



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Hultet 1:1 m.fl., Sörängen
Nässjö tätort, Nässjö kommun

Diarienummer 2022–528

Upprättad: 2023-06-07

Reviderad: 2024-02-28

Antagen av KF 2024-05-30 § 75

Laga kraft 2024-07-03

Innehållsförteckning

INLEDNING	4
VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	4
DETALJPLANENS SYFTE	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
OMFATTNING OCH LOKALISERING.....	6
PLANFÖRSLAG	7
ALLMÄN PLATS.....	8
KVARTERSMARK.....	9
GENOMFÖRANDETID	12
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	12
REGLERING AV ALLMÄN PLATS.....	12
REGLERING AV KVARTERSMARK.....	12
GENOMFÖRANDE.....	14
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV.....	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	14
TEKNISKA FRÅGOR.....	14
EKONOMISKA FRÅGOR	15
ORGANISATORISKA FRÅGOR	16
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....	16
PLANERINGSUNDERLAG.....	17
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN.....	17
UTREDNINGAR	18
ÖVRIGA PLANERINGSUNDERLAG.....	19
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	19
FYSISK MILJÖ	19
SERVICE	20
TRAFIK.....	20

NATURMILJÖ.....	20
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	21
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	22
KULTURMILJÖ.....	23
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	24
RIKSINTRESSEN.....	30
MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	30
MILJÖKVALITETSNORMER.....	30
KONSEKVENSER.....	31
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	31
FYSISK MILJÖ	31
TRAFIK.....	31
NATUR	32
MILJÖ.....	32
KULTURMILJÖ.....	32
SOCIAL HÅLLBARHET.....	33
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	33
RIKSINTRESSE	34
MELLANKOMMUNALA FRÅGOR.....	35
MILJÖKVALITETSNORMER.....	35
MEDVERKAN	35

Inledning

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar användning av mark och vatten och bebyggelsens utformning. Detaljplanen visar vad som ska användas till allmänna platser, till exempel gator och torg, och vad som ska utgöra enskild kvartersmark såsom bostads- eller industrimark. I detaljplanen kan också bebyggelsens placering, storlek, höjd och övrig utformning regleras.

Sättet att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen och innefattar medborgarinflytande och flera politiska beslut. I processen vägs allmänna och enskilda intressen mot varandra. När en detaljplan har antagits och vunnit laga kraft är den juridiskt bindande och ligger till grund för bland annat bygglovsprövning. Planen ger fastighetsägaren rätt att använda och bebygga marken i enlighet med planbestämmelserna – så kallad byggrätt. Nedan beskrivs planprocessen kortfattat.

Val av förfarande

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

Start

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

Samråd

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

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

Granskning

Detaljplanen ska vara tillgänglig för granskning på Samhällsplaneringskontoret och på

webben. Granskningstiden är tre till fyra veckor. Under den tiden kan alla som har återstående synpunkter framföra dessa till Samhällsplaneringskontoret. Inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande som skickas till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Antagande

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

Laga kraft

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

Detaljplanens syfte

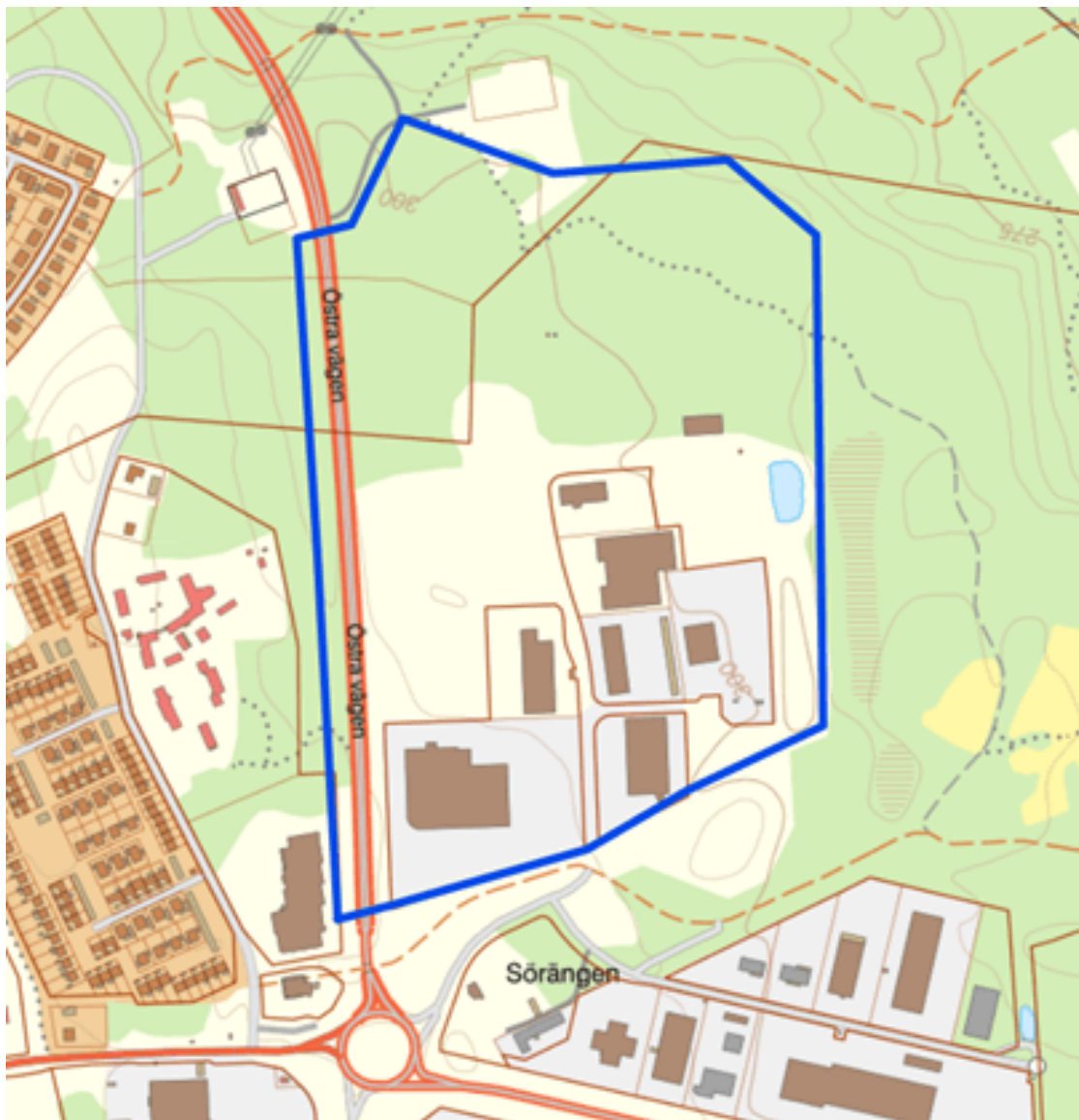
Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för att utveckla det så kallade Sörängsområdet strax öster om Nässjö stad. Planen möjliggör inom kvartersmark handel, kontor, verksamheter, drivmedelsförsäljning, tillfällig vistelse, idrottshall, tekniska anläggningar samt för allmän plats områden för väg, gata, park och natur.

Detaljplanen syftar vidare till att skapa förutsättningar för etablering av ytmässigt större butiker för detaljhandel, avsikten är ej att etablera ytmässigt mindre butiker då detta skulle vara ogynnsamt för stadens centrumhandel. Eftersom Nässjö kommun är markägare för alla tillkommande delar där detaljhandel kommer att vara möjligt, har kommunen rådighet under många år beträffande områdets framtida inriktning avseende exempelvis storlek på de respektive verksamheternas lokaler och dess utbud via avtalsmässig reglering.

Beskrivning av detaljplanen

Omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i östra delen av Nässjö, i det så kallade Sörängsområdet, öster om Riksväg 31/40/47.



Översiktsbild av planområdet, avgränsningen markeras med blå färg.

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

Inom planområdet finns flera markägare, nedan följer en förteckning över dessa.

Fastighetsägare	Fastighet
Nässjö kommun	Hultet 1:1, Ingsberg 2:1 Ingsberg 2:2
Biltema Real Estate Sweden AB	Skidåkaren 1
Aspehof Fastigheter Ko3 AB	Skidåkaren 2
Propulus Discount li AB	Spåret 1
Bruzahem Spåret 2 AB	Spåret 2
Reinholds Buss AB	Spåret 3
Yfast 11 AB	Spåret 4
Israelsson i Nässjö AB	Spåret 5
Byggkompaniet Fastigheter 1 i Nässjö AB	Spåret 6

Planförslag

Kommunens ambition med att ta fram en ny detaljplan är att bättre kunna ta tillvara den tillväxtpotential som finns i Nässjö och skapa ett mer attraktivt område för invånare och besökare. De faktorer som särskilt påverkar behovet av nya planförutsättningar är:

- kommunens ambition att utvecklas som destination. Med en ny målbild för Sörängen med mer handel och plats för mat, vila/övernattning och laddningsmöjligheter kan området bli en destination/målpunkt i sig, både för kommunens invånare och för förbipasserande besökare.
- en önskan om att motverka utflödet av handel och erhålla ett högre handelsindex för såväl sällanköpsvaror som dagligvaror.
- den aktuella utbyggnaden av Södra vägen som kommer att binda ihop staden bättre och avlasta centrum från ökande trafik.
- en utbyggnad av kollektivtrafik till Sörängen kräver förändrad vägdragning inom området.
- den genomförda handelsanalysen som visar att staden, genom att möjliggöra handel med dagligvaror/livsmedel i Sörängen, kan stärkas på många sätt utan stora negativa konsekvenser för stadskärnan.
- ett större behov att öka inslaget av grönska och träd i området, allt för att skapa en trivsamt destination och biologisk mångfald.

Avsikten är med att ta fram en ny detaljplan är vidare att tillskapa planmässiga förutsättningar för ett område som kompletterar kommunens befintliga handelsutbud. Planens flexibilitet medför att andra verksamheter än handel ska kunna etableras inom området, så som exempelvis, hotell, aktivitetsanläggning, kontor, restaurang m.m. Målet

är att detaljplanen ska vara kommunen till nytta under lång framtid och om möjligt täcka kommande förändringar och behov.

Riksväg 31/40/47 planläggs som allmän plats väg, i syfte att tillse att riksintresset som vägen utgör inte påverkas negativt samt för att med hjälp av egenskapsbestämmelser i detaljplanen kunna tillse att bebyggelsen inom området kan placeras på ett säkert avstånd med hänsyn till de risker som finns kopplade till vägen i och med att den utgör en rekommenderad transportled för farligt gods. Ett mindre naturområde mellan riksvägen och kvartersmarken i planområdets västra del har tillkommit gentemot föregående plan, inom detta naturområde löper ett dike, vilket har en viktig roll för dagvattenhanteringen inom området.

Allmän plats

Detaljplanen reglerar användningen av allmän plats till gata, natur, park och väg.

VÄG – Väg

Användningen väg används för områden avsedda främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. Användningen avser sådana vägar som ingår i ett sammanhängande huvudnät med hög framkomlighet, stort korsningsavstånd, stort trafikflöde och få utfarter.

I detaljplanen planläggs delar av Riksväg 31/40/47 som väg, riksvägen är viktig både i ett lokalt och ett regionalt perspektiv.

GATA – gata

Användningen gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. En gata avgränsas från huvudnätet och ingår i lokalnätet, har lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Gatan är avsedd både för fordonstrafik och för gång- och cykeltrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Odlingsgatan, den gata som leder in till Sörängsområdet, samt de gator som förgrenar sig in i kvartersmarken inom området planläggs som gata. Detta möjliggör för tillträde till planområdet som helhet såväl som till enskilda verksamheter inom planområdet.

I samband med att området exploateras ytterligare och att fler verksamheter byggs ut bedöms trafiken öka i samband med ett genomförande av detaljplanen, för att hantera de ökade trafikflödena planläggs gatan på ett sådant vis att en cirkulationsplats möjliggörs i Odlingsgatans nordligaste utbredning. Syftet med cirkulationsplatsen är att få ett bättre trafikflöde inom området samt möjliggöra att bussar ska kunna vända inom området. De gator som förgrenar sig ut från Odlingsgatan syftar huvudsakligen till att skapa tillgång till befintliga fastigheter inom kvartersmark, samt fastigheter som kan komma att bildas.

NATUR – natur

Användningen natur används för områden som är av en friväxande karaktär, det avser grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Natur kan användas för att avskilja kvartersmark och i denna detaljplan är en del av syftet med naturmarken att begränsa planområdets visuella omgivningspåverkan, främst mot befintliga natur- och friluftsområden öster om planområdet.

Syftet med naturmarken är vidare att bidra till mer grönstruktur i området samt i området närmast riksvägen inrymma ett dike med viktig funktion som såväl omhändertagare av dagvatten från området som avåkningskydd från riksväg 31/40/47.

Diket är huvudsakligen ett dagvattendike men bedöms också kunna omhänderta brandfarliga vätskor vid händelse av olycka eller utsläpp på riksvägen. Diket ansluter till dagvattenanläggningar som är försedda med så kallade T-rör, vilket förhindrar spridning av olja och andra vätskor vidare ut i dagvattenssystemet. Diket bedöms även kunna fungera som ett avåkningskydd för avåkande fordon från riksvägen.

Inom detaljplaneområdet planläggs natur i de östra och norra delarna av planområdet samt i mindre omfattning mellan vägområde och kvartersmark i planområdets västra del.

PARK – park

Användningen Park används för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. Det kan till exempel vara anlagda parker inne i en stadsmiljö eller delvis anlagda grönområden inom ett bostadsområde. En park är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Inom detaljplaneområdet planläggs park i anslutning till cirkulationsplatsen i den norra delen av Odlingsgatan.

Huvudmannaskap

Nässjö kommun är huvudman för allmän plats.

Trafikverket är huvudman och väghållare för Riksväg 31/40/47.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmarken till Tekniska anläggningar (flera preciseringar), Drivmedel, Detaljhandel (flera preciseringar), Kontor, Tillfällig vistelse, Idrottshall och Verksamheter. Där olika användningar kombineras är den första beteckningen den huvudsakliga användningen.

E – Tekniska anläggningar

Användningen tekniska anläggningar medger att tekniskt ändamål kan etableras inom användningsområdet. Användningen kan avse både offentliga och privata anläggning och omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Anläggningar kan avse hantering av elektricitet samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall. I användningen ingår även

komplement till den tekniska anläggningen. Ytorna inom området ska bland annat inrymma el-kiosker och liknande anläggningar.

Användningen kan preciseras om ett område ska ha en särskild funktion som kommer att dominera användningen. Preciseringsen innebär att det enbart är det som anges i preciseringen som tillåts. Nedan följer en redogörelse av de aktuella preciseringar som förekommer inom planområdet.

E₁ – Dagvattenanläggning

Bestämmelsen medger att dagvattenanläggning kan anläggas inom det aktuella användningsområdet.

E₂ – Pumpstation

Bestämmelsen medger att pumpstation kan anläggas inom det aktuella användningsområdet.

G – Drivmedel

Bestämmelsen drivmedel medger att försäljning och hantering av drivmedel samt kompletterande handel och service i mindre omfattning kan etableras inom användningsområdet. Det omfattar exempelvis laddstationer och mackar, men även anläggningar för lagring och omlastning av drivmedel. Drivmedelshantering och drivmedelsförsäljning ska vara den dominerade verksamheten men service och handel i mindre omfattning som kompletterar användning kan också etableras.

H – Detaljhandel

Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framför allt privatpersoner. Både dagligvaruhandel och sällanköpshandel ingår i användningen.

Användningen kan preciseras och handeln på så sätt begränsas, preciseringen innebär att det enbart är det som anges i preciseringen som tillåts. För att det ska vara tillåtet att göra begränsningar av handel krävs skäl av betydande vikt, för bedömningen av hur handeln i Nässjö stad bedöms påverkas se *Planeringsföresättningar – service* samt *konsekvenser – handel*. Nedan framgår vad detaljplanen medger inom respektive precisering av användningen.

H₁ – Detaljhandel med livsmedel

Bestämmelsen medger att detaljhandel med alla typer av livsmedel får ske inom användningsområdet. Livsmedelsförsäljningen ska utgöra en betydande del av butikens totala omsättning.

H₂ – Detaljhandel utom livsmedel

Bestämmelsen medger detaljhandel, dock får inte handel med livsmedel ske inom det aktuella användningsområdet. Bestämmelsen medger detaljhandel med varor av sällanköpskaraktär och som inte är livsmedel eller där större delen av varuutbudet utgörs

av skrymmande varor. Exempelvis kan försäljning av kläder, elektronik eller dylikt ske inom detta område.

H₃ – Detaljhandel med skrymmande varor

Bestämmelsen medger att detaljhandel med skrymmande varor tillåts inom det aktuella användningsområdet. Med skrymmande varor avses sådana varor som inte med lätthet kan transporteras med exempelvis buss eller cykel. Den huvudsakliga delen av butikens utbud ska utgöras av varor av skrymmande karaktär.

K – Kontor

Användningen kontor medger att kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering kan etableras inom användningsområdet. Kontorsverksamheten bör inte medföra störning av betydelse för omgivningen, exempelvis att den saknar utomhusverksamhet och att besöksverksamheten är begränsad. I användningen ingår komplement som konferenslokaler och personalutrymmen som behövs för kontorsverksamheten.

O – Tillfällig vistelse

Användningen avser tillfällig vistelse och medger att olika typer av tillfällig övernattnings- och konferensanläggningar kan etableras inom användningsområdet. Med tillfällig vistelse avses hotell, vandrarhem, pensionat samt lägenhetshotell. I användningen ingår även sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som exempelvis parkering, kontor, restaurang, spa, gym och lekplats samt de personalutrymmen som behöver ingå.

R – Besöksanläggningar

Användningen används för verksamheter som riktar sig till besökare. Om en särskild funktion ska dominera användningen så kan användningen preciseras. Nedan framgår vad detaljplanen medger inom preciseringen av användningen.

R₁ – Idrottshall

Användningen medger att idrottshall eller annan jämförlig verksamhet kan etableras inom det aktuella användningsområdet. Genom denna användningsbestämmelse möjliggörs bland annat etablering av exempelvis lekland eller andra typer av liknande besöksverksamheter.

Z – Verksamheter

Användningen anger etablering av service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet inom användningsområdet. Användningen är bred och innehåller olika typer av yrkande verksamheter, men som har en begränsad omgivningspåverkan. I användningen ingår även komplement till verksamheten.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader, 5 år, för hela planområdet och börjar gälla från och med det datum detaljplanen vinner laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

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

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Reglering av allmän plats

Utformning av allmän plats

Vall och dike, max släntsluttning 1:3

Motiv: Syftet med regleringen är att hantera de massor som uppkommer i samband med exploatering av området och därmed uppnå massbalans inom detaljplaneområdet. Släntlutningen begränsas för att man ska kunna röra sig inom området. Lagstöd: PBL 4 kap. 2§.

Reglering av kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



- Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Syftet med regleringen är att förhindra att bebyggelse kommer för nära vägområdet bland annat med hänsyn till riskanstånd kopplat till farligt gods som fraktas på riksväg 31/40/47. Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

Utnyttjandegrad

e₁ – Minsta byggnadsarea är 1500 m²

Motiv: Minsta byggnadsarea begränsas till 1500 m² i syfte att möjliggöra ändamålsenligt etablerande av butikslokal. Detaljplanens inriktning är att inte tillåta etablering av mindre lokaler, huvudsakligen avseende butiksetableringar inom användningen *detaljhandel utom handel med livsmedel*. Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

Höjd på byggnadsverk

För samtliga delar av detaljplanen gäller att skyltar, master, pyloner med mera inte styrs av begreppet nockhöjd eftersom de inte utgör byggnader. Deras placering och höjd får avgöras i respektive bygglov. De kan också placeras på mark med förbud att uppföra byggnad (så kallad prickmark).

h₁- Högsta nockhöjd är 20 meter

Motiv: Inom det kvartersmarken sätts maximal nockhöjd till 20 meter, vilket bedöms lämpligt med hänsyn till typen av verksamheter, lokalisering och omgivningen. Nockhöjden bedöms också vara tillräcklig för att inrymma den typen av verksamheter som detaljplanens användningsbestämmelser medger. Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

Markens anordnande och vegetation

n₁- Minst 10 % av fastigheten skall vara fri från hårdgjorda ytor och bebyggelse

Motiv: Syftet med regleringen är att en del av området ska innehålla friytor i form av planteringar, gräsytor, naturmark och vegetation vilket gynnar växt- och djurliv samt inte minst är positivt för upplevelsen av området. Ytorna möjliggör även viss lokal infiltration av dagvatten och bör om möjligt samutnyttjas till detta. Ett separat avtal kommer att upprättas mellan markägare och kommunen i syfte att säkerställa bestämmelsens genomförande. Lagstöd: PBL 4 kap. 10§

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att förhindra att byggnader uppförs på ledningen och på så vis också säkerställa tillgången till ledningen för drift och underhåll. Lagstöd: PBL 4 kap. 6§.

Stängsel, utfart och annan utgång

⌚ ○ ○ ⌚ - Utfartsförbud

Motiv: Utfartsförbud anges där det är motiverat ur trafiksäkerhetssynpunkt. Framför allt längs med Odlingsgatan och anslutande gator där det är olämpligt med fler utfarter än de som planläggs som gata. Eftersom detaljplanen medger användningar som skulle kunna alstra en större trafikmängd bedöms det vara nödvändigt att begränsa antalet in- och utfarter till kvartersmarken. Lagstöd: PBL 4 kap. 9§

Utförande

b₁ - Bebyggelse skall utformas med fasad i obrännbart material, fönster skall hålla minst brandklass EI30.

Motiv: Med anledning av transport av farligt gods på riksvägen ställs krav på bebyggelsens utförande. Detaljerna avgörs vid varje bygglov i samråd med räddningstjänsten. Lagstöd: PBL 4 kap. 12§

b₂ – Entréer och utrymningsvägar ska inte placeras på de sidor av byggnaden som vetter mot riksväg 31/40/47, området närmast riksvägen ska utformas på ett sådant sätt stadigvarande vistelse inte uppmuntras.

Motiv: Med anledning av transport av farligt gods på riksvägen ställs krav på bebyggelsens utförande. Detaljerna avgörs vid varje bygglov i samråd med räddningstjänsten. Lagstöd: PBL 4 kap. 12§

b₃ Luftintag skall placeras högt och på en sida som inte vetter mot Riksväg 31/40/47.

Motiv: Med anledning av transport av farligt gods på riksvägen ställs krav på

bebyggelsens utförande. Detaljerna avgörs vid varje bygglov i samråd med räddningstjänsten. Lagstöd: PBL 4 kap. 12§

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

De delar av kvartersmarken som ej är bebyggd ägs i nuläget av kommunen, vid ett plangenomförande kommer huvudsakligen privata aktörer att förvärva mark från kommunen i syfte att bygga ändamålsenliga verksamheter.

De delar av kvartersmarken som ej är bebyggd ägs i nuläget av kommunen, vid ett plangenomförande kommer huvudsakligen privata aktörer att förvärva mark från kommunen i syfte att bygga ändamålsenliga verksamheter.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Vid ett genomförande av detaljplanen ges möjlighet att ytterligare fastigheter bildas inom kvartersmark. Hur detta sker regleras inte i detaljplanen utan avgörs genom en lantmäteriförrättning i senare skede.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Inom kvartersmarken finns flera markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär en begränsning i utnyttjandet av fastigheten, men ingen rättighet för ledningsägaren. Att det finns en ledningsrätt är ett krav för att rättigheten ska kunna uppstå.

Rättigheter

Inom planområdet återfinns befintliga ledningsrätter, nedans beskrivs rättigheterna.

Ledningsrätt

Akt nr 0682-2019/38.1

Ledningsrätten avser ledningar för avlopp och belastar del av fastigheten Spåret 3. Ledningsägare är Nässjö affärsverk AB. Ledningsrättens lokalisering är inom mark som i detaljplanen planläggs som kvartersmark, med användningarna verksamheter, detaljhandel med skrymmande varor, tillfällig vistelse, drivmedel, kontor och idrottshall. Ledningsrätten kvarstår efter detaljplanens genomförande.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Teknisk försörjning i form av vatten, spill- och dagvatten finns framdraget i Odlingsgatan. I samband med genomförandet av detaljplanen kan nya ledningar behöva byggas ut för att ansluta tillkommande fastigheter inom planområdet som i dagsläget

inte är anslutna till vatten, dagvatten och spillvatten. Dessa ledningar kan anslutas från Odlingsgatan.

Dagvattenanläggningar

Inom området finns två befintliga dagvattenanläggningar, i form av dagvattendammar där den ena är belägen i den nordligaste delen av området och den andra i den östligaste delen av området. Anläggningarna syftar till att omhänderta, fördröja och rena dagvatten som förväntas uppstå inom planområdet. Vidare bedöms anläggningarna ha tillräckliga dimensioner för att hantera de dagvattenflöden som förväntas uppstå i och med att ytterligare ytor hårdgörs inom planområdet. Dagvattenhanteringen ska noga beaktas i utbyggnaden av området.

Brandvatten

Brandpostsystem finns utbyggt inom området, ytterligare utbyggnad i samband med genomförande av detaljplanen bedöms inte behöva ske.

El, fjärrvärme och fiber

Teknisk försörjning i form av fjärrvärme, el och bredband/fibernet (opto) finns framdraget i Odlingsgatan. I samband med genomförandet av detaljplanen kan nya ledningar behöva byggas ut för att ansluta de fastigheter inom området som i dagsläget inte är anslutna till el, fjärrvärme och fiber. Dessa ledningar kan anslutas från Odlingsgatan.

Avfallshantering

Detaljplanen reglerar inte avfallshantering men det bedöms inom planområdet finnas goda förutsättningar för att kunna anordna en lämplig avfallshantering.

Utbyggnad av allmän plats

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

Utbyggnad vatten och avlopp

Nässjö Affärsverk AB, NAV, ansvarar för utbyggnad av allmänna vatten och avloppsledningar. För utbyggnad av dagvattenanläggning inom kvartersmark ansvarar gemensamt Nässjö Affärsverk och Nässjö kommun, genom Tekniska serviceförvaltningen för.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut som en del av bygglovsavgiften, i samband med att bygglov söks på fastigheterna inom planområdet.

Kostnader för fastighetsbildningsåtgärder

Exploatören ansöker om och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Drift allmän plats

Nässjö kommun, genom Tekniska serviceförvaltningen, är ansvarig för framtida drift och underhåll av allmän plats där kommunen är huvudman.

Drift vatten och avlopp

Nässjö Affärsverk AB ansvarar för framtida drift och underhåll av allmänna vatten och avloppsanläggningar.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Inom planområdet finns ett gällande avtal om markanvisning.

Del av Ingsberg 2:1 och Hultet 1:1

2022 tecknades ett avtal om markanvisning mellan Tekniska serviceförvaltningen, Nässjö kommun, och Selfors Consulting AB. Markanvisningsavtalet avser byggnation av försäljnings- och verksamhetslokaler. Avtalet omfattar ytorna med planbeteckningen H₁ och H₂ i planförslaget. Avtalet ger byggherren ensamrätt att förhandla med kommunen för överlåtelse av markområdet. Övriga villkor och överenskommelser kommer att avtalas i kommande köpekontrakt.

Planförfarande

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

Tidplan

Detaljplanen har ställts ut för samråd och granskning, granskningsperioden pågick under perioden 15 december 2023 – 19 januari 2024. Antagande i kommunfullmäktige beräknas kunna ske i maj 2024 och detaljplanen beräknas kunna vinna laga kraft i juni 2024 om inga överklagande inkommer eller att Länsstyrelsen överprövar planen dessförinnan. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildning i samband med detaljplanens genomförande sker enligt fastighetsbildningslagen.

Planeringsunderlag

Kommunala ställningstaganden

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 21 september 2022 om positivt planbesked och Samhällsplaneringskontoret fick därmed i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området.

Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 27 april 2023. Översiktsplanen redovisar inte några särskilda riktlinjer eller rekommendationer för det aktuella planområdet.

Fördjupad översiktsplan

Nässjö stad omfattas av en fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2016. I den fördjupade översiktsplanen anges planerat verksamhetsområde samt område för extern volymhandel som föreslagen markanvändning för det aktuella planområdet.

Detaljplan

Planområdet är idag reglerat genom följande detaljplan.

Detaljplan för del av Hultet 1:1 m.fl. Sörängen (laga kraft 2018-02-23). Tidigare detaljplan ersätts i sin helhet av den nya detaljplanen. Detaljplanen medger följande användningar på kvartersmark inom området: Tekniska anläggningar, dagvattendamm, drivmedelsförsäljning, detaljhandel ej livsmedel, kontor, friluftsliv och verksamheter skrymmande handel. Ny detaljplan medger fler användningar för kvartersmark, användningen av allmän plats är till största del oförändrad. Se *Beskrivning av detaljplanen – Planförslag/ Allmän plats/ Kvartersmark* för detaljplanens regleringar.

Kartbilden nedan redovisar gällande detaljplan för området

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen ska vid upprättandet av planer och program undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken kapitel 6. I sådana fall ska en strategisk miljöbedömning göras.

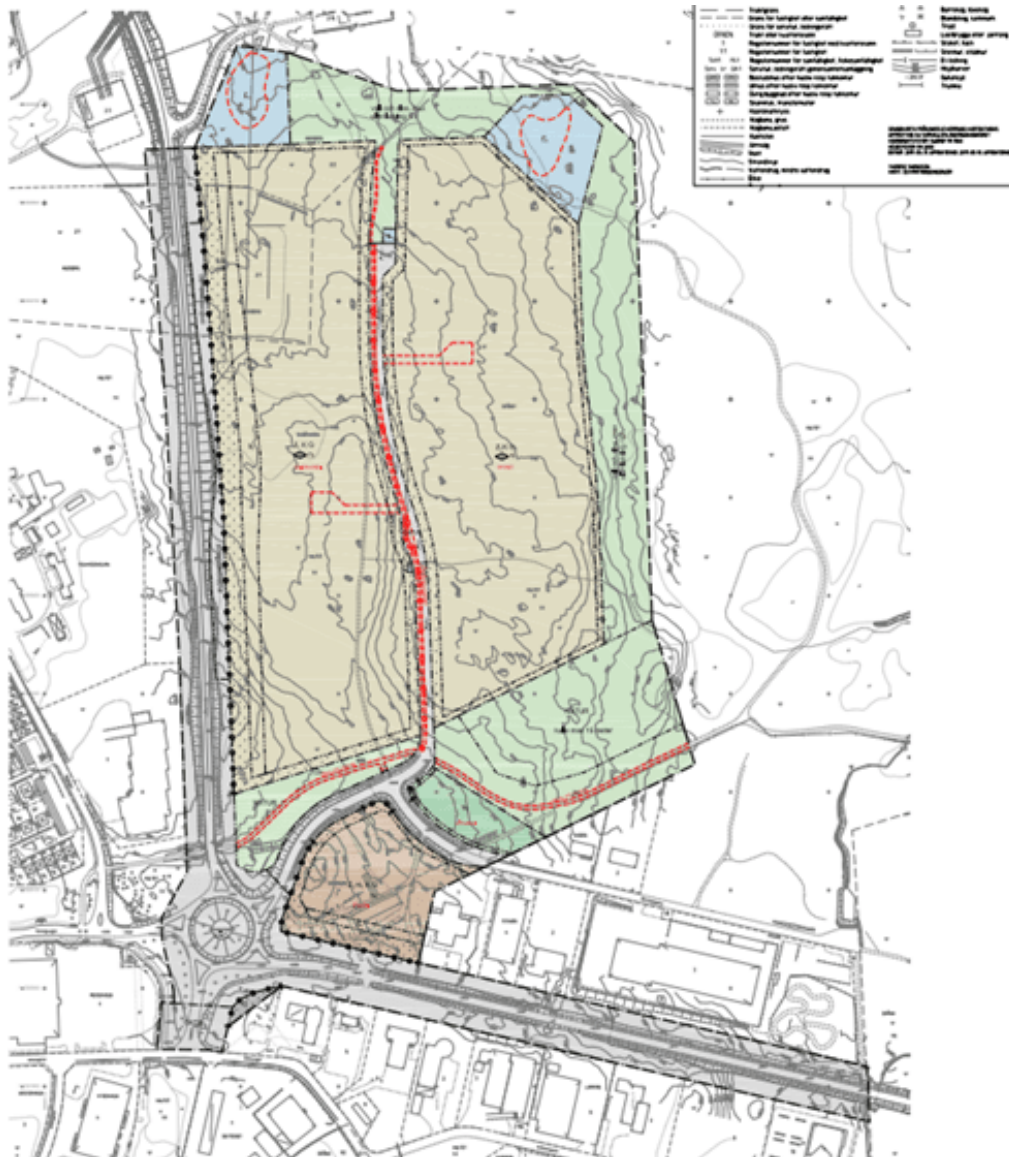
En undersökning gällande om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan har upprättats, daterad 2023-05-24. Undersökningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas. Den miljöfaktor som särskilt uppmärksammas är risker kopplade till transport av farligt gods

på Riksväg 31/40/47. 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.



Kartbilden redovisar gällande detaljplan för området, antagen 2018.

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram i samband med detaljplanen. Slutsatser och ställningstaganden i utredningarna som berör den aktuella detaljplanen beskrivs mer ingående under planeringsförutsättningar.

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

E-postadress
samhallsplaneringskontoret
@nassjo.se

- Handelsutredning, genomförd av Handels utredningsinstitut (HUI) på uppdrag av Nässjö kommun, 2022.
- Trafikutredning, Ramboll på uppdrag av Nässjö kommun, 2023.
- Miljöteknisk markundersökning, Vatten och samhällsteknik på uppdrag av Nässjö kommun, 2024.

Övriga planeringsunderlag

I arbetet med detaljplanen har, utöver de kommunala styrdokument samt utredningar och underlag som redovisas ovan, hänsyn också tagits till planeringsunderlag från Länsstyrelsen, Trafikverket, SGU, Riksantikvarieämbetet, Ledningskollen m.fl.

Grundkarta

För området har kart- och måtenheten på Samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun upprättat en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter. Grundkartan är upprättad den 12 oktober 2022 och sedan uppdaterad den 5 april 2023 och åter igen uppdaterad den 20 oktober 2023.

Fastighetsförteckning

Kart- och måtenheten på Samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun har upprättat en fastighetsförteckning som gäller för planområdet. Utöver en redovisning av lagfarna fastighetsägare till berörda fastigheter inom och utanför planområdet upplyser fastighetsförteckningen om kända servitut och rättigheter som belastar fastigheter inom planområdet. Fastighetsförteckningen är upprättad den 2 november 2022 och sedan uppdaterad den 5 april 2023 och återigen uppdaterad den 16 oktober 2023.

Förprojektering

En förprojektering har tagits fram av Samhällsbyggnadskontoret på Tekniska Serviceförvaltningen, Nässjö kommun.

Skyfallskartering

WSP har tagit fram en skyfallskartering för Nässjö stad, 14 april 2022. Utredningen visar maximalt flöde, maximalt djup och maximalt djup efter 10 timmar till följd av ett 100-årsregn. Se *Klimatförändringar – Översvämning*.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Området intill riksväg 31/40/47, strax öster om Nässjö stad, även kallat för Sörängsområdet har under en längre tid varit utpekad i kommunens översiktliga planeringsunderlag som ett område för framtida exploatering. Området har också detaljplanlagts i flera etapper. Den senaste detaljplanen, som vann laga kraft 2018, medger att bland annat verksamheter, skrymmande handel, drivmedel och kontor etableras inom planområdet. Området har därför under den senaste femårsperioden haft en expansiv tillväxt och flera butiker för skrymmande handel har etablerats inom

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

området sedan dess. I de södra delarna av planområdet finns befintliga verksamheter inom handel såsom Biltema, Dollarstore och Bygghem med flera.

Service

Inom området finns service i form av flertalet handelsetableringar som huvudsakligen inriktar sig på handel med skrymmande varor. I närheten av detaljplaneområdet finns även restaurang, idrottshall samt ytterligare handel med inriktning på handel med skrymmande varor tillsammans bilverkstäder och drivmedelsförsäljning.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnät ansluter till området från en tunnel under riksvägen söder om planområdet och fortsätter sedan österut där gång- och cykelvägen förgrenar sig i samband med att den korsar Odlingsgatan. En sträckning fortsätter österut mot lövhultsområdet medan den andra angör planområdet parallellt med Odlingsgatan för att sedan fortsätta norrut genom området. Via området går det även att till fots nå Lövhults naturreservat via stigar och öster om detaljplaneområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger cirka 300 meter väster om planområdet längs Sörängsvägen, busshållplatsen bär namnet "Nässjö Rågängen" och trafikerar av Jönköpings länstrafik (JLT) av linjerna 64, 67, 320, 325 och 530. Linje 64 och 67 är stadsbussar som enbart trafikerar Nässjö stad medan linje 320 är en regionbuss som trafikerar sträckan Nässjö-Eksjö. Även linje 325 är en regionbuss som trafikerar sträckan Nässjö-Vimmerby-Västervik. Linje 530 är en direktbuss som trafikerar sträckan Nässjö-Vetlanda.

Motortrafik

Inom planområdet återfinns riksväg 31/40/47, där Trafikverket är väghållare, vägen är även utpekad som rekommenderad led för farligt gods, se vidare info under avsnittet *Farligt gods*. Riksväg 31/40/47 har en viktig roll för de regionala kommunikationerna på väg för såväl godstrafik som för persontrafik. Mätningar som Trafikverket utförde 2022 redovisar en årsdygnsmedeltrafik på drygt 8500 fordon.

I de centrala delarna av planområdet finns Odlingsgatan som sträcker sig i nord-sydlig riktning genom planområdet om möjliggör tillgång till de olika fastigheterna inom planområdet, där Nässjö kommun är väghållare. På Odlingsgatan förekommer mer lokal trafik till verksamheterna inom planområdet såväl som verksamheterna längsmed Bockängsgatan, sydost om planområdet.

Naturmiljö

Planområdet har längre tillbaka varit skogbevuxet, men har efter tidigare detaljplan avverkats i syfte att genomföra detaljplanen. Inom planområdet finns således en liten andel vegetation, den vegetation som förekommer inom planområdet är huvudsakligen

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

den i planområdets utkanter. Vegetationen i dessa områden består huvudsakligen av blandskog med begränsad artvariation, gran bedöms vara den dominerande arten i området. Trädens ålder varierar men träd som på grund av ålder bedöms vara bevarandevärda bedöms inte finnas inom detta område.

Detaljplaneområdet angränsar till ett område som delvis består av sumpskog. Sumpskogar spelar en viktig roll för regleringen av vattenflöden, vid höga flöden absorberas stora vattenmängder i dessa områden, vilket bland annat minskar risken för översvämningar. Sumpskogar är mycket känsliga för störningar i hydrologin, vilket behöver beaktas i förhållande till hydrologiska förändringar som en konsekvens av en ökad andel hårdgjord yta inom planområdet.

Sumpskogar har även en renande effekt och har därtill även stora naturvärden, då flora och fauna inom sumpskogsområdet är anpassad till de hydrologiska variationer som uppstår inom dessa områden.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan domineras planområdet av morän. Berg i dagen förekommer på vissa platser i området. Geotekniska undersökningar genomfördes i samband med framtagandet av tidigare detaljplan för området i syfte att säkerställa markens lämplighet.

Undersökningarna visar på att grundläggning av byggnader generellt kan utföras på naturligt lagrad morän eller packad fyllning med utbredda grundplattor eller kantförstyvad betongplatta på mark. Vid grundläggning på fyllning bör packningskontroll utföras om fyllningens mäktighet överstiger en meter. För husbyggnation krävs att all mull- och torvhaltig jord avlägsnas, beroende på laster från byggnader kan även en del av underliggande morän behöva utskiftas, detta bedöms i samband med byggnation och kompletterande detaljundersökningar.

En stor andel av marken inom planområdet är hårdgjord och bearbetad, de undersökningar som genomfördes i samband med framtagandet av befintlig plan bedöms fortfarande som aktuella och användbara.



Kartan redovisar jordarter, blått område med vita prickar indikerar moränjordar.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

I samband med framtagandet av tidigare detaljplan för området utreddes frågan om hur hantering av dagvatten på lämpligaste sätt ska ske i samband med att större ytarealer hårdgörs. Förutsättningarna för infiltration av dagvatten bedöms som dåliga.

Principen är därför att dagvatten i huvudsak tas omhand i kommunala anläggningar i form av diken och dagvattendammar. Ytvatten från området väster om ny gata leds i första hand till diket mellan kvartersmarken och vägområdet (Riksväg 40) i den västra delen av planområdet.

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

E-postadress
samhallsplaneringskontoret
@nassjo.se

Tak- och dräneringsledningar från byggnader kan ledas till detta dike alternativt till ledningar i gatan. För området öster om ny gata leds ytvatten huvudsakligen till ett dikessystem i naturmarken öster om kvartersmarken. Tak- och dräneringsledningar från byggnader i detta område leds till detta dike alternativt till ledningar i gatan. Inom varje fastighet bör lämpliga åtgärder vidtas för att fördröja och rena dagvatten, men det är mer ett komplement till de kommunala anläggningarna för att ytterligare förbättra omhändertagandet. Småskaliga öppna vattensystem är alltid att föredra för omhändertagande och rening av dagvatten. Det kan också vara en del i gestaltningen av området och enskilda fastigheter.

Dagvattenledningar i Odlingsgatan och de ovan beskrivna diken leds till huvudsakligen två större dagvattenanläggningar i den norra och den östra delen av planområdet. Här samlas då huvuddelen av vattnet i samband med kraftig nederbörd och snösmältning. Fördröjning och rening sker i dammarna som utformas med ströpta utlopp. Dessa fördelar utgående vattenflöde över tid och dammarna utgör en plats för att omhänderta föroreningar från eventuella framtida olyckor eller bränder.

De omfattande dagvattensystemen ska utgöra ett skydd mot recipienten Lövhultsbäcken så att ingen negativ påverkan ska uppstå (föroreningar, ökat eller minskat vattenflöde) på grund av områdets utbyggnad. Naturområdet norr om den nya gatans vändplan kan förutom stig ut i naturområdet användas för angöring av dagvattenanläggningar norr om kvartersmarken samt utgöra område för snö och dagvattendike.

Grundvatten

Pejling av grundvattennivån utfördes i 10 öppna grundvattenrör 2017-06-20, mellan 4 och 6 veckor efter installationen av grundvattenrören. Vattennivån låg då mellan 5 cm och 1,39 meter under markytan. De lägsta nivåerna ligger i östra delen av området. Strömningsriktningen på grundvattnet bedöms gå från väst ner mot öst och följer oftast terrängens nivå. Den nu uppmätta nivån är utförd efter en längre tids torka och bedöms vara relativt låg. Lokal infiltration av dagvatten bedöms endast möjlig i små mängder.

Kulturmiljö

Cirka 100 meter söder om planområdet finns Sörängens gård, som i samband med framtagandet av befintlig detaljplan för området bedömdes ha ett lokalt kulturhistoriskt värde och klassades som ett så kallat klass III-objekt i kommunens dåvarande kulturmiljöunderlag. I Nässjö kommuns uppdaterade kulturmiljöprogram från 2019 omnämns dock inte bebyggelsen kring Sörängens gård.

Fornlämningar

I samband med framtagandet av tidigare detaljplan utreddes arkeologin och fornlämningsbilden inom området. Då noterades ett röjningsröseområde med cirka 280 röjningsrösen, en stensträng, flera urskiljningsbara odlingsytor och sju gravlika odlingsrösen/gravar (JLM arkeologisk rapport 1993:03).

Länsstyrelsen har därefter beslutat om arkeologiska förundersökningar som etappindelats och genomförts under 2015 (JLM arkeologisk rapport 2016:21) och 2016. Vid förundersökningen 2016 kunde de möjliga gravarna avskrivas. Fornlämningen bestod av delvis tegindelad fossil åker med röjningsrösen, stensträngar och härdar. Den fossila åkern har preliminärt dateras till yngre järnålder, medeltid och nyare tid.

I samband med förundersökningen 2015 togs en sonderande pollenstapel i närområdet. Efter genomförda förundersökningar har länsstyrelsen bedömt att en arkeologisk undersökning i form av en utökad pollenanalys och fördjupade arkiv- och kartstudier krävs för att närmare datera och bedöma markanvändningen över tid. Efter förundersökningarna har även en arkeologisk undersökning genomförts och avrapporterats, Länsstyrelsens diarienummer 431-8394-2019, Jönköpings läns museum Arkeologisk rapport 2019:31.

Hälsa och säkerhet

Buller

Buller alstras genom trafik på riksväg 31/40/47, bullervärdena inom området bedöms dock inte överskrida gällande riktvärden för omgivningsbuller.

Förorenad mark

Det finns ingen känd markförorening inom det föreslagna planområdet. Cirka 250 meter söder om planområdet finns ett misstänkt förorenat område kopplat till drivmedelshantering inom fastigheten Lampan 1, på motstående sida av riksvägen sett från planområdet. Den miljötekniska undersökning som utförts påvisar inga förhöjda halter av oljerelaterade föroreningar, varken i jord eller grundvatten, bedömningen är därför att inga kompletterande undersökningar eller åtgärder behöver vidtas då det inte bedöms finnas underlag för vidare riskbedömning, åtgärdsutredning eller riskvärdering. De låga halter av toulén som påträffats i grundvattnet kan inte enkelt härledas till drivmedelshanteringen inom fastigheten Lampan 1. De halter som påvisas bedöms härledas till bensen som sannolikt kommer från den högt trafikerade riksväg 31/40/47 strax söder om det område som undersökts. Mot bakgrund av att halterna i jord och grundvatten är så pass låga bedöms inga oacceptabla risker föreligga, varken för människors hälsa eller för miljön. Det bedöms därmed inte föreligga några hinder för vidareutveckling av Sörängens handelsområde i enlighet med den markanvändning som föreslås i förslaget till ny detaljplan för området.

Farligt gods

Riksväg 31/40/47 genom området är rekommenderad väg för farligt gods. Detta har föranlett en anpassning av detaljplanen kopplat till riskerna. Kravet gällande byggnadsfritt avstånd är ur denna aspekt minst 30 meter. I området mellan riksvägen och Bockängsgatan så räknas avståndet från vägkant eftersom marknivån är samma, i övriga området har beräkningen utgått från dikesbotten då området ligger lägre än riksvägen.

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

Kravet på byggnadsfritt avstånd med hänsyn till riksintresset för kommunikationer (40 meter från vägkant) blir dock normalt dimensionerade för byggnadsförbudet i planen.

Riksväg 31/40/47 är rekommenderad transportled för farligt gods. Inom 150 meter från leden ska risker med farligt gods beaktas. Krav på bebyggelsefritt avstånd är normalt 30 meter, men eftersom riksvägen också utgör riksintresse för kommunikationer är kravet 40 meter, vilket också normalt blir dimensionerande.

Länsstyrelsen i Hallands län har tagit fram riktlinjer för planering utmed transportled för farligt gods. Utifrån riktlinjerna gör kommunen bedömningen att riksväg 31/40/47 faller inom vägklass *Väg-Hög*

Oavsett markanvändning anger riktlinjerna (tabell A.3) att följande baskrav ska beaktas inom 150 meter från transportled. Inom parentes anges hur dessa har beaktats i planen.

- **Förhindra att vätska rinner in på området**
 - Exempel på åtgärder är vall, plank som är tätt i nedkanten, dike eller att funktionen uppfylls genom naturliga höjdskillnader.
 - (Inom 30 meter från vägkant finns ett dike vars syfte bland annat är att förhindra att vätska rinner från läckande fordon rinner in på planområdet).
- **Minska risk för punktering av tank**
 - Sidoområdet mellan väg och bebyggelse ska utformas så att konsekvenserna av avåkningsolyckor begränsas och vara fritt från spetsiga och oeftergivliga föremål.
 - (Sidoområde bedöms inte innehålla spetsiga eller oeftergivliga föremål. Eftersom oeftergivliga föremål inte ska finnas bör det i efterföljande bygglovsprövning uppmärksammas att skyltar etc. som genom sin konstruktion är oeftergivliga ska placeras på annan plats. Lämplig placering avgörs lämpligen i bygglovsskedet).
- **Reducera konsekvenser vid utsläpp av giftig gas**
 - Möjligheten att placera luftintag högt och på motsatt sida av leden ska beaktas.
 - (Genom egenskapsbestämmelsen ”b₃” säkerställer detaljplanen att luftintag placeras högt och på en sida som inte vetter mot riksväg 31/40/47. Därmed bedöms risker kopplade till att reducera konsekvenser vid utsläpp av giftig gas ha beaktats på ett tillräckligt sätt).

Därtill finns följande säkerhetshöjande åtgärder för markanvändningen industri, kontor och handel (i riktlinjerna benämnt tätort), (tabell A.4, A5, A7). Inom parentes anges hur dessa har beaktats i planen.

- **Förhindra mekanisk konflikt**

- Bebyggelse får placeras minst 30 meter från led.
- Om bebyggelse placeras 20–30 meter från led behöver åtgärder införas som förhindrar mekanisk konflikt. Sådana åtgärder kan exempelvis vara: Vall, dike, betogbarriär m.m.
- Vid branta slänter krävs åtgärd (så som förstärkt vägräcke) för att behålla fordonet på vägbanan.
- (Genom ett område med prickmark inom kvartersmarken närmast riksvägen och naturområdet säkerställer detaljplanen att tillkommande bebyggelse placeras minst 40 meter från farligt gods led. Därtill bedöms sidoområdet utmed riksvägen vara utformat på ett sådant sätt att avåkande fordon inte bedöms utgöra risk för bebyggelsen. Utmed fastigheten Skidåkaren 1 finns en vägbank som förhindrar avåkande fordon. I övriga delar av planområdet finns ett dagvattendike nedanför vägområdet som bedöms kunna fungera som avåkningsskydd. Kommunens bedömning är därmed att detaljplanen tagit tillräcklig hänsyn för att förhindra mekanisk konflikt). Eventuella övriga åtgärder för att förhindra avåkande fordon får hanteras av Trafikverket inom vägområdet och då i enlighet med regelverket VGU, Vägar och gators utformning.

- **Reducera/motverka strålningseffekter**

- Inom 30–50 meter från led: Fasad som vetter mot led ska utformas i obrännbart material.
- Inom 20–30 meter från led: Fasad, inklusive dörrar och fönster, ska motsvara lägst brandteknisk klass EI 30.
- (Genom egenskapsbestämmelsen ”b₁” säkerställer detaljplanen att åtgärder för att reducera och motverka strålningseffekter har beaktat på ett tillräckligt sätt i förhållande till sannolikhet och risk för olyckor).

- **Motverka/reducera effekter från giftig gas**

- För byggnader inom 50 meter ifrån led gäller följande: Luftintag placeras så långt från leden som möjligt. Entréer och lastintag etc. placeras på ett lämpligt sätt så att de inte vetter mot leden/riskkällan.
- Vid byggnation inom 50 meter från farligt godsled ska luftintag placeras högt och på motsatt sida från leden.
- För hotell/konferens och andra användningsområden det är möjligt att underhålla/upprätthålla ett system gäller därutöver att: gasdetektor kopplad till automatiskt nedstängningssystem/varseblivningssystem och utrymningsplan ska finnas.
- (Genom egenskapsbestämmelsen ”b₃” säkerställer detaljplanen att åtgärder för att motverka och reducera effekter från utsläpp av giftig gas har beaktats på ett tillräckligt sätt i förhållande till sannolikhet och risk

för olyckor).

- **Motverka effekter från ett dimensionerande fall för explosion**
 - För etableringar mellan 20–30 meter från led ska hänsyn tas till dimensionerande explosionslast, kravet gäller större byggnader
 - (De befintliga åtgärder som vidtagits i detaljplanen avseende risker kopplade till hantering av farligt gods bedöms vara tillräckliga sett till risk och sannolikhet för olyckor).
- **Begränsa antal personer som kan påverkas/underlätta utrymning**
 - Samtliga byggnader inom 50 meter från led ska ha minst en utrymningsväg som inte vetter mot leden.
 - Området nära leden ska utformas så att stadigvarande vistelse inte uppmuntras.
 - Placering av entréer bör ligga så långt ifrån leden som möjligt, gärna på motsatt sida.
 - (Genom egenskapsbestämmelsen ”b₂” säkerställer detaljplanen att åtgärder för att begränsa antal personer som kan påverkas samt för att underlätta utrymning har beaktats på ett tillräckligt sätt i förhållande till sannolikhet för risk och olyckor).

Räddningsinsats

Inom området finns ett befintligt brandpostsystem, vars dimensioner bedöms vara tillräckliga sett till planerad bebyggelse inom området. Räddningstjänsten i Nässjö är lokaliserad inom ett kort avstånd från planområdet och bedöms därför vid utryckning kunna nå planområdet inom 5 minuter.

Klimatförändringar

Nässjö kommuns framtida klimat förutspås bli varmare, torrare och blötare. Detta ställer krav på kommunen kring hur klimatrelaterade frågor och faktorer hanteras i samband med detaljplaneläggning av ett område. Ett blötare klimat leder exempelvis till att en ökad mängd dagvatten behöver hanteras inom planområdet medan ett varmare klimat medför att förekomsten av värmeöar inom området behöver beaktas i samband med utformningen av området.

Ras, skred och erosion

Det bedöms inte föreligga någon förhöjd risk för ras, skred eller erosion inom området. Marken har till viss del bebyggts sedan tidigare samt stora delar har hårdgjorts och dagvattenlösningar har dimensionerats därefter.

Översvämning

Risken för översvämning inom området bedöms enligt översvämningsskarteringen som relativt låg sett till området som helhet, i vissa delar av området redovisar dock skarteringen större vattenansamlingar.



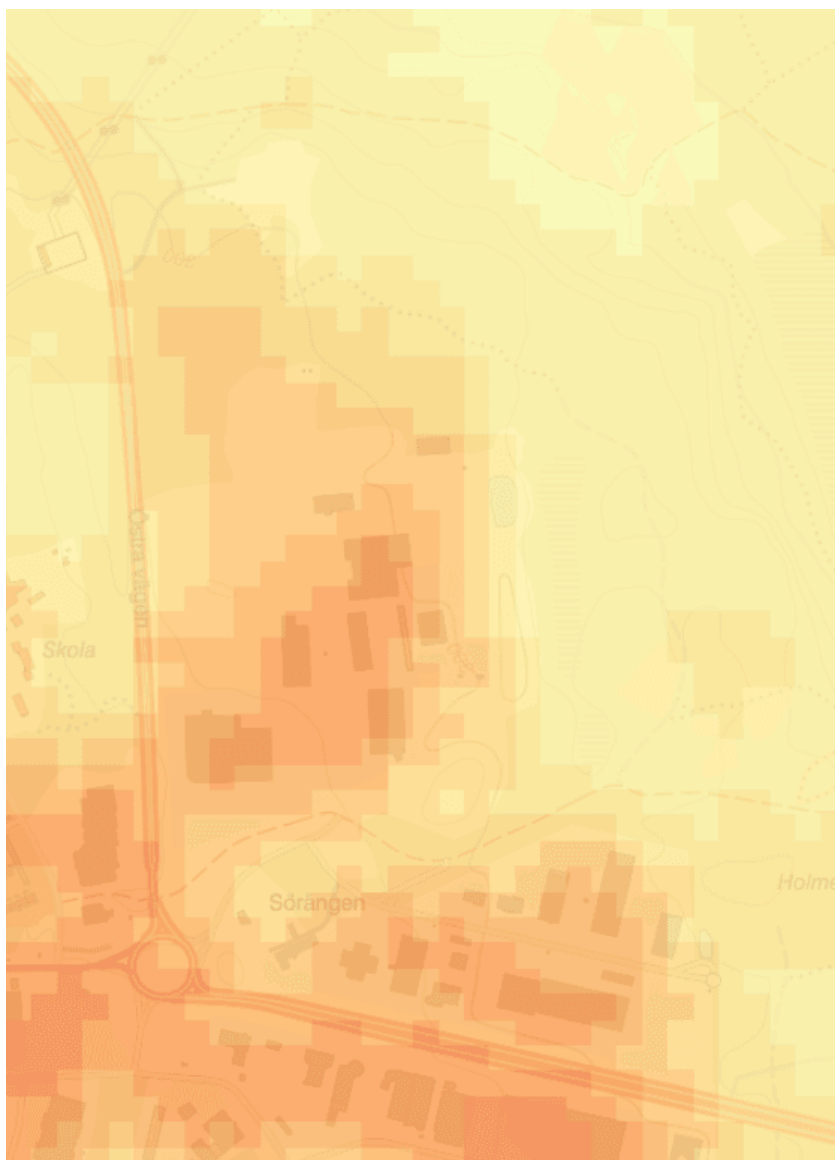
Kartan illustrerar maximalt vattendjup (gul och röd färg indikerar stora djup). Röd linje markerar planområdets avgränsning.

Värmeöar

Länsstyrelsen i Jönköpings län har tagit fram en värmeökartering för Nässjö stad, syftet med karteringen är att visa på var temperaturen lokalt är förhöjd i Nässjö stad. Karteringen visar på den yttemperatur som ytor avgett och är en ögonblicksbild från den 28 juni 2018. Vid denna tidpunkt var stora delar av det aktuella planområdet fortfarande inte utbyggt, vilket medför att värmeökarteringen ger en felaktig bild gentemot nuläget (2024) då betydligt större ytor inom området har hårdgjorts och förekomsten och utbredningen av värmeöar därmed bedöms ha ökat inom området. Länsstyrelsen i Jönköpings län har även tagit fram en yttemperaturkartering för perioden 2017-2021 som indikerar att det aktuella planområdet ligger i ett område med förhållandevis höga yttemperaturer. Även Myndigheten för samhällsskydd och

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

beredskap (MSB) har tagit fram en värmekarta som redovisar maxtemperaturer under åren 2017-2023. Eftersom denna kartering bedöms ge den mest rättvisande helhetsbilden över tid återges denna kartering för det aktuella området i nedan bild i syfte att hålla nere yttemperaturerna inom området eftersträvar kommunen bland annat att öka andelen stamträd inom området för att på så vis uppnå en nerkylande effekt av området.



Kartan illustrerar MSB:s värmekarta för maxtemperatur under perioden 2017-2023.

Riksintressen

Riksintresse trafikkommunikation

Väg befintlig

Riksväg 31/40/47 är utpekad som riksintresse och är beläget inom den västra delen av planområdet.

Riksintresse skyddade vattendrag

Föreslaget planområde ligger inom Emåns huvudavrinningsområde, vilket är ett riksintresse enligt 4 kap. 6 miljöbalken. Inom området gäller att vattenkraftverk samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål inte får utföras, detaljplanen medger inte sådan typ av användning och detaljplanens genomförande och därmed bedöms detaljplanens genomförande inte påverka riksintresset negativt.

Mellankommunala intressen

Ett mellankommunalt intresse i form av riksväg 31/40/47 återfinns inom planområdet, vägen är även utpekad som ett riksintresse för trafikkommunikationer.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Till dessa hör en gränsvärdesnorm som uttrycks i mikrogram per kubikmeter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$).

I centrala Nässjö görs årligen modelleringar från tidigare mätningar av luftkvaliteten på sex olika platser avseende partiklar (PM10), kvävedioxid och bensen. Dessa är de föroreningar som riskerar att ligga närmst gränsvärdena för MKN. Resultaten av de senaste mätningarna (avser år 2021) visar att samtliga uppmätta halter underskrider gränsvärdena och vidare uppföljningskrav finns därför inte.

Eftersom planområdet är beläget i nära anslutning till riksväg 31/40/47 är luftkvaliteten sannolikt sämre än i andra delar av Nässjö.

Vatten

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

Planområdet har en hydrologisk koppling till Lövhultsbäcken, som har en måttlig ekologisk status, den kemiska statusen uppnår ej god status beroende av kvicksilverföroreningar samt bromerade föroreningar. Det angeläget med en bra dagvattenlösning inom planområdet för att en negativ miljöpåverkan på Lövhultsbäcken inte ska ske.

Buller

Enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska kommuner med mer än 100 000 invånare kartlägga omgivningsbullret inom kommunen och ta fram åtgärdsprogram. Nässjö kommun har knappt 32 000 invånare och denna skyldighet gäller därmed inte.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Genomförandet av detaljplanen medför att mark kommer att överlåtas från kommunen till olika exploatörer inom planområdet. I samband med marköverlåtelse kan fastighetsregleringar kunna komma att behöva utföras.

I samband med att nya fastigheter tillskapas ska dessa namnges i enlighet med befintlig kvartersnamnsstruktur inom området, detaljplanen föreslår därmed inga nya kvartersnamn inom planområdet.

Fysisk miljö

Konsekvenserna för den fysiska miljö bedöms vid en utbyggnad av samtliga ytor inom området bli stora. I och med detaljplanens genomförande kommer fler byggnader att uppföras inom området, inom kvartersmarken möjliggörs en högsta nockhöjd på 20 meter. Då marken inom planområdet redan är förberedd för byggnation bedöms emellertid den visuella omgivningspåverkan bli begränsad.

Trafik

Genomförandet av detaljplanen kommer bland annat att möjliggöra uppförande av olika typer av handelsverksamheter inom området, vilket enligt den trafikutredning som tagits fram, på sikt och vid full utbyggnad av detaljplanen, bedöms kunna leda till ökade trafikflöden till och från området. Inom området finns i dagsläget redan verksamheter av jämförbart slag avseende trafikstring och det bedöms idag inte förekomma några trafikstörningar kopplade till trafikmängder inom eller i anslutning till det föreslagna planområdet. Bedömningen är att väg- och gatunätet inom området bedöms ha tillräckliga dimensioner för att hantera även en ökad trafikstring som genomförandet av detaljplanen skulle kunna medföra. I Odlingsgatans förlängning uppförs dessutom en cirkulation i syfte att underlätta trafikflödet inom området. Ökade trafikflöden från den handel som inte tidigare har medgetts i området inte bedöms påverka riksintresset negativt och flödena kan hanteras av befintlig anläggning.

Parkering

Parkering ska hanteras inom respektive fastighet med utgångspunkt i angivna parkeringstal i kommunens parkeringsstrategi. Genomförandet av detaljplanen förutsätter att parkeringar anläggs inom flertalet av fastigheterna inom planområdet.

Natur

Naturmiljö

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka naturmiljön inom planområdet, samtliga områden som i gällande plan är planlagda som naturmark planläggs också som natur i detaljplaneförslaget, utöver detta planläggs ytterligare ett mindre område mellan riksvägen och kvartermarken i planområdets västra del som natur.

Landskapsbild

Detaljplanens genomförande medför inga förändringar i byggnadshöjd gentemot gällande detaljplan. Högsta tillåtna nockhöjd inom området är 20 meter, eftersom hela området i dagsläget endast är delvis utbyggt kan dock landskapsbilden komma att påverkas i takt med att området bebyggs i enlighet med bestämmelserna i förslaget till ny detaljplan.

Naturresevat

Inga naturresevat bedöms påverkas direkt av detaljplanens genomförande. Lövhults naturresevat är det naturresevat som ligger närmast planområdet, cirka 2 kilometer öster om planområdet, genomförandet bedöms dock inte påverka naturresevatet.

Miljö

Miljöbedömning

Om undersökningen om betydande miljöpåverkan visar att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken behövs och har tagits fram, beskriv slutsatserna och konsekvenserna av planens genomförande.

Dagvatten

Detaljplanens genomförande medför en ökad mängd dagvatten inom planområdet som en konsekvens av att en större andel mark inom området hårdgörs. För att hantera detta planläggs två dagvattenanläggningar inom området, detaljplanen innehåller även en bestämmelse om att 10% av respektive fastighet ska vara fri från hårdgjorda ytor. Åtgärderna bedöms vara tillräckliga för att uppnå en hållbar dagvattenhantering inom området.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det bedöms inte finnas något hinder ur arkeologisk synvinkel att genomföra planen. Erforderliga undersökningar och dokumentation måste genomföras innan markarbeten kan påbörjas. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka eventuella fornlämningar.

Social hållbarhet

Barnperspektivet

Området är varken i sin nuvarande eller föreslagna karaktär en naturlig vistelseplats för barn då området inte innehåller målpunkter som riktar sig specifikt till barn så som exempelvis skolor eller lekplatser etc. Genomförandet av detaljplanen medför bättre förutsättningar att nå området med andra trafikslag än bil, bland annat genom utbyggnaden av gång- och cykelvägnätet inom området. Vilket innebär bättre förutsättningar för barn och ungdomar att ta sig till området.

Fysisk tillgänglighet

Den fysiska tillgängligheten är i dagsläget god inom området, detaljplanens genomförande bedöms bidra till att ytterligare öka den fysiska tillgängligheten inom området, bland annat genom att möjliggöra att nå området med fler trafikslag.

Jämlikhet

Genomförandet av detaljplanen bedöms påverka den allmänna tillgången till området i en positiv riktning, då den bland annat möjliggör att det ökad fysisk tillgänglighet inom området exempelvis genom anläggandet av fler gång och cykelvägar. Emellertid kan den gång- och cykeltunnel som angör området från sydväst upplevas som otrygg av vissa grupper då den är smal och relativt lång, denna upplevda otrygghet bedöms vara som störst under dygnets mörka timmar.

Hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanens genomförande innebär att trafiken kommer att öka då fler trafikalstrande handelsetableringar tillåts etableras inom området. Vid nybyggnation ska gällande riktvärden för buller följas, bedömningen för det aktuella planområdet är att detta är möjligt med bullerdämpande åtgärder.

Översvämning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några ökade översvämningrisker inom området. De åtgärder som detaljplanen möjliggör för avseende dagvattenhantering inom området bedöms ha tillräckliga dimensioner för att hantera dagvattensituationen inom området samt tillse en hållbar hantering av dagvattenflöden ut från området genom områdets dagvattendammar.

Olyckor

Planområdet ligger i anslutning till riksväg 31/40/47, som utgör en rekommenderad transportled för farligt gods. I detaljplanen har flera skyddsåtgärder vidtagits som syftar till att skydda bebyggelse och människor mot eventuella olyckor på eller utmed riksvägen. Det faktum att riksvägen förbi planområdet är i princip helt rak i sin sträckning, bidrar också till att risken för avåkning bedöms vara liten. Riskerna med farligt gods bedöms ha beaktats på ett tillräckligt sätt i detaljplanen och genomförandet

av detaljplanen bedöms inte medföra att människors hälsa och säkerhet försämras eller att risken för olyckor ökar.

Ras, skred och erosion

Det bedöms inte föreligga någon risk för ras, skred eller erosion inom planområdet eller i dess direkta anslutning. De åtgärder som detaljplanens genomförande innebär avseende åtgärder för dagvattenhantering inom området bedöms vara tillräckliga för att tillse att ovanstående risker inte uppstår i framtiden.

Värmeöar

Detaljplanens genomförande kan medföra en ökad andel hårdgjorda ytor vilket bedöms kunna leda till en lokalt förhöjd temperatur i området. Det är positivt om temperatursänkande åtgärder vidtas inom planområdet, även om detaljplanen inte reglerar detta. I syfte att möjliggöra fler skuggiga platser inom planområdet avser kommunen att genom avtalsmässiga åtgärder få in mer grönska i form av exempelvis stamträd i området för att på så vis verka för att hålla nere ytemperaturen inom området.

Riksintresse

Riksintresse trafikkommunikation

Väg befintlig

Inom planområdet återfinns riksintresse för trafikkommunikation avseende riksväg 31/40/47. Riksvägen är i detaljplanen utpekad som väg och genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt då kapaciteten att hantera förväntat ökade trafikmängder bedöms finnas. Inför granskningen av detaljplanen togs en trafikutredning fram på uppdrag av Samhällsplaneringskontoret. Utredningen visar att detaljplanens genomförande på sikt kan medföra konsekvenser för trafikmängden på riksväg 31/40/47 i anslutning till Sörängsrondellen.

Även om trafikutredningen redovisar ökade trafikflöden som en konsekvens av detaljplanens genomförande så står kommunen fortsatt kvar i sin bedömning att riksvägen och Sörängsrondellen i sin nuvarande utformning kan hantera detta. Framkomligheten bedöms därmed inte påverkas på ett sådant sätt att det riskerar att åsamka riksintresset skada.

I händelse av att kommunen i framtiden ser skäl att ändra sitt ställningstagande kan utredningen användas som ett planeringsunderlag för åtgärdsplanering. De åtgärder som föreslås i trafikutredningen bedöms vid eventuellt framtida behov kunna hanteras i inom vägområdet i den befintliga detaljplanen och frågan hanteras därför inte vidare inom ramen för denna detaljplan.

Riksintresse skyddade vattendrag

Planområdet är beläget inom Emåns huvudavrinningsområde, detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Mellankommunala frågor

Se riksintresse trafikkommunikationer, befintlig väg, samt skyddade vattendrag
detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksväg 31/40/47 eller Emåns
huvudavrinningsområde negativt.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra förutsättningarna uppfylla
miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra förutsättningarna att uppfylla
miljökvalitetsnormerna för vatten.

Buller

MKN för buller enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) gäller inte för Nässjö
kommun.

Medverkan

Handlingarna har upprättats av Samhällsplaneringskontoret i samråd med Tekniska
Serviceförvaltningen, Nässjö Näringsliv AB och Kommunledningskontoret.

Samhällsplaneringskontoret

Philip Agerö
Planarkitekt