



**Detaljplan för
Del av Tryggarp 1:30 m.fl.
Forserum tätort, Nässjö kommun**

Upprättad av Nässjö kommun, Samhällsplaneringskontoret 2022-10-19
med utökat förfarande. Reviderad 2023-09-20

Planbeskrivning

Innehållsförteckning

INLEDNING.....	4
PLANDATA OCH AVGRÄNSNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
ÖVERSIKTSPLAN	5
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	5
GÄLLANDE DETALJPLANER	6
BESLUT OM NY DETALJPLAN	7
UNDERSÖKNING OM MILJÖPÅVERKAN	7
<i>Bakgrund</i>	7
<i>Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande</i>	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
MARK OCH VATTEN	7
<i>Terräng och vegetation</i>	7
<i>Geotekniska förhållanden</i>	7
<i>Grundvatten</i>	8
<i>Diken</i>	8
<i>Markavvattningsföretag</i>	8
<i>Bokån</i>	9
<i>Dagvatten och skyfall</i>	9
<i>Strandskydd</i>	10
KULTURMILJÖ.....	11
NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE.....	11
VÄGAR OCH TRAFIK	11
<i>Kollektivtrafik</i>	12
PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	12
<i>Områden för verksamheter</i>	12
<i>Natur</i>	13
<i>Vägar och trafik</i>	14
<i>E-områden</i>	15
<i>U-område</i>	15
STÖRNINGAR OCH RISKER	16
<i>Klimatförändringar/Risk för översvämning</i>	16
<i>Drivmedelsförsäljning</i>	16
<i>Utsläpp</i>	16
<i>Potentiellt förorenat område</i>	17
<i>Buller</i>	17
<i>Visuell påverkan</i>	18
BARNPERSPEKTIVET.....	20
TEKNISK FÖRSÖRJNING	20
<i>Vatten och avlopp</i>	20
<i>Dagvatten</i>	21
<i>Övrig teknisk försörjning</i>	21
GENOMFÖRANDE.....	21
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	21
FASTIGHETSKONSEKVENSER	22
TRYGGARP 1:30	22
TRYGGARP 1:7	23
TRYGGARP S:2.....	23
GENOMFÖRANDETID	25
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	25
TIDPLAN.....	26

MEDVERKAN	26
-----------------	----

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas för att öka utbudet av tillgänglig mark för verksamheter i Forserum. Planområdet har ett attraktivt läge med närhet till riksväg 40. Planen möjliggör etableringen av olika verksamheter (Z) vilket kombineras med detaljhandel (H). Utöver detta möjliggörs i en del av planområdet också hantering och försäljning av drivmedel (G). Bokån är ekologiskt känslig och därför är det viktigt att fördröja dagvatten innan det når vattendraget. Detta görs genom en dagvattenanläggning i planområdets södra del. För att säkerställa etablerandet av en skyddande kantzon redovisas området närmast Bokån som allmän platsmark NATUR. Områden med beteckningen NATUR reducerar också verksamheternas omgivningspåverkan.

Plandata och avgränsning

Planområdet är beläget söder om Forserum tätort, mellan Forserum och riksväg 40. Utmed området går Stenserydsvägen som leder till Forserum eller mot Fredriksdal och Malmbäck. Planområdet delas upp i två delar av vägen mot Horshaga. Områdets totala areal uppgår till knappt 8 hektar.

Markägare till Tryggarp 1:30 är Nässjö kommun genom Tekniska serviceförvaltningen. Tryggarp 1:7 ägs av en privatperson. Planområdet berörs också i mindre utsträckning av samfälligheten Tryggarp s:2 där flera privatägda fastigheter ingår.

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



Översiktspå bild på planområdet och dess omgivning. I nedre vänstra hörnet syns riksväg 40 och trafikplats Stenseryd.

Tidigare ställningstaganden

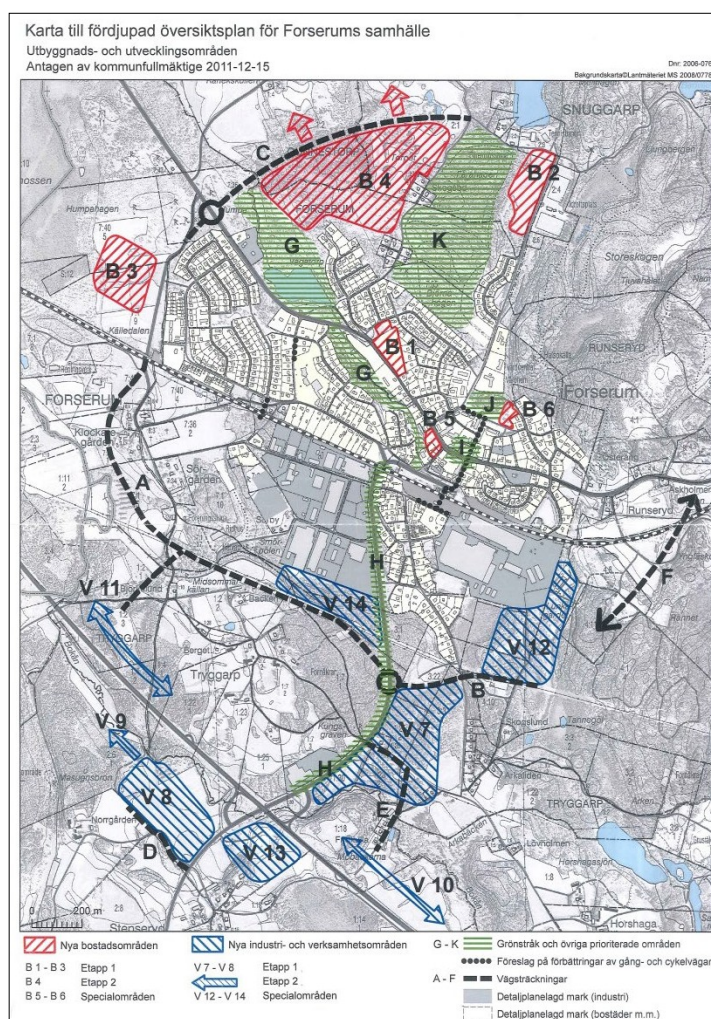
Postadress	Besöksadress	Telefon (v)	Bankgiro	Org. nr.	E-postadress
571 80 Nässjö	Kyrkogatan 4	0380-51 80 00	5886-9868	212 000-0548	samhallsplaneringskontoret@nassjo.se

Översiktsplan

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

Fördjupad översiktsplan

Forserum och området runt omkring omfattas av en fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige den 15 december 2011. Nedanstående punkter är relevanta som planeringsunderlag för den aktuella detaljplanen.



Karta till fördjupad översiktsplan för Forserums samhälle

- Planområdet ligger inom område V7-Tryggarp öster. Området pekas ut som lämpligt för nytt industri- och verksamhetsområde i en prioriterad första etapp. Infart till området ska ske via befintlig väg mot Horshaga och kompletterande industrigator.
- En utbyggnad av område V7 kan påverka befintliga bostäder i öster negativt och därmed även miljömålet ”God bebyggd miljö”. Vid kommande

detaljplanläggning ska därför ett skyddsavstånd säkerställas. Eventuellt kan behov finnas av att styra verksamheterna till inom området till ”lättare verksamheter”, det vill säga verksamheter som inte medför störningar i form av exempelvis buller och lukt. Det gäller särskilt om skyddsavståndet understiger 200 meter.

- Särskild vikt måste vid en kommande planering läggas vid t.ex omhändertagande av dagvatten med hänsyn till Bokån som rinner mellan området och väg 40. Miljömålet ”Levande sjöar och vattendrag” skall ligga till grund för dessa diskussioner. Av denna anledning är det viktigt att säkerställa en lämplig dagvattenhantering i detaljplaneprocessen.
- Ett potentiellt förorenat område finns strax norr om planområdet och avser en industrideponi på fastigheten Tryggarp 3:22.
- I framtiden bör satsningar göras på och runt Stenserydsvägen för att göra sträckan mer välkommande in mot centrala Forserum. En tanke kan vara en allé och en fortsättning på den belysning som idag finns från samhället och förbi bebyggelsen söderut.
- Utmed Stenserydsvägen bör plats lämnas för att i framtiden kunna bygga ut med gång- och cykelbana. Gång- och cykelvägen kan sedan passera riksväg 40 planskilt för att sedan nå nya verksamhetsområden söder om riksvägen.
- V7-området gränsar i norr till en ny tänkt väg med en cirkulation i korsningen med Stenserydsvägen.
- Forserum är beläget relativt högt över omgivande vattendrag och sjöar varför risken för översvämning på grund av påverkan från ytvatten är liten. Vid exploatering av nya verksamhetsområden måste dock risken beaktas främst i den sydvästra delen av område V7 utmed Bokån.

Gällande detaljplaner

För planområdet finns inga gällande detaljplaner. Planområdet angränsar däremot i söder till detaljplan för del av Tryggarp 1:30, laga kraftvunnen år 2015 (DP Forserum 49) och sydväst om planområdet, på andra sidan Stenserydsvägen, finns detaljplan för del av Tryggarp 1:7, laga kraftvunnen år 2000 (DP Forserum 43). Båda områdena är planlagda för industri.

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 24 januari 2018 att uppdra åt Samhällsplaneringskontoret att ta fram en ny detaljplan för området.

Undersökning om miljöpåverkan

Bakgrund

Kommunen ska vid upprättade 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 27 april 2022. Undersökningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas. De miljöfaktorer som särskilt uppmärksammas är dagvatten, avstånd till Bokån och översvämningsrisk samt störningsrisk för närliggande bostäder. Detaljplanens genomförande är i linje med miljömålet *"God bebyggd miljö"*.

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

Förutsättningar och förändringar

Mark och vatten

Terräng och vegetation

Planområdet sluttar svagt mot Bokån i söder med en nivåskillnad på cirka 4 meter till den högsta punkten på 279 meter över havet i norra delen av planområdet. Norr om Horshagavägen finns högväxt barrskog och till mindre del gles lövskog öppen mark med grävda diken. Söder om Horshagavägen består området av glesare blandskog, delvis öppen mark och i Bokåns kantzonen växer lövträd och sly. Det förekommer också mindre våtmarker inom området. Det är inte känt att det finns några sällsynta eller hotade växtarter inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts av konsultbolaget Ramboll och färdigställdes den 30 november 2018. Av denna framgår att planområdet till stor del utgörs av sandig morän täckt av isälvs sediment och humusjord. I den norra delen av området förekommer också mosstorp och i den södra delen kärrtorv. Mäktigheten på humuslagret varierar mellan 0,1 meter och 0,7 meter. Förekomsterna av mosstorp har en mäktighet av ca 0,6 meter, medan kärrtorven varierar mellan 0,3 och 0,4 meters mäktighet. Isälvs sedimentet består i huvudsak av silt, sand och grus med mäktighet på mellan 4 och 4,5 meter. Den sandiga moränen förekommer under isälvs sedimentet på undersökt djup mellan 4 och 6 meter.

Grundläggningsförhållanden bedöms i allmänhet som goda men all organisk och humusjord ska avlägsnas innan området bebyggs. Av den geotekniska undersökningen

framgår att det är möjligt att grundlägga direkt i de naturligt avvarade sedimenten men att det kan bli aktuellt med viss typ av förstärkning vid större byggnader.

Grundvatten

Den geotekniska undersökningen påvisar ytligt grundvatten inom den södra delen av planområdet vilket behöver hanteras i det fortsatta planarbetet. I området norr om Horshagavägen har grundvattennivåer på mellan ca 1 – 1,4 meter under mark uppmätts. I området söder om Horshagavägen har nivåer på mellan 0,5 och en meter under mark uppmätts. Grundvattennivåer varierar naturligt över tid och med hänsyn till årstid. Det är också naturligt att lokala grundvattennivåer påverkas av en exploatering, genom borttagande av växtlighet, organisk jord samt packning, byggnader, hårdgjord yta och dagvattenanläggningar. Den framtida påverkan bedöms vara lokal, begränsad och inte påverka områdets naturvärden eller enskilda vattentäkter.

Grundvattenförekomsten Björkelund-Forserum tillhör huvudavrinningsområdet Motala ström och är av typen sand- och grusförekomst. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är den kemiska statusen god. Trots detta är det motiverat med ett väl utbyggt dagvattenhanteringssystem i verksamhetsområdet för att upprätthålla god status fortsättningsvis. Även den kvantitativa statusen för grundvattnet är god. Grundvattnets strömningsriktning bedöms vara mot nord-nordost från planområdet sett, enligt Vatten och samhällsteknik (VOS) som har utfört en grundvattenundersökning i området. Samtidigt finns underlag från SGU som antyder att strömningsriktningen för del av grundvattenförekomsten är mot riksväg 40.

Diken

Inom planområdet finns några diken som avvattnar den tidigare jordbruksmarken strax öster om planområdet. Det förekommer också ett antal våtmarker i den västra delen av den norra delen av planområdet. Baserat på kontakt med Länsstyrelsen den 14 februari 2019 har det framkommit att dessa diken inte omfattas av biotopskydd eftersom de är lokaliserade i skogsmark. Det är därför inte nödvändigt att ansöka om biotopskyddsdispens för de planerade åtgärderna.

Markavvattningsföretag

Länsstyrelsens webbkarta visar att det finns två markavvattningsföretag från 1930 utmed riksväg 40, knappt 1 km nedströms planområdet. Det finns också ett markavvattningsföretag från 1951 öster om planområdet (uppströms). Befintliga diken i och omkring planområdet ingår inte i något markavvattningsföretag.

Bokån

Bokån rinner mot nordväst till Stensjö å, Huskvarna å och Vättern. Ån tillhör Motala ströms huvudavrinningsområde samt Kansjöns delavrinningsområde. Bokån har idag sämre än god ekologisk status på grund av fysisk påverkan. VISS listar en rad av olika miljöproblem och påverkanskällor. De miljöproblem som definierats är övergödning på grund av belastning av näringsämnen, miljögifter och morfologiska förändringar. VISS lyfter fram tre orsaker som har en betydande påverkan på Bokåns ekologiska status. Samtliga dessa påverkanskällor är av diffus karaktär. Källor till påverkan på Bokåns ekologiska status är urban markanvändning, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition.

Vidare klassificeras Bokåns näringsämnesnivåer som måttliga. Bokåns tillströmning är idag klassad som dålig på grund av fysiska hinder. Det morfologiska tillståndet i vattendraget bedöms som otillfredsställande bland annat med hänsyn till vattendragets närområde och dess svämplan.

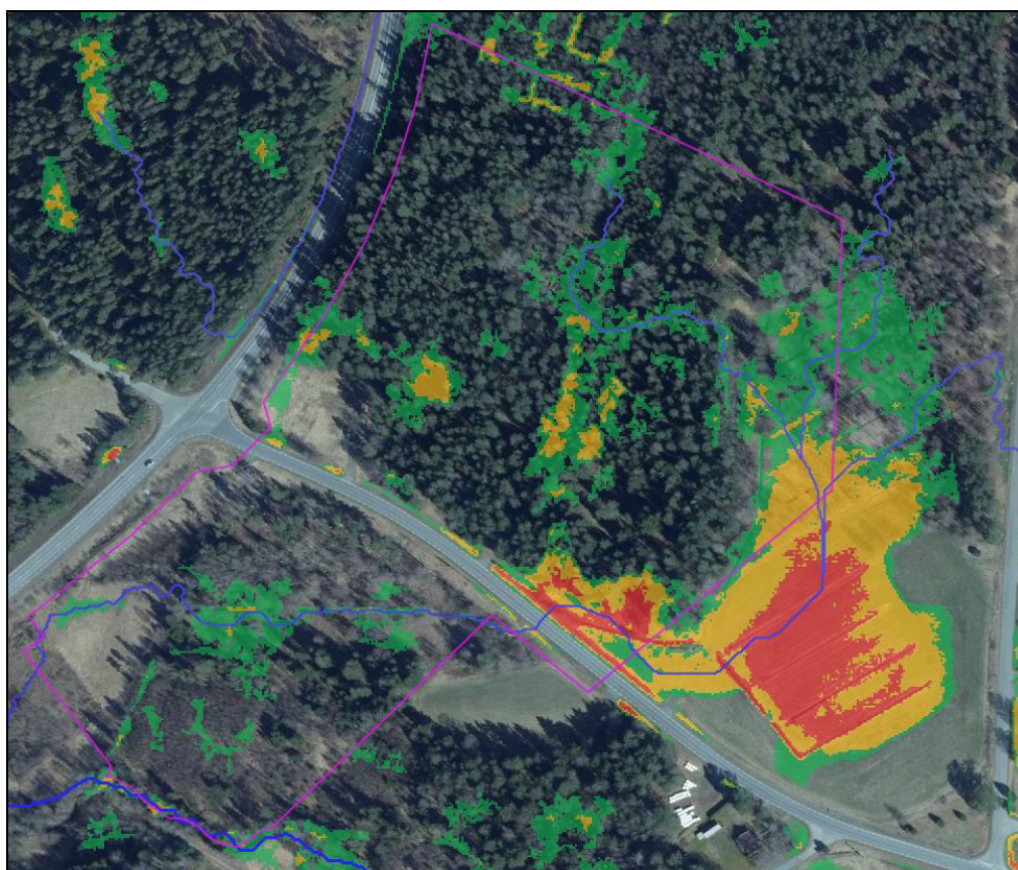
Likt majoriteten av kommunens vattendrag uppnår Bokån i dagsläget ej god kemisk status. Denna status beror på förekomster av bromerad difenyleter, vanligt förekommande i flamskyddsmedel, och kvicksilver. Bokåns nuvarande status gör att det finns ett behov av att utreda dagvattenhanteringen och potentiella infiltreringsåtgärder samt säkerställa att en skyddande kantzon på minst 15 meter etableras i anslutning till vattendraget.

Dagvatten och skyfall

Konsultföretaget Sweco har utfört två dagvattenutredningar för planområdet, den första år 2018 följt av en kompletterande utredning år 2022 baserad på den första utredningen. I utredningen från 2018 föreslås att dagvattnet bör fördröjas i en dagvattendamm för att kunna rena dagvattnet och inte påverka Bokån nedströms till följd av ökande flöde och föroreningar. För att erhålla reningseffekt föreslås att dammen utformas med permanent vattenvolym och reglervolym för utjämningsbehov. Dammen anläggs förslagsvis i planområdets södra del som är en låg del, vilket underlättar vid höjdsättning av planområdet. Det bör även säkerställas god tillgänglighet till dammen för underhåll. Dagvattendammen kompletteras med dagvattenledningar och diken för att skapa ett sammanhängande system för effektiv fördröjning av dagvattnet.

Utredningen har sedan dess kompletterats med syfte att uppdatera flödesberäkningarna och genom föroreningsberäkningar se till att planerad exploatering inte försämrar förutsättningarna att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för Bokån. Därtill identifierades också rinnvägar, lågpunkter och eventuellt känsliga områden vid ett skyfallsregn i en översiktlig skyfallsanalys. I utredningen konstateras att den föreslagna utformningen av dagvattendamm och tillhörande ledning och dike från 2018 fortfarande är lämplig efter förorenings- och flödesberäkningarna. Det ges också mer specifika förslag på underhåll och utformning av dagvattensystemet för god rening av dagvattnet, bland annat genom försedimenteringsdamm och flytande våtmarker.

Skyfallsanalysen utgår från hur vattnet rinner idag. Förutsättningarna blir annorlunda om planområdets höjdsättning ändras. Idag rinner vatten från planområdets norra till södra del under Horshagavägen och sedan ut i Bokån. Planområdet tillförs också vatten från norr och öster. Analysen visar att det sydöstra hörnet av planområdets norra del är särskilt känsligt vid skyfall och vatten kan bli stående i området, se nedan. Det rekommenderas därmed att hänsyn tas till skyfall vid höjdsättning av planområdet för att undvika skador på byggnader och att vattnet även fortsättningsvis kan rinna mot områdets lågpunkter och vidare ut från planområdet. En övergripande skyfallskartering för hela Forserums samhälle har utförts av konsultföretaget WSP. Karteringen bekräftar det som framkommer i Sweco:s skyfallsanalys.



Utdrag från dagvattenutredning (SWECO, 2022). Bilden visar ytliga avrinningsvägar (blå) och maximalt djup på stående vatten vid skyfall inom och intill planområdet (lila). Grönt = 0–20 cm, gult = 20–50 cm, rött = >50 cm.

Strandskydd

Länsstyrelsen i Jönköpings län beslutade den 16 maj 1975 att strandskydd inte råder vid vattendrag som markerats med enkel blå linje på den topografiska kartan i skala 1:50 000. Bokån redovisas med sådan enkel blå linje varför planområdet inte omfattas av strandskydd. Detta innebär att det inte kommer att bli nödvändigt att upphäva strandskyddet i detta ärende.

Kulturmiljö

I ett yttrande från Länsstyrelsen Jönköpings län, daterat den 29 augusti 2018, framkommer det att området har undersökts för fornlämningar vid två tillfällen, vid en kulturhistorisk förstudie år 2000 respektive en ledningsdragning år 2015. Av dessa framkommer att det inte finns något behov av någon vidare arkeologisk utredning på området eftersom det inte finns några kända fornlämningar. Detta förutsatt att inga fornlämningar uppkommer i samband med arbetet på platsen i enlighet med 2 kapitlet 10 § KML. Väster om planområdet på andra sidan Stenserydsvägen, finns fornlämnings- och stensättnings, bland annat den så kallade Kungsgraven.

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Planområdet är i dagsläget obebyggt och består till stor del av blandskog med inslag av grävda diken och kärr. Öster om planområdet, vid Arkaliden, finns ett antal bostadshus uppförda mellan 1909 och 1987. Det finns också ett fritidshus utmed Horshagavägen,

sydöst om planområdet. Planområdets sydvästra del gränsar till fastigheten Dynamiken 1 där verktygsindustri SIVAB har sina lokaler. Området här ligger lägre än övriga delar av planområdet och är delvis sankt.



Bostadshus vid Arkaliden (till vänster) och fritidshuset (till höger).

Vägar och trafik

Planområdet korsas av en väg i riktning mot Horshaga på vilken det förekommer såväl bil- som gång- och cykeltrafik, samt tung trafik till främst täktverksamhet öster om planområdet. Vägen berörs av två gemensamhetsanläggningar, Tryggarp ga:1 (Tryggarps samfällighetsförening) och Horshaga ga:2 (Horshaga samfällighetsförening) som idag står för skötsel och underhåll av vägen. Trafikverket är väghållare för väg 850, Stenserydsvägen, som är infart till Forserum från riksväg 40 och trafikplats Stenseryd, vilken de också ansvarar för.

Enligt trafikutredning av Ramboll (2023), som baseras på GPS-data, trafikeras Stenserydsvägen av knappt 690 fordon per årsmedeldygn från Forserum till trafikplats Stenseryd (där Stenserydsvägen möter riksväg 40). I andra körriktningen färdas knappt 510 fordon per årsmedeldygn från trafikplatsen till Forserum. Utmed Stenserydsvägen finns två befintliga verksamheter, SIVAB och Bengtssons Mekaniska AB, vars trafikmängd per dag uppskattas till 20 respektive 30 personbilar och 5 respektive 10 lastbilar, enligt trafikutredning av Ramboll (2020). Uppgifterna grundar sig i antal anställda hos verksamheterna idag.

Framkomligheten på trafikplats Stenseryd bedöms idag vara god baserat på Rambolls utredning (2023), som anger att belastningsgraden på både trafikplatsen och anslutande Stenserydsvägen är låg. Trafikplatsen har kapacitet att hantera betydligt större mängd fordon än som trafikerar platsen idag. Ett antal trafikolyckor har dock skett i anslutning till trafikplatsen, men enligt Ramboll (2020) är det tveksamt om dessa kan härledas till trafikplatsens utformning. Kommunen och Trafikverket är däremot överens om att trafikplatsen idag har undermålig standard. Framför allt gäller det avfartsrampernas längd och bredd. Enligt Trafikverket uppstod bristen när vägen byggdes om till 2+1-väg utan att vägen eller vägområdet breddades. Eftersom flera funktioner placerades inom samma yta blev det låg standard på ramperna. Anledningen till detta var Trafikverkets kostnads-, process- och tidsbesparing vid tillfället.

Kollektivtrafik

Jönköpings Länstrafik kör en regionbuss sträckan Nässjö – Forserum med närmaste hållplats vid Forserums station. Från stationen går även tåg mot Nässjö, Jönköping och vidare. Tågen går med ett flertal avgångar under vardagar och helger. Avståndet till stationen är ca 1,5–2 kilometer, beroende på vägval, och nås antingen via Stenserydsvägen eller förbi bostadsområdet Arkaliden vidare norrut. Gatan förbi bostadshusen vid Arkaliden är i dagsläget mer lämpad för gång- och cykeltrafik än Stenserydsvägen på grund av trafikbelastningen och hastigheten.

Planerad markanvändning och bebyggelse

Områden för verksamheter

Z: Verksamheter

Användningen verksamheter (Z) är bred och innefattar olika typer av ytkrävande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Det kan exempelvis röra sig om lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan även inbegripa lokaler för material, utrustning för el- eller byggföretag eller företag för hushållsnära tjänster. Bestämmelsen möjliggör även viss handel, främst partihandel och handel med varor som producerats i området, däremot inte skrymmande varor.

Vägen mot Horshaga delar upp planområdet i två delar, en nordlig och en sydlig. Båda delar har fått beteckningen Z för att möjliggöra etableringen av den typ av verksamheter som beskrivs ovan. Valet att beteckna områdena med Z i stället för den mer tillåtande J, *Industri*, syftar till att begränsa etableringens potentiellt negativa påverkan på omgivningen, särskilt med hänsyn till det närliggande fritidshuset och bostadsområdet Arkaliden öster om planområdet. Verksamhetsområdet har även gjorts betydligt mindre än det som utpekats i gällande fördjupad översiktsplan, till förmån för större skyddsområde mot bostäderna. I den norra delen av planområdet har bebyggelsen fått en högsta nockhöjd på 15 meter närmast Stenserydsvägen. För att ytterligare begränsa områdets påverkan på omgivningen har området närmast bostäderna fått en högsta nockhöjd på 10 meter. I den södra delen av planområdet tillåts en högsta nockhöjd på 20 meter. Detta för att undvika högre byggnader som kan ha en störande effekt på omgivningen men utan att i allt för stor utsträckning begränsa etablering av företag med behov av lite högre byggnadshöjd.

H: Detaljhandel

Handel inom verksamheter (Z) är begränsad. I huvudsak möjliggörs partihandel och detaljhandel får endast ske i begränsad omfattning. För att skapa flexibilitet och möjliggöra flera olika etableringar förses planen med beteckningen H, detaljhandel. Användningen används för handel med varor och tjänster. Den typ av handel som avses möjliggöras i planområdet, och bedöms sannolik att etableras, är handel med skrymmande varor, men användningen detaljhandel är bred och omfattar all typ av köp och försäljning av varor och tjänster. Det bedöms dock inte vara troligt eller rimligt att exempelvis en stormarknad kommer etableras i området, även om detaljplanen teoretiskt möjliggör det genom markanvändningen. Användningen detaljhandel ger i regel upphov till betydligt fler trafikerörelser än verksamheter, men påverkan på trafikplatsen bedöms endast bli marginell oavsett vilken typ av handel som etableras, enligt Rambolls trafikutredning. Användningen bedöms därmed som lämplig i området. I avsnittet *Vägar och trafik*,

nedan, framgår hur en betydande trafikökning endast leder till en marginell påverkan på trafikplatsen.

G: Drivmedelsförsäljning

Beteckningen G möjliggör områden för försäljning av alla typer av drivmedel. Huvudanvändningen ska vara denna försäljning men service och småhandel ingår också i denna bestämmelse. Framtiden är oviss gällande vilka drivmedel som kommer vara dominerande och därför preciseras inte beteckningen för att endast gälla en viss typ av drivmedel. På så sätt möjliggörs exempelvis en utbyggnad av laddinfrastruktur. Den södra delen av planområdet har tilldelats denna beteckning. Detta eftersom planen strävar efter att möjliggöra en bredd av lämpliga användningar, däribland drivmedel, eftersom det i dagsläget inte finns någon möjlighet att tanka eller ladda sitt fordon utmed riksväg 40 mellan Nässjö och Jönköping. Försäljning och förvaring av drivmedel medför däremot risker som behöver beaktas i bygglovsskedet.

Natur

Genom att ange användningen NATUR för allmän plats i detaljplanen kan kommunen säkerställa att ett område bevaras som natur. Det är möjligt att utnyttja området för omhändertagande av dagvatten, exempelvis i form av utjämningsmagasin, våtmarker eller dammar. I naturområdena finns även möjlighet att hantera vegetationsmassor som uppstår i samband med etableringar inom verksamhetsområdena. Det finns stora miljömässiga och ekonomiska vinster med att kunna hantera dessa lokalt och de kan bli en naturlig del av naturområdet. Naturområden kan också användas för att avgränsa och skydda kringliggande områden. Detta är särskilt viktigt i denna plan med tanke på områdets relativa närhet till bostäder. Med anledning av detta har naturområdet i den norra delen av planområdet fått egenskapsbestämmelsen *vall*. Området bidrar med en skyddande zon mellan de befintliga bostäderna och det tänkta verksamhetsområdet. Egenskapsbestämmelsen innebär att området ska förses med en vall på minst 3 meter över mark för att ytterligare minska omgivningspåverkan mot angränsande bostäder.

I den södra delen av planområdet finns också ett område med beteckningen NATUR. Större delen av detta område är avsett som en minst 15 meter bred skyddande kantzon mot Bokån. Denna zon ska inte användas för dagvattenhantering utan utgör ett skydd mot påverkan av verksamhetsetableringen på Bokåns ekologiska och kemiska status. Däremot kan utloppsledningarna från dagvattendammen och dike gå genom detta område. Området bidrar till att förhindra flödesförändringar i Bokån och skyddar det mot erosion. Närmiljön har stor påverkan på livsbetingelserna i vattendraget Bokån och en varierad och naturlig kantzon är en förutsättning för god ekologisk status.

Vägar och trafik

VÄG: Horshagavägen

Användningen VÄG används främst för trafik till, från och igenom en tätort. Användningen möjliggör även etablerandet av gång och cykelvägar i anslutning till körområdet. Området utgörs av allmän platsmark och kommunen är huvudman. Vägen som korsar planområdet planläggs som VÄG och föreslås få namnet Horshagavägen. Avsatt vägbredd möjliggör vägens funktion samt även en eventuell framtida gång- och cykelväg. Enligt Trafikverkets regler ska det finnas ett byggnadsfritt avstånd på 12 meter räknat från vägområdet. I detta fall innebär det någon meter från släntfot eller om dike

finns; någon meter från släntkrön på backslänt. En 10–12 meter prickad zon där byggnad inte får uppföras redovisas utmed Horshagavägen med syftet att bebyggelsen inte ska uppföras för nära vägområdet. Stenserydsvägen lämnas utanför planlagt område men i anslutning till denna har ett område med användningen VÄG planlagts, detta för att säkerställa att utfartsförbudet efterföljs samt möjliggöra framtida utbyggnad av gång- och cykelväg.

Föreslagna markanvändningar förväntas inte påverka trafikplats Stenseryd vid riksväg 40 nämnvärt. Trafikplatsen har idag smala avfartsramper som ansluter till Stenserydsvägen (väg 850). Ramboll genomförde år 2020 en trafikutredning för att analysera konsekvenserna för trafiken och trafikplatsen till följd av planerad exploatering. Det har tidigare inträffat ett par trafikolyckor på platsen men Ramboll bedömer att beräknad trafikökning är så pass liten i förhållande till vägarnas kapacitet att det inte innebär ökad risk för trafikolyckor. Trafikverket har dock under en längre tid ansett att en planläggning av verksamhetsmark i denna omfattning kräver förbättrade avfarter. Därför har ett avtal tecknats mellan Trafikverket och kommunen, som berör finansiering av avfarternas ombyggnad.

En uppdaterad utredning för trafikplatsen togs fram av Ramboll under våren 2023. Denna utredning baseras på förväntad trafikallsträng av markanvändningen detaljhandel. Tidigare utredning baserades på verksamheter. Användningen detaljhandel medger all typ av detaljhandel vilket kan medföra en betydande mängd fordonsrörelser. Utredningen utgår från två scenarier; etablering av stormarknad (A) och etablering av handel med skrymmande varor (B). Etablering A ger upphov till knappt 5 300 fordon per dygn men anses inte vara en sannolik etablering för det aktuella detaljplaneområdet, trots att etableringen är teoretiskt möjlig enligt detaljplanen. Etablering B väntas alstra drygt 1 700 fordon per dygn och ses som en mer sannolik etablering. Ramboll har utgått från att maxtimmen, den timme på dygnet då trafikflödet antas vara som högst, är dimensionerande för beräkningarna. Trafikflödet under maxtimmen uppskattas till 10 % av dygnstrafiken. Ett antagande görs också om att 80 % av alstrad trafik belastar ramperna vid riksväg 40 och resterande 20 % belastar endast Stenserydsvägen.

Trots att de båda scenarierna procentuellt ger upphov till betydande trafikökning, jämfört med nuläget, beräknar Ramboll att belastningsgraden på trafikplatsen endast kommer öka med 1–2 procentenheter efter exploatering, eftersom trafikflödena idag är låga. Trafikflödena på såväl riksväg 40 som anslutande Stenserydsvägen är så pass låga i förhållande till vägarnas maximala kapacitet att belastningsgraden därför blir låg. Tillkommande tung trafik bedöms som mest uppgå till några enstaka lastbilar per dygn. Sammantaget, eftersom detta gäller under maxtimmen när trafikplatsen uppskattas vara mest belastad, drar Ramboll slutsatsen att påverkan på trafikplatsen endast blir marginell. Trafikplatsen bedöms kapacitetsmässigt kunna hantera förväntad trafikökning. Någon risk för skada på riksintresset riksväg 40 eller ökad risk för trafikolyckor bedöms därmed inte föreligga till följd av planförslaget.

E-områden

E₁: Transformatorstation

I den norra delen av planområdet, invid Horshagavägen, har mark avsatts för en transformatorstation. Detta område syns i plankartan med beteckningen E₁. Minsta

tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter.

E₂: Pumpstation

Mark avsätts i plankartan för en pumpstation E₂. Idag är denna belägen öster om planområdet men planeras flyttas till utritad plats.

E₃: Dagvattenanläggning

Mark har avsatts för dagvattenanläggning i den södra delen av planområdet enligt de dagvattenutredningar som SWECO tagit fram på uppdrag av Nässjö Affärsverk AB. Området har beteckningen E₃.

U-område

u₁: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Planen innehåller även bestämmelser för markreservat för underjordiska ledningar, så kallade u-områden. Dessa är belagda med prickmark vilket innebär ett förbud mot att uppföra bebyggelse. Detta för att säkerställa tillgången till de nedgrävda ledningarna. Markreservat i detaljplanen ger däremot inte någon rättighet för ledningsägaren och därmed måste ledningsrätt eller servitut upplåtas för detta ändamål. Se *Fastighetskonsekvenser*.

Störningar och risker

Klimatförändringar/Risk för översvämning

Som framgår i avsnittet om dagvatten och skyfall ovan finns risker kopplade till extremregn som behöver beaktas. Ett särskilt känsligt område pekas ut, där vatten kan bli stående vid skyfall. Riskerna kopplade till skyfall är viktiga att beakta vid höjdsättning av området och i bygglovsskedet för att bebyggelsen ska utformas korrekt. För att med rimlig säkerhet skydda byggnader och anläggningar från att skadas vid mycket kraftig nederbörd införs också planbestämmelser om markens lägsta höjd, n₁ och n₂. Bestämmelsen n₁ berör den södra delen av planområdet och anger att marken inte får vara lägre än +275,38 meter över nollplanet. Detta syftar till att leda dagvatten mot dagvattendammen och förhindra att byggnader tar skada av naturligt översvämmande vatten från Bokån. En liknande planbestämmelse, n₂, införs för den norra delen av planområdet och anger att marken inte får vara lägre än +276,90 meter över nollplanet. Detta syftar till att ge tillräckligt med täckning för dagvattenledningar samt för att förhindra att vatten blir stående vid skyfall och i stället leds mot planerad dagvattendamm.

Drivmedelsförsäljning

Verksamheter och drivmedelsanläggningar kan innebära risker för omgivningen. Riskpunkten som normalt blir dimensionerad på en drivmedelsanläggning är lossningsplatsen för drivmedel. Lämpligt avstånd till andra användningar beror på flera olika faktorer, bland annat verksamhetens karaktär, platsens fysiska förutsättningar och angränsande användningens känslighet. I detta fall omges platsen av väg och naturmark där dagvattenanläggningen planeras. Rekommenderade skyddsavstånd till andra byggnader och verksamheter listas i MSB:s handbok *Hantering av brandfarliga vätskor på bensinstationer* (2015). Olika avstånd gäller för olika riskkällor. Exempelvis, för

påfyllningsanslutning till cistern gäller att ett skyddsavstånd på minst 25 meter bör upprättas till platser där människor vanligen vistas, däribland bostäder. Närmaste bostadstomt ligger ca 151 meter ifrån användningsområdet där drivmedelsförsäljning planeras. Den exakta placeringen av drivmedelsstationen kan göra avståndet större och bedömningen är därmed att platsen är lämplig för markanvändningen utifrån rådande förutsättningar. Eftersom verksamheter tillåts inom samma område som drivmedelsförsäljning kommer gällande skyddsavstånd behöva säkerställas inom fastigheten också, men detta regleras inte med planbestämmelser i detaljplanen utan blir en fråga att pröva i bygglovsskedet. Övriga riskfrågor och eventuella skyddsåtgärder utreds och vidtas också i bygglovsskedet.

Utsläpp

Större utsläpp på mark i samband med till exempel olyckor eller släckvatten vid brand kan nå dagvattensystem i området. Spill och läckage kan förekomma på en drivmedelsstation varför det är viktigt att det finns spillzoner där ytbeläggningen är tät för att kunna omhänderta utsläppen. Se vidare i MSB:s handbok. Eventuella utsläpp leds till dagvattenanläggningen i södra delen av planområdet. Denna kan nyttjas som fångstdamm för kemikalier, petroleumprodukter, släckvatten och liknande. Detta gör att risken för vidare spridning till Bokån eller grundvattnet bedöms som liten. Det rekommenderas att dagvattenanläggningen förses med en avstängningsventil vid utloppet.

Potentiellt förorenat område

Norr om planområdet finns idag en före detta industrideponi, belägen på fastigheten Tryggarp 3:22. I samband med upprättandet av detaljplan Forserum 49, för del av Tryggarp 1:30 genomförde Vatten och Samhällsteknik AB (VOS) år 2016 en undersökning av föroreningar i grundvattnet på fastigheterna Tryggarp 1:25 och 3:3. Tryggarp 1:25 och en del av Tryggarp 3:3 är idag Tryggarp 1:30. Denna undersökning visar att föroreningshalten generellt sett är låg i de undersökta områdena. Halterna bedöms ligga under svenska riktvärden för människors hälsa och miljö. VOS bedömer att grundvattenströmningen är riktad mot nordost, bort från aktuellt planområde, och risken för förorenings spridning till planområdet är därmed låg. Detta medför att några vidare åtgärder inte bedöms behöva vidtas.

Buller

Den bostadsfastighet som ligger närmst planerade verksamheter är Tryggarp 3:21, på vilken det står ett fritidshus (se kartbild nedan). Fritidshus behandlas här på lika villkor som permanentbostäder avseende gällande riktvärden för buller. Från norra delen av planområdet är minsta avstånd från planerade verksamheter till Tryggarp 3:21 ca 104 meter till tomt och 122 meter till huvudbyggnadens fasad. Minsta avstånd från planerade verksamheter i södra delen av planområdet är ca 151 meter till tomt och ca 169 meter till huvudbyggnadens fasad. Minsta avstånd från planerade verksamheter till bostad i området Arkaliden (i högra kanten i kartbilden nedan) är ca 129 meter till tomt och ca 147 meter till huvudbyggnads fasad. Notera att avstånden är mätta utifrån ett slags värsta scenario där byggrätten är utnyttjad till fullo. Angivna avstånd är troligen kortare än vad som bedöms kunna bli verklighet, detta på grund av behovet av bland annat körytor och parkering vilket innebär att avstånden antas bli längre.



Kartutsnitt som visar närmsta bostad till planerade verksamheter, Tryggarp 3:21 (markerad i rött). I högra kanten av bilden syns bostadsområdet Arkaliden.

Både den norra och södra delen av planområdet har fått beteckningen Z vilket innebär att områdena ska användas för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Exempel på verksamhet som skulle kunna etablera sig i området är lager, vilket generellt inte är en bullrande verksamhet. Det buller som skulle kunna uppstå är främst orsakat av trafik och vid lastning och lossning av gods. Bedömningen är att avstånden är så pass stora att gällande riktvärden inte överskrids till följd av exploateringen. Oavsett planbeteckning ska de verksamheter som etableras inom planområdet fortlöpande klara gällande riktvärden för buller med mera i förhållande till närliggande bostäder. Den naturmark som utlagts i planens östra del, i kombination med den minst 3 meter höga vallen, väntas bidra till att buller och andra potentiella störningar minskar ytterligare. De åtgärder som vidtagits gällande planbeteckningar, avstånd och skyddsområden anses tillräckliga för att begränsa störningar vad som skäligen får tålas. Upplevs bullerstörningar i framtiden får frågan utredas vidare i ett tillsynsärende där kommunen gör en bedömning om verksamheten uppfyller gällande miljölagstiftning och aktuella tillstånd och riktvärden.

Visuell påverkan

Utöver att minska bullerpåverkan syftar naturområdet och vallen i planområdets östra del också till att minska den visuella påverkan planen medför. För att kunna uppföra vallen kommer viss mängd träd behöva avverkas i området men avsikten är att bevara så mycket växtlighet och träd som möjligt för att minimera insyn. Byggnadshöjden är lägre närmst naturområdet för att begränsa påverkan på omgivningen. Intill gatan vid bostäderna öster om planområdet finns ett skogsparti av blandskog som bidrar positivt till att minska insyn. Den visuella påverkan bedöms vara störst för de bostäder som är belägna söder om skogspartiet, där det är mer öppet och siktlinjerna längre. Även fritidshuset Tryggarp 3:21 påverkas främst av norra delen av planområdet. Mellan

tomten och södra delen av planområdet finns ett skogsområde som bidrar till att den visuella påverkan begränsas. Det finns även relativt mycket växtlighet med träd, buskar och höga häckar intill tomten.

Följande visualiseringsbilder har tagits fram av bsv arkitekter & ingenjörer AB för att illustrera hur mycket av verksamheterna som kan komma att synas, utifrån den ungefärliga trädombfattning och trädhöjd som råder idag (2022). Den övre bilden är tagen från bostadsområdet Arkaliden och den nedre från Horshagavägen utanför fritidshuset Tryggarp 3:21. Märk väl att illustrationerna visar en fullt utnyttjad bygggrätt vilket inte är en sannolik exploatering, som nämndes ovan. Visualiseringen ska inte heller tolkas som en slutgiltig utformning av området vad gäller t.ex. byggnadernas färg och form.



Visualiseringsbilder med syfte att illustrera en visuell påverkan på omgivningen som exploateringen kan medföra. Illustrationen utgår från fullt utnyttjad bygggrätt, men visar inte en slutgiltig utformning och ska därför inte tolkas som en sådan. Bilderna har ett vidvinkelperspektiv och kan därför vara något missvisande gällande avstånd (bsv arkitekter och ingenjörer AB).

Barnperspektivet

Detaljplanen kan påverka barn på flera sätt. Detaljplanens syfte är att möjliggöra yta för verksamheter och drivmedelsförsäljning. Dessa platser är oftast inte lämpliga för barn att vistas på utan målsmans sällskap och barn vistas sällan ensamma i liknande områden. Däremot, om en drivmedelsstation med tillhörande butik tillkommer området är sannolikheten större att barn själva kan komma att besöka området för mindre inköp i butiken. Planen säkerställer även plats för gång- och cykelväg utmed Horshagavägen och Stenserydsvägen. Om och i så fall när en utbyggnad av detta kan bli aktuellt är dock oklart och följer kommunens kontinuerliga prioriteringar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är idag försett med enklare spillvattenledningar (LPS) som Nässjö Affärsverk AB ansvarar för. De befintliga ledningarna har begränsad kapacitet och kan komma att räcka till planområdets behov, förutsatt att det inte finns något stort behov och konsumtion av vatten. Markreservat för underjordiska ledningar har angivits i planen med beteckningen u_1 och prickmark för att säkerställa tillgången till dessa. Detta dels för befintliga ledningar i området, dels för framtida övergripande VA-ledningar utmed Stenserydsvägen. Behövs större kapacitet än idag planeras nya ledningar byggas utmed Stenserydsvägen. Dessa kan försörja både nu planerat verksamhetsområde och kommande utbyggnader kring riksväg 40 enligt översiktsplanen. Planen möjliggör uppförande av en pumpstation, E_2 .

Enligt rådande föreskrifter ska det finnas brandvattenförsörjning inom området. Idag finns inga brandposter i området men i samband med en utbyggnad av området kan Nässjö Affärsverk AB tillhandahålla brandposter med en kapacitet som bygger på förutsättningar i befintligt ledningsnät. Kapaciteten är idag begränsad och uppskattas till 1 liter per sekund.

Dagvatten

Som framgår av avsnittet *Mark och vatten* är Bokåns ekologiska status idag måttlig. Det är därför viktigt att dagvatten omhändertas på ett effektivt sätt. Ett område har avsatts i det södra planområdet för dagvattenanläggning i enlighet med SWECO:s utredningar. Dagvatten som uppstår inom verksamhetsområdena kan rinna utmed tillkommande vägar inom planområdet för att sedan ledas mot dagvattendammen. Dagvatten från norra delen av planområdet leds via öppna diken och ledningar under mark. Dagvatten från åkermarken öster om planområdet leds i separat dike, avskilt från dagvattnet som uppstår inom verksamhetsområdena.

Övrig teknisk försörjning

Utmed norra sidan av Stenserydsvägen ligger en fiberkabel för bredband som nya verksamheter har möjlighet att ansluta sig till.

Elnät finns idag i delar av området men nätet måste byggas ut vid områdets framtida expansion. Bland annat avses en ny transformatorstation anläggas norr om Horshagavägen. Denna, samt u-områdena ska tillgodose elnätets behov.

Fjärrvärme är inte utbyggt till området utan värmeförsörjning får anordnas enskilt.

Avfallshantering regleras inte i detaljplanen men förutsättningar för en fungerande hantering ges av detaljplanen och kommer hanteras i närmare detalj i ett senare skede.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Ny mark för verksamheter tillskapas i Forserum enligt den fördjupade översiktsplanen. Detta är ett led i att säkerställa en fortsatt god utveckling av Forserums samhälle genom att kunna erbjuda både nya och befintliga företag mark för etablering och expansion och möjliggöra arbetstillfällen. Även detaljhandel och drivmedelsförsäljning möjliggörs, men verksamheter är huvudsaklig användning.

Bostäderna öster om planområdet kommer att få ökad närhet till verksamhetsområden jämfört med idag. Den fördjupade översiktsplanen för Forserums samhälle understryker att närliggande bostäder kan påverkas negativt, så även miljömålet ”God bebyggd miljö”. Ett skyddsavstånd ska upprättas och särskild hänsyn ska visas om avståndet blir mindre än 200 meter, vilket blir fallet här. Därför har i planarbetet avvägningar gjorts gällande avstånd, behov av skyddsåtgärder och planbestämmelser för att minimera risken för störningar och negativ påverkan. Detta har hanterats i planen genom att beteckna planområdet med Z för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Därtill har ett område med naturmark bevarats för att fungera som en skyddszon mellan nya verksamhetsområden och befintliga bostäder. Här planeras också en skyddsvall för att begränsa påverkan på omgivningen ytterligare. Planområdet är också mindre än utpekandet i den fördjupade översiktsplanen och höjden på bebyggelsen är lägre närmst bostäderna.

Detaljplanens genomförande förväntas inte leda till någon nämnvärd påverkan på trafikplatsen, med stöd i Rambolls utredningar. Trafiksäkerheten bedöms inte heller påverkas i någon större omfattning av planen eftersom någon ökad risk för trafikolyckor inte bedöms föreligga. Människors hälsa och säkerhet och riksintresset riksväg 40 bedöms inte påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen. Kommunen och Trafikverket har tecknat ett avtal gällande förbättring av trafikplatsens undermåliga avfartsramper. Trafikplatsen kommer byggas om, vilket kommer medföra en ökad säkerhet och funktionalitet vid trafikplatsen.

Planens genomförande innebär mer hårdgjord yta. Det finns därmed risk att förorenat dagvatten uppstår. Därför planeras en dagvattenanläggning i området vilket möjliggör lokalt omhändertagande och minimerar risken att Bokån förorenas.

De två markavvattningsföretag som ligger nedströms planområdet bedöms inte påverkas nämnvärt av planförslaget. Idag leds vatten från planområdet till markavvattningsföretagen, men eftersom planen innehåller fördröjningsåtgärder för dagvatten kommer inte detaljplanen påverka flödet till markavvattningsföretagen upp till

ett 10-årsregn. Markavvattningsföretaget öster om planområdet bedöms inte påverkas av planen eftersom det ligger uppströms planområdet.

Fastighetskonsekvenser

Tryggarp 1:30

Den norra och södra delen av planområdet, verksamhetsområdena, ligger båda inom Tryggarp 1:30 och kommer fastighetsbildas till respektive kvarter. För norra delen bildas ett nytt kvarter som får namnet *Utvecklingen*. För den södra delen utökas det befintliga kvarteret *Dynamiken*. I takt med plangenomförandet bildas eventuellt ytterligare fastigheter beroende på antal verksamheter som etableras i området. Planen möjliggör totalt ca 53 700 m² verksamhetsmark. Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap uppgår till ca 14 400 m². De tekniska anläggningarna, dagvattenanläggningen, pumpstationen och transformatorstationen, uppgår till ca 5 200 m².

En väg för åtkomst till dagvattendammen behöver anordnas för att säkerställa tillgång för bland annat underhåll. Kommunen äger fastigheten och kan avtala med berörd(a) intressent(er) i samband med att marken överläts vid plangenomförandet att ett servitut för väg över kvartersmarken behöver anordnas innan byggnader uppförs.

Fastighetsbildningsåtgärder behöver sökas för att genom fastighetsreglering överföra de planlagda delarna av Tryggarp 1:7 till Tryggarp 1:30, som delvis hamnar inom kvartersmark och delvis inom allmän platsmark.

Inom Tryggarp 1:30 behöver också ledningsrätt eller servitut upplåtas för tillkommande ledningar inom u-områdena eftersom enbart markreservat i detaljplanen inte ger någon rättighet för markområdet där ledningarna är belägna.

Tryggarp 1:7

Fastigheten berörs av planläggningen i ett antal mindre områden enligt kartbild nedan. Dessa delar föreslås överföras på Tryggarp 1:30. Det kan finnas osäkerheter i fastighetsgränsens läge i en del av fastighetsgränsen mellan Tryggarp 1:7 och 1:30. Eventuell gränsbestämning hanteras vid kommande fastighetsreglering.

Tryggarp s:2

Samfälligheten omfattar flera vägar väster om planområdet. Nedan kartbild illustrerar i blått den del av planområdet som berörs av samfälligheten. Tidigare sträckte sig samfälligheten genom det nu aktuella planområdet. Samfälligheten bedöms genom lantmäteriförrättningar (aktnr. 0682-479 och 0682-483) från år 1994 vara upphävd inom resterande del av planområdet. Berörd del av samfälligheten planläggs som VÄG med kommunalt huvudmannaskap och föreslås därför överföras på Tryggarp 1:30.



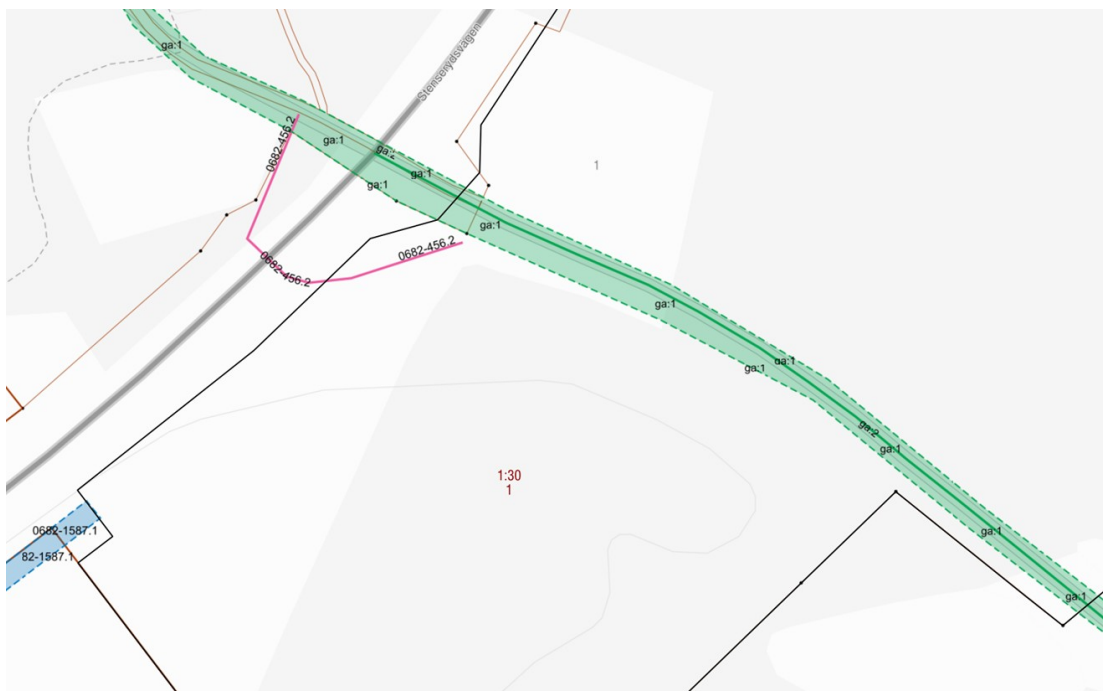
Fastighetskonsekvenser för Tryggarp 1:7 och Tryggarp s:2. Rödmarkerade områden illustrerar de delar av Tryggarp 1:7 som berörs av planläggningen och det blå området den del av Tryggarp s:2 som påverkas. Planområdesgränsen illustreras med svart linje.

Rättigheter inom planområdet

Planområdet belastas före planläggning av följande rättigheter. Nedan finns också en kartbild som illustrerar dessa kända rättigheter:

- Servitut för fägata till förmån för Tryggarp 1:23 (aktnr. 0682-456.2).
Servitutet omfattar ca 265 m² av planområdet vid korsningen Stenserydsvägen och Horshagavägen. Den del av Tryggarp 1:23 som har förmån av servitutet är idag en del av kommunens fastighet Tryggarp 1:30. Kvarvarande del av Tryggarp 1:23 ligger långt ifrån planområdet och syftet med servitutet förloras i samband med detaljplanens genomförande. Servitutet bör därmed rimligtvis upphävas.
- Ledningsrätt för vatten och avlopp till förmån för Nässjö affärsverk (aktnr. 0682-1587.1).
Ledningsrätten uppkom vid genomförandet av intilliggande detaljplan, DP Forserum 49. Ledningsrätten gäller bara i en liten del i sydvästra hörnet av det nu aktuella planområdet och behöver utökas för att gälla inom u-området i den södra delen av planområdet.
- Gemensamhetsanläggning Tryggarp ga:1 (aktnr. 0682-276)

- Gemensamhetsanläggning Horshaga ga:2 (aktnr. 0682-713)
Gemensamhetsanläggningarna påverkas av detaljplanens genomförande eftersom Horshagavägen planläggs som allmän plats VÄG och därmed övergår i kommunalt huvudmannaskap. Gemensamhetsanläggningarna behöver omprövas för att inte längre gälla inom området betecknat VÄG, vilket innebär att ersättning kan behöva utgå för minskning av gemensamhetsanläggningarnas omfattning enligt 40 a § anläggningslagen.



Befintliga rättigheter inom planområdet. Blått område = ledningsrätt för VA. Grönt område = gemensamhetsanläggning Tryggarp ga:1. Grön linje = gemensamhetsanläggning Horshaga ga:2. Rosa linje = servitut för fägata. Planområdesgränsen illustreras med svart linje.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) inom hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvars- och kostnadsfördelning

Nässjö kommun äger idag Tryggarp 1:30 och ansvarar för försäljning av mark till intressenter. Ansvars- samt kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatör regleras i separata avtal. Vid framskrivandet av detaljplanen finns inga exploaterings- eller markanvisningsavtal men det är möjligt att sådana avtal blir aktuella framöver. Samtliga åtgärder och för uppförande av bebyggelse och tillhörande anläggningar inom kvartersmark ansvarar exploatören.

Nässjö kommun tar initiativ till och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder och servitut som beskrivs ovan.

Nässjö kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och skötsel av denna. För Horshagavägen är kommunen överens med berörda

samfällighetsföreningar att gatan övergår i kommunalt huvudmannaskap, men hur skötseln ska lösas i framtiden kommer diskuteras med samfällighetsföreningarna.

Nässjö kommun och Trafikverket har tecknat ett särskilt avtal för genomförande och kostnadsfördelning gällande förbättring av befintliga avfartsramper vid trafikplats riksväg 40/Stenserydsvägen.

Nässjö Affärsverk AB (NAV) äger de vatten- och avloppsanläggningar samt de dagvattenanläggningar och pumpstation som anläggs inom planområdet och ansvarar för erforderlig utbyggnad av dessa nyttigheter. Planområdet kommer införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. NAV blir även part i den ledningsrättsförrättning som behöver genomföras för att säkerställa VA-ledningarna.

E.ON Elnät AB ansvarar för elförsörjningen och Citynätet i Nässjö AB för fiber.

Detaljplanen bekostas av sökanden, Nässjö kommun – Tekniska Serviceförvaltningen.

Tidplan

Detaljplanen skickas ut på samråd under oktober-november 2022, granskning i februari 2023, beräknas antas under hösten 2023 och därefter vinna laga kraft. 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.

Samhällsplaneringskontoret

Erik Helkimo
Planarkitekt