



**Detaljplan för
PÄRLUGGLAN 6 m.fl.
Forserum tätort, Nässjö kommun**

Upprättad av Nässjö kommun, samhällsplaneringskontoret 2020-08-26
med standardförfarande

Planbeskrivning

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR	1
PÄRLUGGLAN 6 M.FL	1
FORSERUM TÄTORT, NÄSSJÖ KOMMUN	1
INLEDNING.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA OCH AVGRÄNSNING.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖVERSIKTSPLAN	4
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	4
GÄLLANDE DETALJPLANER	4
BESLUT OM NY DETALJPLAN	5
UNDERSÖKNING OM MILJÖPÅVERKAN.....	5
<i>Bakgrund</i>	5
SAMMANVÄGD BEDÖMNING OCH MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
MARK OCH VEGETATION	6
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN – FÖRORENAD MARK.....	6
STRANDSKYDD.....	6
FRICKABÄCKEN/ LILLÅN.....	6
KULTURMILJÖ.....	7
NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	7
<i>Bebyggelse</i>	7
<i>Mark och vegetation</i>	8
<i>Gator och trafik</i>	8
PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	8
<i>Område för bostäder</i>	8
<i>Grönområden/Friytor för lek och rekreation</i>	10
<i>Gator och trafik (även kollektivtrafik)</i>	11
<i>Fastighetsindelningsbestämmelser</i>	12
<i>Markreservat</i>	12
STÖRNINGAR OCH RISKER	13
<i>Klimatförändringar/Risk för översvämning</i>	13
<i>Buller</i>	13
<i>Risk</i>	13
BARNPERSPEKTIVET.....	13
FUNKTIONSHINDERPERSPEKTIVET/FYSISK TILLGÄNGLIGHET/TILLGÄNGLIGHET OCH TRYGGHET	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
GENOMFÖRANDE	14
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	14
FASTIGHETSKONSEKVENSER	15
GENOMFÖRANDETID	15
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	15
TIDPLAN	16
MEDVERKAN	16

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra för centrumnära flerbostadshus.

Övergripande mål för planförslaget är:

- Bebyggelse som förstärker omgivande gaturum och Forserums centrumkaraktär.
- Bebyggelse som anpassas i skala till omgivningen.
- Bilfri och grön bostadsgård som ansluter mot parkstråk i sydväst.
- Sammanhängande gång- och cykelstråk mellan Jönköpingsvägen och Kvarngatan.

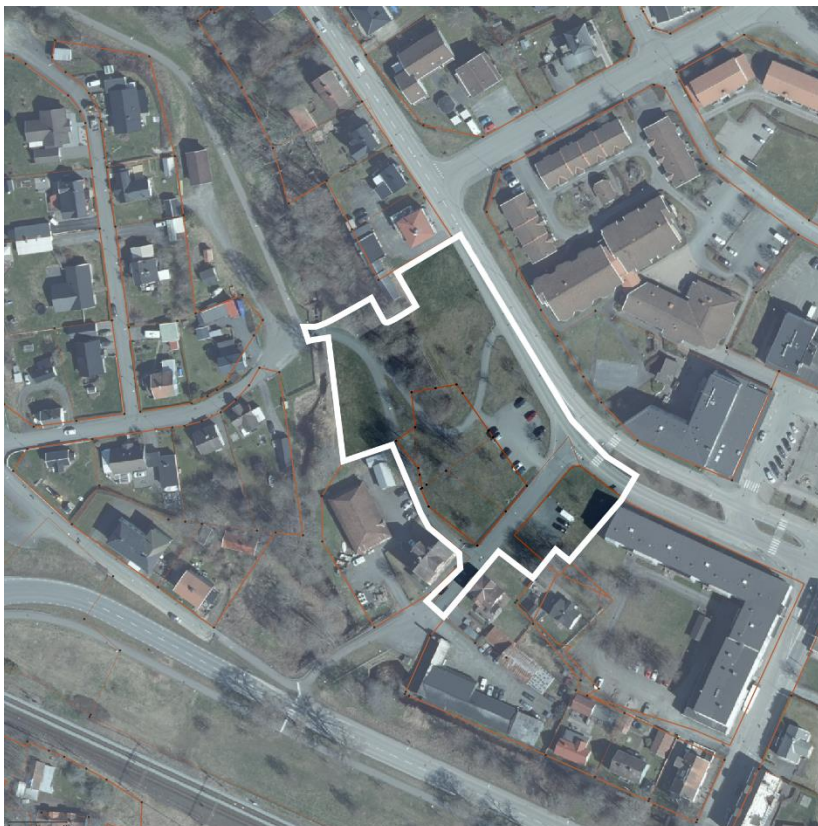
Plandata och avgränsning

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

Planområdets areal är ca 7000 m².

Marken består av flera olika fastigheter: Pärluglan 6,7,8,9 och Strömkarlen 6 samt del av Forserum 7:1. Dessa ägs av Nässjö kommun. Forserum S:5 är en marksamfällighet som ägs av Nässjö kommun samt Nässjö kommuns Industribyggnads AB.

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



Översiktsbild av planområdet, planområdesgräns markerad med vit linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

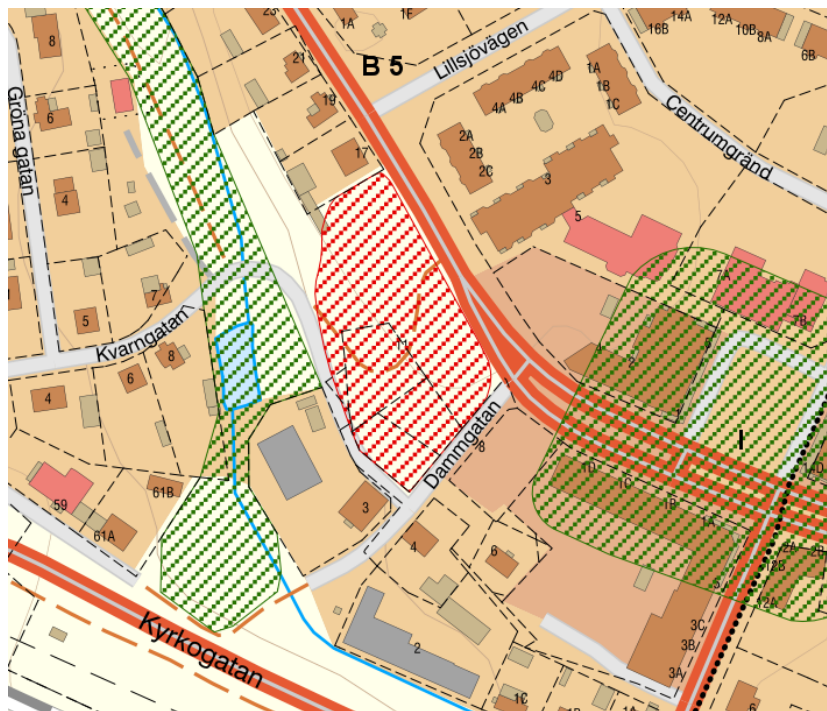
Den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige den 28 februari 2013, redovisar att området är olämpligt för vindkraft och att området befinner sig inom samrådszon på 150 m för järnvägs- och trafikbuller (från Jönköpingsvägen). En mindre del av området ligger inom samrådszonen på 300 m för järnvägs- och trafikbuller (Jönköpingsbanan).

Fördjupad översiktsplan

Området omfattas av en fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2011. I planen anges att området är lämpligt som nytt bostadsområde, exempelvis med flerbostadshus av typen 55+boende.

Utdrag ur beskrivningen till den fördjupade översiktsplanen:

En byggnation i aktuellt läge är en förtätning av centrumområdet och bör kunna innebära en förstärkning a centrumkaraktären, vilket är positivt för orten och även för miljömålet ”God bebyggd miljö”.



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

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller idag följande detaljplaner:

- Detaljplan Forserum 26 antagen 1984, där marken är planlagd som torg samt bostäder och handel.

- Detaljplan Forserum 34, antagen 1990, där Dammgatan är planlagd som lokalgata.



Detaljplan Forserum 26

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 26 augusti 2020 att uppdra åt samhällsplaneringskontoret att ta fram en ny detaljplan för området.

Undersökning om miljöpåverkan

Bakgrund

Kommunen ska vid upprättande 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 5 oktober 2020. Undersökningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas. Den miljöfaktor 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.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

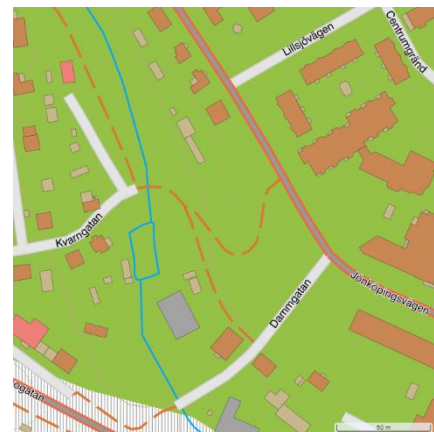
Området angränsar till Frickabäcken som rinner genom Forserum och som utgör ett grönt rekreativstråk genom samhället.

Hela området sluttar mot sydväst där Frickabäcken rinner vilket är områdets lågpunkt. Den högsta punkten ligger 281 meter över havet och den lägsta punkten 272 meter över havet. Parallellt med Jönköpingsvägen löper en ravin med en stödmur som skiljer de högsta partierna från de lägsta. Denna ravin är en naturlig förlängning av den bäckravin som löper parallellt med Frickabäcken.

Marken består av gräsytor, en mindre grusparkering på Strömkarlen 6 samt en något större asfalterad parkering på Forserum 7:1.

Vegetationen består av olika typer av lövträd som Alm, Björk, Asp, Lönn och Oxel. Flera av träderna är högväxta, särskilt i ravinen. Det finns inte några sällsynta eller hotade växtarter inom planområdet.

Enligt jordartskartan hos Sveriges Geologiska Institut (2022) består hela planområdet av isälvsediment.



Jordartskarta (SGU, 2022)

Geotekniska förhållanden – 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.

Undersökningen visar att förhöjda föroreningshalter av bly samt PAH förekommer inom planområdet. Föroreningarna berör främst planområdets västra del och utgör inte någon omedelbar risk även om värdena överstiger riktvärden för känslig markanvändning där bostäder ingår. Ytterligare undersökningar krävs.

Strandskydd

Enligt länsstyrelsen i Jönköpings läns publika webbkarta omfattas den närliggande Frickabäcken inte av strandskydd.

Frickabäcken/ Lillån

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.

Kulturmiljö

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 ljus putsad, har brant takfall samt en 20-talsklassicistisk frontespis. I Nässjö kommuns kulturmiljöprogram klassas byggnaden som klass 3 vilket innebär särskilt allmänt bebyggelsevärde.



Bebyggelse på Dammen 1

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

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Bebyggelse

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



Vy från planområdet längs Jönköpingsvägen.



Vy från planområdet längs Dammgatan.

Mark och vegetation

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.

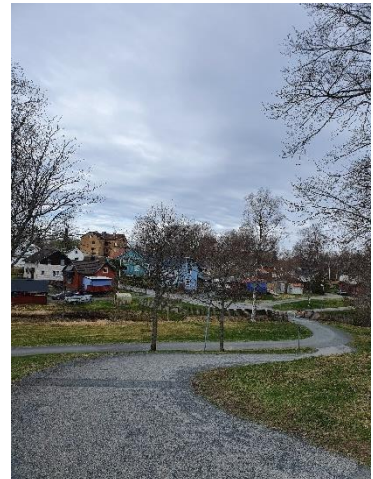
Utöver parkeringarna utgörs planområdet främst av en enklare parkmiljö med klippt gräsmatta, trädplanteringar samt tätare vegetation i områdets sluttning.



Vy från Kvarngatan upp över slänten i planområdets västra del.



Vy från sydöst till nordväst över befintliga parkeringsplatser.



Vy över befintlig GC-väg ner mot anslutningen till Kvarngatan.

Gator och trafik

I direkt anslutning till planområdet ligger Jönköpingsvägen vilken fungerar som infart till de västra delarna av Forserum samt i viss mån som genomfartsväg. I snitt passerar cirka 1700 fordon/dygn på Jönköpingsvägen och högsta tillåten hastighet är 50 km/h. En busshållplats med länstrafik finns placerad vid Jönköpingsvägen som har en linje mellan Huskvarna och Nässjö. Genom planområdet går Dammgatan som är en återvändsgata för bilar. Inom planområdet finns Kvarngatan som är en gång- och cykelbana. Ytterligare en gång-cykelbana genar över planområdet mellan Kvarngatan och Jönköpingsvägen.

Planerad markanvändning och bebyggelse

Område för bostäder

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse av flerbostadstyp. Planområdets centrala läge gör det lämpligt med flerbostadsbebyggelse vilket kan förstärka centrumkänslan i Forserum samt bidra med ett större utbud av lägenheter i samhället.

Övergripande mål för planförslaget är:

- Bebyggelse som förstärker omgivande gaturum och Forserums centrumkaraktär.
- Bebyggelse som anpassas i skala till omgivningen.
- Bilfri och grön bostadsgård som ansluter mot parkstråk i sydväst.

- Sammanhängande gång- och cykelstråk mellan Jönköpingsvägen och Kvarngatan.

Nedan visas en illustration som visar ett exempel på bebyggelse som detaljplanen möjliggör. Illustrationen är enbart ett exempel och bebyggelsen kan utformas på många fler sätt.



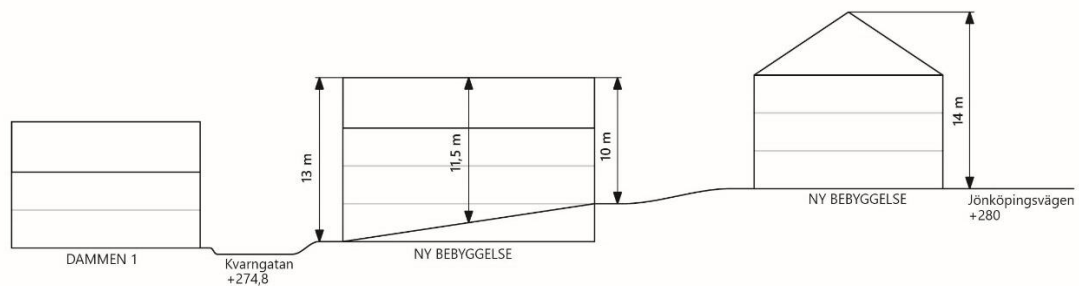
Illustrationen visar ett exempel på bebyggelse som detaljplanen möjliggör.

Begränsning av markens utnyttjande

Delar av det utpekade bostadsområdet får inte förses med byggnad. 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-cykelväg på Kvarngatan. De branta partierna i bostadsområdets nordvästra del är en naturlig fortsättning på bäckravinen som omger Frickabäcken. För att bevara dess karaktär bör inte ravinen förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

Bebyggelsehöjden inom området är begränsad genom en nockhöjd på 14 meter (h_1) mot Jönköpingsvägen samt 11,5 meter (h_2) mot Dammgatan. Nockhöjden på 14 meter syftar till att svara upp mot den högre skalan längs Jönköpingsvägen och möjliggöra bebyggelse i tre våningar. Nockhöjden mot Dammgatan som begränsas till 11,5 meter syftar till att möjliggöra bebyggelse i två våningar samt en suterrängvåning. Höjden är något lägre för att anpassas till den bebyggelseskalan längs Dammgatan. Nedan illustreras de möjliga bebyggelsehöjderna med en sektion som är skuren genom planområdet parallellt med Dammgatan.



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

Den norra delen av bostadsområdet anses vara mest lämpad för parkering eftersom det är en någorlunda plan yta som är något avgränsad från det övriga området. Detta i enlighet med målet att skapa en grön och bilfri bostadsgård. Denna del av området får endast förses med komplementbyggnader med en nockhöjd på högst 4 meter (h_3). Detta möjliggör exempelvis garageplatser, miljöhus samt cykelförråd.

Placering (p_1)

Byggnader ska placeras med långsida fasadliv parallellt med egenskapsgräns mot gata eller väg. Avstånd mellan fasadliv och gata får vara högst 6 meter. Planbestämmelsen syftar till att stärka gaturummen mot Jönköpingsvägen och Dammgatan.

Planbestämmelsen gäller inte för komplementbyggnader för att skapa större möjligheter i placeringen av dessa.

Utförning (f_1)

Bostadsbebyggelsens takkupor och frontespiser får uppföras på maximalt 30% av takets längd. Planbestämmelsen syftar till att begränsa mängden takkupor och frontespiser som volymmässigt kan få byggnaden att upplevas högre än den avsedda bebyggelsehöjden.

Område för centrumverksamhet

Den huvudsakliga användningen inom området är bostäder men för att möjliggöra för mindre samlingslokal eller butik sätts även centrum som användningsbestämmelse.

Grönområden/Friytor för lek och rekreation

I det planerade bostadsområdet uppskattas det finnas goda möjligheter till friytor för lek och rekreation. Gårdsytan i bostadsområdet blir en naturlig förlängning på det grönområde som sträcker sig utmed Frickabäcken genom Forserum. Planläggningen syftar till att placera parkering i bostadsområdets norra del samt på motsatt sida Dammgatan vilket gör att gårdsmiljön har möjlighet att bli bilfri.

Markens anordnande och vegetation (n_1)

I bostadsområdets norra och branta del, samt utmed Kvarngatan, finns många stora, uppvuxna träd som skapar en förlängning av grönområdet som omger Frickabäcken. Träden utgör ett positivt inslag i miljön i området och bör av den anledningen i största möjliga mån finnas kvar. Detaljplanen anger därför att träd inom detta område med en diameter större än 20 cm inte får fällas. Undantag får endast göras av säkerhetsmässiga skäl av eller naturvårdsskäl.

Bebyggandets omfattning (e₁)

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 25 %. Detta för att säkra bostadsområdets tillgång till stora friytor för lek och rekreation.

Ändrad lovplikt (a₁)

För att kunna säkra att olovlig trädfällning inte sker utökas lovplikten så att marklov krävs för trädfällning inom det avgränsade området.

Gator och trafik (även kollektivtrafik)

GATA: Dammgatan

Trottoaren på Dammgatan som angränsar mot nytt bostadsområde föreslås utvidgas för att inrymma GC-väg som kopplar samman GC-väg längs Jönköpingsvägen med GC-vägen på Kvarngatan.

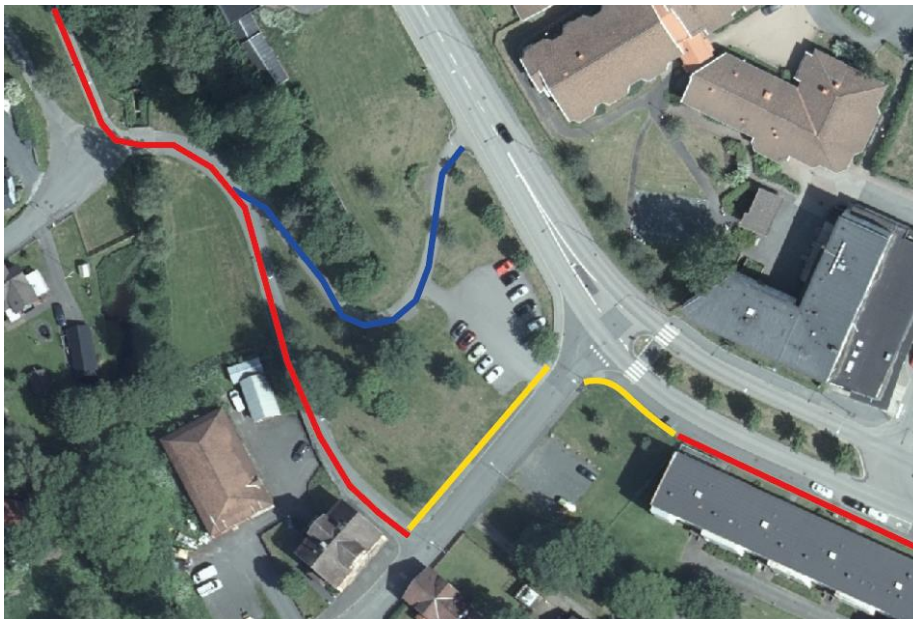
GÅNG- CYKELVÄG: Kvarngatan

Kvarngatan är idag en gång-cykelväg tills den når Frickabäcken men är i gällande detaljplan planlagd som parkmark. I föreliggande detaljplan föreslås därför att den planläggs som gång-cykelväg.

Den befintliga GC-vägen som genar över planområdet mellan Kvarngatan och Jönköpingsvägen föreslås utgå och ersättas av de breddade GC-vägarna längs Jönköpingsvägen och Dammgatan (Se kartbild nedan).

VÄG: Jönköpingsvägen

Del av Jönköpingsvägen har tagits med i planområdet för att säkerställa bredd på trottoar samt gång- och cykelväg. Trottoar föreslås utvidgas till gång- och cykelväg längs Jönköpingsvägen mellan Dammgatan och befintlig gång- och cykelväg på Jönköpingsvägen (se kartbild nedan).



GC-vägar i planområdet: Röd linje anger befintliga GC-vägar, gul anger nya GC-vägar och blått anger GC-väg som utgår.

Stängsel och utfart

Utfartsförbud har angetts i den norra delen av Jönköpingsvägen mot kvartersmark för bostäder för att ge plats åt den existerande busshållplatsen. Busshållplatsen behöver flyttas ca 13 meter åt sydöst längs Jönköpingsvägen för att möjliggöra infart till ett parkeringsområde på kvartersmark. Utfartsförbud har också angetts mellan allmän parkeringsplats och Jönköpingsvägen för att undvika biltrafik på gång-cykelväg samt vid övergångsställe. Mellan parkeringsplats inom kvartersmark och Dammgatan har utfartsförbud angetts på en sträcka för att undvika att utfarter hamnar för tätt.

P-PLATS inom allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

En parkering föreslås i korsningen av Jönköpingsvägen och Dammgatan. Parkeringen uppskattas rymma cirka 30 parkeringsplatser vilket motsvarar den mängd allmän parkering som finns i nuläget på platsen samt det förväntade behovet från boende i de planerade bostäderna.

Fastighetsindelingsbestämmelser

Servitut (a₂)

Ett rättighetsområde har angetts för servitut avseende rätt till infart till förmån för Strömkarlen 8 som belastar Pärlugglan 6. Idag har Strömkarlen 8 en infart till sin fastighet på marken inom det markerade rättighetsområdet och avsikten är att infarten ska finnas kvar.

Markreservat

Underjordiska ledningar (u₁)

Ett u-område har angetts i planen för den VA-ledning som genar över det planerade bostadsområdet i korsningen Dammgatan – Jönköpingsvägen. Ytterligare ett u-område har angetts för den el-ledning som löper över det planerade bostadsområdet mellan jönköpingsvägen och gång- cykelvägen.

Underjordiska ledningar (u₂)

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

Dagvattenanläggning

För att hantera det ökade vattenflödet detaljplanen förväntas medföra planläggs en yta intill Frickabäcken för dagvattenanläggning.

Transformatorstation

Då fler bostäder i området innebär en större belastning på el-nätet krävs en ny transformatorstation för att täcka det nya behovet. Transformatorstationen placeras i anslutning till befintligt ledningsnät för att underlätta anslutning.

Begränsning av markens utnyttjande

Delar av det utpekade E₂-området får ej förses med byggnad. Detta för att skapa en bufferzon på 5 meter kring planerad transformatorstation där brännbart upplag ej får förekomma.

Störningar och risker

Klimatförändringar/Risk för översvämning

Inom planområdet finns inga lågpunkter, och de stora höjdskillnaderna gör att det inte finns någon risk för översvämning för planerad bebyggelse. Eftersom planförslaget bidrar till ökade hårdgjorda ytor skulle det kunna bidra till ökade vattenmängder vid ett skyfall.

Buller

Enligt Trafikverkets mätning från 2011 passerar i snitt cirka 1700 fordon/dygn på Jönköpingsvägen. Baserat på Boverkets publikation ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” bör dygnsekvivalent ljudnivå därmed ligga på cirka 58 dBA. Bostäder ska ha en uteplats där ekvivalent ljudnivå understiger 50dBA. Bebyggelsen i planområdet bör till skapa en tyst sida där en sådan uteplats kan anordnas.

En bullerutredning har tagits fram vilket 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.

Risk

Ur ett riskperspektiv påverkas området av Jönköpingsbanan. I den kommunövergripande översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige 2013 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. Detta bedöms dock inte kräva reglering i detaljplan utan behandlas i bygglovsskedet i samråd med räddningstjänsten.

Barnperspektivet

Planförslagets genomförande kommer ha en påverkan på barn som finns i närområdet. Planen gör anspråk på mark som i nuläget är en allmän grönyta där barn skulle kunna

tänkas vistas i en viss utsträckning. Å andra sidan finns det andra närliggande allmänna grönområden längs Frickabäcken vilket gör att konsekvensen av planen inte anses betydande.

Planen har en inverkan på de barn som kan komma att bo i området. Detaljplanen verkar för att området ska bli en bra plats för barn. Detta görs genom att säkra sammanhängande gång- och cykelbanor samt att ge förutsättningar för en grön och bilfri bostadsgård.

Funktionshinderperspektivet/Fysisk tillgänglighet/Tillgänglighet och trygghet

På två platser breddas trottoarer till GC-vägar vilket är positivt ur tillgänglighetssynpunkt då det ger plats för möten mellan rullstol och cyklist/gående. Bebyggelsens förhållande mot gatan kan bidra till att skapa trygghet i området. Tillgängligheten på kvartersmark behandlas under bygglovsskedet.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av vatten och avlopp finns framdraget i omgivande gator och bedöms kunna försörja ny bebyggelse inom planområdet. Servisledningar från tidigare bebyggelse på platsen behöver tas bort för att genomföra detaljplanen. Dagvatten finns framdraget i Jönköpingsvägen samt Dammgatan. Enligt den dagvattenutredning som gjorts behöver dagvattenhanteringen utökas. I utredningen föreslås en regnbädd i anslutning till parkeringsytan i planområdets sydöstra del, en dagvattenledning längs GC-vägen mellan Dammgatan Kvarngatan samt en torr damm väster om denna.

El 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.

Bredband/fibernät är framdraget i Kvarngatan. Idag korsar stamledningar planområdet. Ledningarna behöver flyttas för att planen ska kunna genomföras.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen verkar för god bebyggd miljö genom ett väl lokaliserat bostadsområde. Området är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Forserum som lämpligt bostadsområde. Detaljplanen medverkar till en hållbar bebyggelsestruktur med tanke på områdets närhet till befintlig skola/förskola, samhällsservice, grönområden och lokaltrafik. Detaljplanen kan innebära konsekvenser i många olika avseenden.

Den allmänna stadsbilden påverkas då ett obebyggt område bebyggs med flerbostadshus. Detaljplanen verkar där för att bebyggelsen ska hänga samman med den övriga bebyggelsen genom att reglera byggnadshöjd samt bebyggelsens placering i förhållande till omgivande gator.

Planförslaget bidrar till utökade hårdgjorda ytor vilket har en inverkan på mängden dagvatten i området. Detaljplanen verkar dock för att skapa en dagvattenhantering av detta.

Omgivande fastigheter påverkas genom att ny bebyggelse skapar förändrade utblickar över planområdet, en förändrad närmiljö samt att trafiken till området kommer öka. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en olägenhet enligt den mening som avses i 2 kap. 9§ PBL. Bedömningen har gjorts med avseende på avstånd till omgivande bebyggelse, planerad byggnadshöjd och bebyggelsens omfattning. Delar av området har varit planlagt för bostäder och handel sedan tidigare. I den fördjupade översiktsplanen från 2011 är dessutom området utpekad som lämpligt för flerbostadsbebyggelse vilket gör att fastighetsägarna i området sedan dess haft anledning att räkna med att en förtätning på platsen skulle kunna ske.

Fastighetskonsekvenser

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. Marksamfälligheten S:5 kan komma att upphöra.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvars- och kostnadsfördelning

Kommunen äger idag marken som inför byggnation kommer att säljas till byggherrar. Ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatörerna regleras i separata avtal. För uppförande av bebyggelse och tillhörande anläggningar inom kvartersmark ansvarar byggherren.

Kommunen genom tekniska serviceförvaltningen är ansvarig för utbyggnad och skötsel av allmänna platser inom planområdet.

Kommunen genom Nässjö Affärsverk AB är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar och ansvarar för den ombyggnad som detaljplanen kräver. Detta innebär borttagande av servisledningarna samt utbyggnad av dagvattendamm.

Citynätet i Nässjö AB ansvarar för att fiberkablar som korsar planområdets kvartersmark flyttas till gatumark. Kostnaden beräknas uppgå till ungefär 215 000 kr. Kostnaden för detta betalas av Tekniska servicekontoret.

EON ansvarar för att den elledning som korsar planområdets kvartersmark förflyttas till gatumark. Kostnaden beräknas uppgå till ca 185 000 kr och betalas genom anslutningsavgifter och bruksavgifter.

Tidplan

Detaljplanen skickas för samråd under september, beräknar att antas i mars och vinna laga kraft i april 2023. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Medverkan

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

Samhällsplaneringskontoret

Moa Kjellberg
Planarkitekt