



Detaljplan för Stubben 2 m.fl. Nässjö tätort, Nässjö kommun

Upprättad av Nässjö kommun, Samhällsplaneringskontoret 2023-03-22
med standardförfarande. Reviderad 2024-01-31

Planbeskrivning

Innehållsförteckning

INLEDNING.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA OCH AVGRÄNSNING.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖVERSIKTSPLAN	4
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	4
TRAFIKSTRATEGI	5
VATTENSKYDDSFÖRESKRIFTER FÖR SPEXHULTASJÖN	5
GÄLLANDE DETALJPLANER	6
BESLUT OM NY DETALJPLAN	6
UNDERSÖKNING OM MILJÖPÅVERKAN.....	6
<i>Bakgrund</i>	6
<i>Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande</i>	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN – FÖRORENAD MARK	7
KULTURMILJÖ.....	8
NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	8
<i>Mark och vegetation</i>	8
<i>Bebyggelse</i>	9
<i>Gator och trafik</i>	9
PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	9
<i>Allmän plats</i>	9
<i>Kvartersmark</i>	11
STÖRNINGAR OCH RISKER	17
<i>Buller</i>	17
<i>Vattenskydd, dagvatten och släckvatten</i>	17
<i>Farligt gods</i>	22
<i>Brand</i>	24
<i>Värmeöffekt</i>	24
BARNPERSPEKTIVET.....	24
TEKNISK FÖRSÖRJNING	25
GENOMFÖRANDE	25
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	25
<i>Vattenskydd, dagvatten och släckvatten</i>	25
<i>Påverkan på landskapsbilden</i>	25
<i>Trafikfrågan</i>	26
<i>Farligt gods</i>	26
FASTIGHETSKONSEKVENSER	26
<i>Belastande rättigheter inom planområdet</i>	27
GENOMFÖRANDETID	28
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	28
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....	29
<i>Vattenskyddsområde Spexhultasjön</i>	29
TIDPLAN	29
MEDVERKAN	29

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas för att skapa planmässiga förutsättningar att utöka befintlig verksamhet inom fastigheterna Stubben 2, Vreten 2 och del av Södergården 1:1. År 2013 upprättades en detaljplan som möjliggjorde för verksamhetsutövaren (JYSK AB) att rationalisera och centralisera verksamheten i kommunen. Ytbehovet har sedan dess ökat och nu behövs en större byggrätt, främst på höjden.

Gällande detaljplan tillåter en högsta totalhöjd om 44 meter och ny detaljplan möjliggör detta på en större del av Stubben 2 men också på Vreten 2, som verksamhetsutövaren nyligen har förvärvat och avser utöka sin verksamhet inom. Den del av Södergården 1:1 som idag är Vretgatan och allmän plats övergår i kvartersmark vilket möjliggör att byggnaderna på Stubben 2 och Vreten 2 kan kopplas samman.

Utmed västra delen av Stubben 2 finns ett ledningsrättsområde för kraftledning. Detaljplanen anger att marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning för såväl allmän plats som kvartersmark som berörs av ledningsrätten.

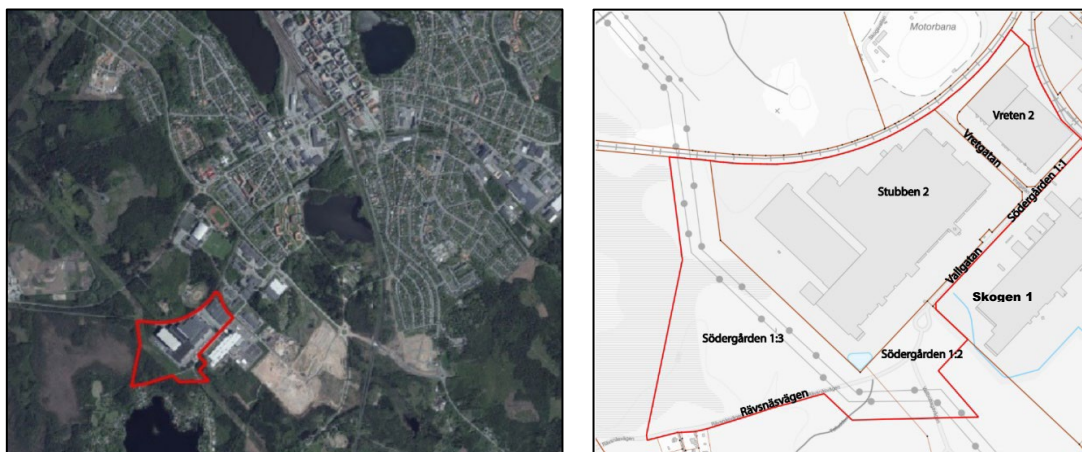
Norr om planområdet löper järnvägen Halmstad-Nässjöbanan (HNJ-banan). Detaljplanen säkerställer att ny bebyggelse inte tillkommer för nära järnvägen.

Planområdet ligger delvis inom vattenskyddsområdet för dricksvattentäkten Spexhultasjön. Vattenskyddsföreskrifter finns upprättade och ställer särskilda krav inom skyddsområdet. Hantering av dagvatten och släckvatten måste ske enligt föreskrifterna för att minska risken att vattentäkten påverkas.

Plandata och avgränsning

Planområdet är beläget i sydvästra delen av Nässjö stad på Södergårdens industriområde, drygt 2 kilometer från centrala Nässjö. Planområdets areal är ca 28,3 hektar och omfattar hela Stubben 2, Vreten 2 samt del av Södergården 1:1, 1:2 och 1:3. En liten del av Skogen 1, hörnet där fastigheten möter Södergården 1:1 och 1:2 ingår i planområdet. Södergården 1:1, 1:2 och 1:3 ägs av Nässjö kommun medan Stubben 2 och Vreten 2 ägs av Jysk AB. Skogen 1 ägs av Prysmian Group Sverige AB.

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



Översiktsbild över planområdet i Nässjö och redogörelse för fastigheter och gator inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

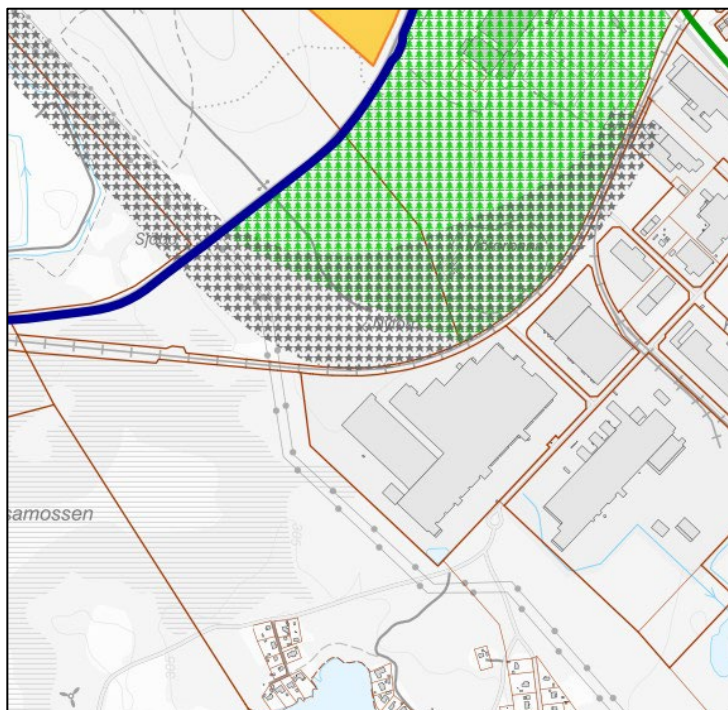
Fördjupad översiktsplan

Nässjö stad omfattas av en fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige den 16 juni 2016. I planen föreslås ett område strax norr om Stubben 2 som planerad järnvägskorridor. Järnvägskorridoren är en kommunal angelägenhet som syftar till att reservera mark för att knyta ihop Jönköpingsbanan med Södra stambanan.

Den fördjupade översiktsplanen anger att riskerna kopplade till farligt gods ska beaktas inom 150 meter från järnväg. Vilka risker och avstånd som kan accepteras beror på vilken typ av verksamheter som berörs och en avvägning av vad som kan tänkas vara acceptabelt, och vilka krav på riskreducerande åtgärder som ska vidtas, får göras i varje enskilt fall.

Under kapitlet *Industri och logistik* anges kommunens ställningstagande att verka för att alla stadens områden ska innehålla gång- och cykelstråk med förbindelse mot staden, skyddsområde mot bostadsbebyggelse för att minska störningar och ytor för att ta hand om dagvatten samt grönytor för rekreation i dess närhet.

Det anges också att dagvatten bör renas lokalt innan det släpps ut i recipienten och inga nya direktutsläpp till recipienten tillåts.



Utdrag från den fördjupade översiktsplanen.

Trafikstrategi

Vallgatan omfattas av Nässjö kommuns trafikstrategi, antagen av kommunfullmäktige år 2020. I trafikstrategin pekas Vallgatan ut som del i ett större sammanhängande gång- och cykelstråk för att knyta ihop Södergårdens industriområde med övriga delar av Nässjö stad.

Vattenskyddsföreskrifter för Spexhultasjön

Den 10 december 2004 fastställdes ett vattenskyddsområde för ytvattentäkten i Spexhultasjön bestående av en primär och sekundär skyddszon. Del av fastigheten Stubben 2 ligger inom den sekundära skyddszonen. Särskilda krav ställs därför på anläggningen för att skydda vattentäkten. Syftet med vattenskyddsområdet är att minimera risken för att vattnet i sjön, efter normalt reningsförfarande, inte kan användas för dricksvattenförsörjning. Vattenskyddsföreskrifterna gäller parallellt med detaljplanen och innehåller regler och förbud som måste beaktas inom skyddszonerna. Se vidare i föreskrifterna och under rubriken *Vattenskydd, dagvatten och släckvatten* nedan.



Vattenskyddszon för Spexhultasjön. Planområdesgräns markerad med röd linje. Del av Stubben 2 ligger inom den sekundära zonen.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller idag följande detaljplaner:

- Detaljplan för Stubben 2, del av Södergården 1:1, 1:2 och 1:3 (DP Nässjö 358).
 - Planen omfattar samma område som i det nu aktuella planförslaget, förutom Vreten 2. Detaljplanen vann laga kraft år 2013 och syftade till att skapa planmässiga förutsättningar för Jysk att centralisera sin verksamhet för att få till en rationell drift av verksamheten. Planen anger användningarna J, industri, samt NATUR till största del. Detaljplanen medger en totalhöjd om 44 meter.
- Stadsplan för västra delen av Södergårdens industriområde.
 - Planen fastställdes 1976 och anger J, industri, med en högsta byggnadshöjd om 8 meter för fastigheten Vreten 2.

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 24 februari 2021 att uppdra åt Samhällsplaneringskontoret att ta fram en ny detaljplan för området.

Undersökning om miljöpåverkan

Bakgrund

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 2023-02-28. Undersökningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande

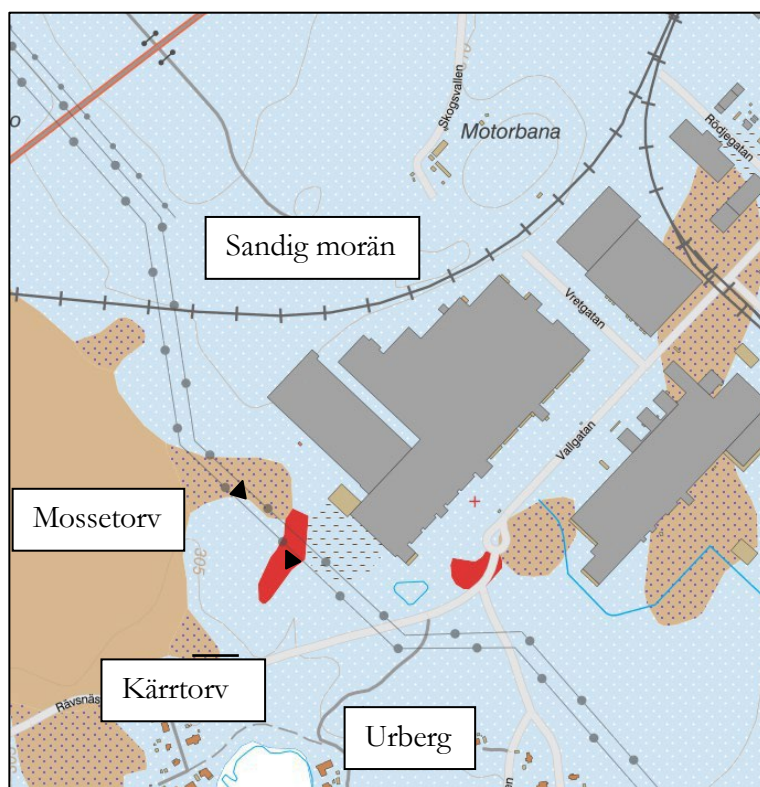
Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas. De miljöfaktorer som särskilt uppmärksammas är risk för Spexhultasjöns vattenskyddsområde, omgivningspåverkan med tanke på byggnadernas volym och trafikmiljön utmed Vallgatan. Förutsättningar och konsekvenser för samtliga av dessa hänseenden måste beaktas under detaljplanearbetet.

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

Förutsättningar och förändringar

Geotekniska förhållanden – förorenad mark

SGU:s jordartskarta nedan redovisar flera olika typer av jordarter i planområdet men främst sandig morän med inslag av kärrtorv och urberg. Det finns även mossetorv i planområdets västra del. Terrängen är relativt platt. I Länsstyrelsens karta över potentiellt förorenade områden förekommer ett antal verksamheter i närheten av planområdet, men dessa bedöms inte påverka eller påverkas av detaljplanens genomförande utifrån vad planen medger och vilken verksamhet som bedrivs på de potentiellt förorenade områdena.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga värdefulla kulturmiljöer eller kända fornlämningar. Strax söder om planområdet finns en kulturhistorisk lämning i form av en fossil åker med ett antal röjningsrösen.

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Mark och vegetation

Stor del av planområdet är redan idag hårdgjort med antingen befintliga byggnader eller asfalt. Inom Stubben 2 finns ett oexploaterat skogsparti i nordväst intill järnvägen mot Halmstad. Även utmed järnvägen finns en remsa med träd som avskiljer Trafikverkets järnvägsfastighet mot Stubben 2, Vreten 2 och den del av Södergården 1:1 som ligger närmast järnvägen. I södra hörnet av Stubben 2 finns en fördröjningsdamm om ca 550 m³ och på Vreten 2 finns ytterligare en infiltrationsdamm om ca 500 m³. Samtliga gator inom planområdet är hårdgjorda.

Sydväst om Stubben 2, på Södergården 1:3, löper 130 kV luftledningar som tillhör E.ON. Ledningarna flyttades till detta läge år 2003 i samband med att industrifastigheten utökades västerut för att möjliggöra expansion. Ledningsgatan består av svåråtkomlig snårvegetation och ängsväxter. Del av naturområdet ingår i våtmarksinventeringen. Några högre tallar växer i de områden som planläggs för natur närmast vändplanen. Området mellan kraftledningen och Rävsnäsvägen består av hög och tät barrskog.

Kommunen äger och sköter skogen enligt gällande skogsbruksplan.

Det finns inga kända sällsynta eller hotade växtarter inom planområdet.

Bebyggelse

På fastigheten Stubben 2 finns idag Jysks omfattande byggnadsvolymer med huvudsakligen lagerverksamhet men även kontor. Huvudbyggnaden är uppbyggd i olika etage där höjden varierar från ca 10 till 42 meter. På nuvarande Vreten 2 finns en lägre byggnad med pågående lagerverksamhet som tidigare har tillhört företaget Lagerservice.

Gator och trafik

Trafikmässigt försörjs planområdet idag närmast från Vallgatan och Vretgatan. Vallgatan ansluter i nordöst till Västra/Södra vägen som utgör ringled runt Nässjö stad och är förbunden med bland annat riksväg 40. Vallgatan fortsätter även söderut ner mot Vallbohaga och Rävsnäs intill Spexhultassjön, men övergår då i Vallbohagavägen respektive Rävsnäsvägen. För Rävsnäsvägen råder enskilt huvudmannaskap och en vägsamfällighet är väghållare. Vallgatan har god kapacitet men är relativt hårt trafikerad med en total trafikmängd på drygt 3100 fordon (ÅDT). Även Prysmian Group (tidigare Draka Kabel), som ligger mittemot Jysk, har en viss andel tung trafik som angör området och belastar gatan.

Vallgatan har tidigare också utnyttjats som uppställningsplats för godstransporter under kvällar och nätter vilket ledde till en försämrad trafiksituation. Efter ombyggnation av gatan, införande av parkeringsförbud och separering av trafikslag, samt utökade öppettider hos Jysk, som nu tar emot inkommande gods dygnet runt, sex dagar i veckan, har trafiksituationen förbättrats.

Den tunga trafik som ankommer Jysk kan delas upp i två kategorier – container som fraktas med containerdragare från Nässjö tågdepå och lastbilar. Enligt uppgifter från Jysk avseende perioden april 2020 till maj 2021 ankommer i genomsnitt 29 containrar och 17 lastbilar per dag. Maximalt under perioden ankom på en dag 55 containrar respektive 32 lastbilar. Siffrorna varierar också under låg- och högsäsong. Avseende personbilstrafik rör det sig om ca 100 fordon som ankommer Jysk per dygn.

Goda förutsättningar för resande med kollektivtrafik finns genom hållplats Södergårdens industriområde, belägen strax nordöst om planområdet.

Planerad markanvändning och bebyggelse

Allmän plats

Gatorna inom planområdet planläggs som **GATA**. Vallgatan omfattas av egenskapsbestämmelse för gång- och cykelväg fram till korsningen där gatan delas upp i Rävsnäsvägen och Vallbohagavägen.

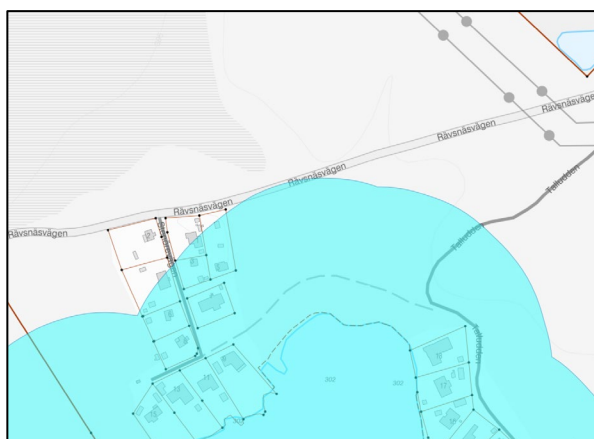
Rävsnäsvägen har en enskild väghållare i form av en vägsamfällighet och har försetts

med planbestämmelsen a_1 – *Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen*. Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap är i detta fall att vägen omfattas av en redan befintlig gemensamhetsanläggning och som till skillnad från Vallbohagavägen saknar en tydlig allmän målpunkt. Denna typ av väg har normalt enskilt huvudmannaskap i Nässjö kommun.

Naturområdet i västra delen av planområdet planläggs som **NATUR**. Marken ägs av kommunen och skogen sköts och gallras idag med syftet att bibehållas som ett tätortsnära skogsområde. Naturområdet utgör ett visuellt skydd från närliggande bostadsbebyggelse och det är viktigt att området behåller sin skyddande karaktär mot Spexhultasjön och inte används som produktionsskog.

Inom naturområdet finns befintliga luftledningar om 130 kV. Ledningarna säkerställs genom att detaljplanen anger att området ska hållas tillgängligt för allmännyttig luftledning. För området finns ledningsrätt. Planbestämmelsen l – *Markreservat för allmännyttig luftledning* innebär att det, inom l-området, inte får byggas någon anläggning eller bedrivas verksamhet som hindrar bibehållandet av de elektriska ledningarna, inte heller finnas vegetation, flaggstänger eller annat som genom sin höjd kan utgöra en fara för ledningen. Rävsnäsvägen och Vallbohagavägen omfattas av samma ledningsrättsområde, därav bestämmelsen l – *Markreservat för allmännyttig luftledning*.

En mindre del av Rävsnäsvägen ligger också inom strandskyddat område. Området är redan ianspråktaget genom att befintlig väg sedan tidigare finns på platsen (7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken). Rävsnäsvägen är också den enda in- och utfarten för boende utmed västra sidan av Spexhultasjön och utgör därför ett angeläget allmänt intresse (7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken). Strandskyddet föreslås mot bakgrund av dessa skäl upphävas genom bestämmelsen a_2 – *Strandskyddet är upphävt. Detta gäller egenskapsområdet*. Behöver någon anläggning inom gatuområdet ändras eller tillkomma behöver inte strandskyddet beaktas. Området mellan Spexhultasjön och gatan är dessutom planlagt som naturområde (allmän plats) och en fri passage för allmänheten mellan sjön och Rävsnäsvägen är därför garanterad.



Strandskyddat område i blått (100 meter från strandkant). En mindre del av Rävsnäsvägen omfattas av strandskydd.

Jysk har bistått med underlag för hur trafikmängden antas se ut vid en expansion enligt planförslaget. En så pass stor expansion kommer påverka mängden varor som omsätts i Nässjö distributionscenter och därmed också transporter. Hur trafiken kommer förändras är svårt att redovisa konkret i siffror eftersom det är flera olika faktorer som spelar in. Jysk ser över lösningar med exempelvis mellanlager utanför Sverige för att på sikt minska transporttrycket till och från Nässjö. Därtill arbetar Jysk med att öka fyllnadsgraden i lastbilarna för att få plats med fler varor per lastbil och därmed minska antalet transporter. Enligt Jysk förväntas dessa åtgärder innebära att ökningen i antal lastbilar och containrar inte blir så omfattande. Likaså för personbilstrafiken förväntas en marginell ökning på grund av begränsad ökning i antal anställda och större andel automatiserade arbetsprocesser. Antal personbilar till och från arbetsplatsen ökar inte längre, enligt Jysk, eftersom många anställda samåker. Detaljplanen kan inte säkerställa att dessa förhållanden består över tid, men skulle en trafikökning motsvarande den ökade byggnadsvolymen uppstå bedöms vägnätet kunna hantera dessa flöden. Västra vägen och Vallgatan har god kapacitet och separat gång- och cykelväg.

Historiskt har det funnits problem med tung trafik till bland annat Jysk som under mer eller mindre lång tid parkerat på närliggande allmänna gator, i väntan på att kunna angöra verksamheterna. Detta har åtgärdats genom att tillgängligheten till verksamheterna anpassats och trafikregleringsåtgärder har vidtagits på Vallgatan. Det behov av angöring och parkering som Jysk har nu och fortsättningsvis ska lösas inom den egna fastigheten och exakt område för parkering pekas därför inte ut inom ramen för planförslaget. Containerdragarna har inte behov av parkeringsplatser men Jysk har utökat parkeringsmöjligheterna för lastbil inom fastigheten. Jysk räknar också med att planförslaget möjliggör en utbyggnad med 70 parkeringsplatser för personbil som väntas täcka ett framtida behov under ett antal år.

Kvartersmark

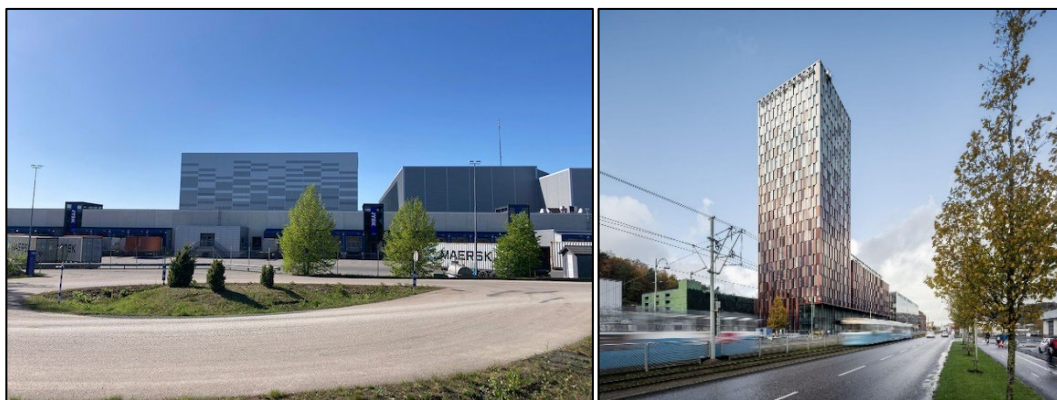
Huvudsyftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar att utöka verksamheten och genom högre byggnadshöjder möjliggöra höglager inom Stubben 2 och Vreten 2. Därför möjliggörs en totalhöjd om 44 meter inom fler delar av området jämfört med tidigare gällande detaljplan. Fastigheterna Stubben 2 och Vreten 2 planläggs för **Industri (J)** vilket också överensstämmer med gällande detaljplaner. Detaljplanen möjliggör en överbyggnad av Vretgatan så byggnaderna på fastigheterna Stubben 2 och Vreten 2 kan kopplas samman på sikt.

Landskapsbild

Den föreslagna bebyggelsen regleras till mellan 12 och 44 meter totalhöjd och bildar tydliga landmärken, som påverkar landskapsbilden (h_1 – Högsta totalhöjd är 44 meter, h_2 – Högsta totalhöjd är 30 meter, h_3 – Högsta totalhöjd är 25 meter, h_4 – Högsta totalhöjd är 12 meter). Eftersom befintlig högsta totalhöjd är 42 meter på del av Stubben 2 påverkar ett större område med liknande höjder inte fullt så mycket som den senaste utbyggnaden av området har gjort. Den största skillnaden i nuvarande förslag är det område som ligger inom Vreten 2. Där utökas byggrätten från tidigare 8 meter byggnadshöjd till att

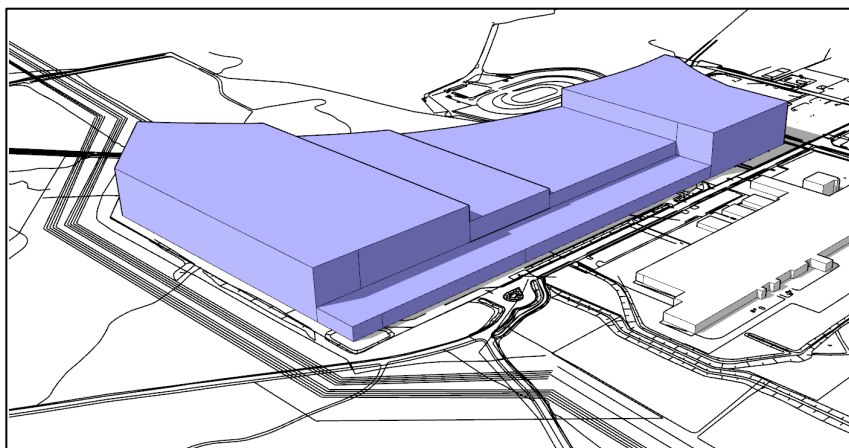
möjliggöra byggnader om 44 meter totalhöjd. I stort bryter byggnadshöjden den gängse bebyggelseskalan i Nässjö. Konstruktioner med betydligt högre höjder finns i närheten men volymen ökar vilket gör att påverkan på omgivningen blir större sett till landskapsbilden.

För de områden som medger en byggnadshöjd om totalt 44 meter anges utformningsbestämmelsen *f_i – Särskild vikt ska läggas vid färgsättning och utformning av bebyggelse överstigande 30 m totalhöjd*. Byggnader med denna höjd kommer ofta synas väl, men med en väl genomtänkt färgsättning och utformning kan de bli mindre påtagliga i landskapsbilden. Det är viktigt att i bygglovskedet uppmärksamma detta med anledning av byggnadens inverkan på landskapsbilden. Syftet med bestämmelsen är att minska byggnadens omgivningspåverkan och det finns flera sätt detta kan ske på. På befintlig byggnad har den del av byggnaden som överstiger 30 meter en avtagande grå nyans. Detta tankesätt, att tona byggnaden nedifrån och upp bör bibehållas vid bygglovskedet där också närmare utredningar bör göras.

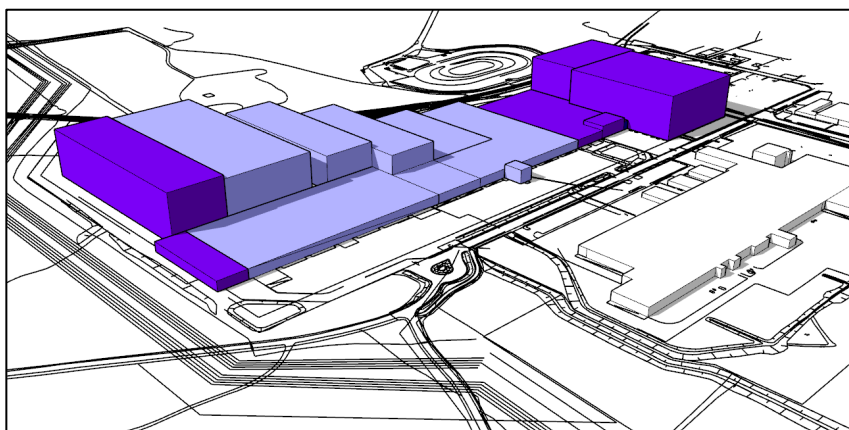


Bilden till vänster visar befintlig färgsättning på den del av byggnaden på Stubben 2 som överstiger 30 meter totalhöjd. Fasaden har en avtagande grå nyans nedifrån och upp vilket gör att byggnadens volym framstår som mindre påtaglig, särskilt på längre avstånd. Till höger syns ett liknande tankesätt på Quality Hotel Weaver i Mölndal (bild Arkitekterna Krook & Tjäder AB)

Utifrån tillåten exploateringsgrad och stora volymer har en enklare skiss tagits fram som visar maximal bygggrätt enligt planförslaget. Tilltänkt utbyggnad avser en mindre utbyggnad än bild nedan, som visar den volym som teoretiskt är möjlig i olika delar av området. I praktiken kommer behovet av körytor och lämplig byggnadsutformning med mera göra att detta inte är en sannolik framtida bebyggelseomfattning.



Visualisering av maximal byggrätt enligt planförslaget.



Visualisering av det förslag som Jysk ansöker om ny detaljplan för. De mörkare lila områdena visar tillkommande volymer.

Med anledning av att området redan idag innehåller hög bebyggelse av storskalig karaktär bedöms de tillkommande byggrätterna vara acceptabla med hänsyn till påverkan på landskapsbilden. Det finns inga landskapsbildsvärden i området som är särskilt utpekade och värdefulla. Närområdet utgör idag ett lager- och industriområde med tydliga avstånd till närliggande bostadsbebyggelse. Närmaste bostadsfastighet i Vallbohaga är belägen drygt 170 meter söder om fastigheten Stubben 2. Den visuella påverkan för bostadsbebyggelsen begränsas genom att naturområdet söder och väster om industrimarken (planlagt som **NATUR**), utgör ett visuellt skydd.

Farligt gods

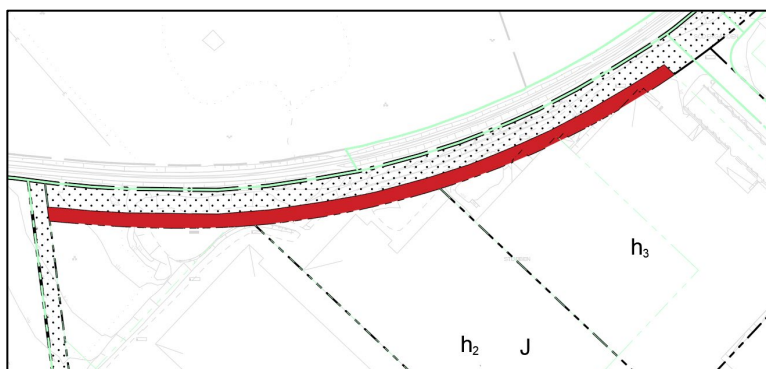
Halmstad-Nässjöbanan

Halmstad-Nässjöbanan passerar planområdet i norr. Järnvägen har en begränsad mängd person- och godstrafik men på banan kan farligt gods transporteras. Risker med farligt gods ska beaktas inom 150 meter från järnvägen. Den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad anger att vilka risker och avstånd som kan accepteras beror på vilken typ av verksamheter som berörs. En avvägning av vad som kan tänkas vara acceptabelt, och vilka krav på riskreducerande åtgärder som ska vidtas, får göras i varje enskilt fall. I detta

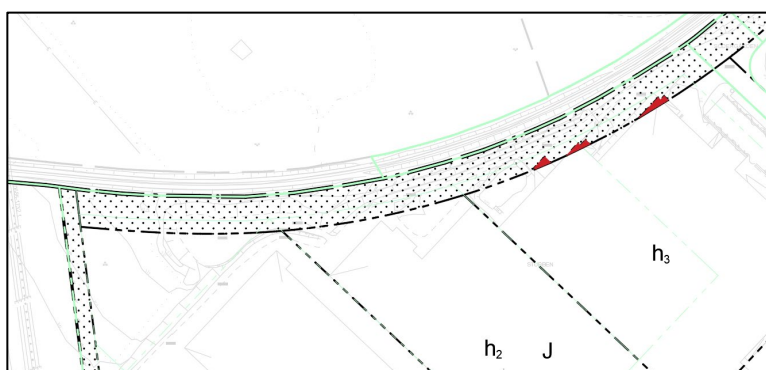
fall har Länsstyrelsen i Hallands läns riktlinjer för planering utmed transportled för farligt gods varit vägledande, se *Störningar och risker*. Riktlinjerna är lättast att tillämpa vid planläggning av nya områden, men i detta fall där en befintlig verksamhet med befintliga byggnader berörs görs i stället en avvägning med utgångspunkt i riktlinjerna.

I detaljplanen införs ett område med prickmark, där byggnader inte får uppföras, för att säkerställa att nya byggnader inte tillkommer för nära järnvägen. Området är 30 meter brett mätt från närmsta räls. Ett par mindre delar av befintlig byggnad inom Stubben 2 ligger dock inom 30 meter, totalt handlar det om ca 116 m². Eftersom byggnaden har uppförts med stöd av tidigare detaljplaner som inte ställde krav på ett lika brett bebyggelsefritt område som i aktuell detaljplan, och att det i förhållande till byggnadens totala yta är mycket små delar som ligger inom 30 meter, bedöms ett avsteg från riktlinjerna vara acceptabelt. Bedömningen vilar också på att järnvägen är lågtrafikerad och i sammanhanget är det en mindre känslig markanvändning, industri, som föreslås på platsen. Riskerna kopplade till farligt gods och sannolikheten för olyckor bedöms inte förändras nämnvärt för att detta avsteg från riktlinjerna görs och området med prickmark anpassas därför för att inte omfatta befintlig bebyggelse.

Planförslaget möjliggör en totalhöjd om 25 meter (*b₃*) inom egenskapsområdet där delar av befintlig byggnad ligger inom 30 meter från järnvägen. Detta innebär en ökning av byggrätten på höjden jämfört med tidigare gällande plan som anger 20 respektive 10 meter totalhöjd. Trots ökningen av byggrätten för de små byggnadsdelarna inom 30 meter begränsar det aktuella planförslaget byggrätten mer (inom 30 meter från järnvägen) än tidigare plan från år 2013. Ett större skyddsavstånd mot järnvägen säkerställs och skillnaden mellan planerna illustreras i skisserna nedan. Övre skiss visar i rött den yta där det enligt tidigare plan finns byggrätt inom 30 meter från rälskant. Denna yta uppgår totalt till ca 3160 m². I nedre skiss framgår samma sak, enligt nu aktuellt planförslag. Det finns inte längre någon byggrätt inom 30 meter från rälskant, med undantag för de delar som omfattar befintlig byggnad. Skillnaden mellan planerna är en byggrätt som är ca 3044 m² mindre i ny plan än i tidigare plan. Den nya planen är mer restriktiv och tar mer hänsyn till riskerna med farligt gods jämfört med tidigare plan. Detta är också ett resultat av att kraven på att säkerställa markens lämplighet har blivit högre sedan tidigare plan antogs och därför beaktas riskerna mer i ny plan. Även om byggrätten skulle utnyttjas maximalt innebär alltså den nya detaljplanen ur riskhänsyn en förbättring jämfört med tidigare plan, trots de avsteg som görs. Därför bedöms det vara skäligt att även de delar av byggnaden som ligger inom 30 meter tillåts samma byggrätt som övriga delar av byggnaden inom egenskapsområdet.



Illustrationsskiss som visar i rött var det finns byggrätt inom 30 meter från Halmstad-Nässjöbanan, enligt tidigare detaljplan (DP Nässjö 358, laga kraft 2013).



Illustrationsskiss som visar i rött var det finns byggrätt inom 30 meter från Halmstad-Nässjöbanan, enligt ny detaljplan. Den nya planen begränsar byggrätten utmed järnvägen mer än tidigare plan.

Några ytterligare planbestämmelser som ställer krav på att vidta skyddsåtgärder, med utgångspunkt i Länsstyrelsens riktlinjer, har övervägts men införs inte i planen. Se *Störningar och risker* hur riktlinjerna har beaktats. Det grundar sig huvudsakligen i järnvägens låga antal godstransporter i förhållande till planerad markanvändning och en bedömning görs att ytterligare krav inte står i proportion till sannolikheten och risken för olyckor, som bedöms vara låg. Att inte tillåta nya byggnader inom 30 meter räls bedöms vara tillräckligt. Den sammantagna bedömningen är därför att planförslaget innebär en rimlig avvägning där riskerna med farligt gods har beaktats så långt det har varit möjligt utifrån givna förutsättningar.

Sidospår

Nordost om planområdet, intill Vreten 2, sträcker sig ett sidospår från Halmstad-Nässjöbanan som ansluter till fastigheten Skogen 1 och vidare in på Södergårdens industriområde. Tekniska serviceförvaltningen på Nässjö kommun har vilandeförklarat spåren och tagit dem ur bruk. Några transporter har inte skett på flera år och spårområdet är därför relativt igenvuxet. Att spåren är vilandeförklarade innebär att de mer är att betrakta som ett markreservat för spårtrafik än järnvägsspår, trots att spåren finns kvar i spårområdet. Det krävs således nya tillstånd hos Transportstyrelsen för att åter ta spåren i bruk och möjliggöra transporter på spåren. Det är infrastrukturförvaltaren, Tekniska serviceförvaltningen, som kan ge någon rätt att

trafikera spåren. I eventuella framtida tillstånd behöver infrastrukturförvaltaren ta ställning till vilken typ av gods som kan tillåtas på spåren. Tillstånd måste vara förenliga med detaljplanen avseende risk och farligt gods.

Det bedöms saknas förutsättningar att transportera farligt gods på spåret eftersom det måste det finnas lämpliga platser för av- och pålastning utmed spåret, vilket inte finns idag. Det bedöms inte heller finnas planstöd i andra detaljplaner utmed spåret som möjliggör transporterna. Transporter med farligt gods kan utifrån dagens förutsättningar inte möjliggöras på spåren, vilket behöver uppmärksammas vid framtida tillståndsansökningar om spåren åter ska tas i bruk. Behov av att möjliggöra transporter med farligt gods bedöms inte finnas idag och inte heller i överskådlig framtid. Skulle behovet uppstå är rekommendationen att en dialog förs med Länsstyrelsen, Räddningstjänsten och Samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun för att säkerställa lämpligheten i transporterna utifrån områdets förutsättningar. I övrigt hänvisas transporter med farligt gods till vägnätet. Övriga transporter bedöms kunna köras på sidospåret och det är fördelaktigt ur klimat- och miljösynpunkt om färre transporter kan ske på väg. Därför vore det positivt om godstransporter fortsatt möjliggörs på spåret, dock inte farligt gods.

Länsstyrelsens riktlinjer om planering utmed farligt gods-led tillämpas inte i denna del av planområdet eftersom det inte är aktuellt att transportera farligt gods på spåret. Detaljplanens regleringar möjliggör alltså inte transport av farligt gods. På Vreten 2 införs ett område med prickmark som skyddsområde för att förhindra att nya byggnader och tillbyggnader tillkommer för nära sidospåret. Samma reglering finns i tidigare plan från 1976. Området varierar i bredd mellan ca 12–22 meter från närmsta räls. Avvikelse från gällande plan har beviljats i bygglov, vilket har medfört att byggnaden delvis är placerad på prickmark. Det skyddsavstånd som säkerställs i detaljplanen bedöms utgöra ett tillräckligt skydd mot olyckor. Dessutom är tillåten hastighet på spåret begränsad till 10 km/h och sannolikheten för urspärning och skada på bebyggelse vid denna hastighet bedöms vara mycket låg.

Prickmark

Utöver prickmark intill järnväg finns ett område med prickmark utmed Vallgatan för att säkerställa att byggnader inte uppförs för nära gatan och skymmer trafik vid korsningar och in- och utfarter.

Markreservat

Längs med västra delen av Stubben 2 finns ett markreservat för allmännyttig luftledning. Egenskapsområdet också har försetts med prickmark för att stärka skyddet ytterligare och förhindra att byggnader uppförs inom ledningsrättsområdet. I övrigt gäller samma som beskrivs under *Allmän plats* ovan.

Tekniska anläggningar

Utmed Vallgatan finns två transformator- och fördelningsstationer och på Vreten 2 finns en dagvattenanläggning. Dessa områden planläggs som **E-Tekniska**

anläggningar för att säkerställa dess syften. Jysk har tidigare haft två dagvattendammar inom Stubben 2 samt ett fördröjningsdike utmed Vallgatan. En av dammarna, vid korsningen Vretgatan/Vallgatan och fördröjningsdiket är redan vid framskrivandet av denna plan hårdgjort och ersatt med dagvattenkassetter under mark. För att möjliggöra ökad köryta inom fastigheten men samtidigt fortsatt fördröja och rena dagvatten kommer också dagvattenanläggningen i det södra hörnet av Stubben 2 byggas om enligt liknande princip och utgöras av kassettmagasin under mark. Detta i enlighet med en dagvattenutredning som bsv arkitekter & ingenjörer har tagit fram. Se vidare under *Vattenskydd, dagvatten och släckvatten* för mer detaljer kring utredningen och dagvattenhantering.

Störningar och risker

Buller

Befintlig verksamhet genererar idag inte några onormala bullernivåer vilka inte heller bedöms förändras efter planerad utbyggnad. Det handlar huvudsakligen om en lagerverksamhet där bullret främst utgörs av transporter till och från verksamheten och vid lastning och lossning. Verksamheten ska fortsatt klara gällande bullerriktvärden för nyetablerad industri. Den planerade utbyggnaden förväntas inte innebära någon nämnvärd förändring av nuvarande trafikflöden till fastigheten enligt ovan. Minsta avstånd från fastigheten Stubben 2 till bostadsfastighet i Vallbohaga är drygt 170 meter och några riktvärden för trafikbuller bedöms inte överskridas på det avståndet.

Vattenskydd, dagvatten och släckvatten

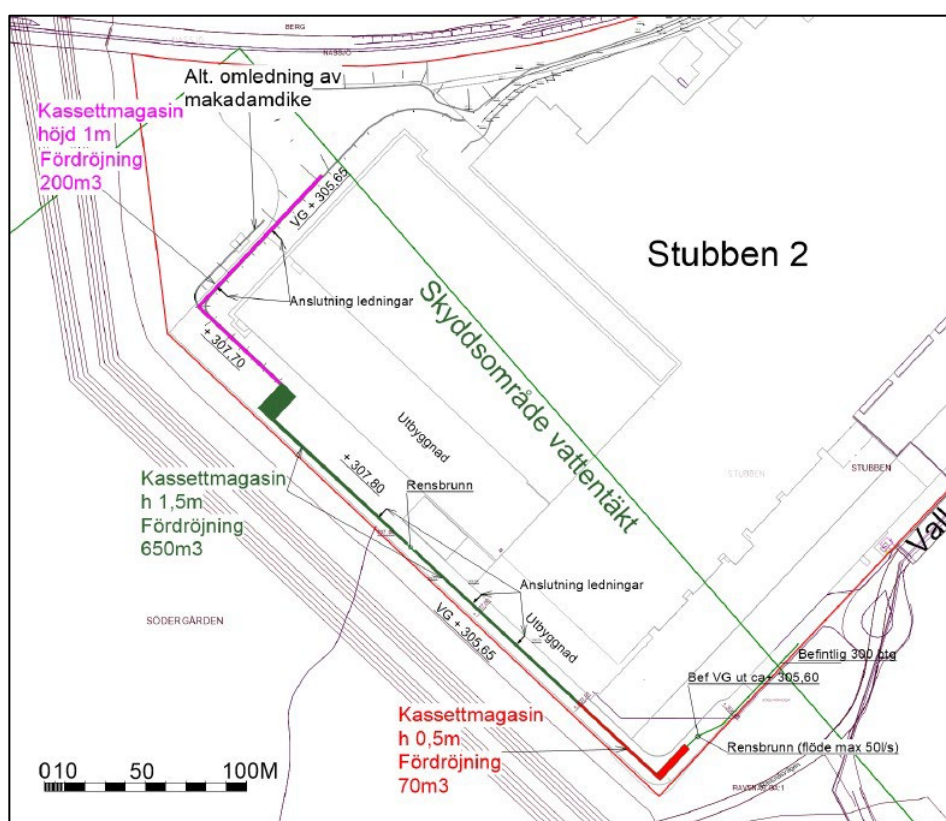
Som nämndes under avsnittet *Vattenskyddsföreskrifter för Spexhultasjön* omfattas en del av planområdet sedan 2004 av vattenskyddsområde för Spexhultasjöns ytvattentäkt. Del av Stubben 2 ligger inom den sekundära skyddszonen och verksamheten omfattas därmed av vattenskyddsföreskrifterna. Föreskrifterna innehåller regler och förbud vilket ställer krav på anläggningen att skydda vattentäkten. Bland annat berörs hantering av för vattnet skadliga ämnen, dagvattenhantering, hårdgöring av markyta, snöupplag, byggande av väg, schaktningsarbeten, anmälan av spill och läckage med mera. Redan idag finns en väletablerad dagvattenhantering på kvartersmarken för att förhindra att dagvatten orenat släpps ut i Spexhultasjön. Dagvattenhanteringen måste följa vattenskyddsföreskrifterna. Ökade byggnadsvolymer innebär en ökad brandbelastning med större behov av släckvatten men det aktuella planförslaget innebär ingen nämnvärd förändring inom den sekundära skyddszonen jämfört med nuläget och släckvatten bedöms kunna hanteras av dagvattenanläggningarna även fortsatt. Befintlig dagvattendamm inom Vreten 2 bedöms kunna användas för att förse området med brandvatten vid händelse av brand.

Idag finns en fördröjningsdamm i södra hörnet av Stubben 2 och dagvattenkassetter under hårdgjord mark utmed Vallgatan och vid korsningen Vallgatan/Vretgatan. Från dessa anläggningar sker avvattning från området och dagvattnet avleds till kommunala ledningar i Vallgatan. Ledningarna mynnar i en dagvattendamm i Södergårdens industriområde, ca 500 meter sydöst om planområdet. Ledningarna i Vallgatan har begränsad kapacitet och klarar inte ökat flöde. Det ställs därför fortsatt krav på

fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmarken. Detta för att skydda ytvattentäkten samt förhindra att förorenat dagvatten når recipienten, Bodanäsaån/Kvarntorpsån. Alla hårdgjorda ytor ska därmed utformas så att dag- och släckvatten kan avledas till, fördröjas och renas i dagvattenanläggningarna inom kvartersmark, och sedan rinna vidare till befintligt dagvattensystem i Vallgatan, innan det mynnar i dagvattendammen i Södergårdens industriområde. Redan idag finns möjlighet att stänga utflödet från dagvattenanläggningarna vid händelse av olycka för att förhindra att förorenat dagvatten eller släckvatten når det kommunala ledningsnätet och i stället omhändertar vattnet inom den egna fastigheten.

Dagvattenhanteringen är reglerad i vattenskyddsföreskrifterna och bedöms utgöra ett fullgott skydd varför detaljplanen inte innehåller någon ytterligare särskild planbestämmelse för dagvattenhantering. Inför varje förändring av verksamheten måste det säkerställas att kraven på fördröjning, rening och avledning av dagvatten och släckvatten uppfylls. Närmare utredningar får visa om och i så fall hur mycket dagvattenanläggningarna inom fastigheten måste förändras vid kommande byggnationer. För dessa utredningar ansvarar verksamhetsutövaren och samråd och avstämning måste ske med kommunens miljöenhet och Nässjö Affärsverk. Kraven behandlas och säkerställs bland annat vid bygg- och marklovgivning.

Den utbyggnadsplan som avses genomföras innebär att fördröjningsdammen i södra hörnet på Stubben 2 hårdgörs för att möjliggöra ökad köryta. Eftersom det kommunala kravet är att avrinningen inte får öka samt att dagvatten fortsatt ska fördröjas och renas krävs därför att befintlig damm ersätts. Bsv arkitekter & ingenjörer AB har på uppdrag av Jysk tagit fram en dagvattenutredning (daterad 2022-09-20) utifrån de planmässiga förutsättningar som ges i och med detta förslag. Utredningen visar att en full utbyggnad med höglager, enligt skiss i avsnittet *Planerad markanvändning och bebyggelse*, kommer bidra till att det totala flödet från området ökar med 119 liter/sekund. Med klimatfaktor 1,25 kommer det att krävas ca 920m³ fördröjningsvolym för att klara denna flödesökning för ett dimensionerat flöde som motsvarar ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet. Dagvattenutredningen föreslår att kassetmagasin anläggs inom fastigheten Stubben 2 enligt bild nedan.



Utdrag ur dagvattenutredningen. Kassettmagasin föreslås anläggas inom Stubben 2 från nordvästra till södra hörnet (markerat med magenta, grön och röd färg). Smal grön linje markerar den sekundära skyddszonen för vattentäkten (BSV arkitekter & ingenjörer AB).

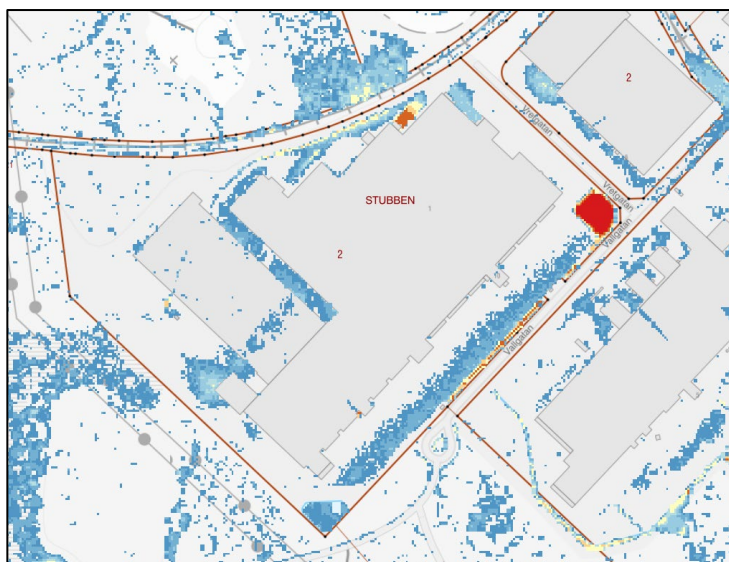
Eftersom infiltration inte är möjlig med hänsyn till dricksvattentäkten är det viktigt att dagvattenanläggningarna är täta så att inget vatten kan infiltrera marken och rinna mot vattentäkten. Föroreningshalterna i dagvattnet är måttliga både före och efter utbyggnad där mängden Kadmium överskrider marginellt både i befintliga och framtida förhållanden. För att sänka föroreningshalterna i dagvattnet och inte överskrida några fler gränsvärden bör utgående brunn förses med ett dagvattenfilter. Därtill rekommenderas att spolning och rensning av kassetterna samt byte av filter sker regelbundet.

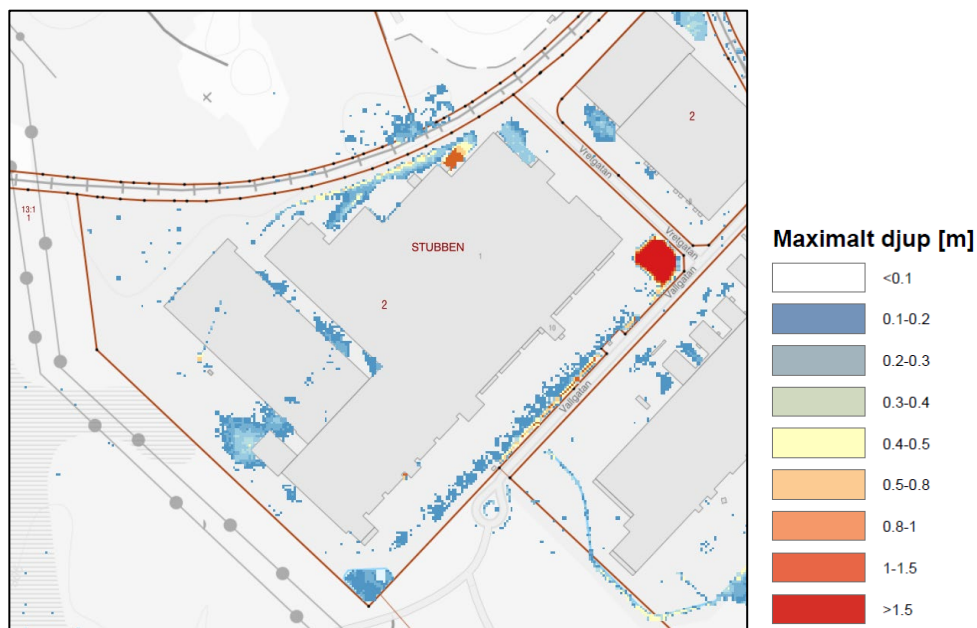
Dagvatten uppstår även utanför kvartersmarken och det är viktigt att vägdagvatten på Vallgatan inte rinner mot vattentäkten och belastar vattenskyddsområdet. Det finns en lågpunkt i mitten av vändplanen vid Vallgatans slut där dagvatten kan omhändertas och ledas norrut, i motsatt riktning från vattenskyddsområdet. Dagvattnet hanteras sedan av befintligt ledningsnät i gatan innan det rinner vidare mot dagvattendammen i Södergårdens industriområde.

Dagvattenutredningen anger att vid ett 100-årsregn kommer vatten att rinna bort från vattenskyddszonen. Vatten kommer rinna utmed den norra, södra och västra sidan av Stubben 2 men det rekommenderas också att en hög kantsten anläggs utmed västra sidan

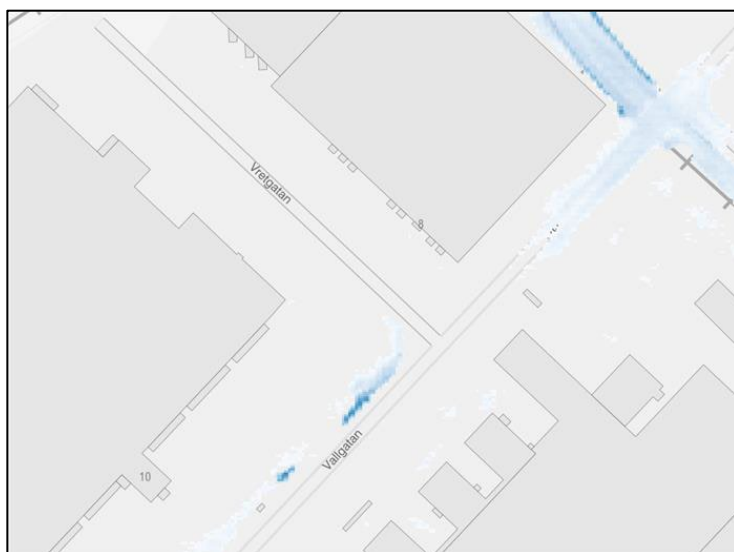
av Stubben 2, mot kraftledningarna, för att förhindra att vatten rinner mot vattentäkten och i stället mot ytan framför inlastning mot Vallgatan där vattnet kommer ansamlas. Vid mycket kraftig nederbörd bräddas detta vatten mot en lågpunkt vid korsningen Vallgatan/Vretgatan. Omkring 200 m³ vatten beräknas bli stående här innan det bräddas till Vallgatan med ytlig avrinning mot nordöst från planområdet.

Nedan utdrag från en skyfallskartering av WSP visar att vatten vid ett klimatanpassat 100-årsregn ansamlas utmed Vallgatan, precis som anges i dagvattenutredningen. Efter 10 timmar har en viss mängd vatten fortfarande inte runnit undan helt och det är möjligt att en översvämning på denna yta kan försvåra in- och utlastning av varor och påverka verksamheten tillfälligt. Denna skyfallskartering är dock missvisande vad gäller de öppna dagvattenanläggningar som har ersatts med dagvattenkassetter under numera hårdgjord mark. Den dagvattendamm som tydligt syns i rött vid Vretgatan i skyfallskarteringen och diket utmed Vallgatan finns inte längre och vatten bedöms inte ansamlas här på det sätt som karteringen visar. Samhällsplaneringskontoret har därför utfört en egen enklare lågpunktkartering där dagvattendammen och diket inte längre finns för att komplettera WSP:s skyfallskartering och bättre visa var vatten antas bli stående vid kraftigt regn. Av denna lågpunktkartering bedöms en viss mängd vatten kunna ansamlas i ett makadamdike utmed Vallgatan vilket utgör den lågpunkt som avses i dagvattenutredningen. När denna lågpunkt fylls upp anger dagvattenutredningen att vatten kommer rinna ytledes utmed gatan. Den sammantagna bedömningen av underlagen är därmed att Vallgatan tillfälligt kan översvämmas om det regnar mycket kraftigt och lågpunkten fylls, men det bedöms inte föreligga någon betydande risk att framkomligheten begränsas eller att befintliga eller tillkommande byggnader drabbas av översvämning.





Utdrag från skyfallskartering över Nässjö stad (WSP, 2022). Övre bild visar maximalt vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Vatten kan bli stående utmed Vallgatan. Nedre bild visar att efter 10 timmar har en del av vattnet runnit undan, men en viss mängd vatten finns kvar.



Övre bild visar ett utdrag ur Samhällsplaneringskontorets lågpunktkartering över planområdet. Centralt i bild syns den lågpunkt som har identifierats i dagvattenutredningen. Nedre fotografi visar att lågpunkten sammanfaller med ett område med makadam intill det område där en dagvattendamm tidigare var anlagd.

Farligt gods

Halmstad-Nässjöbanan (HNJ-banan) ligger norr om planområdet. Järnvägen är lågtrafikerad och enligt uppgift från Trafikverket trafikeras sträckan Nässjö-Vaggeryd av ca 10 persontåg och ca 3,5 godståg per årsmedeldygn. Sträckan kommer elektrifieras men enligt Trafikverket förväntas inte antalet transporter öka efter elektrifiering. Hur många av dessa godståg som transporterar farligt gods är oklart. Denna typ av transport förekommer på banan, men historiskt har antalet transporter varit mycket få. Det finns också en osäkerhet om antalet transporter kommer stå sig över tid eller förändras. Trafikverket har som strategi att farligt gods ska vara möjligt att transportera på i princip

alla Trafikverkets järnvägar. Med anledning av detta behöver riskerna kopplade till transport med farligt gods beaktas. Länsstyrelsen i Hallands län har tagit fram riktlinjer för planering utmed transportled för farligt gods (*Risikanalyt av transport av farligt gods i Hallands län, meddelande 2011:19*). Dessa ligger till grund för bedömningen eftersom det inte finns några riktlinjer specifikt för Jönköpings län.

Riktlinjerna anger två olika nivåer, *Väg-Hög* och *Väg-Låg*. I den högre nivån ingår Europavägar, andra större vägar och Väst kustbanan. I Jönköpings län bedöms denna nivå vara applicerbar på exempelvis E4, riksväg 40 och Södra stambanan. Inga av dessa transportleder ligger i närheten av planområdet. Den lägre nivån avser andra mindre farligt gods-leder. Här bedöms Halmstad-Nässjöbanan ingå.

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. Se även *Planerad markanvändning och bebyggelse*.

- **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.
 - (Dike finns sedan tidigare utmed järnvägen inom Stubben 2. Förlängning av diket bedöms inte nödvändigt med hänvisning till låg risk och sannolikhet för olyckor.)
- **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.
 - (Det bedöms inte finnas några spetsiga eller oeftergivliga föremål inom området. Planen säkerställer att byggnader inte kan uppföras inom området.)
- **Reducera konsekvenser vid utsläpp av giftig gas**
 - Möjligheten att placera luftintag högt och på motsatt sida av leden ska beaktas.
 - (Detta är inte ett krav för markanvändningen industri, enligt tabell A.4, och bedöms inte nödvändigt med hänvisning till låg risk och sannolikhet för olyckor.)

Därtill finns följande säkerhetshöjande åtgärder för markanvändningen industri (tabell A.4). Inom parentes anges hur dessa har beaktats i planen. Se även *Planerad markanvändning och bebyggelse*.

- **Förhindra mekanisk konflikt**
 - Bebyggelse får placeras minst 30 meter från led.
 - Om bebyggelse placeras 15–30 meter från led behöver åtgärder införas som förhindrar mekanisk konflikt.
 - (Planen säkerställer med prickmark att nya byggnader placeras minst 30 meter från led.)
- **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.
- (Fasadutformning regleras inte i planen eftersom det inte bedöms vara nödvändigt med hänvisning till låg risk och sannolikhet för olyckor. Befintliga fasader mot järnvägen består av obrännbart material – betong, puts eller plåt, eller en kombination av dessa.)
- **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.
 - (Utrymningsvägar som inte vetter mot leden finns på flera platser sedan tidigare. Området utmed leden ska vara tillgänglig som köryta för lastbilar och för räddningstjänsten för att exempelvis bekämpa brand och är inte utformat så att stadigvarande vistelse uppmuntras.

Brand

Högre höjd på bebyggelsen och en ökad byggnadsvolym kan tänkas innebära en ökad brandbelastning. Idag finns sprinklersystem utbyggt i befintligt höglager på Stubben 2 där sprinkler inte bara finns i taket utan också på olika nivå i ställagen. Nya höglager som möjliggörs av planen kan förses med samma system vilket underlättar brandbekämpningen. Räddningstjänsten har i dialog med kommunen bedömt att förutsättningarna att bekämpa en brand är goda.

Värmeöeffekt

Industriområden utgörs ofta av stora hårdgjorda ytor och som en följd av detta är det inte ovanligt att temperaturen lokalt kan vara förhöjd under varma perioder, ett fenomen som kallas värmeöeffekt. Trots att det inte är reglerat i detaljplanen är det positivt om åtgärder vidtas för att motverka höga temperaturer, exempelvis genom att bevara befintlig växtlighet så långt det är möjligt, plantera nya träd eller anlägga gröna tak.

Barnperspektivet

Barnkonventionen (FN:s konvention om barns rättigheter) slår fast att alla barn har samma rättigheter och lika värde. Huvudprincipen är att barnets bästa alltid ska komma i första rummet (artikel 3).

Det område som planläggs som **Industri (J)** omfattas huvudsakligen av verksamhets- och gatumark och utgör ingen naturlig vistelseplats för barn utan sällskap. Det område som planläggs som **NATUR** med kommunalt huvudmannaskap bidrar till viss del positivt till barnperspektivet eftersom syftet är att behålla områdets karaktär som skogsområde, vilket kan användas för bostadsnära lek och rekreation.

Teknisk försörjning

Kommunala dagvatten-, dricksvatten- och spillvattenledningar, brandposter, fjärrvärme och optokablar finns utbyggt i planområdet och förgrenas främst från Vallgatan. Områdets försörjning ur dessa aspekter kräver inga särskilda förstärkningar med anledning av utökade byggrätter. Dock måste befintlig ledningsinfrastruktur (fjärrvärme, VA och fiber) i Vretgatan hanteras i samband med att denna gata utgår som kommunal gata och mark.

Eftersom detaljplanen möjliggör en överbyggnad av Vretgatan måste avtal upprättas mellan fastighetsägare och berörda ledningsägare, som inte tillåter överbyggnad av sina ledningar. Om överbyggnad sker måste fjärrvärmeledningen ersättas, förslagsvis i Vallgatan där två nya servisledningar behöver ersättas och upprättas. Nässjö Affärsverk AB konstaterar att flytten är komplicerad och uppskattar kostnaden för att ersätta befintlig ledning till cirka 3,6 miljoner kronor (2021). Befintliga VA-ledningar skänks till fastighetsägaren och en ny förbindelsepunkt för VA blir vid korsningen Vallgatan/Vretgatan. Fiberkablar i Vretgatan måste flyttas för att möjliggöra en eventuell överbyggnad av gatan.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande innebär att verksamheten kan utvecklas inom Stubben 2 och Vreten 2 samt ett mindre område av Södergården 1:1 (Vretgatan). För kommunen innebär planen bland annat stärkt näringsliv, investeringar och trygghet av arbetstillfällen.

Vattenskydd, dagvatten och släckvatten

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande förändring för dagvattenhanteringen jämfört med idag. Den föreslagna åtgärden innebär att en befintlig öppen fördröjningsdamm hårdgörs och i stället ersätts med dagvattenkassetter under mark. Dagvattnet kommer därmed som tidigare fördröjas och renas inom kvartersmarken innan det rinner vidare till ledningsnätet för att skydda vattentäkten även i fortsättningen. Även släckvatten vid eventuell brand kan innebära en risk för vattentäkten men dagvattenanläggningarna bedöms kunna hantera detta.

Det är inte ovanligt att den biologiska mångfalden är god i och omkring öppna dagvattendammar, med en god variation på såväl växter som insekter med mera. Den planerade dagvattenåtgärden innebär således att den biologiska mångfalden kan påverkas negativt eftersom dammen försvinner i samband med att marken hårdgörs. Dessutom kan en ökad andel hårdgjorda ytor till följd av detaljplanens genomförande öka risken för höga temperaturer vid varma perioder.

Påverkan på landskapsbilden

Redan i dagsläget är totalhöjden på befintlig bebyggelse 42 meter. Gällande detaljplan

anger max 44 meter, men ett genomförande av det nya planförslaget innebär att totalhöjden kan höjas till 44 meter, på en större del av Stubben 2 än idag. Den största förändringen sker däremot på Vreten 2 där detaljplanen möjliggör betydligt högre bebyggelse än gällande detaljplan. Detaljplanen påverkar därmed landskapsbilden, men med anledning av de redan betydande byggnadsvolymer idag, tillsammans med en väl genomtänkt utformning för byggnaderna över 30 meter, bedöms denna påverkan kunna bli begränsad.

Trafikfrågan

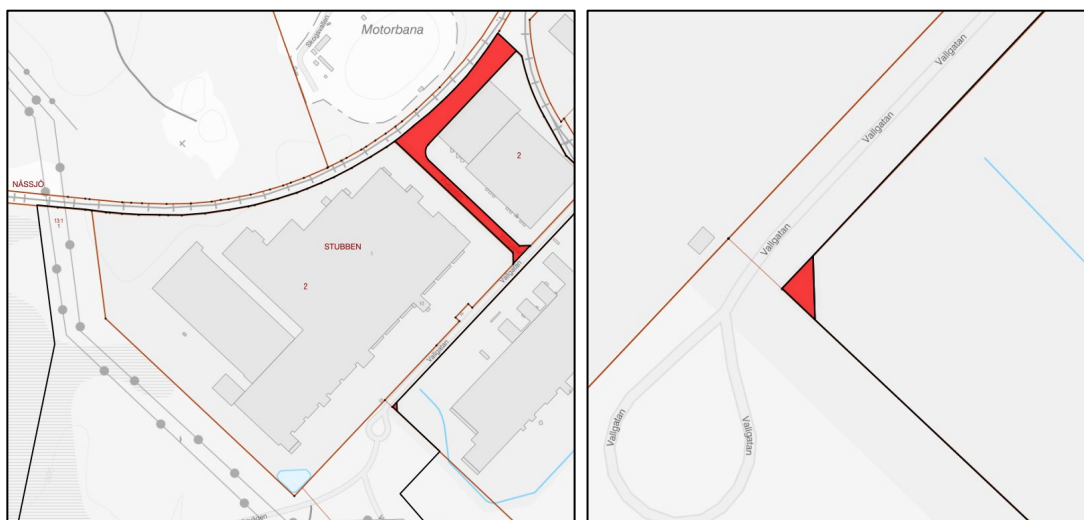
Eftersom verksamheten ökar i volym kan det också förutsättas att trafikmängden till området kommer öka. Trafikökningen förväntas dock av olika anledningar bli begränsad enligt nuvarande bedömning och underlag. Västra vägens och Vallgatan kapacitet är god och bedöms klara en ökad trafik motsvarande den ökade byggnadsvolymen. Historiskt har Vallgatan haft problematik med flera verksamheter med olika öppettider, vilket har medfört att gatan har använts för uppställning av lastbilar och yta för övernattnig. Detta är inget nämnvärt problem i dagsläget på grund av anpassade öppettider och skyltning av gatan. Lastbilsparkering har underlättats inom kvartersmarken vilket har förbättrat trafiksituationen på gatan.

Farligt gods

Halmstad-Nässjöbanan är i dag lågtrafikerad och farligt gods förekommer i begränsad utsträckning. En rimlig avvägning har i planen gjorts där planerad markanvändning ställs i relation till sannolikheten och risken för olyckor. Detaljplanen säkerställer att ny bebyggelse inte tillkommer inom 30 meter från Halmstad-Nässjöbanan i syfte att minska riskerna kopplade till farligt gods om antal transporter skulle öka i framtiden. Sammantaget bedöms inte risken eller sannolikheten för olyckor med farligt gods öka nämnvärt av genomförandet av detaljplanen. Den risk som eventuellt råder bedöms i sammanhanget vara acceptabel. Jämfört med tidigare detaljplan beaktas riskerna med farligt gods mer i denna plan och genom att byggrätten minskar inom 30 meter från Halmstad-Nässjöbanan medför detaljplanens genomförande en förbättring ur riskhänsyn avseende farligt gods.

Fastighetskonsekvenser

Nedanstående kartbilder visar fastighetsbildningsåtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen. Detaljplanens genomförande innebär att del av Södergården 1:1 (Vretgatan och ytan mellan Vreten 2 och järnvägen) förslagsvis regleras in i Stubben 2 och övergår från allmän plats till kvartersmark. Även Vreten 2 skulle kunna regleras in i Stubben 2. En mindre del av Skogen 1, i hörnet där fastigheten möter Södergården 1:1 och 1:2, planläggs som allmän plats och behöver överlätas på kommunen. Eftersom denna del av Skogen 1 planläggs som allmän plats har kommunen rätt att enligt 6 kap. 13 § PBL lösa in marken men kan samtidigt på fastighetsägarens begäran bli skyldig att lösa in marken, enligt 14 kap. 14 § PBL. Ersättning för detta bestäms enligt expropriationslagen.



Till vänster: I rött illustreras den del av Södergården 1:1 som planläggs som kvartersmark och behöver överlåtas på Jysk för att genomföra planen. Till höger: I rött illustreras den mindre del av fastigheten Skogen 1 som planläggs som allmän plats och behöver överlåtas på kommunen. Svart linje är planområdesgränsen.

Belastande rättigheter inom planområdet

Planområdet belastas av följande rättigheter:

- Gemensamhetsanläggning Rävsnäs ga:1 (aktnr. 0682-831)
Gemensamhetsanläggningen berör i planområdet Södergården 1:2 och 1:3. För anläggningen ansvarar Rävsnäs samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen utgörs av Rävsnäsvägen och sträcker sig fram till korsningen med Vallbohagavägen. I både tidigare och den nu aktuella detaljplanen ligger en mindre del av gemensamhetsanläggningen på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Av kartan i lantmäteriakten att döma råder det dock viss osäkerhet i gemensamhetsanläggningen geografiska läge och den del av gemensamhetsanläggningen som bedöms ligga inom allmän plats kan behöva omprövas.
- Ledningsrätt avseende 130 kV kraftledning till förmån för E.ON Elnät Sverige AB (aktnr 0685-1732.1)
Ledningsrätten avser de luftburna kraftledningar som är belägna strax utanför Stubben 2 inom fastigheterna Södergården 1:2 och 1:3. Själva ledningsrättsområdet berör även del av Stubben 2. De delar som omfattas av ledningsrätten har i plankartan försetts med markreservat. Inom kvartersmark råder också förbud mot att uppföra byggnad. Ledningsrätten bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.
- Avtalsservitut för kraftledning till förmån för E.ON Elnät Sverige AB genom Stenkivill 2:1, Vetlanda kommun (aktnr. 0682IM-07/7774.1)
Servitutet avser markförlagd kabel och transformator. Servitutet belastar båda

fastigheterna Södergården 1:2 och 1:3 men berör endast planområdet i en mindre del inom Södergården 1:2. Eftersom denna del av planområdet planläggs som allmän plats, där ingen byggrätt medges, bedöms inte planförslaget påverka servitutet och tillgängligheten till ledningen.

- Avtalsservitut för elektrisk starkströmsledning till förmån för E.ON Elnät Sverige AB genom Stenkivill 2:1, Vetlanda kommun (aktnr. 0682IM-03/9218.1) Servitutet avser markförlagd kabel och belastar fastigheterna Södergården 1:2 och 1:3. Eftersom dessa fastigheter planläggs som allmän plats, där ingen byggrätt medges, bedöms inte planförslaget påverka servitutet och tillgängligheten till ledningen.
- Avtalsservitut för kraftledning m.m. till förmån för E.ON Elnät Sverige AB genom Olofström Hallandsboda 1:82 och Olofström Härnäs 1:94 (aktnr. 06- IM3-57/1952.1)
Servitutet avser kraftledning inom Södergården 1:2 och Södergården 1:3. Det är oklart var ledningen är belägen eftersom detta inte framgår av servitutsavtalet. Trots osäkerheten i ledningens läge görs bedömningen att planförslaget inte påverkar servitutet eller tillgängligheten till ledningen eftersom dessa fastigheter planläggs som allmän plats, där ingen byggrätt medges.

Genomförandetid

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

Ansvars- och kostnadsfördelning

Nässjö kommun genom Tekniska serviceförvaltningen är huvudman och ansvarig för allmän plats GATA fram till korsningen där Vallgatan övergår i Rävsnäsvägen och Vallbohagavägen. Tekniska serviceförvaltningen sköter och förvaltar även det område som planläggs som NATUR. För Rävsnäsvägen råder enskilt huvudmannaskap och ansvaret för drift, skötsel och kostnader ligger på gemensamhetsanläggningen Rävsnäs ga:1. Ett avtal om drift och underhåll av den sträcka som ligger på gata med kommunalt huvudmannaskap kan tecknas mellan Nässjö kommun och vägföreningen.

Tekniska serviceförvaltningen blir också part i de fastighetskonsekvenser som redovisas ovan. Nässjö kommun äger Södergården 1:1 (Vretgatan) och Jysk behöver förvärva denna del av fastigheten för att genomföra sin utbyggnad. Överenskommelse finns mellan Nässjö kommun och Jysk avseende marköverföringen. Flytt av befintliga ledningar och kablar är en förutsättning för marköverlåtelsen. Jysk initierar markköpet och bekostar fastighetsregleringen. En liten del av Skogen 1 planläggs som allmän plats och kommunen har därmed en inlösenrättighet och -skyldighet gentemot fastighetsägaren. Ersättning kan behöva utgå för fastighetsregleringen.

Nässjö Affärsverk AB ansvarar för befintliga dagvatten-, vatten- och spillvattenledningar samt fjärrvärmeledningar utmed Vallgatan och i Vretgatan. När Vretgatan utgår som kommunal gata skänks VA-ledningarna till fastighetsägaren. Flytt av fjärrvärmeledningar

kan bli aktuellt. I Vretgatan finns också teleanläggningar som kan behöva flyttas.

Exploatören initierar och bekostar eventuell flytt och ändringar av samtliga de ledningar, kablar och anläggningar som berörs av planens genomförande. Särskilda avtal med de berörda ledningsägarna kan behöva upprättas.

Nässjö Affärsverk AB Elnät ansvarar för elnätet inom den största delen av planområdet, fram tills ledningsrättsområdet i planområdets västra del. Därefter övergår ansvaret på E.ON som har elkoncession.

Fastighetsägaren svarar för samtliga åtgärder inom kvartersmarken. Fastighetsägaren initierar och bekostar ändringarna av de dagvattenanläggningar som är belägna på kvartersmarken och ansvarar fortsatt för korrekt hantering av dag- och släckvatten och underhåll av anläggningarna.

Prövning enligt annan lagstiftning

Vattenskyddsområde Spexhultasjön

Del av planområdet ingår i vattenskyddsområdet för Spexhultasjön. För det berörda området styr vattenskyddsföreskrifterna. Tillsynsmyndigheten bör kontaktas för mer information och dialog kring försiktighetsmått och hänsyn.

Tidplan

Detaljplanen skickas för samråd under april 2023, beräknas att antas och vinna laga kraft vid årsskiftet 2023/2024. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Medverkan

Handlingarna har upprättats av Samhällsplaneringskontoret i samråd med Tekniska Serviceförvaltningen och Nässjö Affärsverk AB.

Samhällsplaneringskontoret

Erik Helkimo
Planarkitekt