

Samhällsplaneringskontoret
Erik Helkimo
erik.helkimo@nassjo.se

Planbesked för Isåsa 1:2 (Isåsa Trädgårdsstad) i Nässjö stad

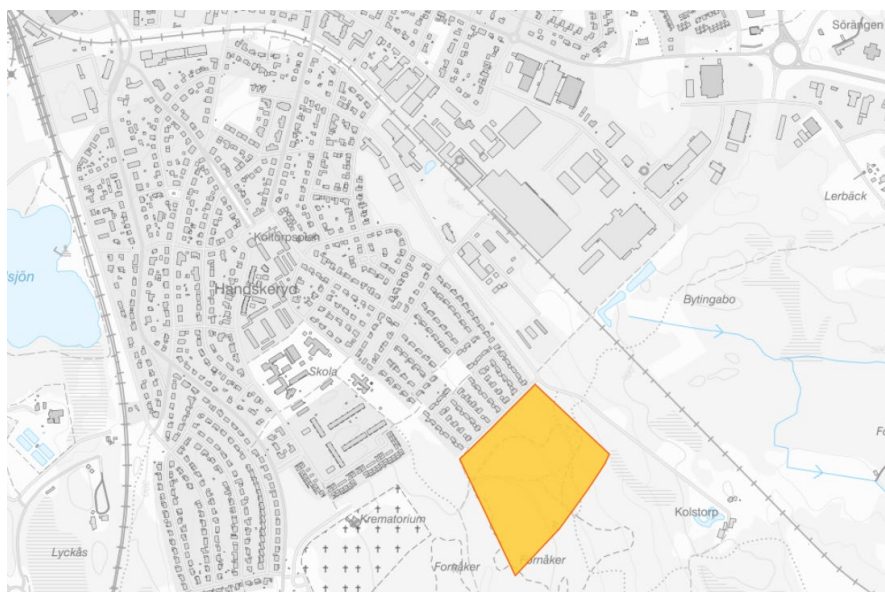
Beslut

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 13 december 2023 § 173 att meddela positivt planbesked.

Redogörelse och motivering

Bakgrund

Skånegårdar AB inkom den 20 september 2023 med en begäran om planbesked för fastigheten Isåsa 1:2 i sydöstra delen av Nässjö stad. Fastigheten är privatägd och området utgörs idag av ett skogsområde, där vissa delar sedan tidigare har avverkats. Ansökan avser att utforma en ny detaljplan för området som möjliggör ett nytt bostadsområde med en-, två- och flerbostadshus samt skola. Karta och skisser med exempel på byggnation har bifogats. Inspiration till området är den planeringsprincip som kallas trädgårdsstaden. Under 2022 och 2023 har flera olika skisser skickats in till kommunen och efter dialog såväl internt inom kommunen som med Lloyd's Arkitektkontor och Skånegårdar AB har en skiss inkommit som bedöms kunna fungera som underlag och utgångspunkt för det fortsatta planarbetet. Se situationsplan på nästa sida. Samhällsplaneringskontoret har arbetat fram ett utkast på vägledande gestaltningsprinciper för området som också ligger till grund för planarbetet.



Planområdets läge i utkanten av Nässjö stad. Gulmarkerat område utgör ett ungefärligt planområde enligt den fördjupade översiktsplanen för Nässjö.

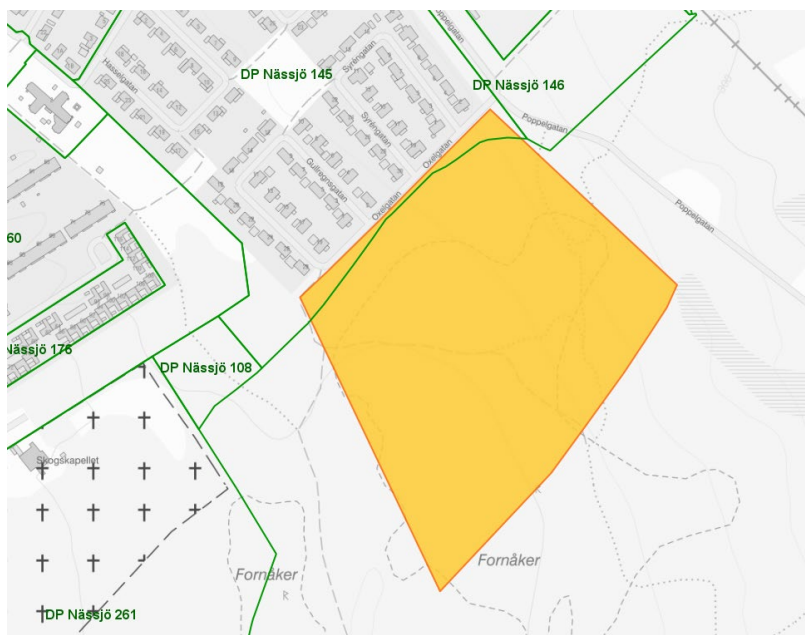


Situationsplan över området ritad av Lloyd's Arkitektkontor. Situationsplanen utgör inget färdigt förslag utan en utgångspunkt för det fortsatta planarbetet.

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare. Del av fastigheten Isåsa 1:2 omfattas av *Detaljplan för Kv. Skogskyrkogården m.m.* (DP Nässjö 261, laga kraft 17 juli 1991). Planen anger markanvändningen begravnig. I anslutning till planområdet finns följande detaljplaner (se även bild nedan):

- *Förslag till ändring och utvidgning av del av stadsplanen för stadsdelen Handskeryd omfattande Kv. Neptunus m.m.* (DP Nässjö 145, fastställd 14 juli 1966).
 - Stadsplanen gäller som detaljplan och anger markanvändningarna bostäder, allmän plats – gata och allmän plats – park eller plantering.
- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Kv. Arcturus m.m.* (DP Nässjö 146, fastställd 19 oktober 1966).
 - Stadsplanen gäller som detaljplan och anger markanvändningarna industri, allmän plats – gata och allmän plats – park.



Gällande detaljplaner i närområdet. Gröna linjer är planområdesgränser.

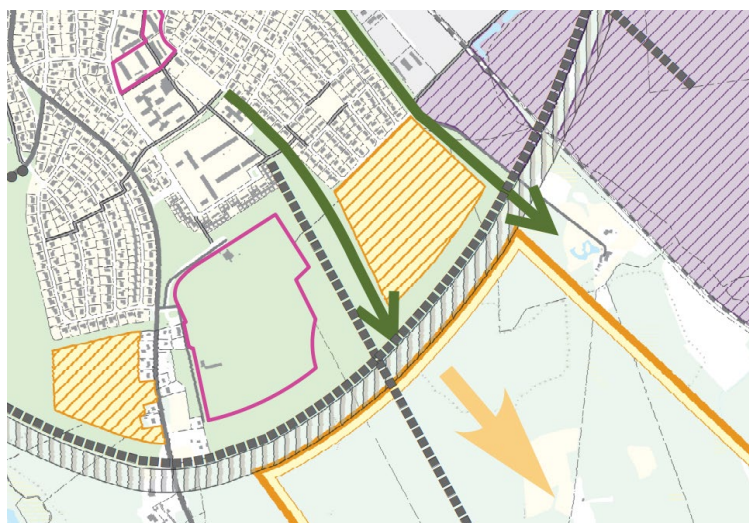
Platsens förutsättningar

Planområdet är utpekat i den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad, antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2016. Flera utpekanden har gjorts i och i anslutning till området. Området är utpekat som ett nytt bostadsområde (benämnt Södra Handskeryd) där kommunen vill satsa på nya bostäder. I det aktuella området, tillsammans med det redan planlagda, och delvis utbyggda, bostadsområdet väster om Isåsavägen (till vänster i kartbilden nedan) uppskattas i den fördjupade översiktsplanen att ca 150 småhus och ett fåtal flerbostadshus kan tillskapas. I kommande detaljplanearbete måste hänsyn tas till flera olika aspekter. Dessa framgår nedan under respektive underrubrik.

Intill det aktuella området löper två gröna stråk, som ingår i Handskerydsstråket. Kommunen vill vidareutveckla dessa och göra grönstrukturen mer sammanhängande. Ett sätt att utveckla grönstråken kan vara att bevara grönska eller skogsområden i bostadsområdet.

Sydost om planområdet planeras en väg och gång- och cykelbana, Södra vägen. På södra sidan om vägen är ett större område utpekat som bostadsområde på längre sikt. Intill det västra grönstråket pekas en framtida gång- och cykelbana ut som avses koppla samman framtida utbyggnadsområden med befintliga.

Nordost om planområdet är ett område utpekat som planerat verksamhetsområde i det så kallade Bråna-området.



- Möjlig expansionsriktning på lång sikt
- ▨ Planerat bostadsområde
- ▨ Planerat bostadsområde på längre sikt
- ▨ Planerat verksamhetsområde
- - - - - Planerad gång- och cykelväg till utbyggnadsområde
- ▨ Planerad väg
- Gröna stråk-utveckling
- ▭ Kulturområde

Utdrag ur fördjupad översiktsplan för Nässjö stad

Buller

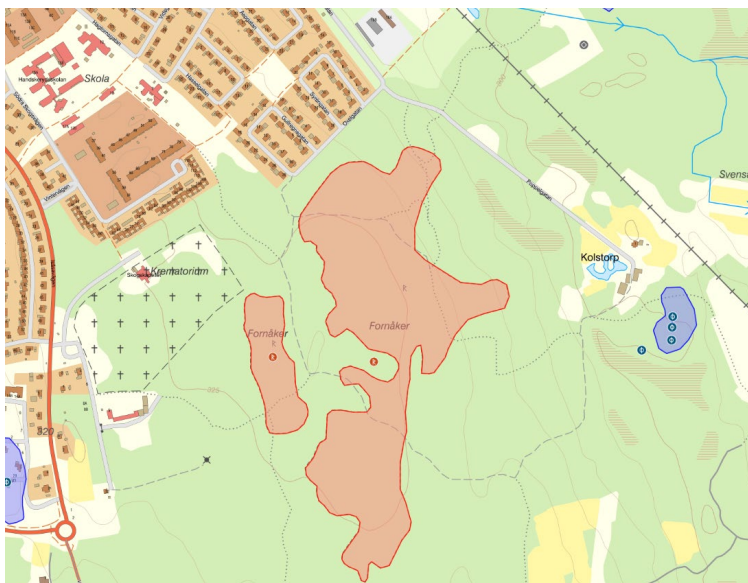
På grund av planområdets närhet till Södra vägen, Vetlandabanan och befintliga samt kommande verksamhetsområden behöver buller utredas ytterligare. Det är sannolikt att flera bullerdämpande åtgärder kommer behöva vidtas inom planområdet för att gällande riktvärden för buller vid bostadsbebyggelse ska uppfyllas.

Farligt gods

Södra vägen är inte utpekad som rekommenderad transportled för farligt gods men det är sannolikt att farligt gods kan komma att transporteras utmed vägen eftersom vägen ansluter till Riksväg 40, som är en farligt gods-led. Riskerna kopplade till farligt gods ska beaktas inom 150 meter från led och eventuella skyddsåtgärder kan behöva införas vid planläggning.

Kulturmiljövärden

Stora delar av området utgörs av en fossil åker bestående av minst 500 röjningsrösen, enligt Riksantikvarieämbetet (RAÄ). Åverkan har sedan tidigare skett i området, orsakat av skogsmaskiner och flera rösen är urplockade. Det är troligt att arkeologisk utredning kommer krävas under planprocessen för att få bättre kännedom om kulturmiljövärdena och kunna exploatera området. Att ta bort, flytta eller göra intrång i fornlämningar kräver normalt dispens. Det vore positivt om kulturmiljövärdena kan bevaras i den mån det går och till exempel lyftas fram som ett värdeskapande inslag i bostadsområdet där så är möjligt.



Utdrag ur Forsök (RAÄ). De röda områdena markerar fossil åker. Det större röda området berör det tänkta planområdet.

Naturmiljövärden

Området består idag av skogsmark, främst gammal granskog men finns också inslag av lövträd. Delar av området har avverkats sedan tidigare. Som underlag till detaljplanen för Södra vägen etapp 3 har en naturinventering utförts av Nässjö kommun. Delar av det aktuella planområdet för Isåsa trädgårdsstad har inventerats i samband med detta. Naturinventeringen visar att det saknas höga naturvärden inom det inventerade området. Naturvärdet har klassats lågt men det innebär inte att naturvärdena är obetydliga. Området har en viss positiv betydelse för biologisk mångfald och besitter biotopkvaliteter. Det identifierades 16 fridlysta arter, varav 14 fågelarter och två växtarter. Åtgärder som stör eller påverkar fridlysta arter eller deras fortplantningsmiljöer och viloplatsen kräver dispens från artskyddsförordningen. Naturmiljövärdena får fortsatt studeras närmare under planprocessen.

Genom planområdet slingrar sig Handskerydsspåret, en anlagd motions slinga. Handskerydsspåret kommer påverkas negativt av exploateringen och kommer i fortsättningen inte kunna ha dagens sträckning.

Riksintresse - Skyddade vattendrag

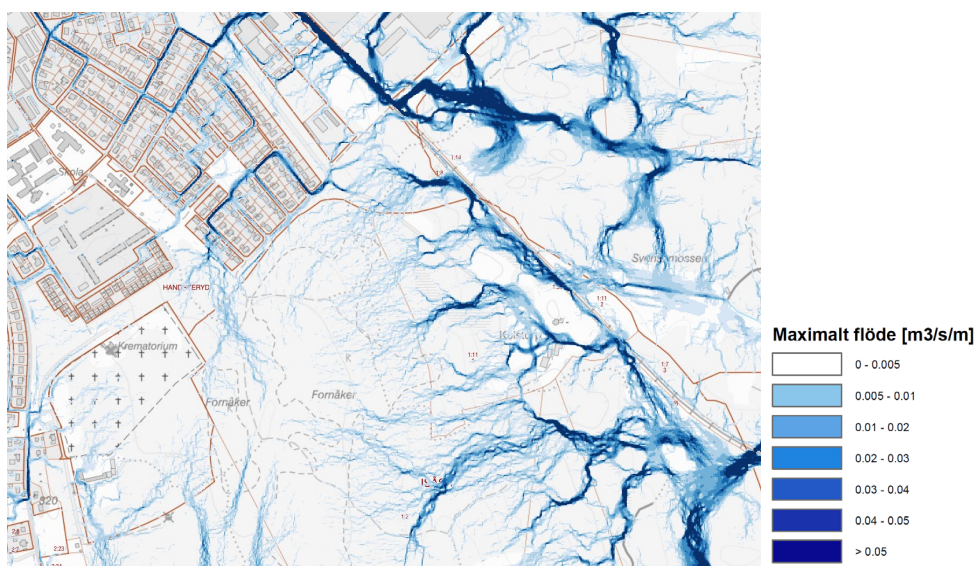
Området ligger inom Emåns avrinningsområde, vilket är ett riksintresse för skyddade vattendrag enligt miljöbalken. Riksintresset bedöms inte påverkas av planläggningen, men hänsyn till avrinningsområdet ska tas under planläggningen.

Dagvatten/skyfall

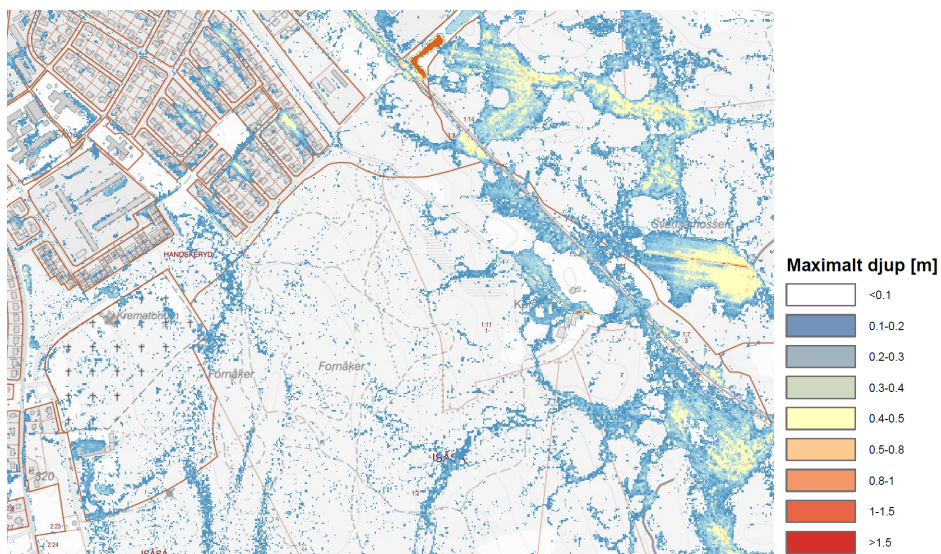
Området ligger relativt högt och baserat på en skyfallskartering över Nässjö stad, utförd av WSP, sker idag en naturlig avrinning från planområdet i huvudsakligen östlig/nordöstlig riktning mot Vetlandabanan. Därifrån rinner vattnet sedan mot sydost. Några lågpunkter där vatten kan antas bli stående vid kraftig nederbörd har inte identifierats inom planområdet. Dagvattensituationen är däremot komplex i

områdena runt den planerade Södra vägen etapp 3. Södra vägen och verksamhetsområdet intill Vetlandabanan hamnar i vägen för de naturliga flödena från planområdet. Hårdgjorda ytor kommer tillkomma av vägen, bostadsområdet och verksamhetsområdet, vilket ökar avrinningen. Inom ramen för planarbetet för Södra vägen har kommunen därför med hjälp av en dagvattenkonsult påbörjat en dagvattenutredning som sträcker sig utanför planområdena för både Södra vägen, Isåsa trädgårdsstad och kommande verksamhetsområden i syfte att skapa en bättre helhetsbild och förståelse för förutsättningarna för dagvatten. Det är inte osannolikt att det kan bli aktuellt att samordna gemensamma dagvattenlösningar i syfte att fördröja dagvatten så att flödet nedströms inte ökar.

För Isåsa trädgårdsstads del behöver en lämplig dagvattenhantering med fördröjning och rening samt fria rinnvägar vid skyfall säkerställas för att inte påverka nedströms liggande områden negativt. Dagvatten som uppkommer inom planområdet måste hanteras frångående från det befintliga ledningsnätet i närheten. Recipientens förutsättningar att uppfylla miljö kvalitetsnormerna ska inte försämrats. Enligt inkommen skiss finns tankar om att anlägga dagvattendammar inom bostadsområdet som dels tillför ett blå-grönt mervärde till bostadsområdet, dels är tänkt att fungera som område för hantering av dagvatten. Det får utredas närmare om markförhållandena, sett till bland annat marklutningar och djup till berg, är sådana att denna lösning kan fungera.



Utdrag ur skyfallskartering (WSP). Kartbilden visar maximalt flöde vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Ju mörkare blå färg desto större flöde.



Utdrag ur skyfallskartering (WSP). Kartbilden visar maximalt vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Inom planområdet har inte identifierats några områden där vatten riskerar att bli stående vid kraftig nederbörd. Vatten rinner naturligt från området och ansamlas i huvudsak utmed Vetlandabanan.

Geotekniska förutsättningar

Det översta marklagrena består enligt SGU:s jordartskarta huvudsakligen av sandig morän. Inslag av urberg och kärrtorv finns utanför planområdet. Områdets geotekniska förutsättningar behöver utredas utförligare under planprocessen. De geotekniska förutsättningarna har också påverkan på möjligheterna att bygga ut VA och annan infrastruktur i marken.



Utdrag ur jordartskartan (SGU). Ljusblått område med vita prickar indikerar sandig morän. Röda fläckar är urberg. Ljusbrun-prickiga områden är kärrtorv. Grön är isälvsediment.

Förorenad mark

Flera potentiellt förorenade områden finns inom relativ närhet till planområdet. En av dessa är krematoriet, beläget inom Skogskyrkogården, väster om planområdet.

Krematorier är tillståndspliktiga verksamheter. Om och i så fall hur krematoriet, och övriga närliggande potentiellt förorenade områden, påverkar kommande bostadsbebyggelse får undersökas närmare under planprocessen.

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 (och förskola) finns inom 1000 meter. Livsmedelsaffär och vårdcentral finns inte.

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: Inför planläggning finns inte cykelväg i anslutning till området. Detta kommer behöva byggas ut till området för att förbättra förutsättningarna att gå och cykla till området. Förutsättningarna att gå eller cykla till området kommer därefter vara goda.

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		

Kommentar: Busshållplats finns inom 500 meter (hållplats Aspgratan).

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: Större sammanhängande skogsområde finns i direkt anslutning till området. Lekpark finns i intilliggande bostadsområde.

Sammanfattningsvis bedöms det finnas förutsättningar att bidra till en hållbar bebyggelsestruktur. Gång- och cykelbanor behöver ansluta området till befintligt gång- och cykelvägnät för att förutsättningar att gå eller cykla till området ska förbättras. Området är beläget i en del av Nässjö som huvudsakligen består av bostadsområden och det är därför klokt att också möjliggöra för någon ytterligare användning än bara bostäder och skola, exempelvis centrumverksamhet eller mindre handelsverksamhet, för att minska bilberoendet och bidra till en hållbar bebyggelsestruktur och god samhällsplanering. Förbättrade förutsättningar för

kollektivtrafik behöver också undersökas vidare i samråd med Jönköpings Länstrafik.

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 buller, farligt gods, kultur- och naturmiljö, dagvatten/skyfall, geoteknik och förorenad mark.

Lämplig planprocess och tidplan

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas under 2024 och vinna laga kraft 18 månader efter att detaljplanearbetet startats, under förutsättning att tillhörande utredningar fortskrider normalt och att detaljplanen inte överklagas. Detaljplanen kommer att upprättas med standardförfarande 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.

Avtal

Ett avtal om detaljplanläggning, som syftar till att fastställa fördelning av ansvar för arbete och kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen, kommer inom kort att översändas till sökanden. Ett exploateringsavtal behöver också tecknas i syfte att klargöra ansvars- och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats och infrastruktur. Undertecknade avtal är en förutsättning för det fortsatta planarbetet.

Avgift

Negativt planbesked faktureras i samband med att planbesked ges (enligt Plan- och bygglovstaxa antagen av kommunfullmäktige § 99/2011-06-16). Vid positivt planbesked tas avgiften ut i senare skede.

Samhällsplaneringskontoret

Erik Helkimo
Planarkitekt