



# Planbeskrivning

Detaljplan för Klockaren 17 m.fl.  
Bodafors tätort, Nässjö kommun

Diarienummer 2022-34

GRANSKNINGSHANDLING

Upprättad: 2022-05-30

Reviderad: 2024-02-28

## Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar användning av mark och vatten och bebyggelsens utformning. Detaljplanen visar vad som ska användas till allmänna platser, till exempel gator och torg, och vad som ska utgöra enskild kvartersmark såsom bostads- eller industrimark. I detaljplanen kan också bebyggelsens placering, storlek, höjd och övrig utformning regleras. Sättet att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen och innefattar medborgarinflytande och flera politiska beslut. I processen vägs allmänna och enskilda intressen mot varandra. När en detaljplan har antagits och vunnit laga kraft är den juridiskt bindande och ligger till grund för bland annat bygglovsprövning. Planen ger fastighetsägaren rätt att använda och bebygga marken i enlighet med planbestämmelserna – så kallad byggrätt.

Nedan beskrivs planprocessen kortfattat.

### *Val av förfarande*

Kriterier för när kommunen ska tillämpa respektive förfarande finns i plan- och bygglagen. Det tar cirka 1,5–2 år att arbeta fram en detaljplan med så kallat utökat förfarande. Processen vid så kallat standardförfarande är något kortare och kan användas då planförslaget är förenligt med översiktsplanen, är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Här nedan beskrivs de olika stegen som leder fram till en laga kraft-vunnen detaljplan vid utökat förfarande.

### *Start*

Det är samhällsplaneringsnämnden som fattar beslut om att en ny detaljplan ska upprättas. Bakgrunden kan vara en beställning (begäran om planbesked) från fastighetsägaren eller ett politiskt initiativ. Samhällsplaneringskontoret arbetar sedan med detaljplanen på uppdrag av nämnden. Om det finns behov upprättas först ett så kallat planprogram. Därefter arbetas ett första förslag till detaljplan fram.

### *Samråd*

Planförslaget samråds med alla berörda. Samrådshandlingarna finns tillgängliga på Samhällsplaneringskontoret, på närmaste medborgarkontor och på webben. Samrådet kungörs i lokaltidningen. I vissa fall anordnas ett informations- och samrådsmöte. Samrådstiden är tre till fyra veckor och ger möjlighet till insyn och påverkan. Under den tiden kan alla som har synpunkter på detaljplanen framföra dessa till Samhällsplaneringskontoret.

De synpunkter som kommit in sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse. Därefter bearbetas och justeras detaljplanen med utgångspunkt från de inkomna synpunkterna.

### *Granskning*

Detaljplanen ska vara tillgänglig för granskning på Samhällsplaneringskontoret och på webben. Granskningstiden är tre till fyra veckor. Under den tiden kan alla som har återstående synpunkter framföra dessa till Samhällsplaneringskontoret. Inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande som skickas till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

### ***Antagande***

Samhällsplaneringsnämnden beslutar om att anta detaljplanen. Om den är av stor vikt eller principiell betydelse antar kommunfullmäktige detaljplanen. Den som senast under granskningstiden lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda underrättas efter antagandet. Dessa har möjlighet att inom tre veckor överklaga beslutet. Tiden räknas från den dag det justerade protokollet anslagits på kommunens anslagstavla på webben.

### ***Laga kraft***

Om ingen överklagar och Länsstyrelsen inte heller beslutar om att överpröva detaljplanen vinner den laga kraft efter överklagandetidens utgång.

## Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE .....	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....	5
OMFATTNING OCH LOKALISERING .....	5
PLANFÖRSLAG .....	6
ALLMÄN PLATS .....	7
KVARTERSMARK .....	8
GENOMFÖRANDETID .....	9
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR .....	9
REGLERING AV KVARTERSMARK .....	9
GENOMFÖRANDE .....	11
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	11
TEKNISKA FRÅGOR .....	11
EKONOMISKA FRÅGOR .....	12
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	13
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING .....	13
PLANERINGSUNDERLAG .....	13
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN .....	13
ÜTREDNINGAR .....	15
ÖVRIGA PLANERINGSUNDERLAG .....	15
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....	15
FYSISK MILJÖ .....	15
SERVICE .....	16
TRAFIK .....	16
NATURLILJÖ .....	16
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....	17
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN .....	17
MILJÖ .....	17
KULTURLILJÖ .....	17
HÄLSA OCH SÄKERHET .....	17
RIKSINTRESSEN .....	20
MELLANKOMMUNALA INTRESSEN .....	20
HUSHÄLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN .....	20
MILJÖKVALITETSNORMER .....	20
KONSEKVENSER .....	21
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER .....	21
FYSISK MILJÖ .....	21
TRAFIK .....	22
NATUR .....	22
MILJÖ .....	22
KULTURLILJÖ .....	22
SOCIAL HÄLLBARHET .....	23
HÄLSA OCH SÄKERHET .....	23
MILJÖKVALITETSNORMER .....	23
MEDVERKAN .....	24

## Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för uppförandet av nya bostäder inom fastigheterna Klockaren 17, 18, 9 och 10 i Bodafors samt att förbättra förutsättningarna för gående och cyklister i närområdet.

## Beskrivning av detaljplanen

### Omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i den norra delen av Bodafors tätort med Parkskolan i söder och Emåskolan norr om planområdet.



Översiktsbild av planområdet och omkringliggande kvarter, planområdesgräns markerat med vit linje.

Planområdets areal uppgår till cirka 8,2 hektar.

Fastigheterna Klockaren 9, Klockaren 10, Klockaren 17 och Klockaren 18 ägs av Fastighetsaktiebolaget Linden och Bodafors 4:1 ägs av Nässjö kommun.

## Planförslag

Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse i en del av centrala Bodafors som besitter höga kulturmiljövärden vilket har beaktats i utformningen av detaljplanen. De värden som har identifierats och anses betydelsefulla i Albert Liljenbergs stadsplan från år 1929 har följt med in i den nya detaljplanen för att inte förlora dessa värden och för att bidra till en god helhetsbild.

Den ursprungliga tanken med området i Liljenbergs stadsplan var att det skulle komma att bli Bodafors nya centrum med en något storskalig och mer stadslig karaktär än resterande delar av Bodafors. Stadsplanens breda gaturum och stora parkstråk bibehålls och anpassas till dagens behov och kvalitéter. I dessa anpassningar ligger vissa förändringar i befintliga gator. En del av Ljunggatan stängs av för biltrafik och parkstråket i John Zeinwoltsgatan förlängs till att ligga i linje med Ljunggatan. Dessa åtgärder förväntas förtydliga gatustrukturen, öka trafiksäkerheten och främja gång- och cykeltrafiken.

Detaljplanen möjliggör radhus, kedjehus eller flerbostadshus med en nockhöjd om som högst 10 meter. Detaljplanen möjliggör inte villabebyggelse då det bedöms finnas ett behov av andra typer av bostäder i området samt för att det på platsen anses lämpligt med en mer stadsmässig bostadskaraktär, precis som i Liljenbergs stadsplan. Bebyggelsen placeras 6 meter in från intilliggande gator för att samspela med övrig bebyggelse i området, även detta är kvarlevor från Liljenbergs stadsplan.

Parkering förväntas lösas inom kvartersmark med angöring från Ljunggatan eller John Zeinwoltsgatan. Eftersom en del av Ljunggatan stängs av för biltrafik får angöring längs med Ljunggatan endast ske från öster för att sedan ledas tillbaka ut mot Skolgatan.



*Elevation över potentiell bebyggelse längs med John Zeinwoltsgatan. Notera att detta endast är ett exempel och att detaljplanen möjliggör för fler olika utformningar.*



Illustrationsplan över potentiell bebyggelse inom planområdet. Notera att detta endast är ett exempel och att detaljplanen möjliggör för fler olika utformningar.

## Allmän plats

Planförslagets huvuddrag innebär att del av Ljunggatan stängs av för biltrafik samt att parken i John Zeinwoltsgratan förlängs. Åtgärderna syftar till att öka trafiksäkerheten samt för att förstärka framkomligheten för gående och cyklister i området.

## GATA – Gata

Planläggningen Gata innebär att befintliga gator inom planområdet får fortsatt planstöd. Inom användningen ingår även de komplement som behövs för gatans funktion, bland annat trottoarer, belysning, planteringar och gatuparkering.

## GCVÄG – Gång- och cykelväg

En del av Ljunggatan planläggs som gång- och cykelväg för att öka tryggheten för gående och cyklister samt för att begränsa biltrafiken i området. Då planområdet ligger beläget mellan två skolor är andelen gående och cyklister i området stor och det är därför av stor vikt att främja trafiksäkerheten. Genom att stänga av del av Ljunggatan

för biltrafik leds trafiken tillbaka via Skolgatan vilket minskar andelen biltrafik i direkt anslutning till skolorna. Andelen konfliktpunkter minskas då gående och cyklister behöver korsa en gata mindre för att ta sig mellan de båda skolorna. Gång- och cykelvägen ska utformas på sådant sätt att blåljuspersonal fortfarande kan ta sig fram till planerad byggnation.

Inom användningen gång- och cykelväg ingår komplement som behövs för vägens funktion, bland annat belysning, planteringar och cykelparkering.

### **PARK - Park**

Planläggningen syftar till att förlänga den befintliga parken i sydlig riktning för att förtydliga anslutande gaturum. Genom att minska gaturummet och ge mer plats till grönytor är avsikten att omgivningen upplevs mer som en plats för gående och cyklister. Ett tydligare och smalare gaturum medför en ökad trafiksäkerhet eftersom det tydligare framgår hur man får och inte får köra.

Parken planeras behålla sin befintliga karaktär med öppna gräsytor, enstaka träd och mindre planteringar.

### **Huvudmannaskap**

Nässjö kommun är huvudman för allmän plats.

### **Kvartersmark**

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmarken till B – Bostäder och en mindre yta till E<sub>1</sub> – transformatorstation.

### **B - Bostäder**

Detaljplanen möjliggör för bostäder i upp till tre våningar. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för radhus i en våning men på platsen bedöms även ett högre våningsantal vara lämpligt. Detaljplanen möjliggör för uppförandet av radhus, kedjehus eller flerbostadshus för att skapa en blandad bebyggelse och kunna erbjuda olika typer av boendeformer.

Användningen bostäder avser boende med varaktig karaktär vilket kan innefatta olika typer av bostäder, exempelvis seniorbostäder eller gruppboendestäder där inslaget av vård inte är för stort. Inom användningen bostäder ingår även de komplement som är till för de boendes behov och behövs i eller i anslutning till bostaden. Det kan exempelvis innefatta växthus, lekplats eller miljöhus.

### **E<sub>1</sub> - Transformatorstation**

Användningen ger fortsatt planstöd för den befintliga transformatorstationen inom planområdet. Från transformatorstationen ska ett avstånd på minst 5 meter till brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthållas. Inom användningsområdet ska ytan hållas fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll av transformatorstationen och anslutande ledningar.



## 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 berördas vilja.

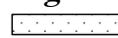
Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Den ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

## Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för allmän plats och för kvartermark, dessa regleringar motiveras nedan.

### Reglering av kvartermark

#### *Begränsning av markens utnyttjande*

 – Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Bestämmelsen innebär att byggnader inte får uppföras inom de prickade ytorna, bygglovsbefriade undantag finns dock. Syftet med bestämmelsen är att ny bebyggelse inte får uppföras för nära intilliggande fastigheter och gator. Med hänsyn till intilliggande fastigheter har ett avstånd på 4,5 meter angetts för uppförandet av ny bebyggelse.

För att efterlikna närområdets bebyggelsestruktur och för att tillkommande bebyggelse ska samspela med befintlig bebyggelse i närområdet har ett avstånd om 6 meter angetts mellan ny bebyggelse och intilliggande gator. Avståndet om 6 meter från gatorna härstammar från områdets ursprungliga stadsplan från år 1927 och bedöms vara en del av områdets kulturmiljöarv. Lagstöd: PBL 4 kap. 16§

#### *Höjd på byggnadsverk*

$h_1$  – Högsta nockhöjd är 10 meter

Motiv: En nockhöjd om 10 meter möjliggör för bebyggelse i tre våningar vilket efterliknar befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet. Bestämmelsen innebär inte att bebyggelse måste uppföras med angiven höjd utan visar endast den maximala gränsen, det innebär att bebyggelse med en lägre nockhöjd också är möjlig. Lagstöd: PBL 4 kap. 16§

#### *Placering*

$p_1$  – Huvudbyggnad ska placeras med långsida i egenskapsgräns mot gata eller gång- och cykelväg.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att efterlikna befintlig bebyggelsestruktur i området. Befintlig byggnation inom planområdet samt bostäder i närområdet är lokaliserade längs med intilliggande gator vilket skapar en stadsmässig karaktär och trevligare gatumiljöer. Lagstöd: PBL 4 kap. 16§

#### *Utförning*

$f_1$  – Endast radhus, kedjehus eller flerbostadshus

Motiv: Planområdet är idag bebyggt med flerbostadshus likt ett fåtal fler fastigheter i närområdet som i övrigt domineras av villabebyggelse. Bestämmelsen syftar till att erbjuda andra typer av boendeformer för att skapa en blandad bebyggelse med en varierad demografi. På grund av platsens kulturmiljövärden bedöms heller inte villabebyggelse som lämpligt då en något mer storskalig och stadslignande byggnadsstruktur anses önskvärt. Lagstöd: PBL 4 kap. 16§

### **Utförande**

b<sub>1</sub> – Entréer ska placeras mot gata eller gång- och cykelväg

Motiv: Med entréer ut mot gata eller gång- och cykelväg skapas mer liv och rörelse i omkringliggande gaturum. Synliga entréer innebär också i många fall en tryggare miljö för förbipasserande då gaturummet blir lite mer personligt. Lagstöd: PBL 4 kap. 16§

### **Utnyttjandegrad**

e<sub>1</sub> – Största byggnadsarea är 1000 m<sup>2</sup>

Motiv: Bestämmelsen används för att begränsa hur stor del som får bebyggas för att säkerställa en god balans mellan tillkommande byggnation och friytor.

Bestämmelsen samspelar tillsammans med bestämmelsen om största byggnadsarea per fastighetsarea för att säkerställa att bebyggelsens omfattning anses lämplig oavsett hur fastighetsindelning inom planområdet sker. Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §

e<sub>2</sub> – Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Motiv: Bestämmelsen används för att begränsa hur stor andel av fastigheten som får bebyggas för att säkerställa en god balans mellan tillkommande byggnation och friytor.

Bestämmelsen samspelar tillsammans med bestämmelsen om största byggnadsarea om 1000 m<sup>2</sup> som reglerar hur mycket som totalt får bebyggas inom planområdet för att säkerställa att bebyggelsens omfattning anses lämplig oavsett hur fastighetsindelning inom planområdet sker.

Då detaljplanen inte reglerar hur fastighetsindelning ska ske säkerställer bestämmelsen om byggnadsarea per fastighetsarea att byggrätten vid en eventuell framtida fastighetsförändring fördelas mellan de olika fastigheterna. Bestämmelsen säkerställer bland annat att all möjlig exploatering inte sker inom en allt för liten fastighet. Skulle planområdet i framtiden delas upp i ett flertal mindre fastigheter, exempelvis för bostadsrätter i form av radhus säkerställer bestämmelsen även att fastigheterna behåller viss obebyggd friyta samt att byggrätten delas upp mellan de olika fastigheterna. Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §

### **Markreservat för allmännyttiga ändamål**

u<sub>1</sub> – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

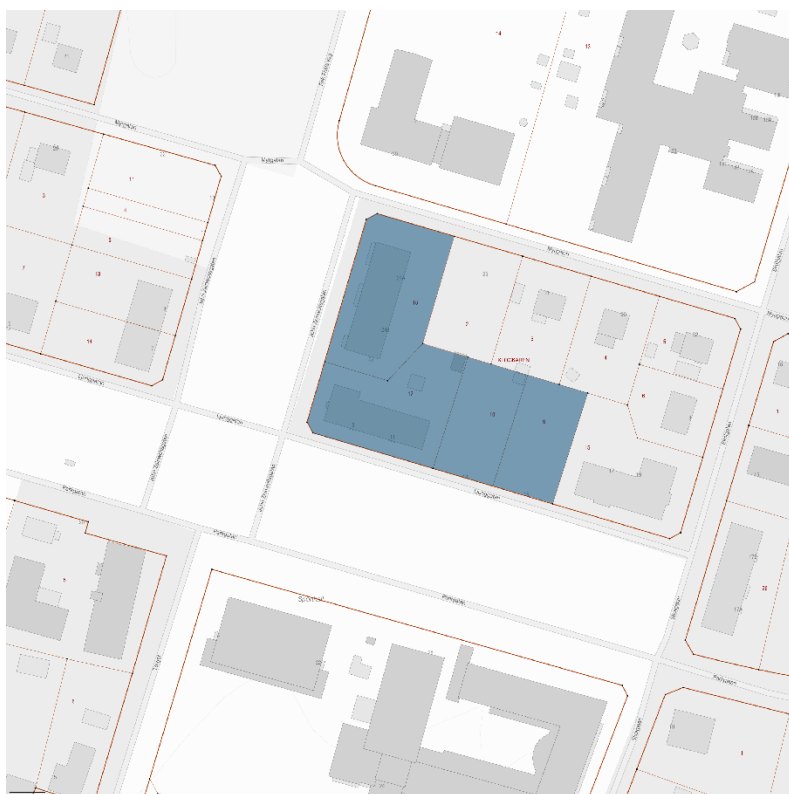
Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att underhåll och åtkomst till befintliga ledningar inte försvåras eller förhindras. Markreservaten inom detaljplanen täcker en yta om minst 3 meter runt befintliga ledningar. Lagstöd: PBL 4 kap. 6§

## Genomförande

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Förändrad fastighetsindelning

Klockaren 17, Klockaren 18, Klockaren 9 samt Klockaren 10 kommer med detaljplanens genomförande slås samman till en fastighet. Nedanstående kartbild visar vilka förändringar i fastighetsindelningen som detaljplanens genomförande medför.



Kartbildens visar fastigheter som nyskaps eller ändras. Fastigheter markerade med blått slås samman till en fastighet.

### Rättigheter

Detaljplanen berörs inte av några befintliga rättigheter, servitut eller gemensamhetsanläggningar.

### *Ledningsrätt*

Plankartan är försedd med markreservat för att säkerställa att marken fortsatt hålls tillgänglig för tillgång och underhåll av befintliga ledningar. Markreservatet begränsar användningen av marken, men innebär inte att någon rättighet bildas. Markreservatet möjliggör att en rättighet kan bildas vilket är en förutsättning för att ledningarna fortsatt ska kunna nyttjas.

### Tekniska frågor

#### Tekniska åtgärder

### ***Vatten och avlopp***

Teknisk försörjning i form av vatten och spillvatten finns framdraget i intilliggande gator, Myrgatan, Ljunggatan samt John Zeinwoltsgatan.

### ***Dagvatten***

Dagvattenledningar finns framdraget i intilliggande gator, Myrgatan, Ljunggatan samt John Zeinwoltsgatan.

### ***El, fjärrvärme och fiber***

Teknisk försörjning i form av fjärrvärme och fibernät finns framdraget i Myrgatan samt John Zeinwoltsgatan. El finns framdraget även i Ljunggatan, inom planområdet på fastigheten Klockaren 17 finns en transformatorstation med anslutande låg- och mellanspanningskablar.

### ***Avfallshantering***

För bostäder inom planområdet ska avfallshantering ordnas gemensamt på kvartersmark med anslutning till John Zeinwoltsgatan alternativt östra delen av Ljunggatan.

### **Utbyggnad av allmän plats**

Nässjö kommun genom Tekniska serviceförvaltningen är ansvarig för utbyggnad av allmän plats där kommunen är huvudman.

### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Nässjö Affärsverk AB är ansvarig för utbyggnad samt omläggning av vatten- och avloppsanläggningar fram till förbindelsepunkt.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Kommunen ansvarar för och bekostar åtgärder på allmän platsmark. Exploatören ansvarar för och bekostar åtgärder på kvartersmark. Markköp och fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören.

### **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 Fastighetsaktiebolaget Linden som är beställare av detaljplanen.

### **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 allmänna vatten- och avloppsanläggningar inom allmän platsmark.

## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal finns mellan Nässjö kommun och Fastighetsaktiebolaget Linden.

### Planförfarande

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

### Tidplan

Detaljplanen skickas för samråd under december 2023, beräknas antas i maj 2024 och vinna laga kraft i juli 2024. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

## Prövning enligt annan lagstiftning

Med detaljplanens genomförande krävs en prövning enligt Fastighetsbildningslagen (FBL) för att förändra fastighetsindelningen inom planområdet. Prövningen görs av Lantmäteriet när fastigheterna inom kvartersmark ska slås samman till en.

## Planeringsunderlag

### Kommunala ställningstaganden

#### Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 19 april 2022 om positivt planbesked och Samhällsplaneringskontoret fick därmed i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området.

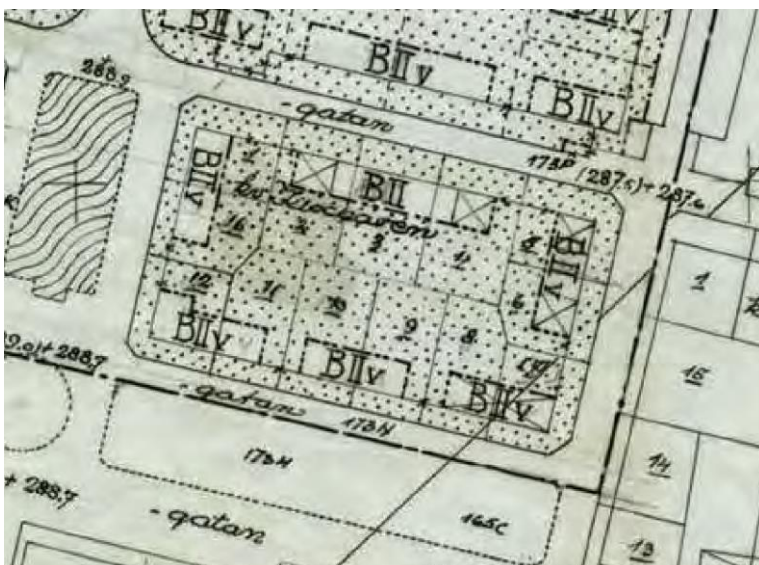
#### Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 27 april 2023. Översiktsplanen redovisar att området är olämpligt för vindkraft men redogör inte för några ytterligare särskilda riktlinjer eller rekommendationer för det aktuella planområdet.

#### Detaljplan

Planområdet är idag reglerat genom följande detaljplan:

- Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Herden, Eldaren, Bryggaren, Väktaren, Spelmannen och Gladiatorn m.fl. i Bodafors köping. Fastställd år 1953. Gällande detaljplan medger bostadsändamål vilket ny detaljplan fortsatt medger. Del av vad som i detaljplanen är planlagt som gata planläggs i ny detaljplan som park. Detaljplanen fortsätter att gälla i övriga delar.



Utdrag ur gällande detaljplan.

## Rivningslov

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 22 februari 2023 att bevilja rivningslov för de båda flerbostadshusen inom planområdet. En avvägning gjordes mellan att bevara flerbostadshusen för att värna om platsens kulturhistoriska värden och att tillåta rivning för att möjliggöra för ny exploatering. Samhällsplaneringsnämnden bedömde att en renovering av flerbostadshusen skulle innebära en för hög kostnad och att det därför inte är ekonomiskt försvarbart samt att nya bostäder skulle innebära ett lyft för Bodafors som ort.

## 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 2023-12-13. Undersökningen sammanfattas nedan.

### *Sammanvägd bedömning*

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Detaljplanens genomförande är i linje med miljömålet ”God bebyggd miljö”.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6.

## 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.

- Antikvariskt utlåtande 8 mars 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, Riksantikvarieämbetet, 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 7 april 2022 och sedan uppdaterad den 14 februari 2024.

## 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 7 april 2022 och sedan uppdaterad den 14 februari 2024.

## Skyfallskartering

Länsstyrelsen har tagit fram en översiktlig skyfallskartering för Jönköpings län senast granskad 12 april 2022. Utredningen visar instängda områden som vid kraftigt regn kan bli vattenfyllda och hur ytavrinningen i landskapet kan se ut. Utredningen tar inte hänsyn till markens infiltrationskapacitet eller befintliga inbyggda åtgärder.

## Värmekartering

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har tagit fram en nationell värmekartering som visar högsta markytetemperatur. Karteringen sträcker sig från år 2017 till år 2023 och har mätts in under sommarperioderna juni till och med augusti.

## Planeringsförutsättningar

### Fysisk miljö

Inom planområdet finns två flerbostadshus byggda under 1940 och 1950-talet likt mycket av den bebyggelse som ligger runtomkring där en blandning av villor och flerbostadshus från 1930-talet – 1960-talet lokaliseras. I det antikvariska utlåtandet från

Jönköpings Läns Museum som ligger till grund för planarbetet beskrivs området som mycket luftigt med breda gator och glest mellan bebyggelsen.

Flerbostadshusen inom planområdet är uppförda i två våningar med inredd vindsvåning och källare, fasad är av grön respektive gul puts. Entréer är förlagda mot innergården och balkonger ut mot omkringliggande gator. De två flerbostadshusen inom planområdet planeras rivas under våren 2024.

## Service

Planområdet ligger i nära anslutning till befintlig service. Planområdet är lokaliserat mellan Parkskolan med årskurs 4–9 i söder och Emåskolan med årskurs F-3 i norr, förskola ligger cirka 100 meter väster om planområdet samt ytterligare en cirka 200 meter norr om planområdet. Apotek, vårdcentral, mataffär, bibliotek samt medborgarkontor hittas cirka 200 meter i sydlig riktning.

## Trafik

Kvarteret Klockaren avgränsas av ett gatunät bestående av fyra gator. Skolgatan i öster och Myrgatan i norr är lokalgator för biltrafik med trottoarer för gående och cyklister. Ljunggatan i söder och John Zeinwolts gatan i väster utgörs av ett parkstråk som kopplar samman bebyggelsen med skogsområdet norr om samhället. Infart till planområdet och intilliggande skolor sker främst från Sandsjövägen via Skolgatan samt via Parkgatan.

## Gång- och cykeltrafik

Trottoarer för gående och cyklister finns längs med Skolgatan och delar av Myrgatan. Mängden trafik i området bedöms dock inte vara så pass hög att separerade gång- och cykelvägar anses nödvändiga.

## Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdet finns en busshållplats där linje 313 samt 312 trafikerar. För ytterligare avgångar finns Bodafors station cirka en kilometer bort där det via tåg går att ta sig till bland annat Nässjö, Jönköping, Växjö och Alvesta. Kollektivtrafiken i området bedöms därför som god.

## Motortrafik

Gator i anslutning till planområdet är mindre lokalgator med begränsad trafikmängd. Då planområdet angränsar till två skolor kan trafikmängden antas vara som högst under tider då föräldrar hämtar och lämnar sina barn.

## Naturmiljö

Vegetationen inom området består främst av klippt gräsmatta med ett antal planterade lövträd i parkstråken. På fastigheterna Klockaren 9 samt Klockaren 10 består vegetationen av ett antal fritt växande lövträd samt tätare markvegetation.



## Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan från SGU består jordarterna inom planområdet av sandig morän och Rymdstyrelsens karttjänst InSAR visar inga större markrörelser inom eller i närheten av planområdet. Planområdet är flackt och ligger inte i anslutning till några vattendrag eller större flöden. Sammantaget bedöms de geotekniska förhållanden på platsen som goda.

## Hydrologiska förhållanden

### Dagvatten

Dagvattenledningar finns i gatunätet runt om planområdet vilket tillsammans med mängden grönska inom och i anslutning till planområdet bedöms medföra goda förutsättningarna att omhänderta dagvattnet i området.

### Grundvatten

Det finns ingen grundvattenförekomst inom eller i närheten av planområdet.

## Miljö

### Vattenskyddsområde

Storesjöns vattenskyddsområde ligger cirka 700 meter nordväst om planområdet och bedöms inte påverkas av aktuell detaljplan.

## Kulturmiljö

Kulturmiljön på platsen är av stor vikt att beakta vid förändringar. Inför rivningslovet av de två flerbostadshusen inom planområdet som beviljats rivningslov i februari 2023 begärdes ett antikvariskt utlåtande från Jönköpings läns museum. Där beskrivs bebyggelsen som tidstypisk från 1940- samt 1950-talet.

Utöver bebyggelsen beskrivs i utlåtandet områdets tydliga planstruktur med breda gator och stora parkstråk längs med gatorna. Bebyggelsen i området är gles och relativt låg vilket tillsammans med de breda gatorna inger till ett luftigt intryck. Området är i grunden uppbyggt utefter Albert Liljenbergs stadsplan från år 1927 som starkt var influerad av Camillo Sittes stadsplaneideal. I stadsplanen ämnades kvarteret Klockaren och intilliggande område med det parkstråk som finns kvar idag att bli Bodafors nya centrum. Gestaltningen i området skulle vara pampig och stadsmässig. Stora delar av stadsplanen genomfördes dock aldrig och kvarteret Klockaren med intilliggande kvarter är några av de få delar där stadsplanen tydligt syns även idag. Området beskrivs spegla Bodafors storhetstid och den framtidstro som fanns i samhället förr.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

För bedömning av bullersituationen inom området används förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader där det anges att buller från vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas.

Planområdet omges av mindre lokalgator där hastigheten begränsas till 30 samt 40 km/h, trafiken i området är begränsad och någon bullerutredning har därför inte bedömts nödvändig. En enklare bullerberäkning har dock genomförts där faktorer som avstånd till vägmitt, vägbredd, hastighet, marktyp, antal fordon och andel tunga fordon har inkluderats. Beräkningen har utförts på tre av de angränsande gatorna, Myrgatan, Parkgatan och John Zeinwoltsgatan. På Myrgatan har antal fordon per dygn uppmätts till 36 fordon. För Parkgatan och John Zeinwoltsgatan har antal fordon per dygn uppskattats till 360 fordon respektive 36 fordon. Beräkningen visade att ekvivalent ljudnivå ligger på 42 dBA samt att maximal ljudnivå ligger på 68 dBA.

Ytterligare en bullerberäkning har genomförts där antal fordon har ökat till ett potentiellt värsta scenario. Där har antal fordon per dygn angetts som 100 fordon respektive 500 fordon. Beräkningen visade en marginell ökning för ekvivalent ljudnivå om 46 dBA och maximal ljudnivå kvarstod på 68 dBA. Att antal fordon skulle uppnå till sådana mängder bedöms dock som högst osannolikt inom aktuellt område.

Beräkningarna visar att riktvärden för buller inte överskrids i dagsläget samt att bullernivåerna även i framtiden inte bedöms överskrida aktuella riktvärden.

### **Förorenad mark**

Halogenerade lösningsmedel har påträffats i två fall 700 meter respektive 800 meter väster om planområdet på fastigheterna Gumsen 8 samt Smeden 5 och 6. Föroreningarna härstammar från fd. Bodaforsverken där det bland annat tillverkades aluminiumstegar. De båda föroreningskällorna har utretts i varsin mifo fas 1 där bland annat spridningsrisken har bedömts. I de båda mifo-utredningarna har spridningsrisken till intilliggande bostäder bedömts som låg varav risken för halogenerade lösningsmedel inom planområdet också bedöms som låg.

### **Farligt gods**

Planområdet ligger inte inom riskavstånd från rekommenderade leder för farligt gods.

### **Räddningsinsats**

Räddningstjänstens deltidstation i Bodafors finns 400 meter väster om planområdet med en insatstid om 5–10 minuter.

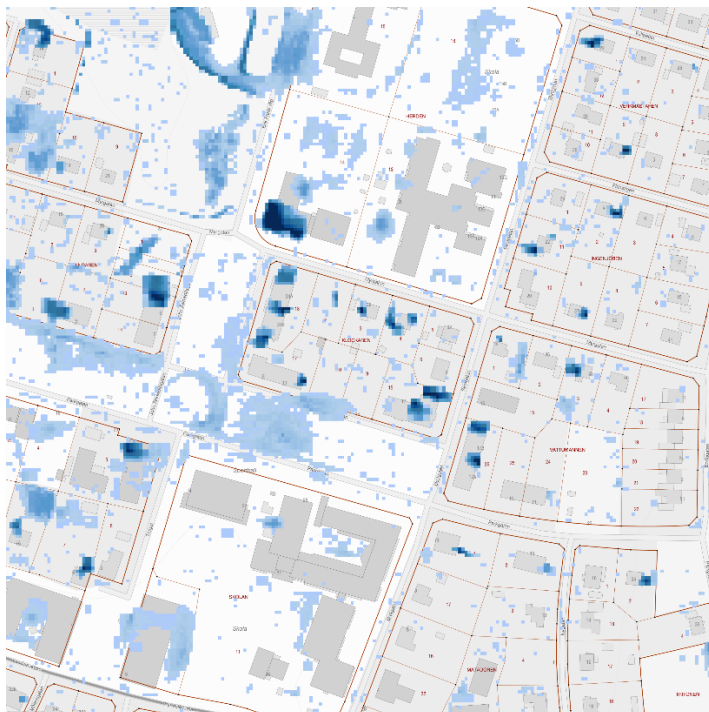
### **Klimatförändringar**

Nässjö kommuns framtida klimat förutspås bli varmare, torrare och blötare. Med detta ökar riskerna för översvämning, ras, skred och erosion vilket därför är viktigt att beakta vid detaljplanering för att säkerställa att föreslagen markanvändning är lämplig sett till nämnda risker.

### **Översvämning**

I Länsstyrelsens skyfallskartering över Bodafors framgår det att planområdets påverkan vid eventuella skyfall är begränsad. De punkter inom fastigheterna Klockaren 17 och Klockaren 18 som i skyfallskarteringen beräknas bli uppsamlingsplatser för vatten är befintliga entréer och garageportar där marken är nedsänkt in mot befintliga huskroppar. Då inga garage under mark eller källare planeras i föreslagen byggnation bedöms detta

inte som någon större risk vid ny exploatering. Med de stora grönytor som finns i parkområdet bedöms planområdets möjlighet att omhänderta större mängder vatten som god.



Utdrag ur Länsstyrelsens skyfallskartering.

### ***Ras, skred och erosion***

Planområdet bedöms inte som riskområde för ras, skred och erosion. För mer om planområdets geotekniska egenskaper se under Förutsättningar och Geotekniska förhållanden.

### ***Värmeöar***

Värmekarteringen från MSB visar på relativt höga temperaturer inom planområdet men klassar det inte som ett riskområde med temperaturer uppmätta över 35 grader. Planområdet och dess närområde innefattar en stor andel grönytor med en hel del större träd vilket bedöms som positivt sett till risken för lokala värmeöar. Att bevara befintlig grönstruktur samt att eftersträva nyplantering av träd medför avkylande effekter och bidrar till en lägre lokal temperatur.



Utdrag ur MSB:s värmekartering.

## Riksintressen

Inga riksintressen berörs av planförslaget.

## Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen berörs av planförslaget.

## 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

föreningar 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.

Eftersom MKN inte överskrids i centrala Nässjö, där luftkvaliteten bedöms vara sämst, dras slutsatsen att det är låg sannolikhet att MKN överskrids på andra platser.

## Vatten

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

Planområdet ligger inom Emåns avrinningsområde. Enligt VISS är Emåns ekologiska status i huvudsak måttlig, men på vissa sträckor uppnås god status medan andra sträckor otillfredsställande status. Delsträckan som passerar Bodafors sträcker sig mellan Storesjön och Uppsjön och uppnår måttlig ekologisk status samt ej god kemisk status. Den ekologiska statusen baseras på att vattenförekomsten är påverkad av konnektivitetsförändringar, morfologiska förändringar, och flödesförändringar. Den kemiska statusen baseras på höga halter av kvicksilver och bromerade difenyleter.

## 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

### Fastigheter och rättigheter

Inga rättigheter påverkas och inte heller några fastigheter utanför planområdet. Detaljplanens genomförande innebär att 4 fastigheter slås samman till en vilket endast bedöms medföra positiva konsekvenser för fastighetsägaren som även är beställare av detaljplanen.

### Fysisk miljö

Detaljplanen upprättas för att utreda vad som anses lämpligt att bygga inom planområdet efter att befintlig bebyggelse rivs. Att befintlig bebyggelse rivs är en betydande påverkan på området men inte en konsekvens av detaljplanen då beslutet om att bebyggelsen rivs ligger utanför detaljplanen. Konsekvenser på områdets fysiska miljö bedöms därför utifrån att bebyggelsen är riven.

Ny bebyggelse inom planområdet bedöms som positivt och förväntas bidra till en upplyftande bild av närområdet som i övrigt främst består av äldre bebyggelse. I Bodafors finns främst villabebyggelse och att detaljplanen möjliggör för andra boendeformer bedöms som positivt för samhället i stort.

## Trafik

Detaljplanens genomförande innebär en begränsning av biltrafik till förmån för gående och cyklister. Åtgärden bedöms medföra en säkrare trafiksituation och minskad trafik intill omkringliggande skolor. För tillkommande bostäder inom planområdet bedöms en begränsning av biltrafiken medföra trevliga och lugna boendemiljöer. Framkomligheten med bil i området generellt bedöms fortfarande som god och begränsningen detaljplanen medför bedöms endast som marginell.

## Parkering

Parkering ska hanteras inom respektive fastighet med utgångspunkt i angivna parkeringstal i kommunens parkeringsstrategi. Detaljplanen medför ingen förändring av befintlig parkering i närområdet och gällande parkeringsstrategi bedöms kunna följas.

## Natur

### Naturmiljö

Detaljplanens genomförande innebär att befintlig parkmiljö bevaras och utökas.

### Landskapsbild

Konsekvenserna på omgivningens landskapsbild bedöms begränsade då ny byggrätt möjliggörs för att ersätta tidigare bebyggelse som planeras rivas. Tillkommande bebyggelse anpassas efter närområdets strukturer och förväntas inte medföra någon större förändring av områdets landskapsbild kopplat till bebyggelse. Befintligt parkstråk förlängs vilket förväntas ha positiva effekter på områdets landskapsbild då grå asfaltsytor ersätts av grönska.

## Miljö

### Dagvatten

Detaljplanens genomförande innebär inga större förändringar av dagvattenhanteringen inom området och det finns fortsatt goda förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering.

### Kulturmiljö

Att ny bebyggelse tillkommer kommer oundvikligt att påverka befintliga kulturmiljövärden. Detaljplanen har dock anpassats för att medföra så liten negativ påverkan som möjligt utifrån givna förutsättningar.

Med hänsyn till områdets kulturmiljö har planförslaget beaktat befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet och Albert Liljenbergs ursprungliga stadsplan från 1927. Tillkommande bebyggelse har anpassats efter de värden som identifierats och bedömts som betydelsefulla utifrån Liljenbergs stadsplan och omkringliggande bebyggelse. Den ursprungliga strukturen i området behålls och anpassas efter dagens behov. Några större strukturella förändringar görs inte för att fortsatt ta hänsyn till Liljenbergs stadsplan och för att behålla de värden som anses betydelsefulla.

## Social hållbarhet

### Barnperspektivet

Detaljplanen innebär nya bostäder med direkt anslutning till skola, en tryggare trafiksituation där gående och cyklister prioriteras samt en utökning av befintlig parkmiljö. Sammantaget bedöms planområdet verka för mycket goda boendemiljöer för barn.

### Fysisk tillgänglighet

Planområdets centrala lokalisering med nära till skola, service och kollektivtrafik bidrar till en god fysisk tillgänglighet. Gående och cyklister prioriteras och antalet konfliktpunkter med biltrafiken minskas.

### Jämlikhet

Detaljplanen möjliggör för allmän plats där alla har tillträde på lika villkor oavsett exempelvis kön, ålder, etnicitet eller socioekonomisk status. Detaljplanen möjliggör även för andra boendeformer än villabebyggelse vilket i övrigt är den främst dominerade boendeformen i området. Detta medför bättre förutsättningar till att skapa ett mindre segregerat samhälle där människor av olika bakgrund kan bo och vistas i samma område.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Gående och cyklister prioriteras och grönytor ges större utrymmen vilket medför positiva effekter på bullernivåerna i området.

### Översvämning

Översvämningsrisken i området bedöms som låg.

### Olyckor

Risk för olyckor i området avseende exempelvis utsläpp av farliga ämnen eller farligt gods bedöms som låg.

### Ras, skred och erosion

Risk för ras, skred och erosion i området bedöms som låg.

### Värmeöar

Detaljplanens genomförande innebär en ökning av grönytor i området vilket verkar för sänkta lokala temperaturer.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Detaljplanen innebär inte försämrade förutsättningar att uppfylla MKN för luft.

### Vatten

Detaljplanen innebär inte försämrade förutsättningar att uppfylla MKN för vatten.

## 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