



SAMHÄLLSPLANERINGSKONTORET

NÄSSJÖ KOMMUN



Detaljplan för Del av Hultet I:I med flera, Sörånger Näsby tätort, Näsby kommun

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

Planbeskrivning

Diarienummer 2016-196

Antagen av SPN 2018-01-24 § 8
Laga kraft 2018-02-23

Innehållsförteckning

INLEDNING.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA OCH AVGRÄNSNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖVERSIKTSPLAN	4
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN.....	4
GÄLLANDE DETALJPLANER	4
BESLUT OM NY DETALJPLAN.....	5
PLANENS FÖRENKLIGHET MED MILJÖBALKEN.....	6
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN.....	6
<i>Bakgrund.....</i>	<i>6</i>
<i>Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande</i>	<i>7</i>
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
MARK OCH VEGETATION	8
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	10
KULTURMILJÖ	10
<i>Arkeologi.....</i>	<i>10</i>
<i>Sörängens gård.....</i>	<i>11</i>
MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	12
<i>Befintliga förhållanden</i>	<i>12</i>
<i>Verksamheter, kontor, handel, drivmedelsförsäljning</i>	<i>12</i>
<i>Byggnadshöjd.....</i>	<i>13</i>
<i>Byggnadsförbud</i>	<i>13</i>
<i>Exploateringsgrad.....</i>	<i>13</i>
GATOR OCH TRAFIK.....	14
<i>Befintliga vägar och gator</i>	<i>14</i>
<i>Hänsynsavstånd till riksväg 40</i>	<i>14</i>
<i>Ny lokalgata</i>	<i>14</i>
<i>Kollektivtrafik</i>	<i>15</i>
<i>Gång och cykel.....</i>	<i>15</i>
<i>Utfartsförbud</i>	<i>16</i>
REKREATION.....	16
RISKER.....	17
<i>Klimatanpassning/Risk för översvämning.....</i>	<i>17</i>
<i>Farligt gods.....</i>	<i>17</i>
<i>Lufthälsan</i>	<i>18</i>
BARNPERSPEKTIVET	18
FUNKTIONSHINDERPERSPEKTIVET OCH TRYGGHET	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	19
<i>Vatten och avlopp</i>	<i>19</i>
<i>El, fiber</i>	<i>19</i>
<i>Dagvatten.....</i>	<i>19</i>
GENOMFÖRANDE	21
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	21
GENOMFÖRANDETID	21
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	22
EXPLOATERINGSAVTAL, RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING, PLANKOSTNAD	22
FASTIGHETSKONSEKVENSER.....	22
TIDPLAN.....	23
MEDVERKAN	23

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas för att skapa planmässiga förutsättningar för olika verksamheter och anläggningar nordöst om Sörängsrondellen. Huvudsakligen handlar det om verksamheter, skrymmande handel, kontor och drivmedelsförsäljning. Till mindre delar även detaljhandel, friluftsliv och tekniska anläggningar (främst dagvattenhantering). Större områden med allmän platsmark redovisas i form av gatu- och vägmark samt naturmark.

Plandata och avgränsning

Planområdet är beläget huvudsakligen nordöst om Sörängsrondellen, utmed riksväg 40 i östra delen av Nässjö stad.

Planområdets areal är cirka 45 hektar. Huvudsaklig markägare är Nässjö kommun. Området kring Sörängens gård är i privat ägo.

Följande handlingar tillhör denna detaljplan:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse



Planområdets läge

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen 2010:900 med utökat förfarande. Detta eftersom ett större oexploaterat område intill Nässjö stad

berörs, vilket kan ha ett allmänt intresse när det gäller detaljutformningen. Detaljplanen är dock helt i linje med gällande fördjupad översiktsplan från 2016 och anses genom detta inte vara av principiell betydelse eller i övrigt av större vikt.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige den 28 februari 2013, anger att området ligger inom en fördjupad översiktsplan. I direkt anslutning till området ligger riksväg 40 som är av riksintresse och som är utpekad som en väg för transporter av farligt gods. Detaljplanen bedöms vara förenlig med den kommunomfattande översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan

Området omfattas av fördjupad översiktsplan för Nässjö stad antagen av kommunfullmäktige 2016-06-16. I den fördjupade översiktsplanen pekas området ut som planerat verksamhetsområde. Området kring Sörängsrondellen anges också som område för extern volymhandel. Dessutom har Sörängsrondellen i kommunens översiktsplan pekats ut som en lämplig plats för pendlarparkering.

I översiktsplanens textdel anges följande gällande handel.

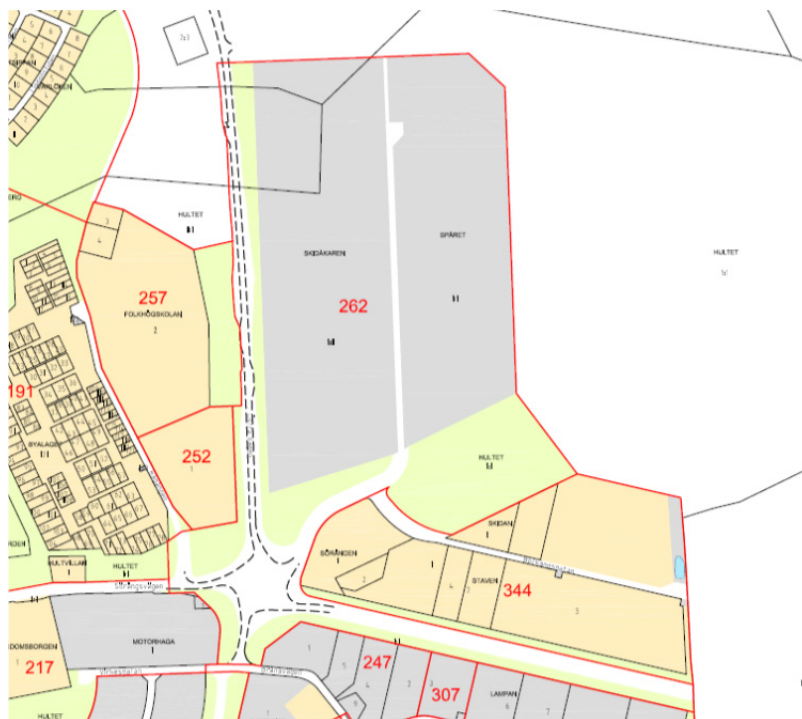
Stadskärnans roll som nav, handelsplats och mötesplats ska stärkas. Kommunen ska

- arbeta för att företag med utpräglade sällanköpsvaror och volymhandel får plats i externa lägen.
- arbeta för att större livsmedelsbutiker i första hand placeras i stadskärnan och i andra hand i angränsande områden.
- arbeta för att mindre livsmedelsbutiker placeras i centrum eller i bostadsnära lägen ute i stadsdelarna.
- arbeta för att ny handel och service så långt möjligt etableras i stadskärnan.
- arbeta för att handel och service som är ytkrävande och som inte får plats i stadskärnan i första hand placeras i centrala delarna av staden.
- lokalisera volymhandel samt övrig handel som inte får plats i centrum externt.
- lokalisera externa etableringar i första hand till Sörängen- och Anneforsområdet.
- arbeta för att handel i dessa områden domineras av volymhandel som inte är möjlig eller lämplig att lokalisera centralt.

Gällande detaljplaner

Området omfattas huvudsakligen av en detaljplan som vann laga kraft 1991-07-17 (nr 262). Enligt detaljplanen ska området användas för småindustri/verksamheter med icke miljöstörande verksamhet och med

För området runt Sörängens gård gäller detaljplan lagakraftvunnen 2010-03-04 (nr 344). Markanvändningen är sällanköpshandel och kontor. Detaljplanen är utformad så att befintlig gårdsmiljö och byggnader ska bevaras av kulturhistoriska skäl. Huvuddelen av omgivande mark är belagd med byggnadsförbud. Några mindre byggrätter finns i anslutning till Bockängsgatan.



Översikt gällande detaljplaner

Samhällsplaneringsnämnden beslöt 2016-02-24 att ge kontoret i uppdrag att ta fram ny detaljplan för del av Hultet 1:1 nordöst om Sörängsrondellen. Detta mot bakgrund av att Tekniska serviceförvaltningen ansökt om ny detaljplan efter att de tecknat ett markanvisningsavtal med Buffin Real Estate Sweden AB. Detta bolag avser att uppföra byggnader för Biltema nordöst om Sörängsrondellen.

Tekniska serviceförvaltningen har utrett hela det tidigare planlagda området nordöst om Sörängs rondellen gällande arkeologi. Slutsatsen är att området kan tas i anspråk utan nämnvärd negativa konsekvenser ur arkeologisk synpunkt. Därför tas hela detta område med i den nya detaljplanen så att frågorna som berör området kan samordnas.

En ansökan om planbesked inkom även under våren 2017 för området kring Sörängens gård. Önskemålet är ändring av gällande detaljplaneförutsättningar så att området kan användas mer flexibelt utan att vara styrt av befintlig bebyggelse och miljö. Avsikten enligt ansökan är att uppföra ny bebyggelse med ett intressant och välformat formspråk anpassat till tomtens betydelsefulla läge i Nässjö. Huvudsaklig användning avses vara handel, kontor, restaurang. Samhällsplaneringsnämnden beslöt i maj 2017 att lämna positivt planbesked och utreda frågan i en planprocess.

De ovan berörda områdena tas nu med i detaljplanen. Även vissa ytterligare områden för bland annat dagvattenhantering ingår. För att inte mindre delar av gällande detaljplan ska vara kvar tas även angränsande delar av riksväg 40 med i planområdet.

Planens förenlighet med miljöbalken

Miljöbalkens kapitel 3 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Detaljplanen bedöms inte strida mot bestämmelserna i detta kapitel. Planområdet berörs inte av kapitel 4 i miljöbalken ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet”.

Kapitel 5 behandlar miljökvalitetsnormerna. Miljökvalitetsnormer är olika gränsvärden för utomhusluft, omgivningsbuller och vatten som inte får överskridas. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att någon miljökvalitetsnorm överskrids. När det gäller miljökvalitetsnormerna för vatten blir Lövhultsbäcken recipient för det renade dagvattnet från området. Lövhultsbäcken har måttlig ekologisk status. Den kemiska statusen är god förutom gällande kvicksilver. Miljökvalitetsnormen är god ekologisk och kemisk status. Miljöproblemet är morfologiska förändringar. Planen kommer inte att påverka de morfologiska förutsättningarna för Lövhultsbäcken. Däremot är det angeläget med en bra dagvattenlösning inom planområdet för att inte annan negativ miljöpåverkan ska ske på Lövhultsbäcken.

Bedömning av miljöpåverkan

Bakgrund

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

För att avgöra om detaljplanen kan antas medföra betydande negativ miljöpåverkan har en behovsbedömning upprättats, daterad 2017-07-05. Behovsbedömningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande

Detaljplanen verkar för en god bebyggd miljö genom lokalisering av huvudsakligen verksamheter, kontor och skrymmande handel till ett lämpligt område i staden. Endast mindre områden för detaljhandel medges i enlighet med översiktsplanen. Trafiken på Sörängsvägen (infartsled till centrala Nässjö) kommer öka genom utbyggnad av planområdet men samtidigt minska genom utbyggnad av Södra vägen. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas. Trafikmässigt har området en mycket bra koppling till staden och riksväg 40 via Sörängsrondellen. Överskottsmassor används lokalt och massbalans planeras i området. Det lokala kulturvärdet Sörängens gård riskerar att försvinna vid plangenomförandet, eftersom området inte längre skyddas i detaljplanen. Ett naturområde som idag nyttjas för stadsnära rekreation kommer tas i anspråk. Hänvisning får ske till områden längre österut vilket bedöms acceptabelt. Föreslagen markanvändning bedöms ha högre prioritet i aktuellt område.

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

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Kring Sörängens gård har marken huvudsakligen trädgårdskaraktär med klippta gräsytor, träd, grusväg och en rad med lönnar utmed tomtens södra sida. Närmast Bockängsgatan är marken av naturkaraktär med sly och enstaka träd. Ett skyddsvärt träd i form av en äldre ask finns enligt länsstyrelsens inventeringar strax öster om den gula villan. Det är i övrigt inte känt att det finns några sällsynta eller hotade växtarter inom planområdet.



Foto mot norr från området söder om Sörängsrondellen. Sörängens gård skymtar till höger och MIO syns norr om rondellen.

Norr om Bockängsgatan är det skogsmark med olika ålder på trädbestånden, gran dominerar. Närmast Bockängsgatan dominerar dock ett yngre bestånd av främst björk. I området finns flera stigar som används för stadsnära rekreation.



Foto från området nordöst om Sörängsrondellen

Inom området som helhet finns relativt stora höjdskillnader. Planområdet sluttar generellt mot öster och norr från ca 310 till ca 295 meter över havet.

Störst förändringar av befintlig marknivå kommer ske i området norr om Bockängsgatan. Här kommer en ny väg anläggas norrut som avslutas med en vändplan. För att inte få för stora höjdskillnader mellan gata och tomter samt lämplig lutning på gatan kommer större massförflyttningar att ske. I stora drag flyttas byggbara massor från sydväst mot nordöst.

Utgångspunkten är att full massbalans ska uppnås inom kvartersmarken norr om Bockängsgatan.

Ett större område i östra delen av planområdet planläggs som naturmark (NATUR). Planen innebär även att vegetationsmassor (förna, jord, torv etc) samt till del även massor från urgrävning av dagvattendammar ska kunna avsättas i närområdet för att minimera transporter och utgöra en tillgång i området. Massorna avsätts inom naturområdet i norr och öster där krav på maximal släntlutning finns för att man ska kunna röra sig i området och det inte ska bli för stor kontrast mot omgivande naturmark. Dessa vallar och kullar avses trädplanteras för att framöver smälta samman med angränsande naturmark. I naturområdet kommer även flera dagvattendiken att anläggas, för att leda dagvatten till planerade dammar. Även dessa diken har krav på maximal släntlutning för anpassning till området.

Utöver ovanstående större naturområde så planläggs några mindre områden som natur i anslutning till gång- och cykelvägen som går genom planområdet ut mot Lövhults friluftsområde. Dessa bildar en så kallad grön korridor som underlättar spridning av växter och djur.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan domineras planområdet av morän. Berg i dagen förekommer på vissa platser i området. Geotekniska undersökningar har nyligen genomförts för det stora området norr om Bockängsgatan (BGK rapport 17101).

Sammanfattningsvis finns följande markförutsättningar.

- I skogsområdet förekommer ett humusskikt som har en mäktighet på ca 0,1 till 0,3 meter. I ett flertal lågpunkter förekommer kärrtorv som har en mäktighet på ca 0,5 till 1,0 meter. I nordvästra delen finns gamla dikade mossar som ställvis har ett mullskikt på upp mot ca 0,6 meter.
- Några områden med kärrtorv som har större mäktighet än 0,5 meter förekommer.
- Under humus/torv finns blandkornig morän. Moränen är mycket stenig och blackig. Moränen vilar på berg.

Pejling av grundvattennivån utfördes i 10 öppna grundvattenrör 2017-06-20, mellan 4 till 6 veckor efter installationen av grundvattenrören. Vattennivån låg då mellan 0,05 till 1,39 meter under markytan. De lägsta nivåerna ligger i östra delen av området. Strömningsriktningen på grundvattnet bedöms gå från väst ner mot öst och följer oftast terrängens nivå. Den nu uppmätta nivån är utförd efter en längre tids torka och bedöms vara relativt låg.

Lokal infiltration av dagvatten bedöms endast möjlig i små mängder.

Radonmätningar är utförda i 6 punkter. Resultaten ligger mellan 5 och 97 kBq/m³. Med dessa halter i moränen klassas marken som låg- till högradonmark.

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

Kulturmiljö

Arkeologi

Platsen har tidigare varit föremål för en arkeologisk utredning, etapp 1, under hösten 1998. Då noterades ett röjningsröseområde med cirka 280 röjningsrösen, en stensträng, flera urskiljningsbara odlingsytor och sju gravlika odlingsrösen/gravar (JLM arkeologisk rapport 1993:03).

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

Efter genomförda förundersökningar har länsstyrelsen bedömt att en arkeologisk undersökning i form av en utökad pollenanalys och fördjupade arkiv- och kartstudier krävs för att närmare datera och bedöma markanvändningen över tid. Det finns inte något hinder ur arkeologisk synvinkel att genomföra planen. Erforderliga undersökningar och dokumentation måste dock göras innan markarbeten kan vidtas.

Sörängens gård

Sörängens gård är idag upptagen som ett klass III-objekt i kommunens kulturhistoriska inventering "Värdefulla byggnader och miljöer 2007" vilket innebär den lägsta graden, lokalt värde. Som beskrivning anges följande.

"Mangårdsbyggnaden är uppförd omkring förra sekelskiftet. En genomgripande renovering av mangårdsbyggnaden skedde 1995 då byggnaden inreddes till kontor. Huset har gul locklistpanel med vita omfattningar och knutar, rödbruna fönster. Byggnaden har en utkragad frontespis över en pelarförsedd veranda, där också entrén är försedd, sadeltak med enkupigt tegel. Groventrén är belägen på baksidan i en mindre utbyggnad och har ett tak, som har en plåtbelagd takkupa."



Mangårdsbyggnaden på Sörängens gård. Före detta ladugård till höger.

Nu gällande detaljplan syftar till att behålla befintliga byggnader och dess närmiljö genom områden med byggnadsförbud och varsamhetsbestämmelser.

I nu upprättat planförslag finns inte längre några sådana begränsningar utan det sammanfattande ställningstagandet är att värdet av att utveckla området och tillvarata läget är högre än värdet av att behålla den äldre gårdsmiljön. Det finns dock inget hinder för att behålla valda delar av bebyggelsen och miljön samtidigt som området utvecklas.

Markanvändning och bebyggelse

Befintliga förhållanden

Området kring Sörängens gård innehåller den äldre gårdsbebyggelsen som har ny användning i form av kontor och handel. Det stora området norr om Bockängsgatan och öster om riksväg 40 utgör obebyggd naturmark.

Verksamheter, kontor, handel, drivmedelsförsäljning

En stor del av planområdet som ligger norr och öster om riksväg 40 planläggs för verksamheter, skrymmande handel (**Z₁**), kontor (**K**) och drivmedelsförsäljning (**G**). Den fördjupade översiktsplanen utgör en tydlig inriktning, utredning och konsekvensbeskrivning gällande lokalisering av handel för att uppnå en god planering och hållbar stadsutveckling i Nässjö stad. Det är med stöd av denna som styrningen av handel görs. Öster om riksväg 40 tillåts ingen livsmedelsförsäljning och endast ett mindre område med detaljhandel möjliggörs. Beteckningen **Z₁** (verksamheter, skrymmande handel) omfattar service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär. Utöver detta omfattas även mycket ytkrävande handelsetableringar även om de delvis har icke skrymmande varor i utbudet. Dessa är sällan möjliga att etablera centralt enligt översiktsplanen. Ett exempel på anläggning som omfattas av denna definition är den aktuella etableringen av Bilema som behöver ca 20000 m² mark och avser bygga ca 7000 m² byggnad. I **Z₁** ingår även restauranger vilket förväntas behövas för att försörja de många arbetsplatserna som uppstår i området. Området kring Sörängsrondellen innehåller redan idag flera kontorsfastigheter och platsen utgör en lämplig lokalisering av denna typ av arbetsplatser. Området öster om riksväg 40 är även lämpligt för drivmedelsförsäljning varför denna markanvändning bör ingå i området. Exakt lokalisering är dock svår att förutse.

Kommunen har i maj 2017 lämnat positivt planbesked för området kring Sörängens gård. Avsikten är att pröva en ändring av gällande detaljplaneförutsättningar så att området kan användas mer flexibelt utan att vara styrt av befintlig bebyggelse och miljö. Tanken från fastighetsägaren är att uppföra ny bebyggelse med ett intressant och välformat formspråk anpassat till tomtens betydelsefulla läge i Nässjö. Huvudsaklig användning avses enligt ansökan vara handel, kontor och restaurang. Detta område planläggs som verksamheter, skrymmande handel, detaljhandel (dock ej livsmedel), kontor och drivmedelsförsäljning (**Z₁H₁KG**). Anledningen till att

detaljhandel ingår är att det ingår i befintlig användning och ansluter till gällande användning inom övriga kvarteret. Ytan är begränsad i förhållande till planområdet som helhet och bestämmelsen har ingen nämnvärd negativ inverkan på översiktsplanens riktlinjer för lokalisering av handel. Det kan ses som ett komplement till planområdet som helhet och utgör en central placering lätt tillgänglig för hela området. Samtliga användningar bedöms lämpliga på platsen. För områden som har beteckningen G gäller att erforderliga skyddsavstånd och åtgärder med hänsyn till förekommande drivmedelshandtering måste säkerställas i bygglovsskedet för att en etablering ska kunna ske.

Sydöst om Sörängsrondellen planläggs ett mindre område för drivmedelsförsäljning. Detta innebär en möjlighet till liten utökning av befintlig verksamhet på en plats som inte används och har tillräckligt avstånd till riksväg 40, vilket innebär ett bättre utnyttjande av marken kring cirkulationsplatsen.

Byggnadshöjd

Inom det stora området nordöst om Sörängsrondellen sätts maximal byggnadshöjd till 20 meter, vilket bedöms lämpligt med hänsyn till typen av verksamheter, lokalisering och omgivningen. Detta område kommer efter terrassering ligga tydligt lägre jämfört med riksväg 40. Kring Sörängens gård sätts maximal byggnadshöjd till 15 meter med anledning av närheten till riksväg 40, den exponerade platsen och att marknivån inte väntas sänkas på samma sätt. Inom området betecknat N₁ sätts maximal byggnadshöjd till 8 meter likt angränsande gällande plan.

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

Byggnadsförbud

Prickmark (byggnad får inte uppföras) redovisas på fler platser inom planområdet. I första hand är detta områden som är olämpliga att bebygga med hänsyn till angränsande väg, sikt och trafiksäkerhet. Utmed flera sträckor redovisas även prickmark mot naturmark och dagvattenanläggningar. I dessa delar är syftet att inte inkräkta på denna mark för underhåll av byggnader samt att ha åtkomst till alla delar av byggnaden från den egna fastigheten, t ex i samband med olyckor och brand.

Exploateringsgrad

För områdena öster om riksväg 40 får maximalt 90% av fastigheternas areal bebyggas och hårdgöras (n₁). Detta för att en del av området ska innehålla friyor i form av planteringar, gräsytor, naturmark och vegetation vilket gynnar växt- och djurliv samt inte minst är positivt för upplevelsen av

området. Ytorna möjliggör även viss lokal infiltration av dagvatten och bör om möjligt samutnyttjas till detta.

Gator och trafik

Befintliga vägar och gator

Genom planområdets södra och västra del går riksväg 40 som är av riksintresse ur kommunikationssynpunkt. För detta område anges användningen väg (**VÄG**). Området är främst medtaget för att släcka ut befintlig detaljplan som omfattar detta område. Det avsatta området omfattar vägområdet och i varierande omfattning ytterligare mark för att erhålla ett rimligt avstånd mellan kvartermarken och riksvägen. Norr om Sörångerondellen mot Jönköping har riksväg 40 ca 8000 fordon/dygn och öster om mot Eksjö ca 11000 fordon per dygn. I vägområdet ingår Sörångerondellen som har fem anslutande vägar/gator varav två tillhör riksvägen. I väster ansluter Sörångsvägen som är den främsta infartsgatan till Nässjö stad med ca 8000 fordon/dygn i anslutning till planområdet. Gatan söderut ansluter mot Brånavägen och har ca 4000 fordon/dygn.

Öster om Sörångerondellen ansluter Bockängsgatan som i dag leder till det redan detaljplanlagda och till stor del utbyggda verksamhetsområdet norr om riksväg 40 mot Eksjö.

Södra vägen – framtida vägprojekt

Södra vägen är en planerad vägförbindelse mellan riksväg 40 och Kvarntorpsrondellen (väg 834) och kommer sluta den yttre ringleden kring Nässjö stad. Denna väg ingår inte i detaljplanen men bör nämnas i samband med trafikredovisningen kring sörångerondellen. Projektet är beslutat, genomförs i etapper, och planeras avslutas inom en 10-års period. Södra vägen är ett stort stadsbyggnadsprojekt och ett led i genomförandet av den fördjupade översiktsplanen. Den möjliggör avlastning av trafik i centrala Nässjö (även Sörångsvägen) och möjliggör utbyggnad av angränsande verksamhets- och bostadsområden.

Hänsynsavstånd till riksväg 40

För att långsiktigt säkra funktionen för kommunikationsanläggningar av riksintresse har länsstyrelsen i Jönköpings län och trafikverket region syd kommit överens om rekommenderade minsta hänsynsavstånd. I enlighet med denna gäller för denna vägsträcka att ny bebyggelse inte får uppföras närmare än 30 meter från vägområdets gräns alternativt 40 meter från vägkant. Detaljplanen omfattar byggnadsförbud närmast riksvägen så att dessa avstånd uppnås.

Ny lokalgata

Den huvudsakliga delen av planområdet kommer att anslutas till riksväg 40 via Bockängsgatan. En ny ca 500 meter lång gata byggs norrut från Bockängsgatan. Området betecknat (Z₁KG) är stort och fastighetsindelningen får anpassas efter de etableringar som efterhand blir aktuella.

Det kan därför bli aktuellt med ytterligare lokalgator i området som efterhand får planläggas som allmän plats mark. Gatan får en varierad sträckning istället för en rak som i gällande detaljplan. Det planlagda gaturummet ges en bredd på 14 meter och avslutas med en vändplan. Sektionen planeras bestå av 8 meter gata och separat 3 meter bred gång- och cykelväg. Mellan dessa anläggs ett svackdike för avledning av dagvatten och plantering av träd. Gatan kommer luta och avvattnas norrut.

Med anledning av ett större tillkommande verksamhetsområde har en uppskattning av tillkommande trafik gjorts. Verksamhetsområdet som tillkommer är ca 20 hektar och väntas utgöras av ett blandat område för huvudsakligen verksamheter, service, kontor, skrymmande handel och drivmedelsförsäljning. Trafikalstringen styrs av fördelningen av de olika verksamheterna samt av lokala förutsättningar. Fördelningen av de olika verksamheterna är idag inte känd men förväntas till stor del likna de etablerade områdena söder och norr om riksväg 40 (utmed Bockängsgatan och Lerbacksgatan), dock spås en ökad grad av skrymmande handel och service. För Lerbacksgatan finns trafiksiffror att utgå från, området beräknas år 2020 generera ca 1330 fordon/dygn, det vill säga ca 121 fordon/hektar. Översatt till nytt planområde blir detta ca 2420 fordon/dygn. Det förväntade större inslaget av service och skrymmande handel (jämfört med området kring Lerbacksgatan) gör att trafiken ökar. Vid ett antagande att det blir dubbelt så mycket trafik med denna användning och att hälften av området utgörs denna typ av användning ökar trafikmängden till ca 3600 fordon/dygn. Utifrån ovanstående bedöms att trafiken som genereras från ett fullt utbyggt område ligger i storleksordningen 2000-4000 fordon/dygn i dagens trafikmängd. Huvuddelen av trafiken bedöms röra sig mot Sörängsvägen, en tydlig del mot Jönköping respektive Eksjö och en något mindre del mot Bråna/Södra vägen. Den ökade trafikmängden kan hanteras i befintlig trafikinfrastruktur. Sörängsrondellen och omgivande gator har hög kapacitet och några kapacitetsproblem råder inte på platsen. Den tillkommande trafiken är relativt liten i förhållande till trafikmängden totalt på platsen.

Kollektivtrafik

Flera kollektivtrafiklinjer finns i och i närheten av planområdet. Sträckan Sörängsvägen - riksväg 40 mot Eksjö trafikeras av linje 301 (Nässjö-Eksjö-Vetlanda) och 325 (Nässjö-Vimmerby). Gatorna Rågången och Sörängsvägen trafikeras av stadsbusslinje 64 som går från norr mot väster. Närmaste hållplats för samtliga linjer ligger idag direkt väster om planområdet. I området nordväst om sörängsrondellen pågår ett planerande gällande en ny omstigningsplats (cykel- och bilparkering samt busshållplats), vilket i så fall blir en tillgång. I takt med att planområdet byggs ut kan behov av kollektivtrafik uppstå. Eventuella framtida hållplatser i området bedöms i så fall kunna tillskapas inom den planlagda gatumarken.

Gång och cykel

Den separata gång- och cykelvägen utmed nya gatan kan användas för att ta sig ut i naturområdet kring Lövhult och den kan bli en del i en

rekreationsslinga. Den utgör även en stor tillgång när gång- och cykeltrafikanter rör sig i det nya området och tar sig till och från arbetsplatser och målpunkter. Norr om den nya vändplanen finns en korridor med naturmark som blir en passage ut i naturen.

Den befintliga gång- och cykelvägen som går i öst-västlig riktning är en viktig förbindelse mellan staden och Lövhultsområdet. Den säkerställs i planen och ligger till stora delar omgiven av naturmark vilket är positivt för upplevelsen och det innebär samtidigt ett grönt stråk in mot staden.

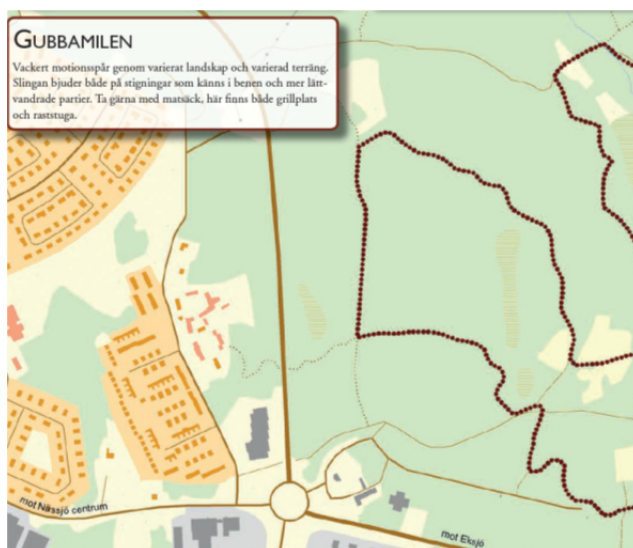
Utfartsförbud

Utfartsförbud anges där det är motiverat ur trafiksäkerhetssynpunkt. Framförallt gäller det mot riksväg 40 men även i vissa korsningar där det är olämpligt med utfarter.

Rekreation

Då området ligger i utkanten av staden och angränsar till Lövhult (rekreationsanläggning, naturreservat med mera) så används naturmarken inom området för stadsnära rekreation. Några spår och stigar finns idag i centrala och norra delen av planområdet. Många angör rekreationsområdet och angränsande delar från detta håll för kortare promenader, hundrastning med mera. Bilar står då ibland uppställda utmed gatan.

Ett område norr om Bockängsgatan planläggs som Friluftsliv (N₁). I gällande detaljplan är området planlagt som naturmark och det ligger utmed gång- och cykelvägen till Lövhults friluftsområde. Avsikten med planbestämmelsen N₁ är att avsätta en särskild yta för att angöra och få information om friluftsområdet och omgivningen. I första hand avses parkeringsmöjligheter. Men även ytterligare service och funktioner kan ingå framöver med syftet att informera om och tillgängliggöra friluftsområdet och ge service. Området skulle till exempel kunna samutnyttjas med rastplats för resenärer på riksväg 40.



Genom delar av området går den så kallade Gubbamilen, en motionsrunda på ca 10 km som när det är gott om natursnö på vintern även spåras för längdskidåkning.

Motionssträckan "Gubbamilen"

Samråd har skett med kultur- och fritidsförvaltningen och friluftsförvaltningen som ansvarar för spåret. När planområdet exploateras är tanken att spåret flyttas till ett läge öster om planområdet. Exakt sträckning får utredas i samband med genomförandet. Delvis kan spåret hamna inom den planlagda naturmarken. Befintlig gång- och cykelväg genom området mot Lövhult säkerställs i planen vilken omges av naturmark. Det byggs även en separat gång- och cykelväg utmed den nya gatan norrut som blir en väg ut i omgivande naturmark och till de stigar som finns.

Risker

Klimatanpassning/Risk för översvämning

För Nässjös del kommer (enligt den klimatanalys som Länsstyrelsen tagit fram) klimatiförändringarna under kommande 100 år bland annat innebära en högre medeltemperatur, något mer nederbörd och många fler kraftiga regn. För den fysiska planeringen innebär det framförallt en utmaning att planera för att undvika dagvattenöversvämningar i samband med skyfall. Planområdet ligger inte i ett område med problem med höga flöden och inte heller i en lågpunkt. I samband med projektering av dagvattenanläggningar i området är det viktigt att dessa projekteras med hänsyn till framtida prognoser gällande kraftiga regn. Detta bland annat för att skydda recipienter som Lövhultsbäcken. Stor vikt har lagts vid planeringen av dagvattenhantering från området vilket redovisas under rubriken teknisk försörjning.

Farligt gods

Riksväg 40 genom området är rekommenderad väg för farligt gods. Detta har föranlett en anpassning av detaljplanen kopplat till riskerna. Kravet gällande byggnadsfritt avstånd är ur denna aspekt minst 30 meter. I området mellan riksvägen och Bockängsgatan så räknas avståndet från väggkant eftersom marknivån är samma, i övriga området har beräkningen utgått från dikesbotten då området ligger lägre än riksvägen. Kravet på byggnadsfritt avstånd med hänsyn till riksintresset för kommunikationer (40 meter från väggkant) blir dock normalt dimensionerade för byggnadsförbudet i planen.

En särskild bestämmelse (**avåkningsskydd**) är införd inom området planlagt som väg. Avåkningsskyddet syftar till att förhindra att eventuell vätska rinner in på området och att fordon vid avåkning inte kommer för långt från vägen. Detta är viktigt i de delar av planområdet som ligger tydligt lägre än riksvägen. Nuvarande dike och nivåförhållanden söder om Bockängsgatan uppfyller kravet på avåkningsskydd som det är utformat idag. Även delar av området norr om Bockängsgatan uppfyller kravet med anledning av befintligt dike och nivåförhållanden. Åtgärder måste dock vidtas utmed en sträcka längs riksvägen norr om Bockängsgatan. Större delen av detta område kommer ligga på en tydligt lägre nivå än riksvägen, och behöver då ett avåkningsskydd. Där skydd inte finns idag i form av en tydlig vall/dike så måste detta alltså tillskapas senast i samband med byggnation innanför. Skyddet ska utformas som en ”mjuk” vall (till exempel

sand eller jord) för att inte skada avåkande fordon. Detaljerna gällande placering, höjd, lutning, material med mera avgörs i samråd med räddningstjänsten och trafikverket innan byggnation.

En särskild bestämmelse kopplat till risken gällande farligt gods olycka har även införts i kvartersmarken (**b₁**) inom ett avstånd av 50 meter från riksvägen (avstånd räknat enligt ovan). Bestämmelsen innebär att bebyggelsen inom området ska utformas med fasad i obrännbart material, fönster ska hålla minst brandklass EI30, minst en utrymningsväg ska finnas på motsatt sida i förhållande till riksvägen, luftintag ska placeras högt och på motsatt sida riksvägen samt att erforderligt avåkningsskydd ska finnas enligt ovanstående bestämmelse och beskrivning (om det inte redan finns). Detaljerna avgörs vid varje bygglov i samråd med räddningstjänsten.

Luftkvalitet

Planen innebär en utbyggnad av staden vilket då väntas leda till ökad trafik. Denna konsekvens har bland annat hanterats inom ramen för översiktsplanen. Där beskrivs vilka åtgärder som behövs och är lämpliga för att uppnå gällande miljölågstiftning och en hållbar stadsutveckling i Nässjö som helhet. Den främsta åtgärden kopplat till denna plan handlar om utbyggnad av Södra vägen, som beräknas avlasta Sörångsvägen och centrala Nässjö från trafik. Utbyggnaden av Södra vägen är budgeterad och planeras färdigställas inom tio år genom utbyggnad i fyra etapper. Utbyggnaden av nu aktuellt område väntas ske parallellt. Södra vägen är dock inte avgörande för att gällande miljölågstiftning ska kunna följas vid genomförandet av detaljplanen.

Barnperspektivet

Planförslaget bedöms inte beröra barn på ett negativt sätt, direkt eller indirekt, i någon stor omfattning. Planförslaget innebär att ett större verksamhetsområde med viss handel tillskapas. I stora delar av området väntas barn vistas endast i begränsad omfattning.

Planförslaget innebär att ett naturområde öster om riksväg 40 tas i anspråk. Naturområdet har inga särskilda anordningar för barn och inte heller bostäder eller förkola i omedelbar närhet, men nyttjas delvis av vuxna och barn. Samtidigt tillskapas vissa handelsområden som kan attrahera barn. Säkerställande av bra gång- och cykelvägar till nya områden och till naturmarken utanför är positivt sett ur barnperspektivet, vilket görs i detaljplanen.

Funktionshinderperspektivet och trygghet

Gång- och cykelvägar i området anläggs med låga lutningar så långt detta är möjligt med hänsyn till naturförutsättningarna. Krav på tillgängliga entréer, handikappplatser och liknande ställs i samband med bygglovet. Belysning kommer anläggas utmed nya gång- och cykelvägar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den del av planområdet som ligger norr om Bockängsgatan ligger idag utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Verksamhetsområdet kommer i samband med genomförandet att utökas till att omfatta det planlagda området. Ledningar anläggs i gatan och kommer att ansluta mot befintliga ledningar vid Bockängsgatan. Generellt kommer vatten och avlopp från planområdet ledas mot söder och väster till befintliga ledningssystem. Området utmed Bockängsgatan försörjs idag via vatten- och avloppsledningar som passerar strax norr om Sörängens gård genom kvartersmarken. Även fjärrvärme passerar genom denna kvartersmark och ligger strax söder om den före detta ladugården. Samtliga ledningar ligger med ledningsrätt. Eftersom avsikten är att flytta dessa i samband med byggnation till ett läge utefter Bockängsgatan anges inga ledningsområden (så kallade u-områden) i planen.

I slutet av Bockängsgatan finns en avloppspumpstation eftersom gatan lutar mot öster. På samma sätt planeras en avloppspumpstation vid vändplanen på den nya gatan norrut för att pumpa avloppsvattnet från detta område söderut mot Bockängsgatan. Skulle nya mindre lokalgator behöva byggas öster om den nya gatan krävs sannolikt även där avloppspumpstationer då marknivån är lägre.

Brandvatten och poster byggs ut i gatusystemet.

Fjärrvärme

Sörängens gård är ansluten till fjärrvärme idag och ledningar går vidare utefter Bockängsgatan. Det är inte fastställt om fjärrvärmeledningar ska byggas ut i den nya gatan norrut utan det beror på efterfrågan enligt uppgift från Nässjö Affärsverk. Området ansluts vid behov från befintliga ledningar i Bockängsgatan.

El, fiber

El finns utbyggt utefter Bockängsgatan. I det nya området norr om Bockängsgatan byggs el ut i gatan. Två transformatorstationer (E) behövs, en på mitten av gatan och en vid vändplanen. Den norra samordnas inom samma område som avloppspumpstationen. Avsikten är sen att skapa en rundkoppling genom att förlägga el norrut från vändplanen till befintlig transformatorstation norr om planområdet och väster om riksväg 40.

Fiber byggs ut i det nya gatusystemet. Övriga delar av planområdet är försörjt idag.

Dagvatten

Stora satsningar görs på dagvattenhanteringen från området för att skapa en miljömässigt väl fungerande utbyggnad. Det nya stora området norr om Bockängsgatan väntas generera stora mängder dagvatten som behöver tas

hand på ett bra sätt. Förutsättningarna för dagvatteninfiltration inom respektive fastighet bedöms som dåliga och det krävs också bra skötsel och genomtänkta system för att det ska fungera tillfredsställande. Principen är därför att dagvatten i huvudsak tas omhand i kommunala anläggningar i form av diken och dagvattendammar. Ytvatten från området väster om ny gata leds så långt möjligt till det öppna svackdiket mellan gång- och cykelvägen och gatan. Tak- och dräneringsledningar från byggnader kan ledas till detta dike alternativt till ledningar i gatan. För området öster om ny gata leds ytvatten huvudsakligen till ett dikessystem i naturmarken öster om kvartersmarken. Tak- och dräneringsledningar från byggnader i detta område leds till detta dike alternativt till ledningar i gatan. Inom varje fastighet bör lämpliga åtgärder vidtas för att fördröja och rena dagvatten, men det är mer ett komplement till de kommunala anläggningarna för att ytterligare förbättra omhändertagandet. Småskaliga öppna vattensystem är alltid att föredra för omhändertagande och rening av dagvatten. Det kan också vara en del i gestaltningen av området och enskilda fastigheter.

Dagvattenledningar i den nya gatan och de ovan beskrivna diken leds till huvudsakligen två större dagvattenanläggningar i norra delen av planområdet. Här samlas då huvuddelen av vattnet i samband med kraftig nederbörd och snösmältning. Fördröjning och rening sker i dammarna som utformas med strypta utlopp. Dessa fördelar utgående vattenflöde över tid och dammarna utgör en plats för att omhänderta föroreningar från eventuella framtida olyckor eller bränder. De omfattande dagvattensystemen ska utgöra ett skydd mot recipienten Lövhultsbäcken så att ingen negativ påverkan ska uppstå (föroreningar, ökat eller minskat vattenflöde) på grund av områdets utbyggnad.

Naturområdet norr om den nya gatans vändplan kan förutom stig ut i naturområdet användas för angöring av dagvattenanläggningar norr om kvartersmarken samt utgöra område för snö och dagvattendike.

En breddning av svackdiket utmed ny gata finns på en plats vilket förbättrar dagvattenhanteringen och utgör en plats för extra trädplantering och blir en del i områdets gestaltning.

Området kring Sörängens gård avvattnas mot ledningar i Bockängsgatan som mynnar i redan anlagd dagvattendamm vid gatans vändplan. Dagvatten från riksvägen leds till omgivande diken. Delen norr om Sörängsrondellen kan till stor del avvattnas norrut utefter kvartersmarken.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen verkar för en god bebyggd miljö genom en för platsen väl anpassad markanvändning. Området är utpekad i översiktsplanen som verksamhetsområde samt område för viss typ av handel. Konsekvenserna av genomförandet har på översiktlig nivå beskrivits och hanterats i översiktsplanen. De miljöfaktorer som särskilt uppmärksammats i detaljplanen är trafik och transporter, natur/friluftsliv/rekreation, masshantering, dagvatten, kulturvärden.

Området har mycket bra trafikförsörjning med direkt närhet och anslutning till riksväg 40 och Sörängsvägen. Ett viktigt gång- och cykelstråk mot friluftsområdet Lövhult berörs och säkerställs samtidigt som en ny gång- och cykelväg byggs ut till det nya verksamhetsområdet. Trafiken på Sörängsvägen, som är den största infartsleden till Nässjö stad, kommer att öka något genom utbyggnaden av planområdet men minskar samtidigt genom beslutad utbyggnad av Södra vägen.

Detaljplanens genomförande innebär en stor förändring av områdets innehåll och utseende. Ett natur- och skogsområde tas i anspråk för verksamheter, kontor och viss handel. Skogen avverkas, marken terrasseras, vägar och byggnader tillkommer och trafiken i området ökar. Förutom allmänna platser i detaljplanen som vägar och naturområden så blir marken indelad i enskilda fastigheter som inte är allmänt tillgängliga. Stigar och spår i området försvinner i takt med att området byggs ut. Hänvisning får ske till nya och befintliga stigar och spår utanför området.

Omflyttningar av massor kommer framförallt att ske öster om riksväg 40 vilket innebär tydliga marknivåförändringar. Med anledning av ekonomiska och miljömässiga fördelar kommer massbalans eftersträvas i området och överskottsmassor läggas ut i omgivande planlagd naturmark. Detta kommer i dessa delar innebära marknivåhöjningar men slänthöjningen begränsas så att man ska kunna röra sig i området och vallarna och kullarna planteras.

Stor vikt har lagts vid en modern och miljömässigt riktigt dagvattenhantering. Större dagvattenanläggningar kommer att byggas i norra delen av området. De natur- och kulturvärden som finns vid Sörängens gård skyddas inte i detaljplanen, vilket innebär att denna miljö kan försvinna. Ett antagande av detaljplanen innebär att värdet av att bevara gårdsmiljön är mindre än värdet av att utveckla och tillvarata det viktiga läget vid Sörängsrondellen för nya etableringar.

Genomförandetid

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

Ansvars- och kostnadsfördelning

Kommunen äger idag huvuddelen av den oexploaterade marken. Denna kommer vid byggnation att säljas till olika exploatörer. Ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatörerna regleras i separata avtal. För uppförande av bebyggelse och tillhörande anläggningar inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren/exploatören.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (natur- och gatumark samt gång- och cykelvägar) och ansvarar för utbyggnad och skötsel. Kommunen är ansvarig för anläggandet av avåkningsskydd utmed riksväg 40. Trafikverket är väghållare för riksväg 40.

Kommunen genom Nässjö Affärsverk AB (NAVAB) är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar och ansvarig för utbyggnad. För projektering och utförande av dagvattenanläggningen ansvarar NAVAB. Nässjö Affärsverk Elnät AB (NAV Elnät) är huvudman för utbyggnad av elnät. Citynätet i Nässjö AB ansvarar för utbyggnad av fiberkablar.

För kostnader som uppkommer i samband med flytt av ledningar i kvartersmarken kring Sörängens gård ansvarar fastighetsägaren/exploatören.

Kommunen har bokförda värden för mark samt kostnader för utbyggnad av allmänna platser samt fastighetsbildning och försäljning av mark. Intäkter erhålls genom försäljning av tomtmark. NAVAB har kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp liksom NAV Elnät och Citynätet har för utbyggnad av elledningar och fiberkablar. Intäkterna utgörs av anslutningsavgifter (engångsavgift) och bruksavgifter (periodisk avgift).

Exploateringsavtal, riktlinjer för markanvisning, plankostnad

Tekniska serviceförvaltningen har antagit riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal den 12 november 2015. Eftersom kommunen äger huvuddelen av marken väntas inte exploateringsavtal bli aktuellt. Markanvisning förväntas inte heller bli aktuellt inom planområdet. Kostnaden för upprättandet av detaljplan tas ut som en avgift (planavgift) i varje bygglov.

Fastighetskonsekvenser

Allmän plats mark inom planområdet ligger kvar inom Hultet 1:1 och Ingsberg 2:2. Det gör även anläggningarna inom E-områdena. Övrig kvartersmark delas in i, eller samläggs med, enskilda fastigheter i takt med utbyggnaden. Storleken på tomterna anpassas till avsedd byggnation.

För området mellan Bockängsgatan och riksväg 40 ansvarar fastighetsägaren/exploatören för att initiera och bekosta de

fastighetsbildningsåtgärder som blir aktuella vid plangenomförandet. För den kommunala marken ansvarar kommunen.

Tidplan

Detaljplanen var på samråd under augusti/september 2017, granskning under november/december 2017 och föreslås antas i januari 2018. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Eftersom området är stort väntas exploateringen av området som helhet ta lång tid. Det stora området norr om Bockängsgatan kommer preliminärt väntas avverkas och terrasseras i två etapper, men det är inget som beslutas i detaljplanen. Iordningsställande av gator, utbyggnad av ledningar och dagvattenanläggning med mera genomförs senast i samband med angränsande exploateringar. Utbyggnaden av den nya gatan kommer sannolikt göras i en etapp.

Medverkan

Handlingarna har upprättats av samhällsplaneringskontoret i samråd med tekniska serviceförvaltningen och Nässjö affärsverk AB.

I tjänsten



Erik Almquist
planarkitekt