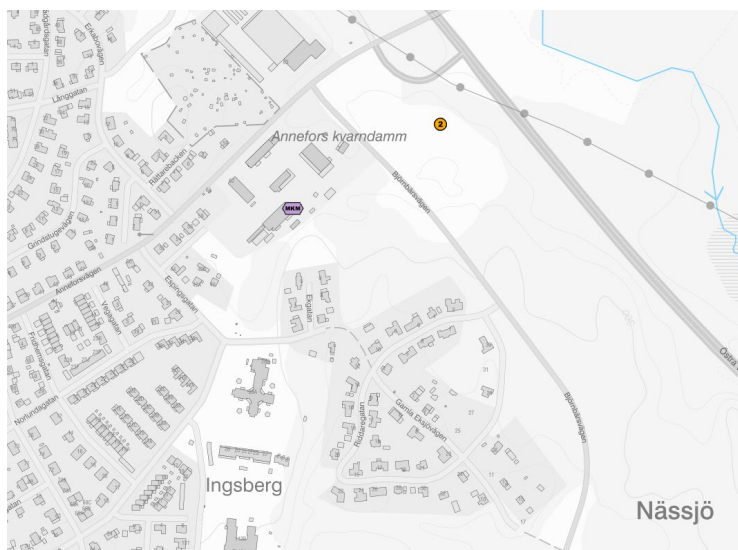


-  Extern volymhandel
-  Planerad gång- och cykelväg enligt GC-plan
-  Planerad gång- och cykelväg till utbyggnadsområde
-  Gröna stråk-utveckling
-  Planerat verksamhetsområde

Utdrag ur fördjupad översiktsplan för Nässjö stad. Ledet är beläget centralt i bild.

Förorenad mark

Geotekniska och miljötekniska provtagningar har utförts inom Ledet-området och det finns ingen påvisad förorenad mark inom de berörda fastigheterna, men i relativ närhet till området (inom 400 meter) finns konstaterad förorenad mark. Det rör sig om en avfallsdeponi intill fastigheten Nornan 1 och inom Älvan 1 finns föroreningar som överskrider riktvärdena för MKM (mindre känslig markanvändning). Föroreningarna bedöms inte utgöra någon risk för planerad bebyggelse och det bedöms därmed inte finnas behov av kompletterande provtagningar. Frågan får dock fortsatt bevakas under planprocessen.



Utdrag ur Länsstyrelsens karta som visar potentiellt förorenade områden.

Buller

Åtgärder för att säkerställa att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids vidtogs vid föregående planläggning. Bullervallar har anlagts utmed Björnbärsvägen, som Ledet ansluter till i öst. En god ljudmiljö bedöms uppnås på platsen. Däremot ligger riksväg 31/40/47 ca 300 meter från området och trafikbuller kan höras i bakgrunden, vilket kan uppfattas som störande beroende på tid och vindriktning. Några riktvärden för buller överskrids dock inte på det avståndet.

Geoteknik

Marken sluttar svagt inom fastigheterna Borgen 1 och 2 och den dominerande jordarten i området är sandig morän. Markens stabilitet bedöms vara god. Strax norr om fastigheterna finns ett område med kärtrtorv.



Utdrag ur jordartskartan från SGU. Kartan visar de översta jordlagren. Ljusblått område = sandig morän. Ljusbrunt område = kärriertorv. Rött område och kryss = urberg.

Riksintresse Skyddade vattendrag

Området ligger inom Emåns huvudavrinningsområde. Enligt miljöbalken 4 kap. 6 § får inte vattenkraft samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål utföras inom huvudavrinningsområdet. Detta kommer inte bli aktuellt och riksintresset påverkas därmed inte av detaljplanen och dess genomförande.

Kulturmiljö

Gamla Eksjövägen är en del av den gamla Kungsvägen och bör bevaras av kulturhistoriska skäl.

Anpassning till platsen

Gruppboendets tänkta storlek bryter den generella bebyggelseskala som råder i området. Det kan därför finnas skäl till att anpassa gruppboendet till platsen vad gäller materialval och utformning för att byggnaden inte ska upplevas för dominerande i området. Frågan utreds vidare under kommande planarbete.

Lokaliseringens förutsättningar att bidra till en hållbar bebyggelsestruktur

Finns service inom gång- eller cykelavstånd? Avstånd till minst en av följande; grundskola, vårdcentral och livsmedelsaffär är:

Mindre än 1000 meter = Ja	1000 – 2000 meter = Tveksamt	Mer än 2000 meter = Nej
	X	

Kommentar: Grundskola 1,3 km, vårdcentral 1 km, livsmedelsaffär 1,6 km.

Finns förutsättningar för att gå eller cykla till området?

I anslutning till området finns befintlig cykelväg = Ja	Inom 500 meter finns möjlighet att ansluta till befintlig cykelväg = Tveksamt
	X

Kommentar: Gång-cykelbana ansluter till Ledet i båda ändar av Gamla Eksjövägen.

Finns tillgång till kollektivtrafik? Avstånd till busshållplats eller tågstation är:

Busshållplats inom 500 meter/Tågstation inom 1000 meter = Ja	Busshållplats inom 1000 meter/tågstation inom 2000 meter = Tveksamt	Busshållplats mer än 1000 meter/tågstation mer än 2000 meter = Nej
X	X	

Kommentar: Busshållplats finns inom 500 meter. Tågstation finns inom 2000 meter.

Finns tillgång till grönområden? Avstånd till en mindre grönyta/park/lekpark och grönyta (> 1 ha) är:

Mindre än 300 meter = Ja	300 – 500 meter = Tveksamt	Mer än 500 meter = Nej
X		

Kommentar: Grönområde finns i direkt anslutning till bostadsområdet Ledet.

Utifrån ovanstående har lokaliseringen relativt goda förutsättningar att bidra till en hållbar bebyggelsestruktur. Det planerade gruppboendet avses uppföras i anslutning till redan befintlig bebyggelse. Eftersom platsen i fråga är belägen i utkanten av Nässjö stad blir avstånden till exempelvis service och kollektivtrafik något längre än önskvärt.

Slutsats

Positivt planbesked

Översiktligt och med nuvarande kunskapsunderlag finns det inget som hindrar önskad markanvändning. Frågan måste dock utredas vidare i en planprocess. I planarbetet behöver ett flertal frågor undersökas närmare och fördjupningar måste göras bland annat gällande gruppboendets omfattning och utformning.

Lämplig planprocess och tidplan

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas under november/december 2023 och vinna laga kraft 12–18 månader efter att detaljplanarbetet startats, under förutsättning att tillhörande utredningar fortskrider normalt och att detaljplanen inte överklagas. Detaljplanen kommer att upprättas med standard planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Upplysningar

Detta beslut ska inte uppfattas som ett slutligt ställningstagande från kommunens sida utan enbart som ett besked att kommunen är beredd att påbörja planarbetet.

Beslut om planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Lagstöd

Plan- och bygglagen 5 kap. §§ 2–5.

Avgift

Vid positivt planbesked tas avgiften för planbeskedet ut i senare skede.

Samhällsplaneringskontoret

Erik Helkimo
Planarkitekt