

Samhällsplaneringskontoret
Moa Kjellberg
moa.kjellberg@nassjo.se

Granskningsutlåtande

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

Ärendehantering

Detaljplanen handläggs med så kallat standardförfarande enligt plan- och bygglagen. Detaljplanen har varit på granskning under tiden 27 oktober – 17 november 2023. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på Samhällsplaneringskontoret i Nässjö och på Nässjö kommuns hemsida. Nedan redovisas inkomna synpunkter under granskningstiden. Kommentarer till inkomna synpunkter och hur planen har justerats och kompletterats redovisas i kursiv stil.

Detaljplanen har tidigare varit utsänd för samråd och samrådsanteckningar finns upprättad daterad den 18 oktober 2023.

Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttranden utan anmärkningar har inte inkommit.

Yttranden med synpunkter

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

1. Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen har skickat kommunens förslag på detaljplan på remiss till SGI för att få en expertbedömning av de geotekniska förutsättningarna. SGI anger att beräkningarna för planerade förhållanden visar att det krävs åtgärder för att erhålla tillfredställande stabilitet men att det är oklart vilka åtgärder som krävs. Åtgärderna och deras utformning behöver förtydligas så att det vid behov kan säkerställas i planen.

Det geotekniska PM som framtagits har uppdaterats med nya och förtydligade beräkningar. Tidigare beräknad grundläggningsnivå för den stödmur som bedöms nödvändig har ändrats från +277 till +276. Plankartan har uppdaterats med en planbestämmelse om att stödmuren måste uppföras innan startbesked för byggnad får ges för att säkerställa att tillräcklig stabilitet uppnås innan övriga markförhållanden på platsen förändras.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till överprövningsgrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet kopplat till stabilitet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med bifogat yttrande från SGI. Innan planen antas behöver det säkerställas att markens stabilitet är säkerställd och lämplig för förslaget ändamål, i annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter på planförslaget som avses i 5 kap. 22 § PBL men vill lämna följande kommentarer;

I de fall när kommunen tillämpar bestämmelse om villkor för lov eller startbesked för att säkerställa markens lämplighet behöver åtgärderna vara avgränsade och preciserade. Det behöver framgå tydligare av planhandlingarna att åtgärderna avseende avhjälpande av markföroreningar går att genomföra och att åtgärden gör marken ändamålsenlig. Det ska vara tydligt för den enskilde fastighetsägaren att uppskatta vilka fysiska åtgärder som krävs och därmed även vilken ungefärlig kostnad åtgärden kan komma att innebära.

Noterat.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet noterar att något skriftligt yttrande i samrådsskedet inte lämnades. Nu redovisade synpunkter bör och kan ha framförts tidigare muntligen i samrådsskedet.

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetsrättsliga frågor

I kapitlet fastighetsrättsliga frågor anges att fastighetsindelningen 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. Det anges också att Marksamfälligheten s:5 består av del av Kvarngatan och del av Dammgatan och att

denna kan komma att upphöra för detaljplanens genomförande.

I kapitlet konsekvenser anges att exploatör kommer att behöva köpa den eller de fastigheter som bildas för bostadsmark. Marksamfälligheten s:5 kan komma att upphöra och Nässjö kommun kommer då att behöva genomföra markinköp av det aktuella området.

Tänkta fastighetsbildningsåtgärder och konsekvenserna av dessa bör beskrivas tydligare. Området som är planlagt som kvartersmark för bostads- och centrumändamål består idag av flera mindre fastigheter. På andra sidan av Dammgatan finns ett mindre område som är planlagt som bostadsändamål. Vad är tanken med detta? Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning redovisas med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå.

Det anges inte heller något om vem som ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Plankartan

Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader på plankartan. Att ange genomförandetiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I plankartan finns planbestämmelsen u_1 markreservat för allmännyttiga ändamål med två gånger.

Endast u-område säkerställer inte ledningarna

I planbeskrivningen anges att markreservat har angetts för befintliga ledningar inom

Planbeskrivningen har förtydligats avseende tänkt fastighetsindelning under avsnittet "Fastighetsrättsliga frågor" samt under avsnittet "Konsekvenser" "Fastigheter och rättigheter".

Under avsnittet "Planförslag" "Kvartersmark" "B – Bostäder" finns motivering till aktuell planläggning; att säkerställa infart till fastigheten Strömkarlen 8.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om vem som ansöker om och bekostar fastighetsbildning under avsnittet "Planekonomisk bedömning".

Genomförandetiden anges i både månader samt år i planbeskrivningen och nu även i plankartan.

Bestämmelsen u_1 syns i teckenförklaringen två gånger för att bestämmelsen avgränsas av olika gränser. Planbeskrivningen har förtydligats avseende vilken bestämmelse som avgränsas med vilka gränser.

planområdet och att syftet är att säkerställa fortsatt tillgång till ledningarna.

Lantmäteriet noterar att det inte finns några ledningsrätter inom planområdet. Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att ha underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

3. Trafikverket

Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 931 (Jönköpingsvägen) öster om planområdet.

Av samrådsredogörelsen framgår att kommunen har justerat planen på ett sådant sätt att statliga intressen berörs. Jönköpingsvägen har inkluderats i detaljplanen och kommunen avser att längs vägen bygga ny gång- och cykelväg. Före det att detaljplanen lämnas till antagande behöver ett avtal upprättas mellan parterna ifall det är fråga om åtgärder som berör statlig väg.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploitören.

Anslutning

Plankartan har kompletterats med utfartsförbud mot stora delar av väg 931.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att ledningsrätt måste upprättas under avsnittet "Genomförande" "Fastighetsrättsliga frågor" "Ledningsrätt".

Dialog mellan Nässjö kommun och Trafikverket pågår. Vid åtgärder som berör statlig väg kommer avtal upprättas.

Planförslaget bedöms fortsatt uppnå gällande riktlinjer för buller. Kostnadsuppdelning finns skrivet under avsnittet "Planekonomisk bedömning".

Detaljplanen innehåller en anslutning till statlig väg. I detaljplaneprocessen tar Trafikverket ställning till anslutningens placering samt val av korsningstyp. I god tid före genomförandet ska sedan kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen. Att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning. Trafikverket ställer krav på bl.a. anslutningens geometri och bredd, lutning, vattenavrinning etc. Anslutningen ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförande gällande VGU (Vägar och gators utformning). Kontakt med Trafikverket, inför genomförandet, sker via formuläret för ansökan om utfart, som du finner på Trafikverkets hemsida (www.trafikverket.se). Ange i ansökan i vilken detaljplan anslutningen tidigare behandlats samt Trafikverkets ärendenummer.

4. Högländets räddningstjänstförbund

Detaljplanen omfattar ett område som ligger inom 150 meter från järnväg där farligt gods transporteras och bör därför utredas i en riskanalys. Enligt planbeskrivningen har en analys genomförts som grundar sig på *Risikanalys av farligt gods i Hallands län*. I riskanalysen för Hallands län framgår det att riskutredningen är avgränsad till att enbart omfatta Halland och inte bör användas på andra platser utan att anpassas till lokala förutsättningar.

Räddningstjänsten ställer sig frågande till hur lokala förutsättningar har beaktats och önskar ta del av den riskanalys som har gjorts för Pärlogglan 6.

I planbeskrivningen och plankartan anges olika nockhöjder för byggnaderna. Enligt planbeskrivningen är högsta tillåtna nockhöjd 14 meter men enligt plankartan anges maximal nockhöjd till 12 meter. Handlingarna

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att Trafikverket ska rådgöras gällande detaljutformning av ingrepp i Trafikverkets anläggning under avsnittet "Genomförande" "Tekniska frågor" "Utbyggnad av allmän plats".

Vid frågor om farligt gods hänvisar Länsstyrelsen i Jönköpings län till "Riskanalys av farligt gods i Hallands län" med motiveringen att förutsättningarna i Hallands län i många fall kan jämföras med förutsättningarna i Jönköpings län, dessa riktlinjer har därför varit vägledande under planarbetet. Någon särskild riskanalys bedöms inte vara nödvändig.

Vid framtagandet av aktuell detaljplan finns inga riktlinjer framtagna specifikt för Jönköpings län.

I planbeskrivningen under avsnittet "Hälsa och säkerhet" "Farligt gods" framgår hur kommunen har bedömt de lokala förutsättningarna och riskerna kopplat till farligt gods.

Illustrationen i planbeskrivningen där avvikande nockhöjder har förekommit har justerats.

bör justeras så att nockhöjden överensstämmer.

Utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning kan nyttjas för fönster där karmunderstycket är beläget högst 11 meter över marknivå.

Noterat. Detta bedöms inte som något binder eftersom nockhöjden begränsas till 12 meter.

5. Jönköpings Länstrafik

Detaljplanen beskriver att det idag finns kollektivtrafik längs med Jönköpingsvägen, men att hållplatsen behöver flyttas 13m sydöst för att möjliggöra ny infart för parkeringsområdet på kvartermark. Jönköpings länstrafik önskar att kommunen i samband med flytten tillgänglighetsanpassar den nya hållplatsen för att göra det möjligt och tryggt för samtliga resenärer att resa kollektivt. Det finns även önskemål om att minst ett av lägena förses med väderskydd.

Efter dialog med JLT och Trafikverket konstateras att busshållplatsen plockas bort med hänvisning till övriga närliggande hållplatser samt Forserums station.

6. Nässjö Affärsverk

I stycke ”Ansvars- och kostnadsfördelning” är detaljgraden för hög avseende allmänna vatten- och avloppsanläggningar. I samband med projektering av området kan andra lösningar än vad som är angivet komma att väljas ex. proppning i stället för borttagning av servisledningar. Beroende på hur dagvattenlösningen utformas i samband med projektering samt vilken hänsyn den ska ta till större regn och skyfall så kan även ansvars- och kostnadsfördelningen för den påverkas.

Vi förordar därav en skrivning avseende vatten- och avloppsanläggningar enligt: Kommunen genom Nässjö Affärsverk AB är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar och ansvarar för dess utbyggnad och drift inom planområdet.

Planbeskrivningen har justerats för att vara mer anpassningsbar till olika lösningar.

7. E.ON

E.ON noterar att det i planbeskrivningen under rubrik ”Ansvars- och kostnadsfördelning” står att ”EON ansvarar för att den elledning som korsar planområdets kvartermark förflyttas till gatumark.

Nämnd skrivning är från samrådsförslaget och har inte funnits med i granskningsförslaget.

Kostnaden beräknas uppgå till ca 185 000 kr och betalas genom anslutningsavgifter och brukningsavgifter.” Vilket är felaktigt och bör ändras till att;

Samtliga kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar omläggning eller andra ändringar av E.ON:s befintliga anläggningar i samband med planens genomförande bekostas av exploatören.

Att åtgärder bekostas av exploatören framgår av planbeskrivningen.

Utbyggnadskostnaden för nyexploateringen tillkommer att regleras genom anslutningsavgifter till de som begär en elanslutning.

Hur avgifter tas ut framgår av planbeskrivningen.

För samråd och överenskommelse om ledningsflyttningar kontaktas XXX.

Under förutsättning att man tar hänsyn till ovan samt tidigare yttrande så har E.ON inget ytterligare att erinran över planförslaget.

8. Hyresgästföreningen Aneby-Nässjö

I stället för angivna 50 km/timme är hastigheten för väg 931 begränsad till 40 km/timme genom Forserum.

I planbeskrivningen granskningshandling framgår att hastigheten begränsas till 40 km/h.

Det bör finnas en mera aktuell mätning av effekterna ifrån tågtrafik samt ifrån trafik på väg 931 som ger bättre förutsättningar för att säkerställa att gällande riktlinjer för trafikbuller följs samt för att bedöma behovet av bullerskydd.

Planbeskrivningen har uppdaterats med de siffror som framtagen bullerutredning utgått ifrån. Framtagen bullerutredning bedöms fortsatt aktuell.

Sedan ett par år tillbaka är Forsbacka inte längre ett s.k. särskilt boende eller - som det framgår av detaljplanen – äldreboende. I Forsbacka finns heller inte någon kommunal restaurang eller tillagningskök.

Noterat.

Till underlaget för detaljplanen kan med fördel tillföras information om att det finns en kommunövergripande ”strategi för Nässjö kommuns boendeplanering”. I detta dokument framgår bl.a. det stora behovet av senior-/trygghetsbostäder med hög tillgänglighet – inte minst i Forserum. Med

Noterat.

tanke på det stora behovet är ökad tillgång till senior- /trygghetsbostäder avgörande för att stimulera och utveckla flyttkedjor, som frigör småhus till barnfamiljer samt äldre billigare lägenheter till ungdomar och andra som har svårt att konkurrera om nyproducerade lägenheter.

Samhällsplaneringskontoret

Moa Kjellberg
Planarkitekt