



Planbeskrivning

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

Diarienummer 2020-461

GRANSKNINGSHANDLING

Upprättad: 2020-08-26

Reviderad: 2024-04-24

Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE	3
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	3
OMFATTNING OCH LOKALISERING.....	3
PLANFÖRSLAG	4
ALLMÄN PLATS	5
KVARTERSMARK.....	6
GENOMFÖRANDETID	8
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	8
REGLERING AV ALLMÄN PLATS	8
REGLERING AV KVARTERSMARK.....	8
GENOMFÖRANDE	12
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	12
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	12
TEKNISKA FRÅGOR.....	12
EKONOMISKA FRÅGOR	13
ORGANISATORISKA FRÅGOR	14
KULTURVÄRDEN	14
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....	14
PLANERINGSUNDERLAG	15
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	15
ÜTREDNINGAR	17
ÖVRIGA PLANERINGSUNDERLAG.....	17
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	18
FYSISK MILJÖ	18
SERVICE	19
TRAFIK.....	19
NATURLILJÖ.....	20
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	20
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	21
MILJÖ.....	22
KULTURLILJÖ.....	22
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	23
MILJÖKVALITETSNORMER.....	25
KONSEKVENSER.....	26
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	26
FYSISK MILJÖ	26
TRAFIK.....	26
NATUR	27
MILJÖ.....	27
KULTURLILJÖ.....	27
SOCIAL HÄLLBARHET	27
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	28
MILJÖKVALITETSNORMER.....	29
MEDVERKAN	29

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för centrumnära flerbostadshus.

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

Beskrivning av detaljplanen

Omfattning och lokalisering

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



Översiktsbild av planområdet. Planområdesgräns är markerad med vit linje.

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

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

Planförslag

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

Bebyggelsen placeras i anslutning till Jönköpingsvägen samt Kvarngatan för att skapa ett tydligare gaturum med centrumkaraktär. Utgångspunkten är att bostäderna ska uppföras i form av flerbostadshus för att ytterligare stärka centrumkaraktären i området.

Bebyggelse med upp till tre våningar följer befintlig bebyggelsestruktur och för att skapa ett gaturum med liv och rörelse kan entréer med fördel riktas ut mot gatan.

För att skapa en lugn och trivsamt boendemiljö hålls bostadsgården till största möjliga mån bilfri. Detta görs genom att lokalisera två gemensamma parkeringsytor i planområdets ytterkanter, en öster om Kvarngatan samt ytterligare en parkeringsyta norr om bostadsområdet. För antalet parkeringsplatser gäller kommunens parkeringsstrategi. I planområdets norra del möjliggörs parkering där utrymme även finns för miljöhus, cykelförråd, carports och liknande funktioner.

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

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



Illustrationen visar ett exempel på hur planområdet kan utformas.

Allmän plats

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

VÄG – Väg

Användningen väg används för att säkerställa tillgången till området för gång- och cykeltrafikanter samt motortrafik. Användningen används för Jönköpingsvägen där Trafikverket är väghållare samt för intilliggande gräsyta väster om befintlig väg. Området i anslutning till befintlig väg planläggs som väg för att möjliggöra för en eventuell framtida omvandling av vägområde.

Vilka busshållplatser som trafikeras är ingenting som kan styras av en detaljplan. Under planprocessen har det dock framkommit att den busshållplats som finns inom planområdet idag planeras tas bort med hänvisning till Forserums station cirka 150

meter sydost om planområdet samt övriga närliggande hållplatser som finns 300 meter respektive 400 meter från planområdet.

I användningen väg ingår komplement som behövs för vägens funktion, exempelvis planteringar, gräsytor och trottoar.

GATA – Gata

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

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

GCVÄG – Gång- och cykelväg

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

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

Huvudmannaskap

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

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmarken till Bostäder och Centrum där den första nämnda användningen är den huvudsakliga användningen.

B - Bostäder

Användningen bostäder avser boende med varaktig karaktär vilket utöver vanliga bostäder innefattar exempelvis seniorbostäder. Inom användningen bostäder ingår även de komplement som är till för de boendes behov och tillhör boendemiljön i eller i anslutning till bostaden. Det kan exempelvis innefatta växthus, lekplats eller miljöhus.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse av flerbostadstyp varav en större del av planen har planlagts för bostäder. Planområdets centrala läge gör det lämpligt med flerbostadsbebyggelse vilket kan förstärka centrumkänslan i Forserum samt bidra med ett större utbud av lägenheter i samhället.

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

C - Centrum

Användningen centrum avser sådan verksamhet som ska vara lätt att nå för många människor och som för sin funktion bör ligga centralt. Det kan exempelvis handla om en samlingslokal, föreningslokal eller en mindre butik. I användningen ingår även komplement till centrumverksamheterna som exempelvis personalutrymmen.

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

E₁ - Dagvattenanläggning

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

Detaljplanen föreslår en yta för dagvattenanläggning i planområdets västra del där dagvatten från hela planområdet avses ledas till. Dagvattenanläggningen förväntas bli en naturlig del av det gröna stråk som sträcker sig längs med Frickabäcken. Dagvattenutredningen föreslår på aktuell plats en torr damm täckt av vegetation. Dammen föreslås inte ha någon permanent vattenyta utan fylls endast upp vid kraftig nederbörd. När vattenflödet avtar filtreras vattnet genom dammens botten och leds vidare till närmsta ytvattenrecipient. Utflödet av dammen får enligt dagvattenutredningen vara maximalt 39 l/s vilket kräver en fördröjningsvolym på 32 m³.

Den dagvattenanläggning som planeras i planområdets sydöstra del föreslås bestå av en regnbädd vilket motsvarar en nedsänkt växtbädd. Regnbädden skapas med hjälp av material som både fördröjer och renar vattnet från intilliggande parkeringsyta. Anläggningen förväntas fyllas med vatten under blötare perioder och torka upp när vattnet har dränerats. Anläggningen föreslås därför planteras med växter som tål både torra och blötare miljöer. När vattnet från parkeringsytan har filtrerats föreslås vattnet ledas vidare till dammen i väst via en ny dagvattenledning.

E₂ - Transformatorstation

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

P – Parkering

Användningen parkering används för att tillgodose området med bilparkeringar. För att hålla bostadsgården grön och bilfri planläggs användningen i planområdets ytterkant i anslutning till Dammgatan.

I användningen ingår komplement som behövs för anläggningens skötsel och bruk samt verksamheter som kan knytas till användningen, exempelvis cykelparkeringar, laddningsstolpar och planteringar.

Genomförandetid

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

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

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Reglering av allmän plats

Stängsel, utfart och annan utgång

D---○---○---○---□ – Utfartsförbud

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

Reglering av kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

····· – Marken får inte förses med byggnad.

Motiv: Med hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur har ett avstånd på 4 meter angetts mellan bebyggelse och omgivande gator (Jönköpingsvägen och Dammgatan) samt 4 meter mot gång-cykelvägen Kvarngatan.

De branta partierna i bostadsområdets västra del är en naturlig fortsättning på bäckravinen som omger Frickabäcken. För att bevara dess karaktär bör inte ravinen förses med byggnad. Området i anslutning till ravinen är inte lämpligt för bebyggelse med hänvisning till de geotekniska förutsättningarna. Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

ö₁ – Marken får inte förses med huvudbyggnad.

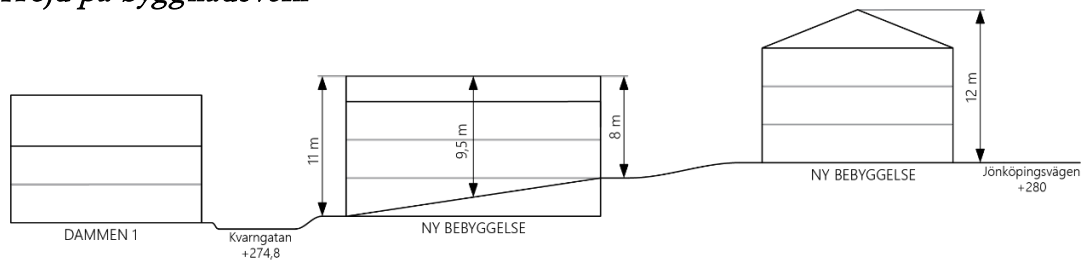
Motiv: Planområdets norra del är huvudsakligen tänkt till boendeparkering och begränsas därför till att området inte får förses med huvudbyggnad. Detta möjliggör bland annat att nyttja området till exempelvis parkeringsgarage, cykelgarage, förråd samt öppen markparkering. Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

Byggnaders användning

s₁ – Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida

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

Höjd på byggnadsverk



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

h₁ – Högsta nockhöjd är 12 meter

Motiv: Bebyggelsehöjden inom området är begränsad genom en nockhöjd på 12 meter i området intill Jönköpingsvägen. Nockhöjden anpassas till den bebyggelseskalan som återfinns längs Jönköpingsvägen och anpassas till en centrumkaraktär. Nockhöjden möjliggör för tre våningar. Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

h₂ – Högsta nockhöjd är 9.5 meter

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

h₃ – Högsta nockhöjd är 4 meter

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

Markens anordnade och vegetation

n₁ – Träd med diameter större än 20 cm får inte fällas annat än av säkerhetsmässiga eller naturvårdsskäl

Motiv: I bostadsområdets norra och sluttande del, samt utmed Kvarngatan, finns många stora, uppvuxna träd som skapar en förlängning av grönområdet intill Frickabäcken. Träden utgör ett positivt inslag i miljön i området och bör av den anledningen i största möjliga mån finnas kvar.

De flesta av träden finns i planområdets mest sluttande del där markens stabilitet har utretts. Träd och buskar kan användas för att öka stabiliteten i slänter då större rotsystem hjälper till att hålla jorden på plats. Därför anses bevarandet av träd på platsen

som viktigt även ur ett stabilitetsperspektiv. Bevarandet av större träd medför dessutom svalkande effekter vilket därför bidrar till ett arbete mot lokala värmeöar.

Måttet med en diameter om 20 cm mäts på en höjd av cirka 1 meter över mark.

Bestämmelsen kompletteras med ändrad lovplikt, se motiv under bestämmelse a₃
Lagstöd: PBL 4 kap. 10§

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

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

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

Ytterligare ett u-område har angetts för den ledning som genar över det planerade bostadsområdet i korsningen Dammgatan – Jönköpingsvägen samt för den ledning som löper över det planerade bostadsområdet mellan Jönköpingsvägen och Kvarngatan. Syftet med planbestämmelserna är säkerställa fortsatt tillgång till ledningarna. Bestämmelserna avgränsas av sekundära samt kombinerade egenskapsgränser. Lagstöd: PBL 4 kap. 6§

Placering

p₁ – Byggnad ska placeras med långsida fasadliv parallellt med användningsgräns mot gata eller väg. Avstånd mellan fasadliv och gata får vara högst 6 meter (gäller ej komplementbyggnad)

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

Stängsel, utfart och annan utgång

D--○--○--○--○--D – Utfartsförbud

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

Utformning

f₁ – Sammanhängande byggnad eller bullerskydd mot Jönköpingsvägen ska finnas

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

Utförande

b₁ – Luftintag ska placeras högt och med intagsgaller vänt mot norr eller öster
Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa goda boendemiljöer för de planerade bostäderna med avseende på luftkvalitet och risker kopplat till Jönköpingsbanan. Placering av luftintag regleras för att reducera konsekvenserna vid eventuella utsläpp av giftiga gaser från farligt gods transporterat via Jönköpingsbanan. Lagstöd: PBL 4 kap. 16§

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet
Motiv: Planbestämmelsens syfte är att säkra bostadsområdets tillgång till stora friytor för lek och rekreation samt för att säkerställa bevarandet av grönska inom området. Planbestämmelsen syftar även till att anpassa tillkommande bebyggelse till den befintliga skalan och karaktären som finns i närområdet. Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

Villkor för lov

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

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

Villkor för startbesked

a₂ – Startbesked för byggnad får inte ges förrän ny stödmur är uppförd.

Motiv: Den befintliga stödmuren medför inte tillräcklig stabilitet för planerad byggnation. En ny stödmur i form av gabion på samma plats som den befintliga stödmuren med en grundläggningsnivå på +276 bedöms medföra tillräckliga geotekniska förhållanden och en stödmur ska därför uppföras innan byggnation av bebyggelse påbörjas. Lagstöd: PBL 4 kap. 14§ 4.

Ändrad lovplikt

a₃ – Marklov krävs även för trädfällning

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

a₄ – Marklov krävs även för anläggande av dagvattenanläggning

Motiv: För att kunna säkerställa att dagvattenanläggning genomförs på ett tillfredsställande sätt utökas lovplikten så att marklov krävs för anläggande av dagvattenanläggning inom det avgränsade området. Syftet med detta är att kunna säkerställa att den förorening som påträffats inom området avhjälpas, se motiv till bestämmelse a₃. Lagstöd: PBL 4 kap. 15§ 3.

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

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

Rättigheter

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

Marksamfällighet

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

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

Ledningsrätt

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

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Dagvattenledningar finns framdraget i Jönköpingsvägen samt Dammgatan. Enligt den dagvattenutredning som gjorts behöver dagvattenhanteringen utökas. I utredningen föreslås en regnbädd i anslutning till parkeringsytan i planrådets sydöstra del, en dagvattenledning längs GC-vägen mellan Dammgatan Kvarngatan samt en torr damm väster om denna.

El, fjärrvärme och fiber

Elledningar finns framdraget i Kvarngatan, Dammgatan samt en del av Jönköpingsvägen. En elkabel går tvärs över området. El-kabeln måste flyttas till gatumarken runt kvartersmarken för att kunna genomföra planen. EON ansvarar för att på exploitörens initiering förflytta den elledning som korsar planområdets kvartersmark till gatumark.

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

Utbyggnad av allmän plats

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

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

Utbyggnad vatten och avlopp

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

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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

Byggherren ansöker om och bekostar fastighetsbildning.

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

Kostnad för flytt av elledning inom området bekostas genom anslutningsavgifter.

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

Planavgift

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

Drift allmän plats

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

Drift vatten och avlopp

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

Organisatoriska frågor

Avtal

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

Planförfarande

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

Tidplan

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

Kulturvärden

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Vid genomförandet av detaljplanen sker en prövning utifrån Fastighetsbildningslagen då nya fastigheter bildas.

Markföreningar i området måste avhjälpas innan planerad byggnation får genomföras, därav sker en prövning utifrån Miljöbalken.

Då detaljplanens genomförande innebär en ny utfart till allmän väg behöver en prövning ske utifrån Väglagen.

Planeringsunderlag

Kommunala ställningstaganden

Beslut om ny detaljplan

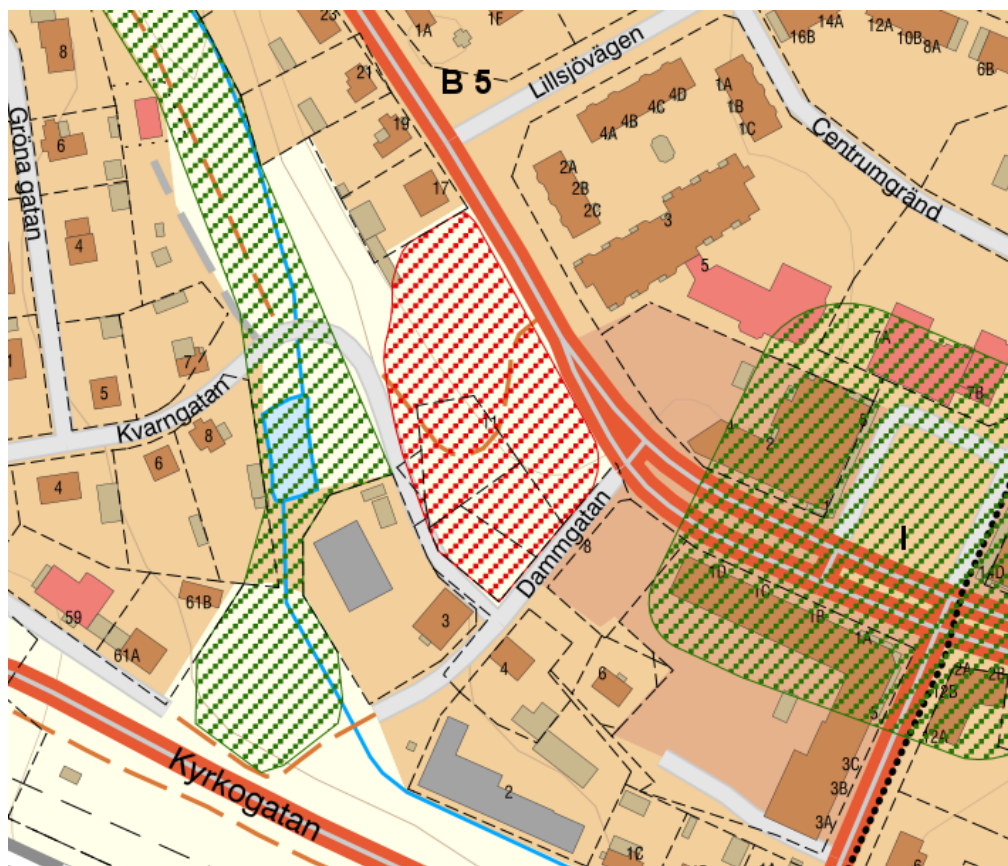
Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 26 augusti 2020 om positivt planbesked och Samhällsplaneringskontoret fick därmed i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området.

Översiktsplan

Gällande kommunövergripande översiktsplan vann laga kraft den 1 juni 2023. Översiktsplanen redovisar att området befinner sig inom samrådszon på 150 m för järnvägs- och trafikbuller (från Jönköpingsvägen). En mindre del av området ligger inom samrådszonen på 300 m för järnvägs- och trafikbuller (Jönköpingsbanan). Delar av området är även utpekade som område med övrigt kulturvärde.

Fördjupad översiktsplan

Forserums tätort omfattas av en fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 15 december 2011. I den fördjupade översiktsplanen anges området är lämpligt som nytt bostadsområde, exempelvis med flerbostadshus av typen 55+boende. Byggnation inom aktuellt planområde beskrivs kunna innebära en förstärkning av centrumkaraktären vilket bedöms vara positivt för tätorten.

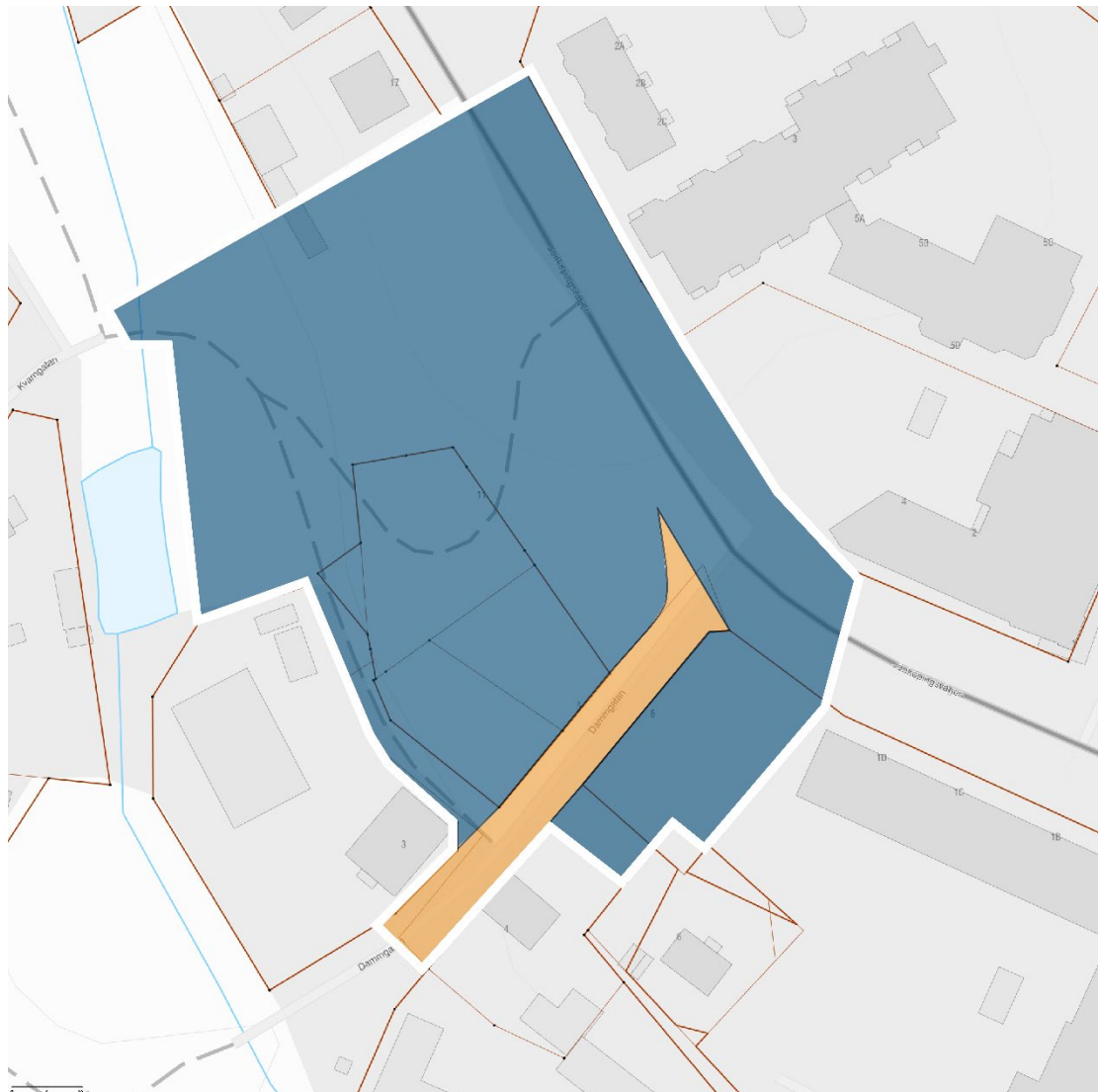


Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Forserum. Röd skraffering anger nya bostadsområden och grön skraffering anger grönskär och övriga prioriterade områden.

Detaljplan

Planområdet är idag reglerat genom följande detaljplaner:

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



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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen ska vid upprättandet av planer och program undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 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 2020-10-05. Undersökningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning

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

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

Utredningar

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

- Dagvattenutredning 12 april 2021 av BSV arkitekter & ingenjörer AB.
- Översiktlig miljöteknisk mark-undersökning 28 juni 2021 av Vatten och Samhällsteknik AB
- Översiktlig miljöteknisk mark-undersökning 17 november 2021 av Vatten och Samhällsteknik AB
- Kompletterande miljöteknisk mark-undersökning 27 april 2023 av Vatten och Samhällsteknik AB
- Kompletterande miljöteknisk mark-undersökning 21 juni 2023 av Vatten och Samhällsteknik AB
- Översiktlig geoteknisk undersökning 2 juni 2021 av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB
- PM 2 Geoteknik stabilitet 17 oktober 2023 av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB
- PM 2 Geoteknik stabilitet reviderad 13 mars 2024 av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB

Övriga planeringsunderlag

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

Grundkarta

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

Fastighetsförteckning

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

Skyfallskartering

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

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Planområdet är idag till stor del obebyggt med anslutning till Forserums centrum i öster. Bebyggelsen kring centrum utgörs av 1–3 våningar och är till stor del uppförd i slutet av 60-talet. Längs Jönköpingsvägen finns främst bebyggelse om 3 våningar. Norr om planområdet ligger det tidigare äldreboendet Forsbacka vilket är uppförd på 90-talet i 1–2 våningar. I övrigt omges planområdet av friliggande villabebyggelse från blandade tidsepoker.

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



Vy från planområdet längs Jönköpingsvägen i sydostlig riktning.



Vy från planområdet längs Dammgatan i sydvästlig riktning.



Vy över planområdets nordvästra del.

Service

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

Trafik

Gång- och cykeltrafik

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

Kollektivtrafik

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

Vilka busshållplatser som trafikeras är ingenting som kan styras av en detaljplan. Under planprocessen har det dock framkommit att den busshållplats som finns inom planområdet idag planeras tas bort med hänvisning till Forserums station samt övriga närliggande busshållplatser

Motortrafik

Jönköpingsvägen som sträcker sig genom planområdet är den huvudsakliga infarten till Forserums samhälle och fungerar även till viss del som genomfartsväg. Trafikverket är väghållare och i snitt passerar cirka 1700 fordon/dygn där högsta tillåtna hastighet är 40 km/h.

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

Parkering

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

Naturmiljö

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

Det finns inte några sällsynta eller hotade växtarter inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

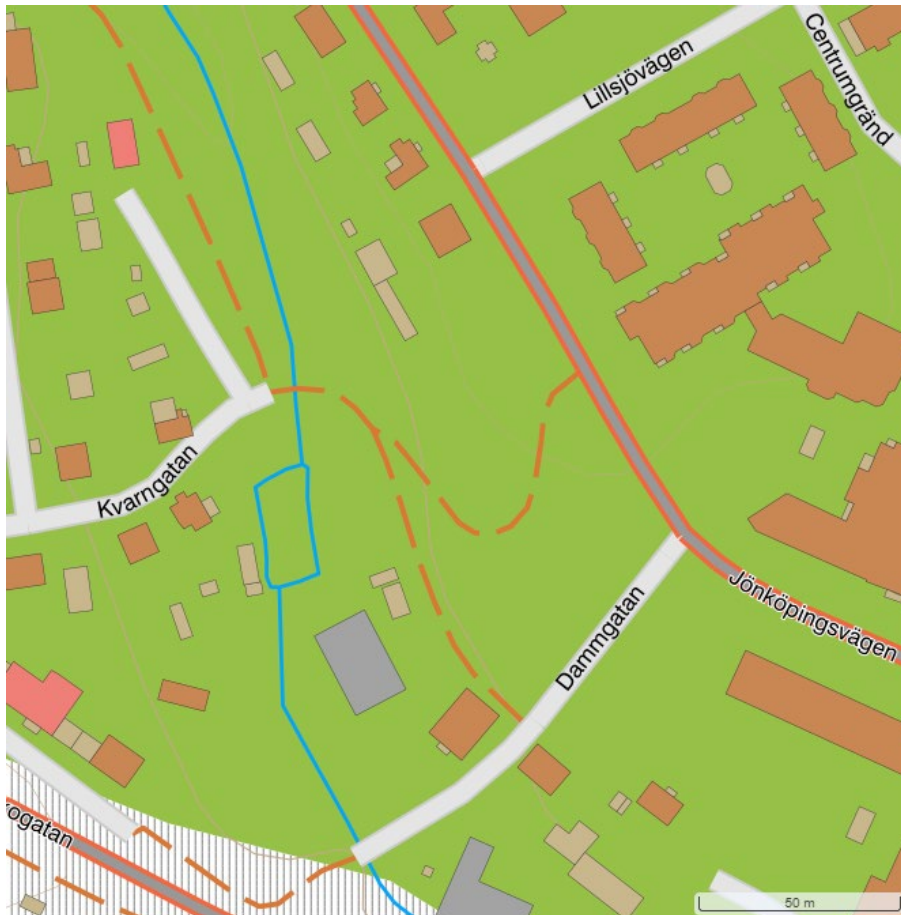
Stora delar av planområdet sluttar mot sydväst där Frickabäcken rinner vilket också är områdets lågpunkt med 272 meter över havet. Parallellt med Jönköpingsvägen strax väster om planområdets mitt löper en ravin som skiljer planområdets hög- och lågpunkter från varandra. Då planområdets högsta punkt ligger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

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

En geoteknisk utredning har genomförts och därefter har ett antal beräkningar på platsens stabilitet gjorts både baserat på nuvarande förhållanden och baserat på framtida förhållanden utifrån planförslaget. Beräkningarna har resulterat i att stabiliteten med tillkommande last inte bedöms tillräcklig för varken planerad byggnation eller utifrån

nuvarande förutsättningar. För att uppnå tillräcklig stabilitet behöver en ny stödmur av gabion uppföras. Grundläggningsnivån som krävs för ny stödmur beräknas till +276. Med nämnd åtgärd uppnås tillräcklig skredsäkerhet och detaljplanens föreslagna byggnation bedöms därför som lämplig.

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



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

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

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

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

Grundvatten

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

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

Miljö

Strandskydd

Det närliggande vattendraget Frickabäcken omfattas inte av strandskydd.

Kulturmiljö

Fornlämningar

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

Byggnadsminnen

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



Foto över byggnad på fastigheten Dammen 1.

Hälsa och säkerhet

Buller

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

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

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

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

Förorenad mark

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

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

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

Planområdets västra del där detaljplanen föreslår anläggandet av en dagvattenanläggning är där blyföroreningarna främst påträffats. Området behöver därför åtgärdas för att markanvändningen ska anses lämplig, dels för att föroreningen inte ska påverka boende i närmiljön och för att inte fortsatt förorenera Frickabäcken som rinner intill.

Dagvattenutredningen föreslår att samtliga fyllnadsmassor ner till torv och dy inom området planlagt som dagvattenanläggning åtgärdas, exempelvis genom urgrävning. Åtgärden berör cirka 900 m². Åtgärden måste genomföras innan bostäderna inom detaljplanen tillkommer.

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

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

Farligt gods

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

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

Räddningsinsats

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

Klimatförändringar

Översvämning

Inom planområdet finns inga lågpunkter, och de stora höjdskillnaderna gör att det inte finns någon risk för översvämning för planerad bebyggelse.

Värmeöar

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

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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

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

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

Vatten

Frickabäcken, även kallad Lillån, rinner mot nordväst där den mynnar ut i Huskvarnaån vid Lekeryd och tillhör Motala ströms huvudavrinningsområde. Enligt VISS uppnår Frickabäcken inte god ekologisk status vilket beror på morfologiska förändringar, flödesförändringar, övergödning samt en halt av det förorenade ämnet koppar som överskrider gränsvärdet.

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

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

Buller

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

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastighetsåtgärder kommer att behövas för detaljplanens genomförande. Om exploatören är annan part än Nässjö kommun kommer exploatören behöva köpa den eller de fastigheter som bildas för bostadsmark väster om Dammgatan. Marksamfälligheten S:5 kommer att upphöra alternativt omformas och Nässjö kommun kommer därför behöva genomföra markinköp av hela marksamfälligheten alternativt endast allmän platsmark inom befintlig marksamfällighet. Att befintliga gator köps av Nässjö kommun innebär att drift och underhåll övergår till kommunen.

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

Fysisk miljö

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

Den byggnad som idag är uppförd över fastighetsgränsen mellan Forserum 7:1 och Pärlugglan 5 är uppförd på olovliga grunder vilket detaljplanen inte ändrar på. Byggnaden kan dock komma att påverkas av detaljplanens genomförande då den del av byggnaden som ligger inom planområdet kan i framtiden behöva rivas till förmån för detaljplanens genomförande.

Trafik

Detaljplanens genomförande innebär en något ökad trafik då fler bostäder tillkommer till samhället och med en tillkommande infart kommer trafikflödet längs med Jönköpingsvägen att påverkas. För att minimera påverkan på trafiken har infarten till parkeringsplats i planområdets norra del justerats med hänsyn till redan befintliga korsningar. Planområdets utbyggnad kommer medföra positiva konsekvenser för gående och cyklister då ett förbättrat gång- och cykelnät möjliggörs.

Parkering

Parkering ska hanteras genom utpekade parkeringsplatser i planområdets norra och sydöstra del. Angivna parkeringstal i kommunens parkeringsstrategi beräknas kunna följas. Att parkering regleras till utpekade parkeringsytor bedöms vara positivt för

boende i området då de nya bostädernas bostadsgård blir bilfri och därför kan nyttjas som sällskapsyta och rekreationsyta i stället.

Natur

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att ett idag obebyggt område tas i anspråk för bostadsbebyggelse vilket innebär mängden grönstruktur inom planområdet minskar. För att minimera mängden grönstruktur som tas i anspråk har planbestämmelser som bland annat reglerar markens utnyttjande samt fällning av träd införts. Detaljplanen lämnar ett större område för grönska i anslutning till det befintliga grönstråket längs Frickabäcken.

Landskapsbild

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

Miljö

Dagvatten

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

Kulturmiljö

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

Social hållbarhet

Barnperspektivet

Detaljplanens genomförande kan komma att påverka barn i området. Planområdet består i dagsläget av grönytor som skulle kunna nyttjas av barn och med detaljplanens genomförande kommer dessa ytor tas i anspråk till andra ändamål. Med planområdets närhet till övriga grönytor, lekplatser samt näridrottsplats bedöms detta dock inte avsevärt påverka barns möjligheter till lek och rekreation. Med planområdet säkerställs bevarandet och utvecklandet av det gröna stråk som sträcker sig längs med Frickabäcken vilket ger barn goda möjligheter att nyttja stråket för lek, rekreation och transport.

Fysisk tillgänglighet

Den fysiska tillgängligheten bedöms som god med bra gång- och cykelvägar samt nära till kollektivtrafik och service. Att busshållplatsen inom planområdet tas bort innebär något längre avstånd till kollektivtrafik. Avstånden uppmäts dock endast till 300 meter respektive 400 meter vilket fortsatt bedöms som god tillgänglighet.

Jämlikhet

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

Hälsa och säkerhet

Buller

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

Förorenad mark

Detaljplanens genomförande medför att ett idag förorenat område åtgärdas. Det innebär att boende i närmiljön idag får en bättre och mer hälsosam miljö att vistas i. Det innebär också att Frickabäcken har större potential att nå upp till gällande miljö kvalitetsnormer avseende kemisk status.

Översvämning

Eftersom planförslaget bidrar till ökade hårdgjorda ytor skulle lplanförslaget kunna bidra till ökade vattenmängder vid ett skyfall. Planområdets stora höjdskillnader innebär dock att risken för översvämningar är liten för tillkommande bebyggelse. De dagvattenåtgärder som vidtas innebär också att förutsättningarna att omhänderta större mängder vatten i området förbättras. Enligt den dagvattenutredning som framtagits innebär detaljplanens genomförande inte heller någon tillkommande risk för översvämning av intilliggande fastigheter.

Olyckor

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

Ras, skred och erosion

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

Med detaljplanens genomförande byts befintlig stödmur ut mot en ny för att förbättra områdets stabilitet. Det geotekniska PM som framtagits påpekar också att inga uppenbara risker för slamströmmar finns vilket också medför låga risker kopplat till stabilitet.

Värmeöar

Planområdet ianspråktar grönytor till bostadsbyggnation vilket medför en ökad mängd hårdgjorda ytor som i sin tur kan leda till ökade lokala temperaturer. För att kompensera för detta vidtar planen dock åtgärder som att exempelvis bevara uppvuxna träd vilket underlättar skuggbildning och sänker den lokala temperaturen.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Detaljplanens genomförande förväntas inte ge upphov till försämrad luftkvalitet.

Vatten

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

Buller

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

Medverkan

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

Samhällsplaneringskontoret
Moa Kjellberg
Planarkitekt