



Planbeskrivning

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

Diarienummer 2022-528

GRANSKNINGSHANDLING

Upprättad: 2023-12-13

Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE OCH KOMMUNENS VISION MED SÖRÄNGSOMRÅDET	3
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
OMFATTNING OCH LOKALISERING	4
PLANFÖRSLAG	5
ALLMÄN PLATS	6
KVARTERSMARK	7
GENOMFÖRANDETID	9
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	10
REGLERING AV ALLMÄN PLATS	10
REGLERING AV KVARTERSMARK	10
GENOMFÖRANDE	12
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	12
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	12
TEKNISKA FRÅGOR	12
EKONOMISKA FRÅGOR	13
ORGANISATORISKA FRÅGOR	14
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	14
PLANERINGSUNDERLAG	14
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	14
ÜTREDNINGAR	17
ÖVRIGA PLANERINGSUNDERLAG	17
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	18
FYSISK MILJÖ	18
SERVICE	18
TRAFIK	19
NATURMILJÖ	20
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	20
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	21
KULTURMILJÖ	22
HÄLSA OCH SÄKERHET	22
RIKSINTRESSEN	25
MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	25
MILJÖKVALITETSNORMER	25
KONSEKVENSER	26
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	26
FYSISK MILJÖ	26
HANDEL	26
TRAFIK	27
NATUR	27
MILJÖ	28
SOCIAL HÅLLBARHET	28
HÄLSA OCH SÄKERHET	28
RIKSINTRESSE	29
MELLANKOMMUNALA FRÅGOR	30
MILJÖKVALITETSNORMER	30
MEDVERKAN	30

Detaljplanens syfte och kommunens vision med Sörängsområdet

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

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

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

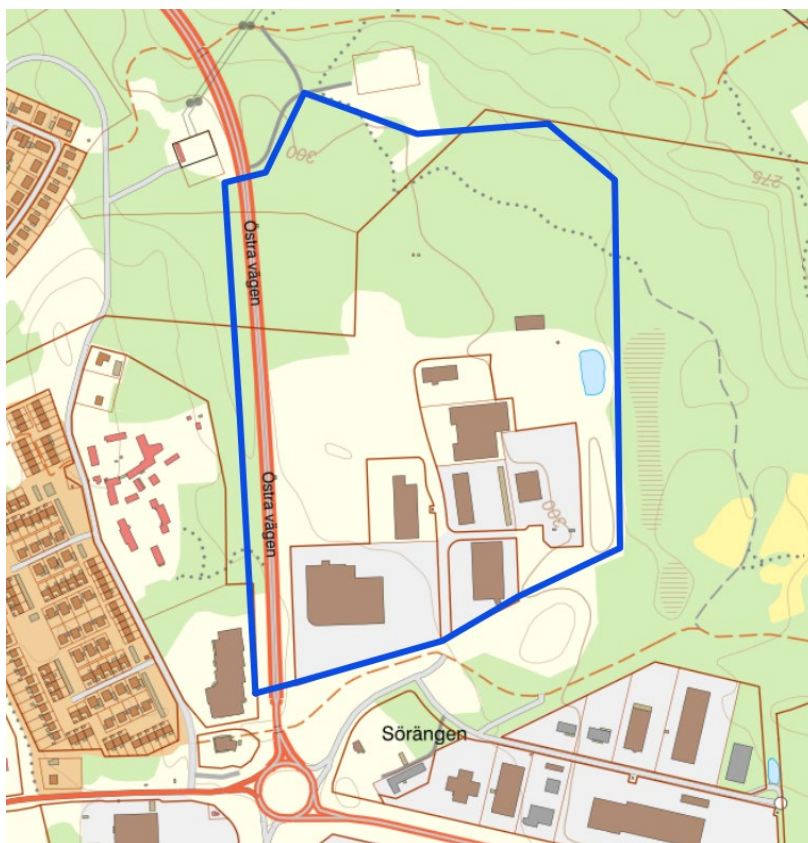
Avsikten är att tillskapa planmässiga förutsättningar för ett område som kompletterar kommunens befintliga handelsutbud. Planens flexibilitet medför att andra verksamheter än handel ska kunna etableras inom området, så som exempelvis, hotell, aktivitetsanläggning, kontor, restaurang m.m. Målet är att detaljplanen ska vara kommunen till nytta under lång framtid och om möjligt täcka kommande förändringar och behov.

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

Beskrivning av detaljplanen

Omfattning och lokalisering

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



Översiktsbild av planområdet, avgränsningen markeras med blå färg.

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

Fastighetsägare	Fastighet
Nässjö kommun	Hultet 1:1, Ingsberg 2:1 Ingsberg 2:2
Biltema Real Estate Sweden AB	Skidåkaren 1
Aspehof Fastigheter Ko3 AB	Skidåkaren 2
Propulus Discount li AB	Spåret 1
Bruzahem Spåret 2 AB	Spåret 2
Reinholds Buss AB	Spåret 3

Yfast 11 AB	Spåret 4
Israelsson i Nässjö AB	Spåret 5

Planförslag

Planförslagets huvuddrag innebär att det inom planområdet möjliggörs för ett bredare spektrum av användningar än vad befintlig detaljplan för området tillåter. Bland annat möjliggör detaljplanen handel med såväl livsmedel som handel utom livsmedel och handel med skrymmande varor inom avgränsande delar av planområdet. Sammantaget möjliggör detaljplanen för en mer flexibel markanvändning än vad den befintliga detaljplanen tillåter. Beträffande allmän plats så är dessa områden i princip oförändrade gentemot nu gällande detaljplan, avseende såväl utbredning som lokalisering inom planområdet.

Stora delar av kvartersmarken behåller i stora drag också sin utbredning gentemot gällande detaljplan, dagvattenanläggningar inom området har dock flyttats i syfte att få detaljplanen att spegla anläggningarnas faktiska lokalisering. Ett bredare spektrum av användningar tillåts gentemot vad befintlig detaljplan för området medger. Huvudsakligen syftar detta till att tillåta fler former av detaljhandel inom planområdet än vad befintlig plan medger samt att tillåta etablering av besöksverksamhet och idrottshall med mera.

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

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

Allmän plats

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

GATA – Gata

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

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

NATUR – Natur

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

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

PARK – Park

Användningen Park används för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. Park används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Det kan till exempel vara anlagda parker inne i en stadsmiljö eller delvis anlagda grönområden inom ett bostadsområde. En park är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat förvaringsmöjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter med mera.

Inom detaljplaneområdet planläggs park i anslutning till cirkulationsplatsen i den norra delen av Odlingsgatan.

VÄG – Väg

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

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

Huvudmannaskap

Nässjö kommun är huvudman för allmän plats.

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

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmarken till E – Tekniska anläggningar (flera preciseringar), G – Drivmedel, H – Detaljhandel (flera preciseringar), K – Kontor, O – Tillfällig vistelse, R1 – Idrotts hall och Z – Verksamheter. Där olika användningar kombineras är den första beteckningen den huvudsakliga användningen.

E – Tekniska anläggningar

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

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

E₁ – Dagvattenanläggning

Bestämmelsen medger att dagvattenanläggning kan anläggas inom det aktuella användningsområdet.

E₂ – Pumpstation

Bestämmelsen medger att pumpstation kan anläggas inom det aktuella användningsområdet.

G – Drivmedel

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

H – Detaljhandel

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

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

H₁ – Detaljhandel med livsmedel

Bestämmelsen medger att detaljhandel med livsmedel tillåts inom det aktuella användningsområdet. Detaljhandel med livsmedel medför att detaljhandel alla typer av livsmedel får ske, livsmedelsförsäljningen ska utgöra en betydande del av butikens totala omsättning.

H₂ – Detaljhandel utom livsmedel

Bestämmelsen medger detaljhandel, dock får inte handel med livsmedel ske inom det aktuella användningsområdet. Bestämmelsen medger detaljhandel med varor av sällanköpskaraktär och som inte är livsmedel eller där större delen av varuutbudet utgörs av skrymmande varor. Exempelvis kan försäljning av kläder, elektronik eller dylikt ske inom detta område.

H₃ – Detaljhandel med skrymmande varor

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

K – Kontor

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

O – Tillfällig vistelse

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

R – Besöksanläggningar

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

R₁ – Idrottshall

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

Z – Verksamheter

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

Genomförandetid

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

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

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Reglering av allmän plats

Utformning av allmän plats

Vall och dike, max släntsluttning 1:3

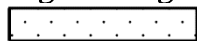
Motiv: Syftet med regleringen är att hantera de massor som uppkommer i samband med exploatering av området och därmed uppnå massbalans inom detaljplaneområdet. Släntlutningen begränsas för att man ska kunna röra sig inom området. Lagstöd: PBL 4 kap. 2§.

Avåkningsskydd

Motiv: Syftet med regleringen är att förhindra att eventuell vätska rinner in på området och att fordon vid avåkning inte färdas för lång distans från vägen. På riksväg 31/40/47 transporteras farligt gods och det är därför viktigt att hindra skadliga följdverkningar vid eventuell avåkning med fordon med farligt gods i lasten. Lagstöd: PBL 4 kap. 2§.

Reglering av kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



- Marken får inte förses med byggnad

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

Höjd på byggnadsverk

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

h₁- Högsta nockhöjd är 20 meter

Motiv: Inom det kvartersmarken på båda sidor om odlingsgatan sätts maximal nockhöjd till 20 meter, vilket bedöms lämpligt med hänsyn till typen av verksamheter, lokalisering och omgivningen. Nockhöjden bedöms också vara tillräcklig för att inrymma den typen av verksamheter Detta område kommer efter terrassering ligga tydligt lägre jämfört med marknivån som riksväg 40 ligger på. Lagstöd: PBL 4 kap. 16§

Markens anordnande och vegetation

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

Motiv: Syftet med regleringen är att en del av området ska innehålla friytor i form av planteringar, gräsytor, naturmark och vegetation vilket gynnar växt- och djurliv samt inte minst är positivt för upplevelsen av området. Ytorna möjliggör även viss lokal infiltration av dagvatten och bör om möjligt samutnyttjas till detta.

Lagstöd: PBL 4 kap. 10§

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

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

Stängsel, utfart och annan utgång

⊥ ○ · ○ † - Utfartsförbud

Motiv: Utfartsförbud anges där det är motiverat ur trafiksäkerhetssynpunkt. Framför allt längs med Odlingsgatan och anslutande gator där det är olämpligt med utfarter. Lagstöd: PBL 4 kap. 9§

Utförande

b₁ - Bebyggelse skall utformas med fasad i obrännbart material, fönster skall hålla minst brandklass EI30, minst en utrymningsväg skall finnas på motsatt sida i förhållande till Riksväg 40, luftintag skall placeras högt och på motsatt sida från Riksväg 40. Avåkningskydd skall finnas i anslutning till Riksväg 40.

Motiv: En särskild bestämmelse kopplat till risken gällande farligt gods olycka har även införts i kvartersmarken (b₁) inom ett avstånd av 50 meter från riksvägen. 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 avåkningskydd ska finnas enligt ovanstående beskrivning (om det inte redan finns). Detaljerna avgörs vid varje bygglov i samråd med räddningstjänsten. Bestämmelsen införs i syfte att minska risken för skada och brand i bebyggelse i samband med en olycka med farligt gods på riksvägen.

Lagstöd: PBL 4 kap. 12§

Utnyttjandegrad

Utnyttjandegrad e1 – Minsta byggnadsarea är 1500 m² Motiv: Minsta byggnadsarea begränsas till 1500 m² i syfte att möjliggöra ändamålsenligt etablerande av butikslokal. Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

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

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Inom kvartersmarken finns flera markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Detta innebär en begränsning i utnyttjandet av fastigheten, men ingen rättighet för ledningsägaren.

Rättigheter

Inom planområdet återfinns befintliga ledningsrätter, nedans beskrivs rättigheterna.

Ledningsrätt

Akt nr 0682-2019/38.1

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

Akt nr 0682-1491.1

Ledningsrätten avser ledningar för vatten- och avlopp och belastar del av fastigheten Sörängen 1. Ledningshavare är Nässjö Affärsverk AB. Ledningsrättens lokalisering är inom mark som i detaljplanen planläggs som kvartersmark, med användningarna verksamheter, kontor, detaljhandel utom handel med livsmedel och drivmedel. Ledningsrätten kvarstår efter detaljplanens genomförande.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

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

Dagvattenanläggningar

Inom området finns två befintliga dagvattenanläggningar, i form av dagvattendammar där den ena är belägen i den nordligaste delen av området och den andra i den östligaste delen av området. Dessa anläggningar bedöms som tillgängliga för att hantera de dagvattenflöden som förväntas uppstå i och med att ytterligare ytor hårdgörs inom planområdet.

Brandvatten

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

El, fjärrvärme och fiber

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

Avfallshantering

Avfallshantering kommer ske på respektive fastighet inom planområdet, det bedöms vara möjligt att säkerställa att lämplig upphämtning kan ske.

Utbyggnad av allmän plats

Nässjö kommun, genom Tekniska serviceförvaltningen, ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

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

Ekonomiska frågor

Planavgift

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

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 drift och underhåll av vatten och avlopp av allmänna anläggningar inom allmän platsmark.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Inom planområdet finns ett gällande avtal om markanvisning.

Del av Ingsberg 2:1 och Hultet 1:1

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

Avtal

Kommunens viljeinriktning avseende handel inom Sörängsområdet är att tillkommande handelsutbud ska komplettera det redan befintliga handelsutbudet i stadskärnan och i övriga handelsområden. För att säkerställa en ändamålsenlig markanvändning i enlighet med hur Nässjö kommun anser att Sörängsområdet ska utvecklas avser kommunen att träffa överenskommelser genom avtal med fastighetsägare. Avtal bör upprättas för de fastigheter inom planområdet där markanvändningen H2 – Detaljhandel utom handel med livsmedel ingår.

Avtal upprättas av Nässjö kommun genom markägaren tekniska serviceförvaltningen med s.k. tomträttsavtal eller annat vitesbelagt avtal i samma syfte. Avtalet föreslås reglera att försvåra för mindre butiker för detaljhandel att etableras och att öka andelen grönytor och stamträd i området.

Planförfarande

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

Tidplan

Detaljplanen ställs ut för granskning under december 2023-januari 2024, beräknas antas i maj 2024 och vinna laga kraft i juni 2024. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Ett genomförande av detaljplanen kräver prövning enligt fastighetsbildningslagen, för att kunna genomföra en förändrad fastighetsindelning.

Planeringsunderlag

Kommunala ställningstaganden

Beslut om ny detaljplan

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

Översiktsplan

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

Fördjupad översiktsplan

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

Detaljplan

Planområdet är idag reglerat genom följande detaljplan.

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

Kartbilden redovisar
gällande detaljplan
för området.



ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap 5 § 2

GATA	Gata
VÄG	Väg
NATUR	Naturområde

Kvartersmark. 4 kap 5 § 3

E	Tekniska anläggningar
E ₁	Dagvattendamm
G	Drivmedelförsäljning
H ₁	Detaljhandel, ej livsmedel
K	Kontor
N ₁	Friluftsliv
Z ₁	Verksamheter, skrymmande handel

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

Sammanvägd bedömning

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas. Den miljöfaktor som särskilt uppmärksammas är risker kopplade till transport av farligt gods på Riksväg 31/40/47. Detaljplanens genomförande är i linje med miljö målet ”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.

- Handelsutredning, genomförd av Handelns utredningsinstitut (HUI) på uppdrag av Nässjö kommun, 2022.
- Trafikutredning, Ramboll på uppdrag av Nässjö kommun, 2023.

Övriga planeringsunderlag

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

Grundkarta

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

Fastighetsförteckning

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

Förprojektering

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

Skyfallskartering

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

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

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

Området präglas av sin närhet till riksvägen och den omgivande exploateringen sydost om området utmed Bockängsgatan.

Service

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

Handel

Inom området finns i dagsläget ett antal detaljhandelsetableringar, huvudsakligen med ett varuutbud av skrymmande karaktär.

På uppdrag av Nässjö kommun tog HUI Research fram en nuläges- och konsekvensanalys för detaljhandel i Nässjö. Bakgrunden till utredningen var att Nässjö kommun önskade upprätta en nulägesanalys för detaljhandeln i Nässjö, samt utifrån den göra en beskrivning för utvecklingspotentialen för handeln. Vidare innehåller rapporten

en konsekvensanalys för exploatering av dagligvaror i Sörängsområdet. Av handelsutredningen framgår det att det finns potential för att dagligvaruhandeln kan öka i omfattning i Nässjö, dagligvaruhandel bör då enligt handelsutredningen placeras i Sörängsområdet detta beskrivs dock kunna ske i kombination av en handelsutveckling bland i Nässjö stadskärna.

I handelsutredningen framgår även ett antal rekommendationer avseende var dagligvaruhandel och livsmedelshandel ska lokaliseras. I sammanfattningen av dessa rekommendationer nämns att handeln i Sörängen bör utvecklas i kombination med utvecklingen av handel i centrum. Frågan är emellertid flerdimensionell och handelsutredningen nämner i sin sammanfattning av förutsättningarna att Nässjö kommun i sitt val av strategi för detaljhandeln i staden bör ta hänsyn till att en expansion ska kunna ske i såväl stadskärnan/tätorten som på Sörängsområdet och att staden därigenom får en fungerande handelsstruktur avseende huvudsakligen dagligvaror och livsmedel. Handelsutredningen framhåller även att Nässjö kommuns handelsindex är förhållandevis lågt i förhållande till jämförbara kommuner och att det finns en potential att öka kommunens handelsindex genom att etablera handel på Sörängsområdet. Kommunens bedömning är att utveckling av handelsutbudet i stadskärnan och i övriga handelsområden kan ske tillsammans med den utveckling av handeln på Sörängsområdet som detaljplanen möjliggör för och finner därav skäl att i detaljplanen begränsa vilken handel som tillåts på olika ytor inom planområdet.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

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

Kollektivtrafik

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

Motortrafik

Inom planområdet återfinns riksväg 31/40/47, där Trafikverket är väghållare. Samt Odlingsgatan som sträcker sig i nord-sydlig riktning genom planområdet om möjliggör tillgång till de olika fastigheterna inom planområdet, där Nässjö kommun är väghållare.

Riksväg 31/40/47 har en viktig roll för de regionala kommunikationerna på väg för såväl godstrafik som för persontrafik. Mätningar som Trafikverket utförde 2022 redovisar en årsdygnsmedeltrafik på drygt 8500 fordon.

På Odlingsgatan förekommer mer lokal trafik till verksamheterna inom planområdet såväl som verksamheterna längsmed Bockängsgatan, sydost om planområde.

Naturmiljö

Planområdet har längre tillbaka varit skogbevuxet, men har efter tidigare detaljplan avverkats i syfte att genomföra detaljplanen. Inom planområdet finns således en liten andel vegetation, den vegetation som förekommer inom planområdet är huvudsakligen den i planområdets utkanter. Vegetationen i dessa områden består huvudsakligen av blandskog med begränsad artvariation, gran bedöms vara den dominerande arten i området. Trädens ålder varierar men träd som på grund av ålder bedöms vara bevarandevärda bedöms inte finnas inom detta område.

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

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

Geotekniska förhållanden

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

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

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

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

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

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

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

Dagvattenledningar i Odlingsgatan och de ovan beskrivna diken ledas till huvudsakligen två större dagvattenanläggningar i den norra och den östra delen av planområdet. Här samlas då huvuddelen av vattnet i samband med kraftig nederbörd och snösmältning. Fördröjning och rening sker i dammarna som utformas med 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.

Grundvatten

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

Kulturmiljö

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

Fornlämningar

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

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

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

Hälsa och säkerhet

Buller

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

Förorenad mark

Det finns ingen känd markförorening inom det föreslagna planområdet. Cirka 250 meter söder om planområdet finns ett misstänkt förorenat område kopplat till drivmedelshantering inom fastigheten Lampan 1, på motstående sida av riksvägen sett från planområdet.

Den misstänkta föroreningens utbredning kommer att utredas innan det att detaljplanen antas, till antagandeskedet kommer därför detta textstycke att uppdateras med undersökningens resultat samt kommunens bedömning och ställningstagande avseende markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning. Stycket kommer även innehålla kommunens ställningstagande kring huruvida den föreslagna markanvändningen omfattar kraven och de riktvärden som finns avseende mindre känslig markanvändning.

Farligt gods

Riksväg 31/40/47 genom området är rekommenderad väg för farligt gods. Detta har föranlett en anpassning av detaljplanen kopplat till riskerna. Kravet gällande byggnadsfritt avstånd är ur denna aspekt minst 30 meter. I området mellan riksvägen och Bockängsgatan så räknas avståndet från 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.

Räddningsinsats

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

Klimatförändringar

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

Översvämning

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



Kartan till vänster illustrera maximalt vattendjup (gul och röd färg indikerar stora djup) Kartan till höger illustrerar det maximala flödet, desto mörkare färg desto större flöden. Röd linje markerar planområdets avgränsning.

Ras, skred och erosion

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

Värmeöar

Länsstyrelsen i Jönköpings län har tagit fram en värmeöskartering för Nässjö stad, syftet med skarteringen är att visa på var temperaturen lokalt är förhöjd i Nässjö stad. Skarteringen visar på den yttemperatur som ytor avgett och är en ögonblicksbild från den 28 juni 2018. Vid denna tidpunkt var stora delar av det aktuella planområdet fortfarande inte utbyggt, vilket medför att värmeöskarteringen ger en felaktig bild gentemot nuläget (2023) då betydligt större ytor inom området har hårdgjorts och förekomsten och utbredningen av värmeöar därmed bedöms ha ökat inom området. Länsstyrelsen i Jönköpings län har även tagit fram en yttemperaturskartering för perioden 2017-2021 som indikerar att det aktuella planområdet ligger i ett område med förhållandevis höga yttemperaturer. I syfte att hålla nere yttemperaturerna inom området eftersträvar kommunen bland annat att öka andelen stamträd inom området för att på så vis uppnå en nerkylande effekt av området.

Riksintressen

Riksintresse Trafikkomunikation

Väg befintlig

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

Riksintresse Skyddade vattendrag

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

Mellankommunala intressen

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

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

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

Det aktuella planområdet är beläget utanför centrala Nässjö, där luftkvaliteten bedöms vara minst tillfredsställande, slutsatsen är därför att det är låg sannolikhet att MKN för luft överskrids inom det aktuella planområdet.

Vatten

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

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

Buller

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

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

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

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

Fysisk miljö

Konsekvenserna för den fysiska miljö bedöms bli små, stora delar av området är redan i dagsläget bebyggt eller så är marken redan hårdgjord, vilket ger ett helhetsintryck av att området tagits i anspråk för exploatering. I och med detaljplanens genomförande kommer fler byggnader att uppföras inom området, inom stora delar av kvartersmarken inom planområdet möjliggörs en högsta nockhöjd på 20 meter, som en konsekvens av detta kommer områdets visuella omgivningspåverkan att öka jämfört med dagsläget.

Handel

På uppdrag av Nässjö kommun tog HUI Research fram en nuläges- och konsekvensanalys för detaljhandel i Nässjö. Bakgrunden till utredningen var att Nässjö kommun önskade upprätta en nulägesanalys för detaljhandeln i Nässjö, samt utifrån den göra en beskrivning för utvecklingspotentialen för handeln. Vidare innehåller rapporten en konsekvensanalys för exploatering av dagligvaror i Sörängsområdet. Av handelsutredningen framgår det att det finns potential för att dagligvaruhandeln kan öka i omfattning i Nässjö, dagligvaruhandel bör då enligt handelsutredningen placeras i Sörängsområdet detta beskrivs dock kunna ske i kombination av en handelsutveckling bland i Nässjö stadskärna.

I handelsutredningen framgår även ett antal rekommendationer avseende var dagligvaruhandel och livsmedelshandel ska lokaliseras. I sammanfattningen av dessa rekommendationer nämns att handeln i Sörängen bör utvecklas i kombination med utvecklingen av handel i centrum. Frågan är emellertid flerdimensionell och handelsutredningen nämner i sin sammanfattning av förutsättningarna att Nässjö kommun i sitt val av strategi för detaljhandeln i staden bör ta hänsyn till att en expansion ska kunna ske i såväl stadskärnan/tätorten som på Sörängsområdet och att staden därigenom får en fungerande handelsstruktur avseende huvudsakligen dagligvaror och livsmedel. Handelsutredningen framhåller även att Nässjö kommuns handelsindex är förhållandevis lågt i förhållande till jämförbara kommuner och att det finns en potential att öka kommunens handelsindex genom att etablera handel på

Sörängsområdet. Kommunens bedömning är att utveckling av handelsutbudet i stadskärnan och i övriga handelsområden kan ske tillsammans med den utveckling av handeln på Sörängsområdet som detaljplanen möjliggör för och finner därav skäl att i detaljplanen begränsa vilken handel som tillåts på olika ytor inom planområdet.

Trafik

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

Parkering

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

Natur

Naturmiljö

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

Landskapsbild

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

Naturreservat

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

Miljö

Fornlämningar

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

Dagvatten

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

Social hållbarhet

Barnperspektivet

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

Fysisk tillgänglighet

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

Jämlikhet

Genomförandet av detaljplanen bedöms påverka den allmänna tillgången till området i en positiv riktning, då den bland annat möjliggör att det ökad fysisk tillgänglighet inom området exempelvis genom anläggandet av fler gång och cykelvägar.

Hälsa och säkerhet

Buller

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

Översvämning

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

Olyckor

Planområdet ligger i anslutning till riksväg 31/40/47, som utgör en rekommenderad transportled för farligt gods. Detaljplanen inbegriper flera planbestämmelser som syftar till att skydda bebyggelse inom planområdet mot eventuella olyckor på riksvägen. Bland annat ställs krav på ett avakningsskydd mellan riksvägen och bebyggelsen, detaljplanen reglerar även fasadmaterialet på bebyggelsen närmast riksvägen och föreskriver att detta ska vara i ett obrännbart material. Genomförandet av detaljplanen bedöms således beakta olycksrisken i en sådan omfattning att inte olägenheter eller annan påverkan på bebyggelsen inom planområdet riskerar att uppstå.

Ras, skred och erosion

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

Värmeöar

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

Riksintresse

Riksintresse Trafikkommunikation

Väg befintlig

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

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

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

Riksintresse Skyddade vattendrag

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

Mellankommunala frågor

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

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Detaljplanens genomförande bedöms ge goda förutsättningar att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Detaljplanens genomförande bedöms ge goda förutsättningar att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Medverkan

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

Samhällsplaneringskontoret

Philip Agerö
Planarkitekt