



Planbeskrivning

Detaljplan för Pärloggplan 6 m.fl.
Forserum tätort, Nässjö kommun

Diarienummer BP-2020-461

Upprättad: 2020-08-26

Reviderad: 2024-10-22

Antagen av SPN 22-10-2024, § 151

Laga kraft 2024-12-28

Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE	3
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	3
OMFATTNING OCH LOKALISERING.....	3
PLANFÖRSLAG	4
ALLMÄN PLATS	6
KVARTERSMARK	7
GENOMFÖRANDETID	8
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	9
REGLERING AV ALLMÄN PLATS	9
REGLERING AV KVARTERSMARK	9
GENOMFÖRANDE	13
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	13
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	13
TEKNISKA FRÅGOR	13
EKONOMISKA FRÅGOR	14
ORGANISATORISKA FRÅGOR	15
KULTURVÄRDEN	15
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	15
PLANERINGSUNDERLAG	16
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	16
UTREDNINGAR	18
ÖVRIGA PLANERINGSUNDERLAG	19
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	20
FYSISK MILJÖ	20
SERVICE	21
TRAFIK	21
NATURLJÖ	22
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	22
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	23
MILJÖ	24
KULTURMILJÖ	24
HÄLSA OCH SÄKERHET	25
MILJÖKVALITETSNORMER	27
KONSEKVENSER	28
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	28
FYSISK MILJÖ	28
TRAFIK	28
NATUR	29
MILJÖ	29
KULTURMILJÖ	29
SOCIAL HÅLLBARHET	29
HÄLSA OCH SÄKERHET	30
MILJÖKVALITETSNORMER	31
MEDVERKAN	31

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för centrumnära flerbostadshus.

Detaljplanen möjliggör en bebyggelse typ som förstärker omgivande gaturum och centrumkaraktären i området. Innanför bebyggelsen skapas en bilfri och grön bostadsgård som ansluter mot parkstråket längs Frickabäcken. Detaljplanen möjliggör även för ett sammanhängande gång- och cykelstråk mellan Jönköpingsvägen och Kvarngatan.

Beskrivning av detaljplanen

Omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget centralt i Forserum tätort, söder om Jönköpingsvägen och nordost om Kvarngatan.



Översiktsbild av planområdet. Planområdesgräns är markerad med vit linje.

Planområdets areal är cirka 8800 kvadratmeter stort och omfattar fastigheterna Pärlugglan 6, Pärlugglan 7, Pärlugglan 8, Pärlugglan 9, Strömkarlen 6 samt en del av Forserum 7:1.

Fastighetsägare inom planområdet är Nässjö kommun. Forserum S:5 är en marksamfällighet som utöver Nässjö kommun ägs av Skapa Bygg I Forserum AB.



Bilden visar de fastigheter som ingår i respektive angränsar till planområdet.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör främst byggnation av bostäder men även till viss del centrumnära verksamheter.

Bebyggelsen placeras i anslutning till Jönköpingsvägen samt Kvarngatan för att skapa ett tydligare gaturum med centrumkaraktär. Utgångspunkten är att bostäderna ska uppföras i form av flerbostadshus för att ytterligare stärka centrumkaraktären i området. Bebyggelse med upp till tre våningar följer befintlig bebyggelsestruktur och för att skapa ett gaturum med liv och rörelse kan entréer med fördel riktas ut mot gatan.

Planen möjliggör för en lugn och trivsam boendemiljö genom att bostadsgården till största möjliga mån hålls bilfri. Den bilfria bostadsgården möjliggörs genom att lokalisera två gemensamma parkeringsytor i planområdets ytterkanter - en öster om Kvarngatan samt ytterligare en parkeringsyta norr om bostadsområdet. Antalet parkeringsplatser kommer att regleras vid den tidpunkts gällande kommunala parkeringsstrategi. I planområdets norra del möjliggörs parkering där utrymme för miljöhus, cykelförråd, carports och liknande funktioner finns.

Det gröna stråket som finns längs med Frickabäcken ansluter till planområdets västra del, där detaljplanen fortsatt säkerställer grönska genom att begränsa bebyggelse och till stor del förbjuda fällandet av större träd. Syftet med att säkerställa grönskan i området är dels att hantera områdets dagvatten, dels att utgöra ett grönt rekreationsstråk genom Forserums samhälle. Grönskan kopplar samman till de nya bostädernas bostadsgård som hålls gröna och bilfria.

Detaljplanen möjliggör för ett sammanhängande gång- och cykelstråk längs med Kvarngatan, Dammgatan och Jönköpingsvägen, vilket ytterligare stärker områdets centrumkaraktär och främjar närheten till både centrum och samhällets kollektivtrafik.



Illustrationen visar ett exempel på hur planområdet kan utformas.

Allmän plats

Planförslaget reglerar användningen av allmän plats till parkeringsplats samt tre olika vägtyper, gata, gång- och cykelväg samt väg.

VÄG – Väg

Användningen *VÄG* används för att säkerställa tillgången till området för gång- och cykeltrafikanter samt motortrafik. Användningen används för Jönköpingsvägen där Trafikverket är väghållare samt för intilliggande gräsyta väster om befintlig väg. Området i anslutning till befintlig väg planläggs som *Väg* för att möjliggöra för en eventuell framtida omvandling av vägområde. I användningen ingår också komplement som behövs för vägens funktion, exempelvis planteringar, gräsytor och trottoar.

Området som reglerar *VÄG* består idag av en busshållplats. Trafikeringen av busshållplatser är inget en detaljplan reglerar, däremot har det under planprocessen framkommit att hållplatsen inom planområdet inte kommer vara aktuell för trafikering framöver med hänvisning till de närliggande hållplatserna såsom Forserums station (cirka 150 meter sydost om planområdet) samt andra närliggande hållplatser (ungefär 300 meter respektive 400 meter från planområdet).

GATA – Gata

Användningen *GATA* används för att säkerställa tillgången till området för gång- och cykeltrafikanter samt för fordonstrafik. Användningen används för Dammgatan där trottoaren i anslutning till bostadsområdet föreslås utvidgas för att inrymma en gång- och cykelväg som kopplar samman Jönköpingsvägen med Kvarngatan.

I användningen ingår de komplement som behövs för gatans funktion, exempelvis snöupplag, trottoar och planteringar.

GCVÄG – Gång- och cykelväg

Användningen *GCVÄG* används för att säkerställa tillgången till området för gång- och cykeltrafikanter. Användningen syftar till att säkerställa fortsatt tillgång till den befintliga gång- och cykelvägen på Kvarngatan, som i tidigare detaljplan är planlagd som parkmark. Gång- och cykelvägen kopplar samman Kvarngatan med Jönköpingsvägen för ett genare transportnät.

I användningen ingår de komplement som behövs för skötsel och bruk, exempelvis planteringar, belysning och sittplatser.

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmarken till bostäder och centrum där den första nämnda användningen är den huvudsakliga användningen.

Huvudmannaskap

Nässjö kommun genom tekniska serviceförvaltningen är huvudman för allmän plats med undantag för Jönköpingsvägen där Trafikverket är väghållare.

Kvartersmark

B - Bostäder

Användningen B avser bostad med byggnader som passar väl in i den omkringliggande bebyggelsen. Bestämmelsen innefattar också, utöver vanliga bostäder, exempelvis seniorbostäder. I användningen ingår även de komplement som är till för de boendes behov och tillhör boendemiljön i eller i anslutning till bostaden. Det kan exempelvis innefatta växthus, lekplats eller miljöhus.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för flerbostadsbebyggelse, varav en större del av planen har planlagts för bostäder. Planområdets centrala läge gör det också lämpligt med flerbostadsbebyggelse då den kan förstärka centrumkänslan i Forserum samt bidra till ett större utbud av lägenheter i samhället.

Kvartersmark i form av bostäder har planlagts i planområdets sydöstra del för att möjliggöra befintlig infart till fastigheten Strömkarlen 8.

C - Centrum

Användningen C avser verksamhet som är lättillgänglig för många människor och som därmed bör vara beläget i centrala delarna av orten. Exempelvis kan det röra sig om en samlingslokal, föreningslokal eller en mindre butik. I användningen ingår även komplement till centrumverksamheterna som exempelvis personalutrymmen.

Den huvudsakliga användningen inom området är bostäder, men för att även möjliggöra för mindre centrumlokaler i anslutning till bostäderna sätts även centrum som användningsbestämmelse. Detta möjliggör för mindre lokaler i eller i anslutning till flerbostadshusen.

E₁ - Dagvattenanläggning

För att kompensera för den ökade mängd hårdgjorda ytor föreslår detaljplanen två ytor för fördröjning och hantering av dagvatten i enlighet med den dagvattenutredning som tagits fram för området.

Detaljplanen föreslår en yta för dagvattenanläggning i planområdets västra del där dagvatten från hela planområdet avses ledas till. Dagvattenanläggningen förväntas bli en naturlig del av det gröna stråk som sträcker sig längs med Frickabäcken.

Dagvattenutredningen föreslår på aktuell plats en torr damm täckt av vegetation. Dammen föreslås inte ha någon permanent vattenyta utan fylls endast upp vid kraftig nederbörd. När vattenflödet avtar filtreras vattnet genom dammens botten och leds vidare till närmsta ytvattenrecipient. Utflödet av dammen får enligt dagvattenutredningen vara maximalt 39 l/s vilket kräver en fördröjningsvolym på 32 m³.

Den dagvattenanläggning som planeras i planområdets sydöstra del föreslås bestå av en regnbädd, vilket motsvarar en nedsänkt växtbädd. Regnbädden skapas med hjälp av material som både fördröjer och renar vattnet från intilliggande parkeringsyta. Anläggningen förväntas fyllas med vatten under blötare perioder och torka upp när vattnet har dränerats. Anläggningen föreslås därför planteras med växter som tål både

torka och blötare miljöer. När vattnet från parkeringsytan har filtrerats föreslås vattnet ledas vidare till dammen i väst via en ny dagvattenledning.

E₂ - Transformatorstation

Fler bostäder i området innebär en större belastning på elnätet, därför krävs en ny transformatorstation för att täcka det nya behovet. Transformatorstationen placeras i anslutning till befintligt ledningsnät för att underlätta anslutning. Minsta tillåtna avstånd för brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter från transformatorstationen. Användningen i detaljplanen säkerställer att skyddsavstånden kan uppfyllas.

P – Parkering

Användningen P används för att tillgodose området med bilparkeringar. För att hålla bostadsgården grön och bilfri planläggs användningen i planområdets ytterkant i anslutning till Dammgatan. Utbyggnad av parkering ska vara förenlig med riktlinjerna vid den tidpunktens gällande kommunala parkeringsstrategi.

I användningen ingår också det om behövs för anläggningens skötsel och bruk, men även annat som kan knytas till användningen såsom cykelparkeringar, laddningsstolpar och planteringar.

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

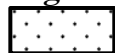
Stängsel, utfart och annan utgång

 – Utfartsförbud

Motiv: Utfartsförbud har angetts längs med Jönköpingsvägen för att vid en ny utfart i så liten utsträckning som möjligt påverka trafiksituationen vid befintliga vägkorsningar samt för att undvika biltrafik på gång- och cykelväg. Längs med Dammgatan har utfartsförbud angetts för att undvika att nya utfarter hamnar för nära befintliga korsningar och utfarter. Lagstöd: 4 kap. 9 § PBL

Reglering av kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



– Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Med hänsyn till den omgivande bebyggelsestrukturen, har följande bestämmelse använts för att reglera ett avstånd på 4 meter mellan användningen BC och de kringliggande gatorna (Jönköpingsvägen och Dammgatan) samt GC-vägen, mellan Kvarngatan och Dammgatan.

Mellan Kvarngatan och Dammgatan, i den västra delen av det planerade bostadsområdet, finns ett område med brant lutning. Området är en naturlig fortsättning på bäckravinen som omger Frickabäcken. För att bevara dess karaktär bör inte ravinen förses med byggnad. Området i anslutning till ravinen är inte lämpligt för bebyggelse med hänvisning till de geotekniska förutsättningarna. Lagstöd: 4 kap. 11 § PBL

ö – Marken får inte förses med huvudbyggnad

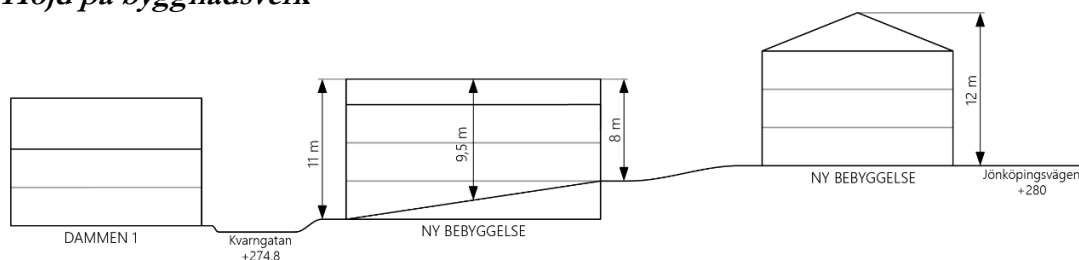
Motiv: Planområdets norra del är huvudsakligen tänkt till boendeparkering och begränsas därför till att området inte får förses med huvudbyggnad. Detta möjliggör bland annat att nyttja området till exempelvis parkeringsgarage, cykelgarage, förråd samt öppen markparkering. Lagstöd: 4 kap. 11 § PBL

Byggnaders användning

s – Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida

Motiv: För att säkerställa en trivsam boendemiljö där gällande riktvärden för buller uppfylls ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Lagstöd: 4 kap. 11 § PBL

Höjd på byggnadsverk



Sektion som illustrerar möjliga nockhöjder i planområdet i relation till befintlig bebyggelse på fastigheten Dammen 1.

h_1 – Högsta nockhöjd är 12 meter

Motiv: Bebyggelsehöjden är begränsad genom en nockhöjd på 12 meter i området intill Jönköpingsvägen. Nockhöjden anpassas till den bebyggelseskalan som återfinns längs med Jönköpingsvägen samt till övrig centrumbebyggelse i centrala Forserum. Nockhöjden möjliggör för tre våningar. Lagstöd: 4 kap. 11 § PBL

h_2 – Högsta nockhöjd är 9.5 meter

Motiv: Nockhöjden möjliggör för bebyggelse i två våningar samt en suterrängvåning i området längs med Dammgatan. Höjden är något lägre än i övriga planområdet för att anpassas till den bebyggelseskala som återfinns längs Dammgatan. Lagstöd: 4 kap. 11 § PBL

h_3 – Högsta nockhöjd är 4 meter

Motiv: Den norra delen av bostadsområdet anses vara mest lämpad för parkering eftersom det är en någorlunda plan yta som är avgränsad från det övriga området och som kommer bidra till att skapa en grön och bilfri bostadsgård. Denna del av området får endast förses med komplementbyggnader med en nockhöjd på högst 4 meter, vilket möjliggör för utbyggnad av exempelvis garageplatser, miljöhus samt cykelförråd. Lagstöd: 4 kap. 11 § PBL

Markens anordnade och vegetation

n – Träd med diameter större än 20 cm får inte fällas för annat än av säkerhetsmässiga- eller naturvårdsskäl

Motiv: I norra delarna av kommande bostadsområde samt mellan Kvarngatan och Dammgatan, framför allt på den delen som sluttar mest, finns många stora, uppvuxna träd som skapar en förlängning av grönområdet intill Frickabäcken. Träden utgör ett positivt inslag i miljön i området och bör av denna anledning i största möjliga mån bevaras. Mättet med en diameter om 20 cm mäts på en höjd av cirka 1 meter över mark.

Träd och buskar kan också användas i planområdets mest sluttande del för att öka stabiliteten. Detta eftersom större rotsystem hjälper till att hålla jorden på plats. Bevarandet av träd på platsen ses därför som viktig ur ett stabilitetsperspektiv. Dessutom bidrar träd till svalkande effekter, vilket är en åtgärd för att minska lokala värmeöar.

Bestämmelsen kompletteras med ändrad lovplikt, se motiv under bestämmelse a_3
Lagstöd: 4 kap. 10 § PBL

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Planbestämmelse om markreservat har angetts för de befintliga ledningarna inom planområdet.

Ett u-område har angetts för den VA-ledning som leder från Dammgatan in till fastigheten Strömkarlen 8. Bestämmelsen avgränsas av användningsgränser.

Ytterligare ett u-område har angetts för den ledning som genar över det planerade bostadsområdet mot användningen väg och gata (Dammgatan – Jönköpingsvägen) samt för den ledning som löper över det planerade bostadsområdet mellan Jönköpingsvägen och Kvarngatan. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa den fortsatta tillgången till ledningarna. Bestämmelsen avgränsas av den sekundära samt kombinerade egenskapsgränsen. Lagstöd: 4 kap. 6 § PBL

Placering

p – Byggnad ska placeras med långsidans fasadliv parallellt med användningsgräns mot gata eller väg. Avstånd mellan fasadliv och gata, eller väg, får vara högst 6 meter (gäller ej komplementbyggnad)

Motiv: Planbestämmelsen syftar till att stärka gaturummen mot Jönköpingsvägen och Dammgatan. Planbestämmelsen gäller dock inte för komplementbyggnader, vilket skapar större möjligheter vid placeringen av dessa. Lagstöd: 4 kap. 16 § PBL

Stängsel, utfart och annan utgång

U – Utfartsförbud

Motiv: Utfartsförbud har angetts i den norra delen av Jönköpingsvägen mot kvartersmark för bostäder. Syftet med bestämmelsen är även att ur ett trafiksäkerhetsperspektiv justera infarten till ny parkeringsplats i planområdets norra del för att så lite som möjligt påverka korsningen Jönköpingsvägen – Lillsjövägen. Lagstöd: 4 kap. 9 § PBL

Utformning

f – Bullerskydd ska finnas och utföras av sammanhängande byggnad eller kompletterande bullerplank mot Jönköpingsvägen

Motiv: Genom att skärma av bostadsgården från Jönköpingsvägen med bullerskydd eller byggnad skapas möjligheten till bullerskyddade uteplatser, vilket krävs för att uppnå gällande riktvärden för buller inom planavgränsningen. Bestämmelsen möjliggör för en lugnare och tystare innergård för de boende. Lagstöd: 4 kap. 16 § PBL

Utförande

b₁ – Stödmur som säkerställer släntstabilitet ska finnas

Motiv: Eftersom den befintliga stödmuren inte är lämpad för detaljplanens kommande användning behövs en ny stödmur uppföras. Planbestämmelsen säkerställer därför inte bara att en ny stödmur ska uppföras, utan även att den nya stödmuren ska vara anpassad för att klara detaljplanens maximala byggrätt. Lagstöd: 4 kap. 12 samt 16 §§ PBL

b₂ – Luftintag ska placeras högt och med intagsgaller vänt mot norr eller öster
Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa goda boendemiljöer för de planerade bostäderna med avseende på luftkvalitet och risker kopplat till Jönköpingsbanan. Placering av luftintag regleras för att reducera konsekvenserna vid eventuella utsläpp av giftiga gaser från farligt gods transporterat via Jönköpingsbanan. Lagstöd: 4 kap. 16 § PBL

Utnyttjandegrad

e – Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet
Motiv: Planbestämmelsens syftar till att säkra bostadsområdets tillgång till stora friytor för lek och rekreation samt för att säkerställa bevarandet av grönska inom området. Planbestämmelsen syftar även till att anpassa tillkommande bebyggelse till den befintliga skalan och karaktären som finns i närområdet. Lagstöd: 4 kap. 16 § PBL

Villkor för lov

a₁ – Marklov får inte ges för anläggande av dagvattenanläggning förrän markförorening är avhjälpt.

Motiv: Den markförorening som påträffats inom användningsområdet måste avhjälpas innan avsett ändamål anses lämpligt. Att omhänderta markföroreningen är en förutsättning för genomförandet av dagvattenanläggning. Lagstöd: 4 kap. 14 § 4 p. PBL

a₂ – Startbesked får inte ges för byggnad förrän stödmur på grundläggningsnivå +276,0 har kommit till stånd.

Motiv: Den befintliga stödmuren bidrar inte med tillräcklig stabilitet för den kommande byggnationen. En ny stödmur, av exempelvis gabion, med en grundläggningsnivå på +276,0 bedöms medföra tillräckliga geotekniska förhållanden för planområdet. Villkoret för lov syftar till att stödmur ska uppföras innan byggnation av bebyggelse påbörjas. Lagstöd: 4 kap. 14 § 4 p. PBL

Ändrad lovplikt

a₃ – Marklov krävs även för trädfällning

Motiv: För att säkerställa att olovlig trädfällning inte sker, utökas lovplikten med att marklov krävs för trädfällning inom det avgränsade området. Syftet med regleringen är att säkerställa bevarandet av grönska inom planområdet, se motiv till bestämmelse n₁. Lagstöd: 4 kap. 15 § 3 p. PBL

a₄ – Marklov krävs även för anläggande av dagvattenanläggning

Motiv: För att säkerställa att dagvattenanläggning genomförs på ett tillfredsställande sätt inom det avgränsade området, utökas lovplikten med att marklov krävs för anläggande av dagvattenanläggning. Syftet med regleringen är att säkerställa att den förorening som påträffats inom området avhjälpas, se motiv till bestämmelse a₁. Lagstöd: 4 kap. 15 § 3 p. PBL

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Nässjö kommun äger idag marken som i samband med ett plangenomförande behöver förvärfvas av exploatören. Detta gäller fastigheterna Pärlugglan 6, Pärlugglan 8, Pärlugglan 9, del av Pärlugglan 7 samt del av Forserum 7:1.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsindelning inom planområdet kommer att förändras i takt med exploatering och försäljning av mark. Bostadsmark, mark för allmänna platser och tekniska anläggningar kommer att bilda egna fastigheter.

Rättigheter

Inom planområdet återfinns en marksamfällighet. Nedan beskrivs marksamfälligheten och dess eventuella påverkan av detaljplanen.

Marksamfällighet

Marksamfälligheten S:5 som består av del av Kvarngatan och del av Dammgatan kommer med detaljplanens genomförande att upphöra alternativt omformas till att exkludera i detaljplanen utpekad allmän platsmark.

Om marksamfälligheten S:5 upphör kommer avtal mellan Nässjö kommun och fastighetsägare av fastigheten Strömkarlen 8 skrivas för att fortsatt säkerställa infart till berörd fastighet.

Ledningsrätt

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

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Teknisk försörjning i form av kommunalt vatten och spillvatten finns framdraget i omgivande gator och bedöms kunna försörja ny bebyggelse inom planområdet. Servisledningar från tidigare bebyggelse på platsen behöver grävas upp alternativt anpassas till ny bebyggelse.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns framdraget i Jönköpingsvägen samt Dammgatan. Enligt den dagvattenutredning som gjorts behöver dagvattenhanteringen utökas. I utredningen föreslås en regnbädd i anslutning till parkeringsytan i planområdets sydöstra del, en

dagvattenledning längs GC-vägen mellan Dammgatan och Kvarngatan samt en torr damm väster om denna.

El, fjärrvärme och fiber

Elledningar finns framdragna i Kvarngatan, Dammgatan samt en del av Jönköpingsvägen. Tvärs över planområdes kvartersmark finns också en elkabel, vilken kommer behöva flyttas innan planens genomförande. EON ansvarar för att på exploatörens initiering förflytta den elledning som korsar planområdets kvartersmark till gatumark.

Bredband/fibernät är framdraget i Kvarngatan. Idag korsar stamledningar planområdet. Ledningarna behöver flyttas för att planen ska kunna genomföras. Citynätet i Nässjö AB ansvarar för att fiberkablar som korsar planområdets kvartersmark flyttas till gatumark.

Utbyggnad av allmän plats

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

Vid ingrepp på Trafikverkets anläggning ska Trafikverket godkänna detaljutformning av aktuella åtgärder. Nässjö kommun genom Tekniska serviceförvaltningen är ansvarig för kontakt med Trafikverket.

Utbyggnad vatten och avlopp

Nässjö Affärsverk AB är ansvarig för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatörerna regleras i separata avtal. För uppförande av bebyggelse och tillhörande anläggningar inom kvartersmark, exempelvis eventuella bullerskydd, ansvarar byggherren för.

Byggherren ansöker om och bekostar fastighetsbildning.

Kostnad för flytt av fiberkablar inom planområdet bekostas av Nässjö kommun, genom Tekniska servicekontoret.

Kostnad för flytt av elledning inom området bekostas genom anslutningsavgifter.

Nässjö kommun som fastighetsägare erhåller intäkter vid försäljning av planlagd kvartersmark.

Planavgift

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas inte ut som planavgift i samband med bygglovet, utan faktureras när detaljplanen vinner laga kraft och bekostas av Nässjö kommun genom Tekniska serviceförvaltningen som är beställare av detaljplanen.

Drift allmän plats

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

Drift vatten och avlopp

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

Organisatoriska frågor

Avtal

Då Trafikverket är väghållare för Jönköpingsvägen ska exploatören vid ingrepp i eller i anslutning till Jönköpingsvägen teckna ett avtal med Trafikverket.

Planförfarande

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

Tidplan

Detaljplanen skickas för en andra granskning under maj 2024, beräknas antas i november 2024 och vinna laga kraft i november/ december 2024. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Kulturvärden

Vid utformning av ny bebyggelse bör hänsyn tas till intilliggande bebyggelse och dess kulturvärden. Detaljplanens reglering av högsta nockhöjd baseras på omkringliggande bebyggelse och begränsas till två respektive tre våningar för att ta hänsyn till platsens befintliga karaktär och områdets kulturvärden. Utöver höjdbestämmelser bedöms inte vidare reglering av tillkommande bebyggelses utformning vara nödvändigt med hänsyn till områdets kulturvärden. Det är i kommande processer upp till exploatören att i samarbete med Samhällsplaneringskontoret skapa bebyggelse som passar in i omgivningen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Vid genomförandet av detaljplanen sker en prövning utifrån fastighetsbildningslagen (1970:988) då nya fastigheter bildas.

Markföreningar i området måste avhjälpas innan planerad byggnation får genomföras, därav sker en prövning utifrån miljöbalken (1998:808).

Då detaljplanens genomförande innebär en ny utfart till allmän väg behöver en prövning ske utifrån väglagen (1971:948).

Planeringsunderlag

Kommunala ställningstaganden

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 26 augusti 2020 om positivt planbesked och Samhällsplaneringskontoret fick därmed i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området.

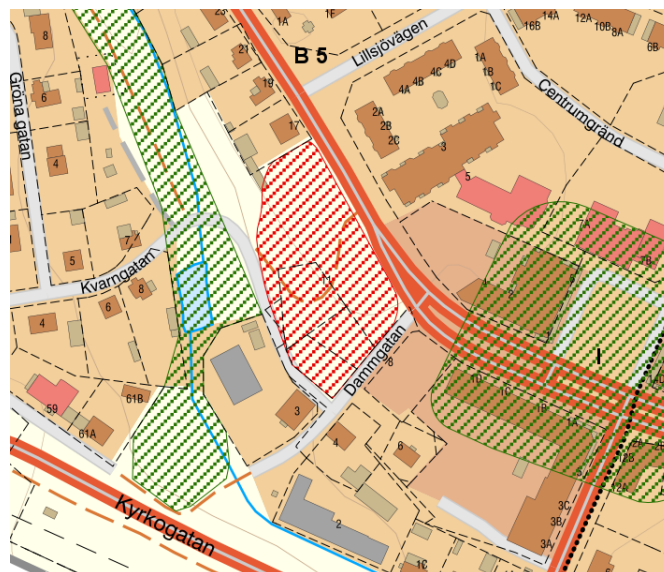
Översiktsplan

Den idag, gällande, kommunövergripande översiktsplan vann laga kraft den 1 juni 2023 och beskriver att Forserum inte behandlas närmare i dokumentet med anledning av att tätorten idag har en gällande fördjupad översiktsplan som mer detaljerat beskriver tätortens utveckling. Översiktsplanen beskriver däremot att Forserum har ett strategiskt läge med anledning av Jönköpingsbanan som förstärker tätortens attraktivitet. Attraktiviteten syns i form av en positiv befolkningstillväxt och att efterfrågan på både bostäder och verksamhetsytor i samhället är stort.

Fördjupad översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Forserum är antagen av kommunfullmäktige 15 december 2011, men arbetet med en ny fördjupad översiktsplan pågår.

I den idag gällande planen anges det att planområdet är lämpligt som nytt bostadsområde, förslagsvis med flerbostadshus av typen 55+ boende för att kunna vara ett alternativ för de som vill sälja sitt hus och bo kvar på orten i ett enklare och tillgängligare boende. Byggnation inom aktuellt planområde beskrivs också kunna innebära en förstärkning av centrumkaraktären, vilket bedöms vara positivt för tätorten. Utöver det beskriver dokumentet att bullerfrågan bör utredas med anledning av platsens närhet till Jönköpingsvägen.

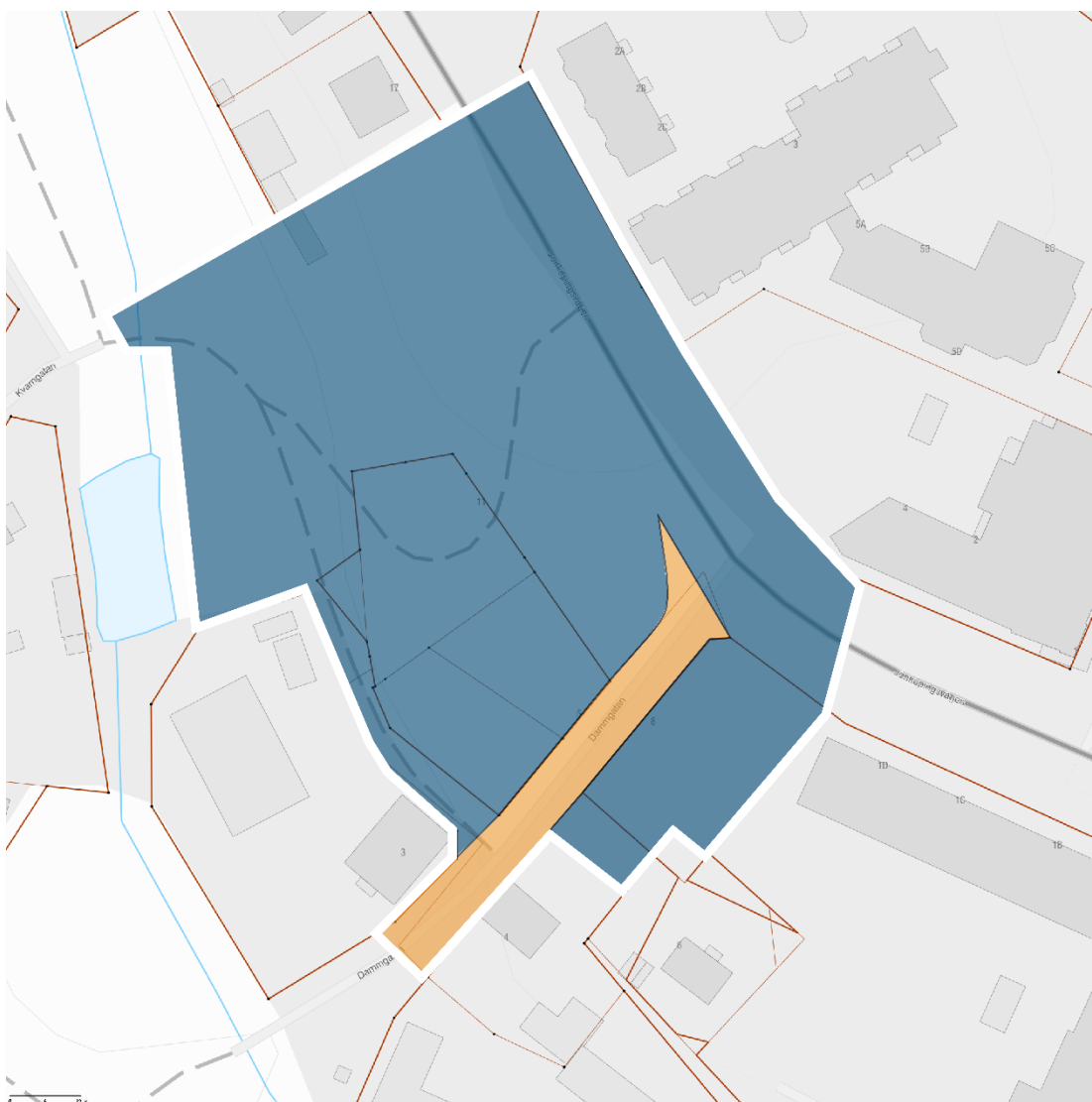


Utdrag ur den idag gällande fördjupade översiktsplanen för Forserum (antagen december 2011).
Röd skraffering anger nya bostadsområden, medan grön skraffering anger grönska och
övriga prioriterade områden.

Detaljplan

Planområdet är idag reglerat genom följande detaljplaner:

- Detaljplan för kv. Torget m.m. (DP Forserum 26) blev fastställd 1984. I den berörda delen anger planen gata eller torg i planområdets nordöstra del samt bostäder och handel i en respektive två våningar i planområdets sydvästra del. Delar av planområdet är även planlagt som park eller parkering. Respektive områden ersätts i ny detaljplan med bostäder, centrumverksamhet, väg samt parkeringsplats. Detaljplanen fortsätter att gälla i övriga delar.
- Detaljplan för kv. Stinsen m.m. (DP Forserum 34) blev fastställd 1990. I den berörda delen, Dammgatan, anger planen lokalgata. I den nya detaljplanen ersätts bestämmelsen med gata. Detaljplanen fortsätter att gälla i övriga delar.



Kartbilden visar gällande detaljplaner inom planområdet och i vilka delar de ersätts. Blå markering visar del av DP Forserum 26 som ersätts och orange markering visar del av DP Forserum 34 som ersätts.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen ska vid upprättandet av planer och program undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken (1998:808). I sådana fall ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

En undersökning gällande om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan har upprättats, daterad 2020-10-05. Undersökningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas. De miljöfaktorer som särskilt uppmärksammas är frågor om dagvattenhantering och risk för markföroreningar. Detaljplanens genomförande är i linje med miljömålet ”God bebyggd miljö”.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken (1998:808). En strategisk miljöbedömning behövs därför inte.

Utredningar

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

- **Dagvattenutredning:**
 - 12 april 2021 av BSV arkitekter & ingenjörer AB
- **Trafikbulerutredning:**
 - 1 juni 2022 av Soundcon
- **Översiktlig geoteknisk undersökning:**

Markteknisk undersökningsrapport - mur

 - 2 juni 2021 av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB

PM 2 Geoteknisk stabilitet

 - 17 oktober 2023 av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB
 - Reviderad 13 mars 2024 av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB
- **Översiktlig miljöteknisk mark-undersökning:**
 - 28 juni 2021 av Vatten och Samhällsteknik AB
 - Reviderad 17 november 2021 av Vatten och Samhällsteknik AB

Kompletterande miljöteknisk mark-undersökning:

 - 27 april 2023 av Vatten och Samhällsteknik AB
 - Reviderad 21 juni 2023 av Vatten och Samhällsteknik AB

Övriga planeringsunderlag

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

Grundkarta

För området har kartenheten på Samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun upprättat en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets gällande föreskrifter. Grundkartan är upprättad den 20 april 2020 och sedan uppdaterad den 12 april 2024.

Fastighetsförteckning

Kartenheten på Samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun har upprättat en fastighetsförteckning som gäller för planområdet. Utöver en redovisning av lagfarna fastighetsägare till berörda fastigheter inom och utanför planområdet, upplyser fastighetsförteckningen om kända servitut och rättigheter som belastar fastigheter inom planområdet. Fastighetsförteckningen är upprättad den 25 mars 2022 och sedan uppdaterad den 5 april 2024.

Skyfallskartering

WSP har år 2022 tagit fram en skyfallskartering för Forserums tätort. Utredningen visar maximalt flöde, maximalt djup och maximalt djup efter 10 timmar till följd av ett 100-årsregn.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Planområdet är idag till stor del obebyggt med anslutning till Forserums centrum i öster. Bebyggelsen kring centrum utgörs av 1–3 våningar och är till stor del uppförd i slutet av 1960-talet. Längs Jönköpingsvägen finns främst bebyggelse om 3 våningar. Norr om planområdet ligger det tidigare äldreboendet Forsbacka, som är uppförd på 1990-talet i 1–2 våningar. I övrigt omges planområdet av friliggande villabebyggelse från blandade tidsepoker.

Inom planområdets nordvästra del finns del av en rödmålad förrådsbyggnad med plåttak. Byggnaden är uppförd över fastighetsgränsen mellan Forserum 7:1 och Pärlugglan 5. Byggnaden är från början uppförd av Forserums kommun men nyttjas idag av fastighetsägarna till Pärlugglan 5.



Vy från planområdet längs Jönköpingsvägen i sydöstlig riktning.



Vy från planområdet längs Dammgatan i sydvästlig riktning.



Vy över planområdets nordvästra del.

Service

Planområdet ligger i anslutning till Forserums centrum där bland annat livsmedelsbutik, pizzeria, bibliotek, medborgarkontor och övriga mindre butiker finns att tillgå. Skola, förskola samt vårdcentral finns inom gångavstånd från planområdet.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns en gång- och cykelbana från Dammgatan som efter Frickabäcken övergår till Kvarngatan samt ytterligare en gång-cykelbana som sträcker sig över planområdet mellan Kvarngatan och Jönköpingsvägen. Längs med Jönköpingsvägen finns idag en smalare trottoar på vardera sida där gående och cyklister samsas.

Kollektivtrafik

Cirka 150 meter sydost om planområdet finns Forserums station, där både tåg och bussar trafikeras. Med flera avgångar per dag finns tåg till bland annat Jönköping, Nässjö, Skövde, Växjö och Tranås. Längs med Jönköpingsvägen trafikeras bussar mellan Nässjö och Huskvarna. Busshållplatser finns cirka 300 meter respektive 400 meter från planområdet i båda riktningar.

Vilka busshållplatser som trafikeras är ingenting som kan styras av en detaljplan. Under planprocessen har det dock beslutats, efter dialog med berörda parter, att den busshållplats som idag finns inom planområdet kommer att tas bort med hänvisning till Forserums station samt övriga närliggande busshållplatser

Motortrafik

Jönköpingsvägen, som sträcker sig genom planområdet i östvästlig riktning, är den huvudsakliga infarten till Forserums samhälle och fungerar även till viss del som genomfartsväg. Trafikverket är väghållare och år 2023 var ÅDT uppmätt till cirka 2100. Skyltad hastighet vid mätpunkten är 60 km/h, men genom tätorten är hastigheten skyltad med 40 km/h.

Dammgatan sträcker sig genom planområdet i nordsydlig riktning och fungerar som infart till både planområdet och angränsande fastigheter. Dammgatan är en kommunal lokalgata som övergår till gång- och cykelväg vid Frickabäcken.

Parkering

Idag finns allmän parkering inom planområdet bestående av en mindre grusad parkering på Strömkarlen 6 samt en något större asfalterad parkering på Forserum 7:1. Totalt finns plats för cirka 15 personbilar.

Naturmiljö

Planområdet angränsar till Frickabäcken och det gröna rekreationsstråk som sträcker sig genom Forserums samhälle. I anslutning till det gröna stråket finns även inom planområdet ett område med tätare vegetation. Där består vegetationen av olika typer av lövträd som alm, björk, asp, lönn och oxel. Ett flertal av träden är högväxta och lokaliserade i planområdets sluttning. Vegetationen i övriga delar av planområdet består av klippt gräsmatta.

Det finns inte några sällsynta eller hotade växtarter inom planområdet.

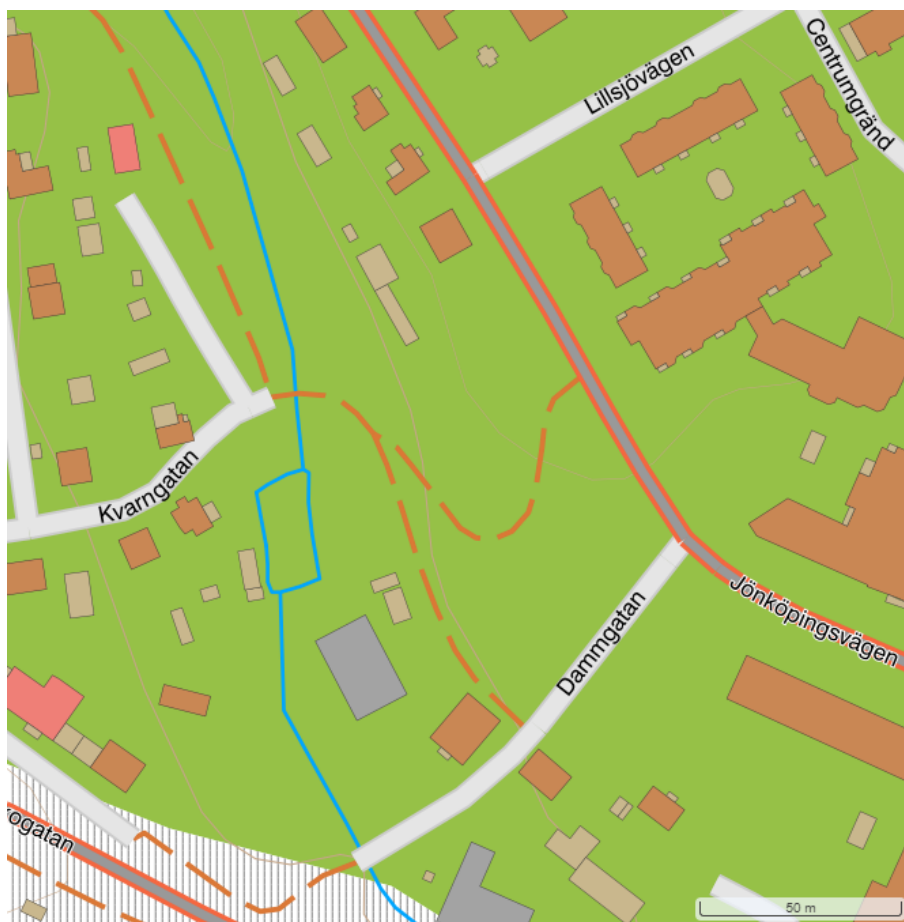
Geotekniska förhållanden

Stora delar av planområdet sluttar mot sydväst och mot Frickabäcken, vilket också är planområdets lågpunkt med 272 meter över havet. Parallellt med Jönköpingsvägen, strax väster om planområdets mittpunkt, löper en ravin som skiljer planområdets högsta respektive lägsta punkt från varandra. Då planområdets högsta punkt är 281 meter över havet, medför detta en höjdskillnad om 9 meter. Ravinen har sedan tidigare stöttats upp med en stödmur om cirka 1,2 meters visningshöjd för att minska risken för ras och skred.

Enligt jordartskartan från Sveriges Geologiska Institut (2022) består hela planområdet av isälvsediment med ett jorddjup om cirka 3–5 meter. Vid undersökning av områdets föroreningsbild konstaterades dock att hård morän samt berg påträffades redan vid 1–1,5 meters djup. Ytligt berg beskrivs förekomma i nästan hela planområdet.

Planområdet har genomgått en geoteknisk undersökning. Utredningens rapport presenterar bland annat ett antal beräkningar som gjorts för platsens stabilitet, både på dess nuvarande och de framtida förhållandena. Beräkningarna visar på att stabiliteten, med tillkommande last, inte bedöms vara tillräcklig för varken planerad byggnation eller utifrån nuvarande förutsättningar. För att uppnå tillräcklig stabilitet föreslår utredningen att en ny stödmur av gabion bör uppföras. Grundläggningsnivån som krävs för ny stödmur beräknas till +276. Med nämnd åtgärd uppnås tillräcklig skredsäkerhet och detaljplanens föreslagna byggnation bedöms därför som lämplig.

Under provtagningarna påträffades inget grundvatten utan endast nederbörd och smältvatten som följde den sluttande bergytan. Eftersom inget grundvatten har påträffats bedöms riskerna för hydrologisk påverkan på områdets stabilitet som mycket låg.



Utdrag ur jordartskartan från Sveriges Geologiska Institut (2022). Grön färg indikerar isälvsediment.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Då planområdet i dagsläget är obebyggt finns ingen större lokal fördröjning eller hantering av dagvatten. Något sådant behov bedöms inte heller vara nödvändigt i dagsläget eftersom befintliga grönytor bidrar till viss fördröjning och rening av dagvattnet. Befintligt ledningsnät finns också längs med Jönköpingsvägen samt Dammgatan. Spillvattenledningar finns längs med Jönköpingsvägen, Dammgatan samt Kvarngatan. Utsläppspunkt för dagvattnet är i Frickabäcken som ingår i huvudavrinningsområdet Motala ström.

Den dagvattenutredning som framtagits av konsultföretaget BSV visar på att rinnvägarna som uppstår vid högre flöden än ledningsnätets kapacitet mot Dammgatan och Frickabäcken, bör beaktas och därmed anpassas i den kommande exploateringen. Ett genomförande av detaljplanen kommer leda till ett ökat avrinningsbehov och dagvattenåtgärder bör därför tillkomma i samband med exploatering. Utredningen visar på att planområdet lämpar sig väl för olika typer av infiltration av dagvatten på grund av markens höga genomsläpplighet.

Grundvatten

Planområdet ingår i grundvattenförekomsten *Forserum Norra*, där kontakt finns med Frickabäcken. Grundvattenförekomsten har klassats med god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

Vid utförda provtagningar inom området har inget grundvatten påträffats. Vid utförda analyser har därför grundvattennivån antagits ligga i nivå med bergytan.

Miljö

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. Frickabäcken redovisas med en 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

Fornlämningar

Länsstyrelsen har meddelat att det ur fornlämnings synpunkt inte finns hinder mot den planerade byggnationen samt att ingen arkeologisk utredning krävs.

Byggnadsminnen

Planområdet ligger i centrala Forserum och har närhet till kulturmiljöklassad bebyggelse. Direkt angränsande till Dammgatan finns fastigheten Dammen 1 där det finns en tidigare charkuteriaffär från år 1925 i två våningar. Byggnaden är ljust putsad, har brant takfall samt en 20-talsklassicistisk frontespis. I Nässjö kommuns kulturmiljöprogram klassas byggnaden som klass 3, vilket innebär särskilt allmänt bebyggelsevärde.



Foto över byggnad på fastigheten Dammen 1.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt gällande riktvärden för buller får ljudnivån vid bostadsfasad som högst uppnå 60 dBA och varje bostad ska ha tillgång till en uteplats där ekvivalent ljudnivå inte överstiger 50 dBA. För att säkerställa att gällande riktvärden kan uppnås har en bullerutredning tagits fram.

I framtiden bullerutredning utgår beräkningarna för järnvägsbuller utifrån Trafikverkets framtidsprognos för år 2040. Framtidsprognosen för järnvägsbuller beskrivs så att trafiken kommer medföra lägre bullernivåer än dagens situation. Framtidsprognosen visar också att det på Jönköpingsbanan varje dygn passerar 10 godståg, 30 X10, 30 X52 samt 4 Y31/32 varav alla färdas i 90 km/h.

Även bullernivåer från biltrafik har utgått från Trafikverkets framtidsprognos för år 2040, där trafikflöden har beräknats med hjälp av Trafikverkets uppräkningsstal (EVA) för regionen. På Jönköpingsvägen har ÅDT beräknats till 2400 ÅDT. Då Dammgatan inte ingår i Trafikverkets vägbestånd har trafiken uppskattats till 250 ÅDT.

Bullerutredning visar på att ljudnivåerna blir som högst i norra delen av planområdet, mot Jönköpingsvägen. Där uppgår de ekvivalenta ljudnivåerna till som högst 60 dBA. Således uppfyller ljudnivåerna de riktlinjer som finns på bostäder om högst 60 dBA vid fasaden. I planområdets mest bullerutsatta delar är ljudnivån dock högre än rekommenderad maximal ljudnivå för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån som högst bör uppgå till 50 dBA. Bostäder inom dessa delar ska därför erbjudas tillgång till en gemensam uteplats där riktvärdena uppnås.

Förorenad mark

Norr om planområdet, på fastigheten Pärlugglan 5, har det tidigare funnits en bensinstation. Länsstyrelsens inventering av förorenade områden ger fastigheten riskklass 3, vilket innebär måttlig risk för föroreningar. Eftersom planområdet angränsar till den riskklassade fastigheten har en miljöteknisk markundersökning genomförts.

Utredningen har utförts av konsultföretaget Vatten och Samhällsteknik AB, som har utgått från riktvärden för känslig markanvändning (KM) eftersom detaljplanen möjliggör för bostäder. Provtagning har skett vid flera olika tillfällen för att få en tillräcklig översiktlig bild över föroreningsituationen inom planområdet.

Provtagningarna visar att förhöjda föroreningshalter av bly förekommer inom planområdets västra del. Föroreningen lokaliseras till stor del inom gräsyten mellan Kvarngatan och Frickabäcken där blyhalter över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) förekommer inom de ytligaste jordlagren. I övriga delar av planområdet har förhöjda halter av bly samt PAH-H uppmätts. Dessa överstiger dock endast i enstaka fall marginellt riktvärden för KM, föroreningarna har dessutom påträffats på djupare jordnivåer.

I planområdets västra del möjliggörs det för anläggandet av en dagvattenanläggning. Inom detta område har det påträffats blyföroreningar, vilka kommer behöva åtgärdas för att markanvändningen ska anses lämplig. Detta dels för att föroreningen inte ska

påverka boende i närmiljön samt dels för att inte fortsatt förorena Frickabäcken som rinner intill. Dagvattenutredningen föreslår att samtliga fyllnadsmassor ner till torv och dy inom området planlagt som dagvattenanläggning åtgärdas, exempelvis genom urgrävning. Åtgärden berör cirka 900 m² och bör genomföras innan bostäder inom detaljplanen uppkommer.

Risken för halogenerade lösningsmedel inom planområdet bedöms som låg då ytligt berg förekommer inom hela planområdet och grundvatten har under utförda provtagningar inte påträffats.

Orsaken till föroreningsituationen inom planområdet kan inte säkert bestämmas till den tidigare drivmedelsstation som återfanns på fastigheten Pärlugglan 5, det är dock inte uteslutet att ett samband finns.

Farligt gods

Ur ett riskperspektiv påverkas området av järnvägen (Jönköpingsbanan). I den kommunövergripande översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige år 2023 framgår att särskild hänsyn ska tas till risker med transport av farligt gods vid lokalisering av bebyggelse. Inom 150 meter från transportled för farligt gods bör risksituationen bedömas vid planering av ny bebyggelse samt i de flesta fall av ändrad markanvändning. Planområdet ligger som närmast cirka 120 meter från Jönköpingsbanan.

Risken med planområdets närhet till Jönköpingsbanan och eventuella nödvändiga åtgärder har analyserats med hjälp av riktlinjer framtagna av Hallands län (Riskanalys av farligt gods i Hallands län, meddelande 2011:19). Utav de typer av farligt gods-leder som finns exemplifierade i vägledningen är Västkustbanan mest jämförbar med Jönköpingsbanan. Den planerade bebyggelsen inom planområdet bör klassas som tätort då den planeras att bestå av lägenhetsbebyggelse upp till tre våningar. Vägledningen från Hallands län anger att basavståndet mellan tätortsbebyggelsen och en farligt gods led, som Västkustbanan, ska vara 80 meter. Eftersom avståndet mellan Jönköpingsbanan och planområdet är 120 meter bör tillräcklig skyddsavstånd uppnås. Vägledningen anger dock att det finns baskrav som alltid ska uppfyllas när byggnation sker inom riskutredningsavståndet (150 meter). Baskravet i detta fall gäller möjligheten att reducera konsekvenser vid utsläpp av giftig gas genom att luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden. Aktuell detaljplan reglerar att luftintag ska placeras högt och på motsatt sida av Jönköpingsbanan.

Räddningsinsats

Planområdet ligger centralt i Forserums tätort med nära anslutning till en av räddningstjänstens deltidstationer. Detta gör att insatstiden i händelse av brand är mycket kort. Då bebyggelse föreslås i 3 våningar och är i direkt anslutning till vägnätet, bedöms framkomligheten för räddningstjänsten vara god.

Klimatförändringar

Översvämning

Inom planområdet finns inga lågpunkter. Höjdskillnaderna inom planområdet gör att det inte finns någon risk för översvämning för planerad bebyggelse.

Värmeöar

Idag finns inga avsevärt förhöjda temperaturer inom planområdet då området till stor del består av grönstruktur.

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 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$).

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

Eftersom MKN inte överskrids i centrala Nässjö, där luftkvaliteten bedöms som minst bra, dras slutsatsen att det är låg sannolikhet att MKN överskrids på andra platser inom kommunen.

Vatten

Frickabäcken rinner mot nordväst där den mynnar ut i Huskvarnaån, vid Lekeryd, och tillhör Motala ströms huvudavrinningsområde. Enligt VISS uppnår Frickabäcken inte god ekologisk status, vilket bedöms beror på morfologiska förändringar, flödesförändringar och övergödning. Även halten av det förorenade ämnet *koppar* bedöms överskrida gränsvärdet och föranleder därmed också till bäckens klassificering.

Den kemiska statusen för Frickabäcken når inte upp till god status. Detta eftersom vattnet innehåller höga halter av antracen, bromerad difenyleter och kvicksilver.

VISS listar flera påverkanskällor till Frickabäckens ekologiska och kemiska status som har betydande påverkan. De punktkällor som nämns är två industriverksamheter och två förorenade områden. De diffusa källor som nämns är urban markanvändning, jordbruk, enskilda avlopp, atmosfärisk deposition, förändringar i hydrologisk regim samt förändring av morfologiskt tillstånd för jordbruket. Frickabäckens nuvarande status gör att det finns ett behov av att utreda dagvattenhanteringen i området och möjligheten till infiltration.

Buller

Enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska kommuner med fler än 100 000 invånare kartlägga omgivningsbullret inom kommunen och ta fram åtgärdsprogram. Nässjö kommun består av drygt 32 000 invånare, vilket gör att kommunen inte omfattas av denna skyldighet.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastighetsåtgärder kommer att behövas för detaljplanens genomförande. Om exploatören är annan part än Nässjö kommun kommer exploatören behöva köpa den eller de fastigheter som bildas för bostadsmark väster om Dammgatan. Marksamfälligheten Forserum S:5 kommer att upphöra alternativt omformas och Nässjö kommun kommer därför behöva genomföra markinköp av hela marksamfälligheten alternativt det som planläggs som allmän platsmark inom befintlig marksamfällighet. Ett sådant markinköp kommer innebära att drift och underhåll av vägarna kommer att övergå till kommunen.

Övriga delar inom planområdet ägs redan av Nässjö kommun och inga ytterligare markinköp krävs.

Fysisk miljö

Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse i ett centrumnära läge på idag obebyggd mark. Planområdets utbyggnad syftar till, utöver tillskapandet av nya bostäder, att förstärka Forserums centrumkaraktär. Planförslaget verkar därför för miljömålet *God bebyggd miljö* genom ett väl lokaliserat bostadsområde. Med planområdets lokalisering nära till bland annat samhällsservice, grönområden och kollektivtrafik medverkar detaljplanens genomförande till en hållbar bebyggelsestruktur.

Den byggnad som idag är uppförd över fastighetsgränsen mellan Forserum 7:1 och Pärlugglan 5 är uppförd på olovliga grunder. Detaljplanen kan inte påverka byggnadens placering under själva planprocessen, däremot kan byggnaden komma att påverkas vid detaljplanens genomförande. Den del av byggnaden som ligger inom planområdet kan i framtiden behöva rivas till förmån för detaljplanens genomförande.

Trafik

Detaljplanens genomförande innebär något ökad trafik i samhället då fler bostäder kommer tillkomma. Utöver det bedöms den tillkommande infarten till bostads- och centrumområdet att påverka trafikflödet längs med Jönköpingsvägen. För att minimera påverkan på trafiken har infarten till de tänkta parkeringsplatserna i planområdets norra del anpassats med hänsyn till befintliga korsningar i närområdet.

Planområdets utbyggnad kommer också medföra positiva konsekvenser för gående och cyklister då ett förbättrat gång- och cykelnät möjliggörs.

Parkering

Parkering ska primärt uppföras på de utpekade platserna i detaljplan: inom planområdets sydöstra del respektive norra del. Angivna parkeringstal i dagens gällande kommunala parkeringsstrategi beräknas kunna följas. Att parkering regleras till utpekade parkeringsytor bedöms vara positivt för boende i det nya området då bostädernas bostadsgård blir bilfri och kan istället nyttjas som sällskapsyta och rekreationsyta.

Natur

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att ett idag obebyggt område tas i anspråk för bostadsbebyggelse, vilket medför att mängden grönstruktur inom planområdet minskar. För att bevara delar av planområdets grönska, reglerar detaljplanen markens utnyttjande samt fällning av träd. Resultatet av detta blir att grönska i anslutning till det befintliga grönstråket längs Frickabäcken bevaras.

Landskapsbild

Stadsbilden i Forserum påverkas av planens genomförande då ett idag obebyggt område bebyggs med flerbostadshus. För att motverka eventuella negativa konsekvenser till följd av detta verkar detaljplanen för att bebyggelsen ska samspela med övrig bebyggelse i planområdets närhet. Detta görs genom att bland annat reglera byggnadshöjd samt bebyggelsens placering i förhållande till omgivande gator.

Miljö

Dagvatten

Eftersom planförslaget bidrar till ökade hårdgjorda ytor kan planförslaget leda till ökade vattenmängder vid ett skyfall. För att motverka negativa konsekvenser till följd av detta har åtgärder för dagvattenhantering tillkommit. Detaljplanen möjliggör två områden för dagvattenåtgärder, vilket förväntas täcka befintligt samt tillkommande behov.

Kulturmiljö

Planområdet är lokaliserat i anslutning till bebyggelse utpekad som kulturmiljö. Detaljplanens genomförande kan därför komma att påverka dessa värden. För att minimera detaljplanens negativa påverkan på omkringliggande kulturmiljöer har åtgärder vidtagits för att anpassa tillkommande bebyggelse därefter. Bebyggelsen regleras exempelvis i storlek samt i placering, där bebyggelsen ska uppföras intill angränsande gator.

Social hållbarhet

Barnperspektivet

Detaljplanens genomförande kan komma att påverka barn i området. Planområdet består i dagsläget av grönytor som eventuellt används för lek men som med detaljplanens genomförande kommer tas i anspråk till andra ändamål. Eftersom planområdet angränsar till andra grönytor, lekplatser samt näridrottsplatser i närområdet, bedöms minskningen av grönytan inte avsevärt påverka barns möjligheter till lek och rekreation. Planområdet säkerställer också bevarandet och utvecklandet av det gröna stråket som sträcker sig längs med Frickabäcken, vilket ger barn goda möjligheter att nyttja stråket för lek, rekreation och transport.

Fysisk tillgänglighet

Den fysiska tillgängligheten bedöms som god med bra gång- och cykelvägar samt närhet till kollektivtrafik och service. Att busshållplatsen inom planområdet avvecklas innebär

något längre avstånd till kollektivtrafik. Avstånden uppmäts till 300 meter respektive 400 meter, vilket fortsatt bedöms som god tillgänglighet.

Jämlikhet

Detaljplanen möjliggör för blandade boendeformer och användningar, vilket erbjuder människor av olika bakgrund och livssituation att bo och vistas på samma plats.

Hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanens genomförande medför inte ökade bullernivåer för omkringliggande miljöer. På grund utav nuvarande bullernivåer kopplat till Jönköpingsvägen ställer detaljplanen krav på tillkommande bostäder för att uppnå gällande riktvärden.

Förorenad mark

Detaljplanens genomförande medför att ett idag förorenat område åtgärdas, vilket innebär att risker kopplat till hälsa för de närboende minskar eftersom de kommer få en bättre och mer hälsosam miljö att vistas i. Det innebär också att Frickabäcken har större potential att nå upp till gällande miljökvalitetsnormer avseende kemisk status.

Översvämning

Eftersom planförslaget bidrar till ökat hårdgjorda yta, kan förslaget komma att medföra ökade vattenmängder vid ett skyfall. Planområdet är däremot belägen på en högre höjd, vilket innebär att risken för översvämningar är liten för tillkommande bebyggelse. De dagvattenåtgärder som vidtas innebär också att förutsättningarna att omhänderta större mängder vatten i området förbättras. Enligt den dagvattenutredning som framtagits (2021-04-12) innebär detaljplanens genomförande inte heller någon tillkommande risk för översvämning av intilliggande fastigheter.

Olyckor

Planområdet är inte beläget i anslutning till rekommenderade transportleder för farligt gods. Planområdet är inte heller placerat inom riskavstånd från verksamheter där farligt gods eller farliga ämnen hanteras.

Ras, skred och erosion

Med detaljplanens genomförande tas gräsytor i anspråk för bostadsbebyggelse, vilket medför en förändring av vattenavrinningen i området. För att kompensera för detta, men även för att minimera riskerna att större vattenmängder ska påverka bland annat stabiliteten, pekar detaljplanen ut två ytor som ska nyttjas till just dagvattenhantering,

Med detaljplanens genomförande byts befintlig stödmur ut mot en ny för att förbättra stabiliteten på platsen. Det geotekniska PM (reviderad 2024-03-13) som framtagits påpekar också att inga uppenbara risker för slamströmmar finns, vilket också medför låga risker kopplat till stabilitet.

Värmeöar

Planområdet ianspråktar grönytor till bostadsbyggnation. Detta föranleder en ökad mängd hårdgjorda yta, som i sin tur kan orsaka ökade lokala temperaturer. För att kompensera för detta, vidtar planen åtgärder som att exempelvis bevara fullvuxna träd. Träd av den typen underlättar skuggbildning och kan därmed sänka den lokala temperaturen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanens genomförande förväntas inte ge upphov till försämrad luftkvalitet.

Vatten

Som påverkanskälla till Frickabäckens kemiska status listar VISS bland annat förorenade områden som orsak, vilket täcker in aktuellt planområde. Med detaljplanens genomförande ska den förorening som finns inom planområdets västra del åtgärdas. Detaljplanens genomförande innebär dessutom åtgärder för fördröjning av dagvatten. Åtgärderna genomförs bland annat för att minska mängden föroreningar som rinner ut i Frickabäcken. Därmed medför detaljplanen förbättrade möjligheter att uppnå gällande miljökvalitetsnormer 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 och Nässjö Affärsverk AB.

Samhällsplaneringskontoret

Paulina Sandomierska
Planarkitekt