



SAMHÄLLSPLANERINGSKONTORET
NÄSSJÖ KOMMUN



Detaljplan för
Del av Snuggarp 2:1 m.fl.
Forserums tätort, Nässjö kommun

Upprättad av Nässjö kommun, samhällsplaneringskontoret 2017-08-23
med utökat förfarande

Planbeskrivning

Diarienummer 2016-1019

Antagen av SPN 2018-02-21 §38
Laga kraft 2018-03-22

Innehållsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
INLEDNING	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA OCH AVGRÄNSNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖVERSIKTSPLAN	4
STRATEGI FÖR NÄSSJÖ KOMMUNS BOENDEPLANERING	4
GÄLLANDE DETALJPLANER	5
BESLUT OM NY DETALJPLAN	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	5
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	6
<i>Bakgrund</i>	6
<i>Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande</i>	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	7
<i>Mark och vegetation</i>	7
<i>Geotekniska förutsättningar</i>	7
<i>Bebyggelse</i>	7
<i>Gator och trafik</i>	8
ALLMÄN OCH KOMMERSIELL SERVICE	9
REKREATION OCH FRILUFTSLIV	9
KULTURMILJÖ	9
PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	10
<i>Område för bostäder</i>	10
<i>Grönområden/Friytor för lek och rekreation</i>	13
<i>Dagvattendamm</i>	13
<i>Gator och trafik</i>	13
<i>Parkering</i>	15
STÖRNINGAR OCH RISKER	16
<i>Klimatförändringar/Risk för översvämning</i>	16
<i>Buller</i>	16
STRANDSKYDD	18
BARNPERSPEKTIVET	19
TILLGÄNGLIGHET OCH TRYGGHET	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
GENOMFÖRANDE	21
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	21
FASTIGHETSKONSEKVENSER	22
GENOMFÖRANDETID	23
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	23
EXPLOATERINGSAVTAL, RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING, PLANKOSTNAD	24
TIDPLAN	24
MEDVERKAN	24

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas med syfte att skapa ny mark för bostadsbebyggelse i Forserum tätort.

Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse väster om Lillsjövägen där tomterna placeras utmed en ny lokalgata. Väster om bostäderna planläggs naturmark samt område för dagvattenhantering. Planförslaget möjliggör också omgestaltning av Lillsjövägen med syfte att öka trafiksäkerheten utmed denna. Ny parkering ordnas söder om Trollevi idrottsplats.

Plandata och avgränsning

Planområdet är beläget i norra delen av Forserum, utmed Lillsjövägen i direkt anslutning till Trollevi idrottsplats. Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare och marken utgörs idag till stora delar av jordbruksmark. Genom planområdet löper Lillsjövägen och i områdets västra och södra delar finns skogsmark.

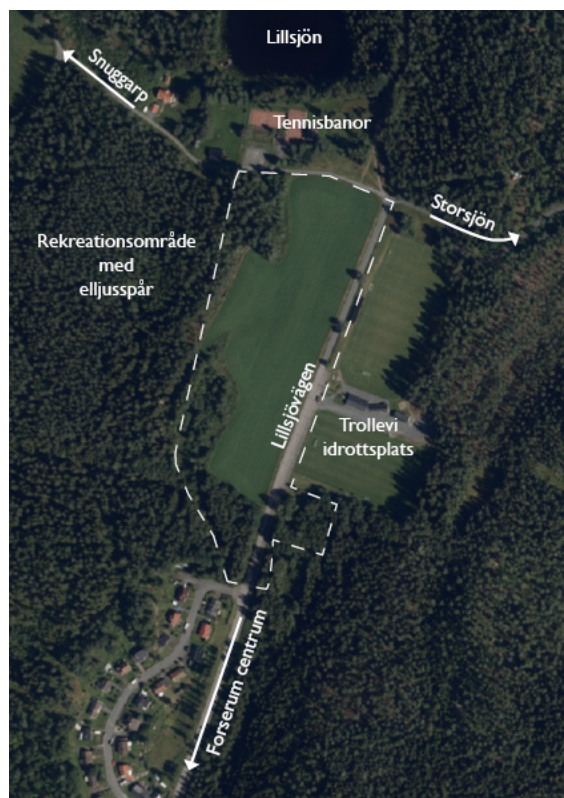
Planområdets areal är cirka 6,2 ha.

I samband med planarbetet förvärvar Nässjö kommun Snuggarp 2:6 samt del av Snuggarp 2:1. Efter genomförda markförvärv är kommunen markägare inom hela planområdet.

Följande handlingar tillhör denna detaljplan:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

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



Översiktsbild av planområdet, den streckade linjen visar planområdets ungefärliga avgränsning.

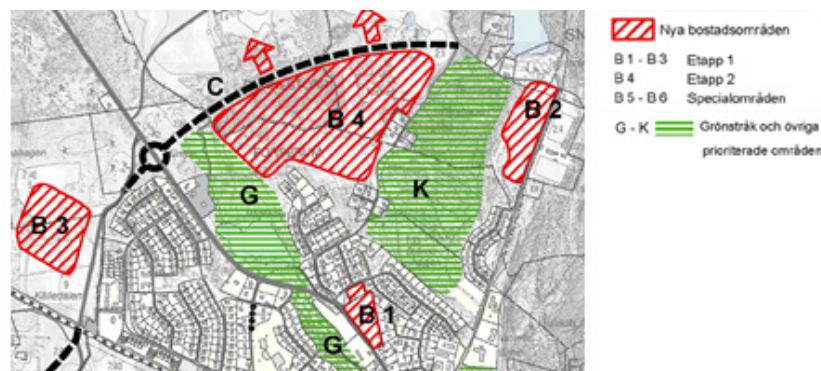
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet är utpekade som lämpligt för bostadsändamål i den fördjupade översiktsplanen för Forserums samhälle (antagen av kommunfullmäktige den 15 december 2011). I den kommunomfattande översiktsplanen (antagen av kommunfullmäktige den 28 februari 2013) bekräftas det ställningstagandet. Nässjö kommuns översiktsplan aktualitetsförklarades våren 2017.

I översiktsplanen anges att utveckling av kommunens tätorter bör ske genom utbyggnad i anslutning till befintlig bebyggelse. För Forserum finns en övergripande utbyggnadsstrategi som innebär att ny bostadsbebyggelse bör placeras norr om järnvägen. Utpekandet av planområdet som lämpligt för bostadsbebyggelse ligger i linje med dessa båda övergripande strategier. I den fördjupade översiktsplanen beskrivs området vid Trollevi idrottsplats som ett av de mest aktuella och prioriterade utbyggnadsområdena i Forserum.

Området har avgränsats med särskild hänsyn till befintligt rekreationsområde direkt väster om planområdet. Rekreationsområdet beskrivs i översiktsplanen som ett viktigt strövområde för hela Forserums samhälle och en prioriterad grön kil som bör bevaras.



Föreliggande detaljplan omfattar utbyggnadsområde B2 i kartan.

Strategi för Nässjö kommuns boendeplanering

Den 18 maj 2017 antogs strategin för Nässjö kommuns boendeplanering 2017-2020. Strategin omfattar ett antal mål samt en handlingsplan för hur kommunen på olika sätt ska arbeta med bostadsförsörjning under fyraårsperioden.

I strategin anges bland annat att bostadsområden i kommunen ska vara varierande gällande upplåtelseform, storlek, pris och hustyp. Med utgångspunkt i det målet utformas föreliggande detaljplan på ett sätt som möjliggör byggnation av inte bara villor utan också parhus, kedjehus, radhus och mindre flerbostadshus i området.

I strategin anges också att kommunen har som mål att kunna erbjuda minst två områden för byggande av enbostadshus i Forserum. Idag finns inga lediga tomter på orten. Föreliggande detaljplan är ett led i arbetet för att uppnå det uppsatta målet och på så vis möta den efterfrågan på bostäder som finns i Forserum.

Gällande detaljplaner

Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 7 december 2016 att ge samhällsplaneringskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området.

Planens förenlighet med miljöbalken

Miljöbalkens kapitel 3 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Detaljplanen bedöms inte strida mot bestämmelserna i detta kapitel.

Den föreslagna exploateringen innebär att cirka 3 hektar jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbyggnation. Marken används idag som åkermark. Enligt miljöbalkens 3 kapitel 4 § får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I Forserum är det angeläget att ytterligare mark ordnas för att möta bostadsförsörjningsbehovet på orten. I dagsläget finns inga lediga tomter i kommunens tomtkö. För att kunna utveckla Forserum krävs att ny mark tas i anspråk för bostadsbyggnation i och i anslutning till tätorten. Planområdet är utpekade i översiktsplanen som lämpligt område för bostadsändamål och beskrivs som ett av de mest aktuella och prioriterade utbyggnadsområdena i Forserum. Till skillnad från andra föreslagna utbyggnadsområden kan befintlig infrastruktur här utnyttjas och inga större nya vägar eller trafikplatser måste anläggas för att området ska kunna exploateras.

Det föreslagna utbyggnadsområdet har avgränsats med särskild hänsyn till befintligt rekreationsområde direkt väster om planområdet. Grönområdet beskrivs i översiktsplanen som en prioriterad grön kil som bör bevaras. Vad det gäller övrig mark i området kring Lillsjövägen finns få alternativ till tätortsnära exploatering. Öster om Lillsjövägen gör markförutsättningarna med ömsom branter och ömsom sank mark att platsen inte är möjlig att bebygga. Norr om Trollevi idrottsplats ligger Lillsjön och Storsjön, där sjöarnas strandskydd gör det olämpligt att placera ny bebyggelse. Att exploatera ett område ytterligare norrut, norr om Lillsjön och Storsjön, ses inte som aktuellt då en sådan lokalisering ej är tätortsnära. Det har stora fördelar ur resurshushållningssynpunkt att placera ny bostadsbebyggelse i ett tätortsnära läge. Dels med tanke på minskade transporter då de boende får möjlighet att gå och cykla till skola, service och

järnvägsstation. En tätortsnära etablering bidrar också till att befintlig infrastruktur i form av gator, vatten och avlopp nyttjas mer effektivt än om bostäderna skulle placeras på annan plats.

När det gäller exploatering av jordbruksmark anges i den kommunövergripande översiktsplanen att nyttan med exploateringen ska vägas mot värdet av den odlingsbara jorden. I detta fall bedöms bostadsförsörjningsbehovet i Forserum och intresset av att lokalisera bostäder i tätortsnära läge vara ett väsentligt allmänt intresse och väga tyngre än bevarandet av jordbruksmarken.

Planområdet berörs inte av kapitel 4 i miljöbalken ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet”. Kapitel 5 behandlar miljö kvalitetsnormerna. Miljö kvalitetsnormer är olika gränsvärden för utomhusluft, omgivningsbuller och vatten som inte får överskridas. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

Bedömning av miljö påverkan

Bakgrund

Kommunen ska vid upprättande av detaljplaner bedöma och ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till så kallad betydande miljö påverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 §. Om så är fallet ska en miljöbedömning av planen göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

För att avgöra om detaljplanen kan antas medföra betydande negativ miljö påverkan har en behovsbedömning upprättats, daterad den 4 juli 2017. Behovsbedömningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas. De miljöfaktorer som särskilt uppmärksammas är exploatering av jordbruksmark, lokalt omhändertagande av dagvatten, biotopskyddade odlingsrösen samt Lillsjöns strandskydd. Detaljplanens genomförande är i linje med miljö målet God bebyggd miljö.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära sådan betydande miljö påverkan som avses i plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Förutsättningar och förändringar

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till största delen av jordbruksmark som idag brukas som åkermark. I planområdets östra och västra delar finns skogsbevuxen mark bestående av både barr- och lövskog. I södra delen av planområdet återfinns en hel del buskar och sly, området är fuktigt och sedan tidigare utdikad. Planförslaget har anpassats till detta så att inga bebyggelseområden är utlagda där. Det finns inga sällsynta eller hotade växtarter inom planområdet.

Marken i området sluttar generellt från öst till väst och något lite från norr till söder. I planområdets nordvästra hörn finns en kulle som är den högsta punkten inom planområdet, kullens topp mäter 293 meter över havet. Lägsta punkten inom planområdet ligger i planområdets allra sydligaste spets med en höjd på 283 meter över havet.

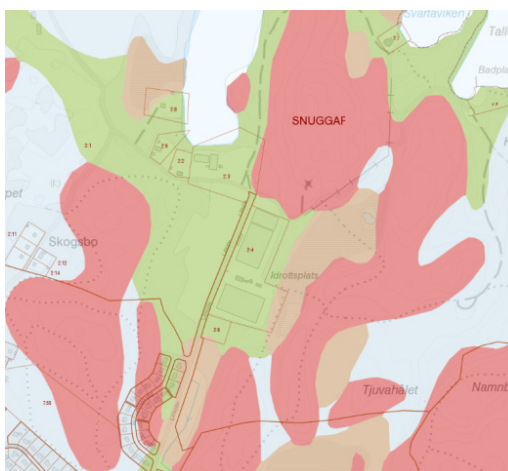
Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts i området (BGK, 2017-09-30, arb nr 17074). Undersökningen visar att jorden inom området består av isälvsediment i storlekarna silt, sand och grus. I marken förekommer det ofta en blandning mellan de olika fraktionerna. Jorden är även stenig och blockig. I den sydvästra delen av området har torv påträffats. Genomförd trycksondering visar att jordens relativa fasthet är låg till medelhög. Inga problem med stabiliteten i området bedöms finnas.

Vid framtida byggnation och anläggning av gata i området behöver organiskt material så som mull och torv avlägsnas. Vid husbyggnation kan även en del av underliggande material (silt och sand) behöva tas bort. En mer detaljerad undersökning bör utföras innan byggnation då lagringstätheten är varierande över områdets yta och på olika djup.

Grundvattenytan vid fyra kontrollerade punkter låg mellan 0,5-4,3 meter under markytan (motvarande 284,6 – 285,1 meter över nollplanet). Radon kontrollerades i fem punkter och ligger mellan 44 och 58 kBq/m³. Marken bedöms som normalradonmark och ett radonskyddande utförande krävs därmed vid byggnation i området.

*Jordartskarta
grönt – isälvsediment, rött – berg,
orange – torv, blå – morän
(källa: apps.sgu.se/geokartan)*



Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Närliggande samlad befintlig bebyggelse finns precis söder om planområdet. Utöver det finns enstaka bostadshus norr om planområdet i anslutning till Lillsjön. Direkt norr om planområdet finns anlagda tennisbanor med tillhörande verksamhetslokaler. Öster om planområdet ligger Trollevi idrottsplats bestående av två fotbollsplaner och klubblokaler. De gårde planområdet omfattar är i Forserum känt under namnet Kerstigårde, efter Kerstin Eriksdotter som bott på platsen under 1800-talet.



Entrén till Trollevi idrottsplats (övre bild till vänster). Tennisplanerna norr om planområdet (nedre bild till vänster). Ett av flera hus i anslutning till tennisplanerna (till höger).

Gator och trafik

Genom planområdet löper Lillsjövägen. Trafikeringen längs vägen är relativt begränsad. Vägen leder mellan Forserums centrum och Trollevi idrottsplats, vidare till badplatsen vid Storsjön samt till bostäderna kring Lillsjön och i Snuggarp. Längs vägen gäller 40 km/h.

Separat gång- och cykelväg finns som leder från idrottsplatsens parkering söderut mot Forserums centrum.



*Lillsjövägen, sett från norr.
Trollevi idrottsplats till vänster.*

Allmän och kommersiell service

Planområdet ligger cirka 1,4 kilometer från Forserums järnvägsstation. Till Forserums centrum är det drygt 1 kilometer och där finns service i form av bland annat mataffär, apotek, restaurang och café.

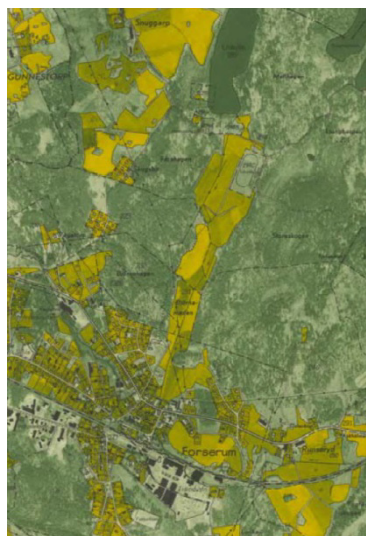
Närmaste förskola ligger 500 meter söder om planområdet, utmed Lillsjövägen. Rosenholmsskolan, som är Forserums F-9 skola, ligger cirka 2 kilometer från planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Det finns goda möjligheter till idrott och rekreation i direkt anslutning till planområdet. Öster om Lillsjövägen ligger Trollevi idrottsplats med fotbollsplaner. I skogsområdet väster om planområdet finns ett skogs- och rekreationsområde med elljusspår. Norr om planområdet ligger två tennisbanor och cirka 1 kilometer i nord-östlig riktning ligger närmaste badplats vid Storsjön.

Kulturmiljö

Den ekonomiska kartan från 1954 visar hur området såg ut innan Lillsjövägen byggdes. Kartan visar att det då fanns större odlade ytor i området än vad det gör idag, större delen av dalgången söder om Lillsjön var jordbruksmark. Idrottsplatsen Trollevi var etablerad redan 1954 och planområdets östligaste del var skogsbeväxt. Markanvändningen precis norr och väster om planområdet har inte förändrats nämnvärt under de senaste 60 åren. Söder om idrottsplatsen har Lillsjövägen byggts och ny bebyggelse har tillkommit utmed denna.



Ekonomiska kartan (1954)

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. I områdets nordvästra del, i gränsen mellan jordbruks- och skogsmark, finns dock fem odlingsrösen. Odlingsröse i anslutning till jordbruksmark är en viktig livsmiljö och tillflyktsort för flera växt- och djurarter så som lavar, mossor, insekter och spindlar. Flera av dessa arter var tidigare mycket vanliga men återfinns numera endast i anslutning till jordbrukslandskapets småbiotoper. Småbiotoper så som odlingsrösen är alltså viktiga för den biologiska mångfalden. Odlingsrösen omfattas därför av biotopskydd enligt förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

Vid genomförande av detaljplanen påverkas tre av odlingsrösen i området då de ligger på mark som planläggs för bostadsändamål. Kvartersmarken för bostadsändamål har inte bedömts kunna avgränsas ytterligare varför kommunen sökt och blivit beviljade dispens från biotopskyddet för att kunna flytta de tre odlingsrösen och istället lägga dem på mark som planläggs som NATUR.

Två odlingsrösen ligger idag inom område som planläggs som naturmark och kommer kunna ligga kvar även efter det att planen genomförs. En utbyggnad av planområdet leder emellertid till att de återstående odlingsrösen inte längre angränsar till ett åkermarksområde, vilket kan påverka biotoperna.



Område där odlingsröse har påträffats (till vänster).

Ett av de tre rösen som kommer att påverkas vid genomförande av planen (till höger).

Planerad markanvändning och bebyggelse

Område för bostäder

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möta det behov av bostadsmark som finns i Forserum, vilket möjliggörs genom att ny mark för bostadsändamål (B) planläggs väster om Lillsjövägen. Bostäderna ordnas utefter en ny lokalgata som ansluts till Lillsjövägen i söder och den väg som gränsar till planområdet i norr.

Planens utformning ger möjlighet att uppföra olika typer av bostadshus så som exempelvis friliggande villor, parhus, radhus, kedjehus och mindre flerbostadshus. Bostädernas antal, upplåtelseform, utbyggnadstakt med mera regleras inte i detaljplanen. Färdigbyggt bedöms området till största delen bestå av friliggande villor, eftersom efterfrågan på denna hustyp är störst idag i Forserum. Illustrationsplanen på nästa sida visar hur området skulle kunna se ut när det är fullt utbyggt. Planen visar ett förslag med blandad bebyggelse bestående av villor, kedjehus och mindre flerfamiljshus.

Marken i området sluttar något från Lillsjövägen och västerut. Lutningen medför att utfyllnadsmassor krävs, främst inom planlagd bostadsmark väster om den nya lokalgatan, för att tomtmarken ska hamna i lämplig höjd i förhållande till den nya lokalgatan.

Exploateringsgrad

Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring byggnaderna i området regleras utnyttjandegraden så att maximalt 40 % av fastighetsarean får bebyggas.

Byggnadsarean per komplementbyggnad begränsas och får inte överstiga 50 % av huvudbyggnadens byggnadsarea. Detta för att komplementbyggnaderna inte ska dominera och ta över intrycket i förhållande till huvudbyggnaden på tomt. Flera komplementbyggnader är att föredra om behovet av komplementbebyggelse är stort.

Byggnadshöjd

Maximal byggnadshöjd regleras i planens norra och sydöstra del till 7,5 meter, vilket möjliggör byggnader upp till 2 ½ våningar. En höjd som anses vara lämplig i huvuddelen av området. Höjden är en avvägning mellan skuggbildning, variation, flexibilitet och att ge området rätt karaktär. I planens sydvästra del begränsas byggnaders höjd till maximalt 7,5 meter inockhöjd. Den något lägre tillåtna höjden på byggnader i detta kvarter syftar till att möjliggöra för utblickar mot sydväst, samt ge bättre solförhållanden för de tomter som ligger öster om den nya lokalgatan.

I planområdets centrala delar tillåts upp till 10,5 meters byggnadshöjd vilket möjliggör bebyggelse upp till 3 ½ våningar. Anledningen är att möjliggöra även upp till 3 ½ vånings bebyggelse i den del av planområdet som kan tåla lite högre bebyggelse ur bland annat skuggbildningssynpunkt. Detta ger också planområdet en högre användbarhet för olika byggprojekt och möjliggör högre exploateringsgrad.

För att komplementbyggnader inte ska dominera i förhållande till huvudbyggnaden regleras den maximala byggnadshöjden för komplementbyggnader till 3 meter.

Placering

För att säkerställa att huvudbyggnaden placeras, så att påverkan på dess grannfastigheter gällande skuggbildning och insyn med mera ska bli acceptabel, regleras att huvudbyggnaden ska placeras minst 4 meter från fasthetsgräns som inte ansluter mot gata.

Vidare regleras att garage som är sammanbyggt med huvudbyggnaden och har minst 0,4 meter lägre innockhöjd än huvudbyggnaden ska placeras minst 2 meter från fasthetsgräns. Bestämmelsen syftar till att kunna bygga samman garage med huvudbyggnaden och då lägga garagedelen närmare gränsen än 4 meter (eftersom den räknas som en del av huvudbyggnaden). Garaget ska för att få placeras 2 - 4 meter från tomgräns underordna sig huvudbyggnaden i innockhöjd, för att tydliggöra huvudbyggnaden. Bestämmelsen förutsätter att den del av huvudbyggnaden som ligger inom 2 - 4 meter endast innehåller garage/ förråd, ej till exempel är överbyggd med bostad.

För att säkerställa plats för biluppställning framför garage/carport regleras i planen att portfasad till garage/carport ska placeras minst 6 meter från allmän gata.

Byggnadsförbud

Prickad mark får inte försees med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelse inte ska läggas för nära gatan. Prickmark läggs på ett avstånd på 4 meter från gatumark.

Utfartsförbud

Utfartsförbud mot Lillsjövägen samt mot vägen direkt norr om planområdet ska säkerställa trafiksäkerheten längs dessa gator. Bestämmelsen medför att samtliga in- och utfarter till de nya bostadsfastigheterna ordnas mot den nya

lokalgatan, som är den gata som på sikt kommer att vara minst trafikerad.
Bestämmelsen medför att bebyggelsen vänder sig mot den nya lokalgatan.



ILLUSTRATIONSPLAN
Ej bindande.

Illustrationsplanen visar ett exempel på hur området skulle kunna se ut när det är fullt utbyggt.

Grönområden/Friitor för lek och rekreation

Planområdets västra del planläggs som allmän plats/natur. Naturområdet är en del av och knyter an till det prioriterade gröns- och rekreatiomsområde som finns utpekats i kommunens översiktsplan (läs mer under avsnittet *Tidigare ställnings taganden/Översiktsplan*). Inom användningen NATUR ryms förutom grönytor också gång- och cykelvägar. Från det nya bostadsområdet kan gång- och cykelvägar ordnas som knyter an till befintliga stigar och elljusspår i skogsområdet.

Inom ett avgränsat område inom naturmark medger planen att en kulle ordnas med maxhöjd 10 meter. Kullen ger möjlighet för omfördelning av massor inom planområdet och kan således minska mängden massor som behöver transporteras till deponi. Kullen blir en del i det bostadsnära naturområdet och skulle till exempel kunna användas för pulkaåkning på vintern.

Dagvattendamm

För att på ett bra sätt kunna ta hand om dagvatten från det nya bostadsområdet ges i planen utrymme för en dagvattendam (E₁) i planområdets sydvästra hörn. Denna del av planområdet är låglänt och sedan tidigare utdikad.

Närmare information om dagvattenanläggningens utformning finns att läsa under rubriken *Teknisk försörjning*.

Gator och trafik

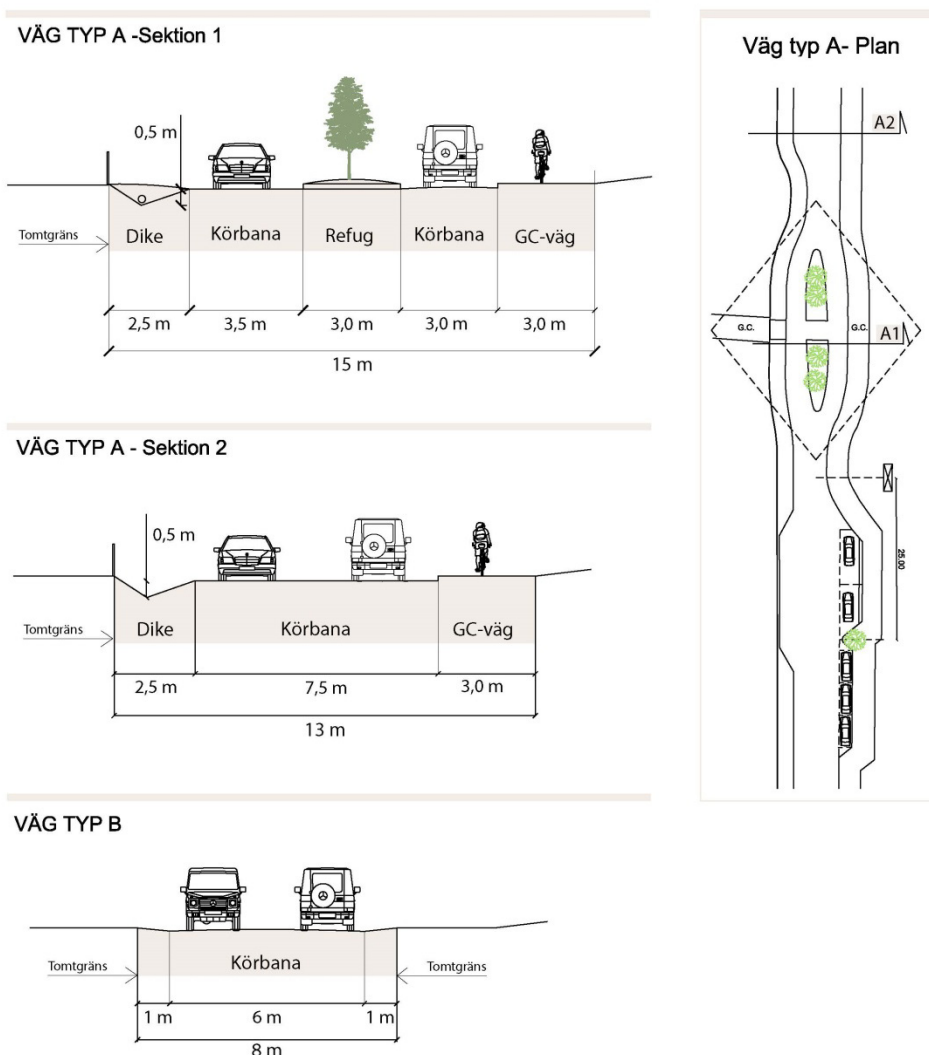
Lillsjövägen behålls i nuvarande sträckning och planläggs som gatumark (GATA). Planen medger dock viss omgestaltning av gaturummet. Körbanan skjuts något åt väster och en 3 meter bred gång- och cykelväg anläggs längs hela gatans östra sida. Utbyggnaden av GC-vägen ligger i linje med det utbyggnadsförslag som finns i Nässjö kommuns gång- och cykelvägsplan (antagen av kommunfullmäktige den 16 augusti 2016). Körbanan för motortrafik ges en bredd på 7,5 meter och mellan körbanan och de nya bostäderna anläggs ett 2,5 meter brett dike. Gaturummet blir 13 meter brett totalt (se skiss *väg typ A – sektion 2*).

På tre platser längs Lillsjövägen anläggs farthinder med syfte att hålla hastigheterna på gatan låga (område markerat med ”hinder” i plankartan). I anslutning till gång- och cykelpassagen över Lillsjövägen, vid Trollevi idrottsplats entré, ordnas en 3 meter bred refug i mitten av gatan som separerar de båda körfälten åt. För att passagen ska bli säker för fotgängare och cyklister krävs bra sikt och på refugen planteras därför endast lägre blommor och buskar. För att sänka hastigheterna längs vägen smalnas körbanan av precis innan refugen (se skiss *väg typ A – plan*). Gaturummet vid refugerna blir 15 meter brett (se vägsektion för *väg typ A – sektion 1*). Utöver farthindret vid gång- och cykelpassagen ordnas ytterligare två farthinder längs Lillsjövägen där körbanan avsmalnas.

Idrottsplatsens parkering flyttas från placeringen utmed Lillsjövägen till ett område direkt söder om Trollevi idrottsplats (läs mer under avsnittet *Planerad markanvändning och bebyggelse/ Parkering*). Vid omgestaltning av gatan ordnas

emellertid några fickparkeringar strax söder om idrottsplatsens entré. Där ges plats för två parkeringar för rörelsehindrade inom 25 meter från entrén samt tre angöringsparkeringar för att hämta och lämna. I anslutning till parkeringarna ordnas också en vändzon genom att gatan breddas något (se skiss *väg typ A – plan*). Vändzonen ordnas då den största andelen bilar som kommer hämta och lämna vid idrottsplatsen förväntas köra fram och tillbaka längs vägen mot Forserums samhälle.

Det nya bostadsområdet trafikförsörjs genom en ny lokalgata. Gaturummet är 8 meter brett och rymmer en 6 meter bred körbana med 1 meter brett motveck på var sida om denna (se vägsektion för *väg typ B*).



De två översta gatusektionerna (vägtyp A) samt ritningen i plan till höger visar Lillsjövägens framtida utformning.

Den nedersta gatusektionen (vägtyp B) visar hur den nya lokalgatan kommer att se ut.

Ny gång- och cykelväg ordnas i öst-västlig riktning, från Trollevi idrottsplats, över Lillsjövägen, genom det nya bostadsområdet till skogs- och rekreationsytorna väster om planområdet. Passagen över Lillsjövägen placeras i anslutning till ett farthinder. Passagen mellan Lillsjövägen och den nya lokalgatan är 4 meter bred. Passagen mellan den nya lokalgatan och grön- och rekreationsytorna väster om planområdet är 6 meter bred. Det ena gaturummet har breddats något med hänsyn till att det i denna gata ska ligga VA-ledningar och att det där bör vara framkomligt för servicefordon.

Parkering

Direkt söder om Trollevi idrottsplats planläggs ett område för parkering som främst är avsedd för besökare till idrottsplatsen. Den nya parkeringen är ett led i att förbättra trafiksäkerheten utmed Lillsjövägen genom att flytta idrottsplatsens parkering från den befintliga placeringen utmed vägen.

Den nya parkeringen anläggs över en befintlig gångstig som sträcker sig från Lillsjövägen till skogen öster om Trollevi idrottsplats. Det ska dock vara möjligt att ta sig ut och in från skogsområdet även efter att planen genomförts. Möjlighet ska ges för fotgängare att ta sig över parkeringsytan, avgränsning av ytan bör ske.

Störningar och risker

Klimatförändringar/Risk för översvämning

Enligt den klimatanalys som Länsstyrelsen tagit fram kommer klimatförändringarna i Nässjö kommun under kommande 100 år bland annat innebära en högre medeltemperatur, något mer nederbörd och många fler kraftiga regn. För den fysiska planeringen innebär det framförallt en utmaning att planera för att undvika dagvattenöversvämningar i samband med skyfall. Planområdet ligger inte i ett område med problem med höga flöden och inte heller i en lågpunkt.

Uppbyggnaden av området har till stor del styrts av topografin och möjligheten att få till ett bra omhändertagande av dagvatten. Planområdets mest låglänta och fuktiga delar planläggs som naturmark och används till viss del för öppen dagvattenhantering. Gatorna kommer i huvudsak utgöra lågpunkter i förhållande till omgivande kvartersmark. Vid skyfall kan då ytvatten ledas utmed gatorna och de avses höjdsättas så att inga kvarter belastas. Vattnet leds istället mot natur- och gatumark samt via ledningar till dagvattenanläggningen i sydväst. Plankartan kompletteras innan granskning med bestämmelse om markhöjd/plushöjd.

Buller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik och vägar vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller 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.

Planförslaget innebär att ny mark för bostadsändamål placeras intill två vägar, Lillsjövägen i öst och en mindre väg direkt norr om planområdet. Ingen mätning av antalet fordon längs vägarna är genomförd, men trafikeringen i området kan anses vara begränsad då vägarna inte leder mellan Forserums centrum och någon annan stor målpunkt eller genomfart på väg ut mot större väg. Bortsett från Trollevi idrottsplats består trafiken i området av boende och besökare till de få bostadsfastigheterna vid Lillsjön och i Snuggarp, samt besökare till badplatsen och övriga föreningslokaler i området. Bedömningen är att det färdas maximalt 500 fordon/dygn längs vägarna idag. Hur trafiken ser ut i området i framtiden är osäkert och beror på vad som händer med det föreslagna utbyggnadsområdet B3 i översiktsplanen (se utdrag ur översiktsplanen på sida 4), lokaliserat väster om planområdet, och hur trafikförsörjningen dit löses. Vid exploatering av område B4 skulle trafiken i området kunna öka, uppskattningsvis till max 1000 fordon/dygn.

För att uppskatta bullernivåerna i området har Trivectors bullerprogram Trafikbuller II använts. Vid beräkning av bullervärdena tas hänsyn till den låga hastigheten som råder i området (max 40 km/h), att andelen tung trafik bedöms vara låg (5 %) samt att marken utmed vägen ej är hårdgjord.

De ekvivalenta bullernivåerna utmed vägarna beräknas inte överskrida de 60 dBA som anges i förordningen som max vid en byggnads fasad. Nära Lill-

sjövägen och den väg som löper norr om planområdet kan dock ljudnivåer förväntas överstiga de 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå som anges i förordningen som maximal ljudnivå vid uteplats. För framtidsscenarioet 1000 fordon/dygn är ljudnivåerna för höga 13,25 meter in på bostadsmarken. Bostadsområdet har ett djup på minst 35 meter vilket ger goda möjligheter att ordna uteplats med bra ljudmiljö på övriga delar av tomten.

500 fordon/dygn			
Avstånd från vägmitt	6,3 m (tomtgräns)	10,3 m (prickmark)	17 m
Ekvivalent ljudnivå	53 dBA	50 dBA	
Maximal ljudnivå	80 dBA	75 dBA	70 dBA

1000 fordon/dygn			
Avstånd från vägmitt	6,3 m (tomtgräns)	10,3 m (prickmark)	17 m
Ekvivalent ljudnivå	56 dBA	53 dBA	50 dBA
Maximal ljudnivå	80 dBA	75 dBA	70 dBA

Tabellerna redovisar resultatet av genomförda bullerberäkningar.

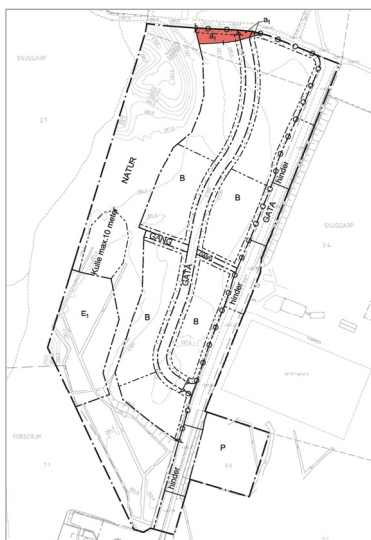
De gröna rutorna markerar ljudnivåer som ligger på eller under de gränsvärden som anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Strandskydd

Strandskyddet sträcker sig 100 meter från Lillsjöns strandlinje vid normalt vattenstånd. Skyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv samt att bevara goda livsmiljöer för växter och djur. Planområdets allra nordligaste del ligger inom 100 meter från Lillsjön och omfattas därmed av strandskydd. I samband med att detaljplanen antas upphävs strandskyddet inom berörd kvarters- och gatumark.

Att ordna bostäder i Forserums tätort är ett angeläget allmänt intresse och som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet återopas att exploateringen är väl avskild från området närmast strandlinjen genom befintlig väg (4 meter bred) och den tennisanläggning som ligger mellan planområdet och Lillsjön. Den strandskyddade marken inom planområdet saknar därför funktion kopplat till strandskyddens syften. Den strandskyddade marken behöver tas i anspråk för att på ett bra sätt kunna ansluta den nya lokalgatan till angränsande väg i norr samt till förmån för att ordna bostadsmark. Den befintliga vägen som angränsar till planområdet i norr blir en naturlig gräns för strandskyddet.

Upphävande av strandskyddet inom planområdet påverkar inte möjligheten till fri passage enligt 7 kap 18 f § MB. Passage är idag möjlig direkt utmed sjökanten, norr om tennisbanorna. Upphävandet av strandskyddet bedöms inte påverka den allemansrättsliga tillgängligheten till strandområdet eller innebära några negativa konsekvenser för växt- och djurlivet då marken idag består av åkermark. Inga särskilt utpekade naturvärden finns på platsen.



Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom det rödmarkerade området i kartbilden till vänster.

Bilden nedan visar hur planområdet är avskilt från området närmast Lillsjöns strandlinje genom befintlig väg och tennisanläggning.



Barnperspektivet

Detaljplanen verkar i stor utsträckning för att området ska bli en bra plats för barn. Fokus finns på trafiksäkerhet och flera åtgärder genomförs i området med syfte att sänka bilarnas hastighet längs Lillsjövägen och öka säkerheten och framkomligheten för fotgängare och cyklister. Separat gång- och cykelväg anläggs utmed hela Lillsjövägen och säker gc-passage över vägen ordnas. Hastighetsdämpande åtgärder utförs längs Lillsjövägen och flytt av idrottsplatsens parkering bidrar till ökad trafiksäkerhet i området. Sammantaget anses åtgärderna ge en säker trafikmiljö för mjuka trafikanter, däribland boende och besökande barn i området. Åtgärderna förbättrar trafiksituationen i anslutning till Trollevi idrottsplats och de barn som besöker denna.

För de boende i det nya bostadsområdet kommer det finnas goda lekmöjligheter på den egna tomten och i det intilliggande skogsområdet i väster, dit barnen kan ta sig utan att behöva ge sig ut i trafiken. Den nya passagen över Lillsjövägen gör att barnen i området på ett säkert sätt kan ta sig till fots och med cykel till Trollevi idrottsplats och vidare längs gc-vägen söderut mot skola, förskola och Forserums centrum.

Tillgänglighet och trygghet

Planens utformning ger utrymme för att skapa tillgängliga lösningar inom planområdet. Området är relativt flackt och lutning på gator och tomter ska kunna ordnas på ett tillgängligt sätt. Ett fokus i projektet är att förbättra trafiksäkerheten runt Lillsjövägen. Genom att på olika sätt ge de mjuka trafikanterna mer utrymme i gaturummet kommer det vara och upplevas tryggare att passera och röra sig i området som fotgängare och cyklist. Den avsatta bredden på Lillsjövägen i detaljplanen gör det möjligt att ordna parkeringsfickor inom 25 meter från entrén till Trollevi idrottsplats.

Planens genomförande medför att planområdet kommer bebyggas och bebos och att fler personer således kommer att röra sig i området, vilket bidrar till ökad upplevd trygghet i området.

Teknisk försörjning

Området ligger idag utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp. Gränsen för verksamhetsområdet går i Lillsjövägen. Trollevi idrottsplats och befintligt bostadsområde strax söder om planområdet ligger idag inom verksamhetsområdet. I samband med genomförandet av planen kommer verksamhetsområdet att utökas till att också omfatta det planlagda området.

Vatten, avlopp och el byggs ut längs den nya lokalgatan för att försörja den nya bostadsbebyggelsen. Spillvatten från området förs med självfall via överföringsledning väster och söder om bostadsbebyggelsen och ansluts till befintligt nät i Lillsjövägen. Överföringsledningen placeras i gång- och cykelvägen mellan lokalgatan och naturmarken, varför denna del av GC-vägen är 6 meter bred.

Idag går en VA-ledning snett över jordbruksmarkens nordöstra hörn. Vid genomförande av planen flyttas denna VA-ledning och placeras i området planlagt som allmän plats/gata. För att klara elförsörjningen till det nya området behöver befintlig transformatorstation öster om Lillsjövägen uppgraderas.

Dagvatten från området kommer att omhändertas och fördröjas lokalt i en anläggning i planområdets sydvästra del (E₁). Här ordnas en dammvall med strypt utlopp mot söder. På platsen blir det en permanent vattenspegel på cirka 10 x 15 meter samt en större översvämningsyta som fungerar som fördröjningsmagasin. I anläggningen sker fördröjning och rening. En del av vattnet kommer där att infiltrera naturligt i marken. Vatten som inte infiltrerar eller avdunstar leds vidare, genom det strypta utloppet via ett dike till befintliga ledningar utmed Lillsjövägen. Dagvatten från planområdet leds till dagvattenanläggningen huvudsakligen genom ledningar i gatumark och naturmark. Området planeras så att vatten leds till punkten där den nya lokalgatan möter den nya gång- och cykelvägen. Vattnet leds sedan västerut via ledningar längs med GC-vägen, via naturmarken som mynnar i dagvattenanläggningen.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen verkar för en god bebyggd miljö genom att nya bostäder ordnas nära service, skola, kollektivtrafik samt befintlig infrastruktur. Den tätortsnära lokaliseringen bidrar till resurseffektivitet och minskad miljöbelastning i jämförelse med en exploatering av samma antal bostäder i mindre tätortsnära läge. Området ligger i direkt anslutning till både idrotts- och rekreationsområde och är utpekad i översiktsplanen som strategiskt utbyggnadsområde för bostäder. Detaljplanen möjliggör en varierad bostadsbebyggelse med avseende på storlek, höjd och upplåtelseform.

Enligt plan- och bygglagen ska olika intressen vägas mot varandra, med avsikten att mark- och vattenområden ska användas för det ändamål som de är mest lämpade för vad avser beskaffenhet, läge och behov. I detta fall har det främst varit behovet av bostäder och behovet av att bevara jordbruksmark som vägts mot varandra. Denna avvägning gjordes vid framtagandet av de strategiska dokument vilka används som utgångspunkt vid detaljplaneringen (se rubriken *Tidigare ställningstaganden*). Att behovet av bostäder är stort i Forserum, där det idag inte finns några lediga tomter samt kransorternas möjlighet att växa, ger skäl för att upplåta knappt 3 ha jordbruksmark för bostadsbebyggelse. Dessutom innebär planområdets geografiska läge en komplettering av bebyggelse i anslutning till befintlig infrastruktur, vilket verkar för resurseffektivitet och minskad miljöbelastning.

Detaljplanens genomförande innebär en stor förändring av områdets innehåll och utseende. Mark som idag används för jord- och skogsbruk tas i anspråk och ny väg anläggs, bebyggelse tillkommer och en ny parkeringsplats ordnas. Planens genomförande medför också att fyra biotopskyddade odlingsrösen påverkas och måste tas bort. En bit av strandskyddet som omger Lillsjön upphävs i samband med antagandet av detaljplanen till förmån för ordnande av bostads- och gatumark.

Planens genomförande innebär att trafiken i området förväntas öka samtidigt som en mer trafiksäker situation ordnas kring Trollevi idrottsplats. Lillsjövägen breddas så att gång- och cykelväg anläggs längs Lillsjövägens hela sträckning. Farthinder i form av sidoförskjutning/avsmalning av vägen gör att hastigheterna hålls nere. Idrottsplatsens parkering flyttas från att ligga längs med Lillsjövägen till en större yta söder om Trollevi. Lösningen ger en bättre trafikmiljö där parkerade fordon ej backar ut i gatan.

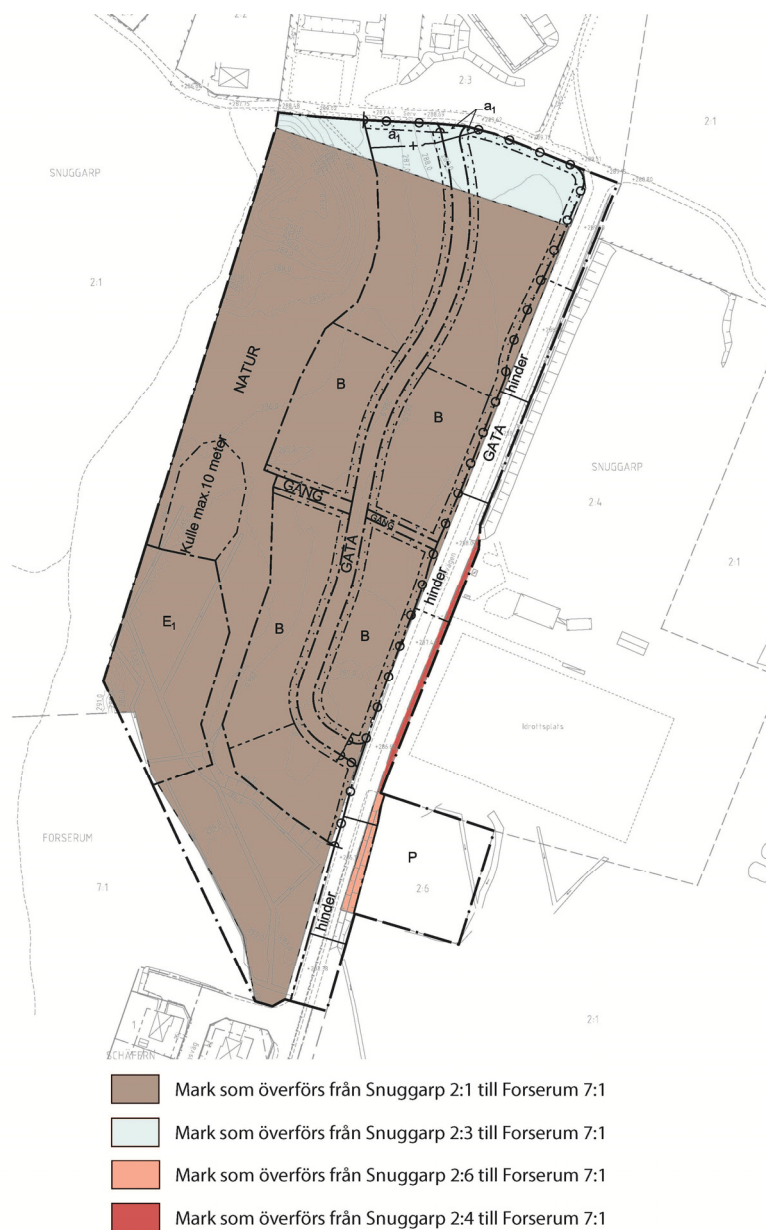
Ny gång- och cykelpassage ordnas över Lillsjövägen som knyter samman det nya bostadsområdet till gång- och cykelvägen mot Forserums centrum som anläggs på Lillsjövägens östra sida. Detaljplanens genomförande bidrar till en förbättrad koppling mellan idrottsplatsen och befintligt elljusspår väster om planområdet genom den nya gång- och cykelvägen i öst-, västlig riktning.

Idag utgör större delen av planområdet jord- och skogsmark som kan infiltrera regn- och smältvatten. Planens genomförande innebär att andelen hårdgjord yta i området ökar, vilket ställer krav på dagvattenhanteringen i området. Inom

planområdet ordnas därför fördröjning och rening av dagvatten i en lokalt anlagd dagvattendamm. Att omvandla området till bostadsmark kräver förflyttningar av massor och utfyllnader främst i området väster om den nya lokalgatan.

Fastighetskonsekvenser

I samband med planarbetet förvärvar Nässjö kommun Snuggarp 2:6 samt del av Snuggarp 2:1. Efter genomförda markförvärv äger kommunen marken inom planområdet. Nedanstående kartbild visar vilka fastighetsbildningsåtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen.



Den del av Snuggarp 2:1 som idag ligger inom planområdet överförs till Forserum 7:1 i samband med att kommunen förvärvar marken. Mark överförs också från Snuggarp 2:3 till Forserum 7:1. Allmän plats-mark inom planområdet och den tekniska anläggningen inom E₁-området ligger sedan kvar inom fastigheten Forserum 7:1. Kvartersmarken inom planområdet kommer att delas in i fastigheter i takt med att utbyggnad sker. Storleken på tomterna anpassas till avsedd byggnation. Många av fastigheterna förväntas utgöra villatomter, då detta behov är tydligast just nu. Villatomter avstyckas och förmedlas i första hand via kommunens tomtkö.

De delar av fastigheterna Snuggarp 2:4 och Snuggarp 2:6 som planläggs som allmän plats/gata överförs till Forserum 7:1.

Iordningställande av gator, utbyggnad av ledningar och dagvattenanläggning med mera avses påbörjas under 2018. I samband med det inleds också försäljning av tomter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden kan inte planen ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilket inte kunnat förutses vid planläggningen.

Ansvars- och kostnadsfördelning

Kommunen äger idag marken inom planområdet som vid byggnation kommer att säljas till byggherrar. Ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören regleras i separata avtal. För uppförande av bebyggelse och tillhörande anläggningar inom kvartersmark ansvarar byggherren.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (natur, gata och gång- och cykelväg) och ansvarar för utbyggnad och skötsel. Kommunen genom Nässjö Affärsverk AB (NAVAB) är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar och ansvarar för utbyggnad. För projektering och utförande av dagvattenanläggningen ansvarar NAVAB. För projektering och utförande av ny parkering i anslutning till Trollevi idrottsplats ansvarar tekniska serviceförvaltningen vid Nässjö kommun. E.ON är huvudman för utbyggnad av elnät. Fiberutbyggnad i området ansvarar Skanova för.

Kommunen har bokförda värden för mark samt kostnader för inköp av ny mark, utbyggnad av allmänna platser samt fastighetsbildning. Intäkter erhålls genom försäljning av tomtmark. NAVAB har kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp liksom E.ON har kostnader för utbyggnad av elledningar och Skanova har kostnader för fiberutbyggnad. Intäkterna utgörs av anslutningsavgifter (engångsavgift) och bruksavgifter (periodisk avgift). Överenskommelse om kostnadsfördelning vid flytt eller ändring av E.ON:s befintliga elledningar sker i samråd mellan E.ON och kommunen.

Överenskommelsen hanteras i senare avtal och träffas när eventuella ändringar är fastställda.

Exploateringsavtal, riktlinjer för markanvisning, plankostnad

Tekniska serviceförvaltningen har antagit riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal den 12 november 2015. Eftersom kommunen äger marken inom planområdet väntas inte exploateringsavtal bli aktuellt. För delar av planområdet kan markanvisning i form av direktanvisning eller anbudsförfarande bli aktuellt. Markanvisning innebär att en byggherre ges ensamrätt att, under en begränsad tid och under givna villkor, förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse. Det är ännu ej beslutat om planen ska genomföras med hjälp av markanvisningsavtal eller inte. Innehållet i ett sådant avtal är därför inte framtaget. Att genomföra planen helt eller delvis med stöd av markanvisningsavtal skulle syfta till att uppnå en blandad bebyggelse inom området, att inte endast villor byggs utan att bostäder ordnas med olika upplåtelseform, storlek, pris och hustyp.

Kostnaden för upprättandet av detaljplan tas ut som en avgift (planavgift) i varje bygglov.

Tidplan

Detaljplanen skickas för samråd under augusti-september 2017, beräknas antas i januari 2018 och vinna laga kraft i februari 2018. 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 AB.

I tjänsten



Malin Svensson
Planarkitekt



Irina Friden
Arkitekt