

Samhällsplaneringskontoret

Sofie Björling
sofie.bjorling@nassjo.se

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Del av Åker 1:1 m.fl. – Västra staden etapp 1 Nässjö stad och kommun

Samrådsförfarande

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 13 december 2021 – 28 januari 2022. Samrådet har kungjorts i Smålands Dagblad. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på medborgarkontoret i Nässjö och på Nässjö kommuns webbsidor på Internet. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen.

Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttranden utan anmärkningar har inkommit från

1. Luftfartsverket
2. Skogsstyrelsen
3. EON
4. PostNord AB

Yttranden med synpunkter

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av detaljplanen redovisas med kursiv stil.

1. Länsstyrelsen

HÄLSA OCH SÄKERHET, FÖRORENADE OMRÅDE

Generellt gäller att markens lämplighet för förslaget ändamål, i detta fall bostäder som omfattas av riktvärden för känslig markanvändning (KM), ska vara utredd innan detaljplanen antas. Vid framtagande av detaljplaner ska Naturvårdsverkets riktvärden för markanvändning följas för att säkerställa att det inte finns risk för människors hälsa eller

Noteras.

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av detaljplanen redovisas med kursiv stil.

miljön. Undantag från Naturvårdsverkets generella riktvärden kan göras om det av någon anledning anses att riktvärdena ej är applicerbara på området och i dessa fall kan platsspecifika riktvärden tas fram för den aktuella platsen.

I och med att en detaljplan får laga kraft anses marken vara lämplig för den användning som planen anger. Alla utredningar som behövs för att säkerställa markens lämplighet måste därför ha genomförts innan planen antas. Om det finns behov av efterbehandlingsåtgärder för att säkerställa markens lämplighet ska åtgärderna antingen genomföras innan planen antas alternativt att genomförandet säkerställs med planbestämmelser. I de fall kommunen tillämpar bestämmelse om villkor för lov eller startbesked för att säkerställa markens lämplighet bör åtgärderna vara av mindre omfattning samt avgränsade och preciserade. Det ska även framgå av planen att åtgärderna går att genomföra och att åtgärden gör marken ändamålsenlig.

Gjutaren 11

Fastigheten är provtagen i relativt få punkter och ingen provtagning har gjorts under befintlig byggnad vilket innebär att föroreningarna inom fastigheten inte är avgränsade. Inom fastigheten har det påvisats halter av alifater >C16-C35 över KM och slutsatsen att dessa skulle vara naturliga saknar stöd i resultaten från markundersökningarna som pekar på troligt ursprung från en uppställd dieselcistern. Angående övriga föroreningar som påträffats i halter över KM behöver kommunen förtydliga vilka dessa är och redovisa resultat från provtagning då detta inte återfinns i de undersökningar som Länsstyrelsen tagit del av. Vidare behöver kommunen på ett tydligare sätt redogöra för det beslutsunderlag som ligger till grund för bedömningen att föroreningar över KM är godtagbart i område för bostadsbebyggelse. Länsstyrelsen anser att det finns ett behov av ytterligare provtagning för att få en komplett bild av föroreningssituationen samt för att kunna avgränsa det förorenade områden och

En ytterligare provtagning har genomförts på Gjutaren 11 och 13 efter att byggnaden som tidigare stod på fastigheten Gjutaren 11 har rivits. Olja påvisades i två av provpunkterna, med anledning av detta bör det i de centrala delarna av Gjutaren 11 genomföras en kompletterande undersökning innan kvarteret exploateras. För att även undersöka om förhöjda halter av kobolt och nickel förekommer generellt i torven inom fastigheterna bör ytterligare prover med avseende på torv analyseras. Utifrån genomförda provtagningar bedöms omfattningen av föroreningen vara avgränsad, men för att säkerställa att eventuella åtgärder genomförs innan byggnation kvarstår bestämmelsen a₁ - Startbesked får inte ges förrän markförorening avhjälpes.

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av detaljplanen redovisas med kursiv stil.

utreda vilken typ av och i vilken omfattning efterbehandlingsåtgärder är nödvändiga.

Gjutaren 13

Enligt de undersökningar som Länsstyrelsen tagit del av visar proverna på förhöjda halter av koppar (och inte bly) som överskrider riktvärden för KM. Det saknas redovisning av det beslutsunderlag som ligger till grund för kommunens bedömning att föroreningen inte bedöms vara allvarlig och därmed inte heller kräver någon åtgärd.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att det förekommer förhöjda halter av koppar och inte bly.

Provtagningar visar på att föroreningen är begränsad i djupled och i åtgärdsförslaget bedöms att inga ytterligare åtgärder krävs innan exploatering.

Åker 1:1

I utredningen framgår det att en stor del av alifaterna bedöms vara av naturlig härkomst då förekomsten efter analys bedömdes kunna kopplas till torven. Dock påträffas förhöjda halter även i mull och fyllnadsmaterial. Kommunen behöver klargöra att inga halter som överstiger KM av icke-naturliga alifater återfinns på fastigheten.

Planbeskrivningen har kompletterats för att förtydliga föroreningsbilden.

Länsstyrelsen anser att kommunens bedömning om att de uppmätta halterna över KM av bly, kvicksilver och PAH inte kan utgöra en risk för människors hälsa och miljön saknar grund i undersökningsmaterialet. Det nordligaste området av fastigheten är undersökt i relativt få punkter och det finns ett behov av ytterligare undersökning utifrån vilken kommunen kan bedöma vilken efterbehandlingsåtgärd som är nödvändig för att uppfylla KM.

Planbeskrivningen har kompletterats angående bedömningen om att bly, kvicksilver och PAH inte utgör en risk för människors hälsa och miljön i samband med omvandling till känslig markanvändning.

Länsstyrelsen anser även att eventuell påverkan av klorerade alifater från närliggande kemtvättar och verkstadsindustrier med halogenerade lösningsmedel bör undersökas inom planområdet. Kemtvättarna och verkstadsindustrierna ligger mellan 200–500 meter från planområdet. Denna typ av förorening har ett komplicerat spridningsmönster och kan transporteras långa sträckor. Föroreningen kan utgöra en risk för människors hälsa och säkerhet om föroreningar exempelvis tränger upp i byggnader i gasform eller tränger in i dricksvattenledning.

En porgasundersökning har genomförts, resultatet visar en förekomst av klorerade alifater i samtliga punkter, dock i låga halter under riskbaserade riktvärden för inomhusluft. Bedömningen är att ingen betydande förorening avseende klorerade alifater finns i eller har spridits till västra delen av Västra staden. Eftersom halter har uppmätts bedöms det dock vara lämpligt med tekniska åtgärder. Detaljplanen reglerar inte vilka åtgärder det ska vara, men föreslår exempel på åtgärder.

Sammanfattade synpunkter

Risken för exponering samt spridning av förorenat grundvatten i samband med översvämning eller höga grundvattennivåer bör också beskrivas i planen.

PFAS

Enligt mätresultat som Länsstyrelsen tagit del av så finns det höga halter av PFAS i Runnerydssjön och dess utlopp. PFAS - Polyfluorerade och perfluorerade alkylsubstanter, är en stor grupp av högfluorerade ämnen som är svårnedbrytbara och som används i en mängd produkter till exempel impregneringsmedel, förpackningar, brandskum mm. Vissa av ämnena är giftiga och tas lätt upp av kroppen. Det saknas information om huruvida förekomsten av PFAS är avgränsad till sjön eller om det finns i grundvattnet inom/i närheten av planområdet. Om exempelvis VA-rör kommer i kontakt med PFAS-förorening kan föroreningen tränga in i rören och på så sätt hamna i dricksvattnet. Spridningsmönstret för PFAS är oklart så kommunen bör utreda förekomsten för att kunna bedöma om det finns någon risk för människors hälsa och säkerhet inom planområdet.

Översyn av riktvärden för PFAS är något som sker myndighetsgemensamt mellan olika myndigheter som berörs av problematiken. Länsstyrelsen vill i sammanhanget upplysa om att flera myndigheter håller på att titta på en sänkning av riktvärdena för PFAS.

BULLER

För att det ska vara möjligt att bygga bostäder i bullerexponerade områden krävs ofta reglering av både byggnadsverkens placering och utformning för att användningen ska bli lämplig. I vissa fall behöver det även ställas krav på skyddsåtgärder för att skapa en hälsosam och säker miljö. Vid nybyggnation av bostäder ska förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas. Länsstyrelsen är därför tveksam till kommunens undantag för de hörlägenheter där riktvärdet 60 dBA överskrids. Det framgår av planhandlingarna att dessa lägenheter inte klarar att uppfylla riktvärdena då hälften av bostadsrummen inte

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av detaljplanen redovisas med kursiv stil.

Planbeskrivningen har förtydligats under "Planeringsförutsättningar – Klimatförändringar – Översvämning" om att spridning av förorenat grundvatten är en risk.

En provtagning i grundvatten har genomförts inom planområdet, resultatet visar att halterna av PFAS i grundvattnet är mycket låga i jämförelse med befintliga gränsvärde från Livsmedelsverket och SGU:s tröskelvärde för PFOA. Bedömningen är att det inte föreligger någon risk för planerad markanvändning.

Noteras.

Detaljplanen har kompletterats med en planbestämmelse om att bostäder lokaliserade mot Brogatan och som överstiger 35m² ska ha minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet mot en ljuddämpad sida.

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av detaljplanen redovisas med kursiv stil.

kommer kunna vara vända mot en tyst sida. Länsstyrelsen bedömer att föreslagen lösning att delvis inglasa en balkong och montera ljudabsorbenter i taket inte är förenligt med bullerförordningen. I de lägen där 60 dBA inte kan uppfyllas vid fasad och hälften av bostadsrummen inte har tillgång till tyst sida kan kommunen reglera användning av ytorna alternativt lägenhetsstorlek.

Eftersom det inte i bygglovsskedet är möjligt att ställa några ytterligare krav på lokalisering, placering eller utformning avseende omgivningsbuller så behöver bullerfrågan vara utredd och klar i detaljplanen. Oavsett hur kommunen väljer att säkerställa att riktvärden för buller klaras så behöver planhandlingarna redovisa att föreslagna planbestämmelser leder till att riktvärdena uppfylls.

GEOTEKNIK

I planhandlingarna konstateras att de geotekniska förutsättningarna i delar av planområdet är komplicerade. Det kan med fördel förtydligas att kommunen utrett och bedömt markens lämplighet för föreslagen användning innan planen antas. Det kan även beskrivas tydligare vad de geotekniska utredningarna lett fram till och vad det innebär för kommande byggnation. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att eventuella åtgärder som krävs för att säkerställa markens lämplighet behöver regleras med planbestämmelser.

De geotekniska utredningar som har genomfört har visat på områdets geotekniska förutsättningar. Planbeskrivningen har förtydligats avseende att det är möjligt att genomföra en byggnation samt hur grundläggningen är mest lämplig att utföras, däremot måste grundläggningsrekommendationer tas fram inför byggnationen.

DAGVATTEN M.M.

Det är positivt att det tagits fram en dagvattenutredning för området. Liksom Länsstyrelsen påtalade i programsamrådet är dagvattenfrågan i hela Västra staden avgörande för områdets långsiktighet och dess motståndskraft mot klimatförändringar då det dels ligger i en lågpunkt och dels avvattnar omgivande stad och samhällsviktig järnväg.

Noteras.

Planbeskrivningen anger att det dagvattenstråk som ska utvecklas i den norra delen består av ett skogsparti med blandad lövskog och att delar av området ska utvecklas till park. För att stärka områdets förmåga att ta emot och hålla vatten samt även minska risken för erosion vid

Noteras.

Sammanfattade synpunkter

stora vattenmängder/ kraftigt regn rekommenderar Länsstyrelsen att så stor del som möjligt av den befintliga skogen bevaras. Stora gräsytor med enstaka träd (parkkaraktär) riskerar att tappa mycket vatten vid en torrare period och sedan fungera sämre som vattenabsorberande yta vid skyfall. Skog och ett varierat vegetationsskikt är av stor vikt för att marken ska hållas fuktig under hela sommaren och även för att området ska klara att hålla större vattenmängder. Om kommunen har för avsikt att bevara naturen kan detta med fördel förtydligas i planhandlingarna.

Kommunens dagvattenutredning utgår ifrån klimatkraftfaktor 1,3 med förklaring att denna klimatkraftfaktor rekommenderas av Länsstyrelserna i Västra Götalands och Stockholms län. Klimatet i Jönköpings län kommer att påverkas annorlunda än Västra Götaland och Stockholms län så för att beakta de regionala förutsättningarna är Länsstyrelsens bedömning att klimatkraftfaktor 1,4 bör användas. Detta särskilt då det är många bostäder/ boende på liten yta som skulle påverkas av en översvämning. Det kan även med fördel förtydligas vilken återkomsttid som använts för att analysera trycklinje i marknivå.

Det är positivt att planen säkerställer åtgärder för att minimera konsekvenser av en eventuell översvämning av området. Det kan dock förtydligas om hänsyn tagits till befintliga byggnader enbart inom planområdet – eller om områden i planområdets närhet också beaktats.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

2. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av detaljplanen redovisas med kursiv stil.

Planbeskrivningen har förtydligats med information om att det är positivt att bevara befintligt "skogsparti" med anledning av dess förmåga att ta emot och hålla vatten. Delar av området är planlagt som kvartersmark, men området har minskats efter granskningen vilket möjliggör för delar av skogspartiet att finnas kvar.

Noteras, vid framtagandet av nya dagvattenutredningar framöver kommer klimatkraftfaktor 1,4 att användas. Redan framtagen dagvattenutredning kommer inte att uppdateras, bedömningen är att den förändrade klimatkraftorn inte kommer påverka planområdet i sådan omfattning att andra åtgärder än angivna i befintlig utredning är nödvändiga för att för att skydda befintliga och tillkommande byggnader från skyfall.

Vilken återkomsttid som används för att analysera trycklinje i marknivå görs vid modellering av ledningsnätet och har inte genomförts i dagvattenutredningen.

Enligt dagvattenutredningen ska föreslagna åtgärder syfta till att skydda befintliga och tillkommande byggnader från skyfall, med befintliga byggnader menas byggnader utanför planområdet, således har hänsyn tagits till att skydda byggnader även utanför planområdet.

Noteras.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utvecklingen av ett blandat område, huvudsakligen bestående av bostäder men även verksamheter och arbetsplatser.

Planområdet erbjuder utmaningar vad gäller att skapa en god ljudmiljö då området är utsatt från buller från flera håll. Plankartan reglerar bullret för att uppfylla riktvärden bland annat genom att bullerskyddade uteplats ska ordnas för bostäder, vilket i planbeskrivningen förtydligas ska genomföras med lokalt skydd vid privat eller gemensam uteplats. Det bör redovisas beräknade ljudnivåer och illustrationer för dessa skyddade uteplatser i planbeskrivningen.

3. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

Delar av planen som ska förbättras

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetid finns inte bland planbestämmelserna, däremot finns det angivet i planbeskrivningen att genomförandetiden är 5 år. Då någon bestämmelse inte finns om genomförandetid i plankarta och bestämmelser som är handlingen som är juridiskt bindande är tiden med automatik 15 år enligt PBL 4 kap. 23 §.

Den ekvivalent ljudnivån inom de områden där uteplats ska placeras beräknas år 2040 vara mellan 50–55 dBA, de huvudsakliga bullerkällorna är Brogatan i sydlig riktning och järnvägen i östlig riktning. Med dessa bullernivåer samt med tydliga bullerriktningar bedöms det möjligt att uppföra uteplatser som uppnår riktvärdena för buller. Exakt utformning på dessa uteplatser har inte bifogats detaljplanen.

Plankartan har kompletterats med genomförandetid.

Delar av planen som bör förbättras

KONTROLLERA GRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollerats av kommunen.

Gränserna har kontrollerats i samband med framtagandet av grundkartan samt när samhällsplaneringskontoret gick över till en gemensam databas med fastighetsgränser.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 meter. Det har i efterhand visat sig att många

av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

BYGGNADHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar istället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om ”Höjd på byggnadsverk” i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av t.ex. outnyttjade byggrätter.

Noteras. Påbörjade planer med höjd angett i byggnadshöjd kommer fortsatt nyttja bestämmelsen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Under genomförandet anges vilka fastighetsbildningsåtgärder som ska utföras. För det blåa området anges att detta ska regleras till fastigheten Snidaren 1. Lantmäteriet uppfattar inte att fastigheten Snidaren 1 finns utan antar att syftet är området ska avstyckas till en ny fastighet.

Noteras. Under rubrik Fastighetskonsekvenser tydliggörs att del av Åker 1:1 är tänkt att avstyckas till en ny fastighet med namnet Snidaren 1.

4. Räddningstjänsten

Höglandets räddningstjänstförbund har följande kommentarer i planärendet.

1. Åtkomlighet räddningstjänsten
Byggnader ska vara åtkomliga för räddningsinsatser. Avståndet mellan

Noteras. Det bedöms vara möjligt att möta de krav som finns för uppställningsplatser vid gator inom planområdet.

räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter i enlighet med BFS 2011:26 5:721.

2. Utrymningsvägar – träd
Området bedöms ligga inom räddningstjänstens insatsområde med 10 minuter framkomsttid. Om räddningstjänsten ska vara alternativ utrymningsväg ska det finnas framkomlighet motsvarande räddningsväg (BFS 2011:26 5:721) så att varje bostad nås. Marken utanför byggnaderna måste även hållas tillgänglig för uppställning av räddningstjänstens stegar alternativt höjdfordon. Detta behöver särskilt beaktas vid planering av grönområde och planeringar i området. Gränsen för att räddningstjänsten kan vara alternativ utrymningsväg är 8 våningar eller 23 meter.
3. Brandposter
Avståndet mellan brandposter bör understiga 150 meter inom området. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter.
4. Tillstånd Brandfarlig vara
Nyhems Färghus har tillstånd för hantering av brandfarliga varor. Avstånd mellan verksamheten och planerad bebyggelse behöver beaktas i planeringen av området då det kan finnas behov av skyddsåtgärder eller skyddsavstånd.
5. Dimensionering vattenledningar
Vid dimensioneringen av vattenledningarna till området bör det beaktas att det kan ställas krav på sprinkleranläggningar för en eller flera byggnader i området. Detta är särskilt aktuellt eftersom det ställs krav på trä i fasad och konstruktion i byggnaderna.
6. Vid planering av allmänna grönområden för Västra staden bör man beakta insyn och trygghetsaspekter. För att undvika att man bygger in delar i området som

Noteras.

Inom planområdet återfinns en brandpost med angreppspunkt, utöver det återfinns ytterligare tre brandposter inom 150 meter. Bedömningen är därmed att brandpostsystemet är tillräckligt utbyggt.

Planbeskrivningen har förtydligats avseende omgivningspåverkan från intilliggande verksamheter. Omgivningspåverkan hos verksamheten är begränsad och bedöms därmed inte påverka planområdet.

Noteras.

Noteras. Nämnade åtgärder regleras inte i detaljplanen, aktuella åtgärder hanteras vid genomförandet.

kan uppfattas som otrygga bör man undvika vegetation som blockerar insyn från gång- och gatustråk. Därtill bör säkerställas att det finns god belysning längs gångvägar, men även på gräsytor som inte är avsedda för gångtrafik.

5. Nässjö Affärsverk, VA-avdelningen

- Det är av vikt att rinnvägar för dagvatten/skyfall möjliggörs så att områden utanför aktuell detaljplan inte stängs in ytterligare med tanke på planerad bebyggelse och höjdsättning av gator och naturmark. Ett exempel på denna typ av avrinning är den, i pågående planprogram för Västra staden, tänkta förlängning av befintlig kanal ut till Brogatan. Även om genomförd dagvattenutredning visar att dagvatten inom aktuell detaljplan kan hanteras utan kanalen så är den viktig ur ett perspektiv utanför detaljplanen. Mark för en förlängning av kanalen ut till Brogatan måste därmed säkerställas.

Noteras.

- En yta som måste få förbättrade förutsättningar avseende risk för översvämning är belägen söder om aktuellt planområde runt den befintliga pumpstationen för dagvatten, se bild nedan.

Noteras. Pumpstationen är belägen utanför planområdet och således kan detaljplanen inte påverka någon förändring.

- Det är av vikt att utrymme för rening och utjämning av dagvatten kan ske i enlighet med kommande förprojektering av VA. Omfattning av utrymmen för detta ändamål utreds i kommande förprojektering av VA.

Noteras.

- Detaljplanen ska inte låsa sig vid faktiska val av teknisk lösning för dagvatten tex biofilter. Val av lösning ingår i kommande förprojektering av VA.

Detaljplanen har förtydligats avseende att biofilter endast är ett förslag på dagvattenlösning. Detaljplanen reglerar inte vilken teknisk lösning som ska användas.

- Utrymme måste säkerställas för eventuell flytt av befintliga ledningar. Behov för detta fastställs i kommande förprojektering av VA.

Noteras.

- Förprojektering av VA måste vara framtagen innan detaljplanen antags.

Noteras.

- Kärrtorv innebär mycket högre kostnader vid ledningsförläggning och kommer påverka kostnaden för detaljplanens genomförande. *Noteras.*

- Sprinklers ingår inte i vattentjänsterna, dessa utreds kapacitetsmässigt och avtalas separat. *Noteras.*

6. Nässjö Affärsverk, Entreprenadavdelningen

Kostnader kommer att ökas för att sköta gaturum, ledningar m.m. Denna kostnadspost finns inte med i kostnadsfördelningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med att kostnaderna för skötsel av allmän plats, gator och park, kommer öka till följd av ett genomförande av detaljplanen.

Anslag till Tekniska serviceförvaltningen bör ökas och anslag till NAV ökas i den omfattning som infrastrukturen ökar.

Ökat anslag till Nässjö Affärsverk är inget som detaljplanen kan ta ställning till.

Grönyteskötsel kommer även den att öka utifrån de utökade gröna och blå stråken.

Se kommentar ovan.

7. Nässjö Affärsverk, Energiavdelningen

Vi är gärna med och erbjuder bl.a. fjärrvärme, men vi är även gärna med och diskuterar andra lösningar. Det talas mycket om energipositiva stadsdelar, vilket kan vara aktuellt att föra en diskussion om när det nu finns möjligheter att bygga ”rätt”.

Noteras.

8. Riksbyggen BRF Nässjöhus nr 4

Området är låglänt. Här anlades för några år sedan något som kommunen kallade en vattenpark. Vilket innebar att man anlade ett avloppsdike och en gångväg längs diket. Något innovativt kunde inte märkas. Dock fanns det nog en god tanke med att bevara vegetationen och att snabbt föra bort dagvattnet. Detta fungerar ganska bra, men hade förmodligen fungerat ännu bättre om diket meanderats, då hade ju vattnet dessutom renats lite innan det kom ut i Runnerydssjön. Detta sankområde borde inte fyllas ut och bebyggas, istället borde det användas för omhändertagande av dagvattnet från bl.a. Almenäsområdet. Hur skulle bl.a. en damm kunna anläggas. Ingen vet hur stora vattenvolymer som i framtiden kommer att behöva omhändertas i området söder om Runnerydssjön.

Västra stadens lokalisering och att omvandla ett sedan innan till stor del ianspråktaget område är några av de förutsättningar som gör det intressant att ta i anspråk för byggnation, även om det krävs att marken bearbetas. I samband med byggnation är tanken att förbättra dagvattenhanteringen i området och dagvattenutredningen säkerställer att det är möjligt.

Om kommunen ändå fatta beslut om att bygga flerbostadshus måste dessa anpassas till den trevåningsbebyggelse som finns i omgivande kvarter. Högre hus skulle sticka ut för mycket i den befintliga miljön och rimma illa med stadens skala i övrigt (undantag stadsdelen Gamla staden). Vidare är det viktigt att husen byggs med modern teknik och att alla miljö-energi- och klimatmässiga aspekter beaktas. Husen bör endast innehålla bostadslägenheter.

Vi motsätter oss t.ex. en restaurang/pizzeria i bostadshuset eller i separat byggnad på/i tomten/kvarteret. Planbestämmelserna måste ändras på dessa punkter.

Runedalsgatan måste bevaras som återvändsgata och en vändplan bör anläggas.

Gjutaren

Inga invändningar mot en större parkeringsplats/hus om exploatering på Åker 1:1 måste ske. Här borde också finnas utrymme för ett flerbostadshus, gärna med gavel mot Brogatan. Även i detta kvarter måste byggnadshöjden regleras till 3-4 våningar.

Dalvik

Även denna mark borde förbehållas till flerbostadshus. I markplan kan handel accepteras. EN ev. arkivbyggnad passar inte in i miljön och strider helt mot intentionen med Västra staden. Lämpligare läge för denna borde finnas i ett industriområde.

Fabriksgatan

OK att gatan åter öppnas för trafik. Detta är nödvändigt för att boende i Riksbyggen BRF Nässjöhus nr 4 i kv. Dalvik smidigt ska kunna nå sina garage och p-platser om Fiskaregatan stängs av vid Brogatan.

Tanken med Västra staden är att tillåta en högre byggnadshöjd för att skapa en förlängning av stadskärnan och vidare är bedömningen att en högre byggnadshöjd inte bidrar till en negativ omgivningspåverkan. Närmst Runnerydssjön tillåts upp till 5,5 våningar och i kvarteret utmed Brogatan tillåts ett högre våningsantal, upp till 6,5 våningar.

Ett av ställningstagandena för Västra staden är att möjliggöra för tillämpningen av innovativa lösningar och detaljplanen reglerar bland annat att fasaden ska utformas med trä som huvudsakligt material.

Tanken med Västra staden är att kombinera bostadsbyggnation med arbetsplatser, vilken typ av verksamhet detta kommer att bli är inget detaljplanen tar ställning till. Planbestämmelsen som möjliggör för centrumverksamheter är en mycket flexibel bestämmelse som möjliggör för mer än enbart restauranger. Uppförandet av en centrumverksamhet bedöms vara positivt för området då det kan härleda till att en större mängd människor är i rörelse på en större del av dygnets timmar vilket på så sätt ökar tryggheten i området.

En sammankoppling av Fiskaregatan och Runedalsgatan bedöms vara fördelaktigt för trafiksituationen i planområdet.

Planbestämmelserna för kvarteret Gjutaren möjliggör för uppförandet av både parkeringshus och ett flerbostadshus. Avseende byggnadshöjd se kommentar ovan.

Vilken typ av centrumverksamhet som etableras inom planområdet är inget detaljplanen tar ställning till. De ovanstående kommentarer.

Noteras.

Fiskaregatan

Ingen invändning mot avstängning mot Brogatan även om detta innebär en märklig förändring i förhållande till tidigare plan på att anlägga en cirkulationsplats och de utköp som kommunen gjort av tomter i kv. Rosenberg 7 och 9.

Det finns heller ingen anledning att öppna upp Fiskaregatan mellan vår infart och Runedalsgatan.

9. Medborgare 1

Inledningsvis vill jag framföra att jag tycker att hela Västra staden-projektet verkar vara en kostsam pappersprodukt med mycket få realistiska förutsättningar att uppfylla planförfattaren visioner inom rimlig tid.

Det allra bästa skulle vara att lägga om projektet till att bli ett projekt som handlar om hur miljön vid Runnerydssjöns södra strand ska omvandlas till en attraktiv grön park som skulle kunna innehållande t.ex. lekplatser, högstadieskola, idrottshall och en utomhusscen. Parken/planområdet borde avgränsa av Gutaregatan i öster och söder samt av Fiskaregatan i väster. Kvarteret Ångsågen och Gutaren 4 o 10 borde fortsätta att utvecklas med handel och småindustri. Denna tanke förutsätter jag snarast framförs till kommunstyrelse/kommunfullmäktige så att projektet Västra staden stoppas innan det är för sent.

Nu till det aktuella planområdet.

Som framgår av ovanstående har jag en helt annan uppfattning om markanvändningen, men jag är också medveten om att många lösningar, inte minst politiska, redan finns och därför gäller det att rädda det som räddas kan.

Åker 1:1

Området är låglänt. Här anlades för några år sedan något som kommunen kallade en vattenpark.

Viket innebar att man grävde ett avloppsdike och en gångväg längs diket. Något innovativt grepp kan inte märkas med "parken". Men det fanns nog en god tanke med att spara vegetationen. Denna borde fungera ganska bra som en första recipient av dagvattnet, men

Då det redan finns ett flertal cirkulationsplatser utmed Brogatan är bedömningen att ytterligare en cirkulationsplats inte skulle bidra till en bättre trafikmiljö. En säkrare trafiklösning är att leda trafiken via Fabriksgatan.

För att kunna hantera en eventuellt ökad trafikmängd är det nödvändigt att Fiskaregatan kopplas samman med Runedalsgatan.

Planprogrammet som är framtaget för Västra staden är en långsiktig vision och viljeinriktning för området. Området har förutsättningar som är fördelaktiga för Nässjö stad och bedöms därför vara viktiga att tillvarata i ett långsiktigt perspektiv.

I arbetet med planprogrammet har en dialog förts med barn- och utbildningsförvaltningen om behovet av skolor och förskolor i området. Vid dialogen framfördes inget behov av ny högstadieskola i Västra staden. Ny sporthall utreds i nuvarande sim- och sporthallsområde, och kultur- och fritidsförvaltningen har inte uttryckt något behov av en sporthall i Västra staden.

Noteras.

De utredningar som genomförts har gjorts med bakgrund av platsens förutsättningar och har genomförts för att säkerställa markens lämplighet.

Västra stadens lokalisering och att omvandla ett sedan innan till stor del ianspråktaget område är några av de förutsättningar som gör det intressant att ta i anspråk för byggnation, även om det krävs att marken bearbetas. I samband med byggnation är tanken att förbättra dagvattenhanteringen i området och dagvattenutredningen

hade förmodligen fungerar ännu bättre om diket meanderats. Detta sankna område borde därför inte fyllas ut och bebyggas, istället borde det användas för ett bättre omhändertagande av dagvattnet från bl.a. Almenäsområdet. Här skulle bl.a. en damm kunna anläggas.

Om kommunen ändå fattar beslut om att bygga flerbostadshus måste dessa anpassas till den trevåningsbebyggelse som finns i omgivande kvarter. Högre hus än fyra våningar skulle sticka ut för mycket i den befintliga miljön. Vidare är det viktigt att husen byggs med modern teknik och att alla miljö- energi, och klimatmässiga aspekter beaktas. Krav på detta måste finnas i planbestämmelserna. Något behovet av ytterligare restauranger/pizzerior finns inte i området varför denna möjlighet måste tas bort från planen.

Runedalsgatan måste bevaras som återvändsgata och en vändplan bör anläggas. Utrymme för detta finns på marken!

Gjutaren

Inga invändningar mot en större parkeringsplats/hus i kv Gutaren om exploatering på Åker 1:1 sker. Här borde också finnas utrymme för ett flerbostadshus, högst fyra vån., gärna indraget från Brogatan.

Dalvik, södra

Även denna mark borde förbehållas flerbostadshus i max. samma höjd som övrig nybebyggelse. Viss handel/småindustri borde kunna accepteras. Mer sådant ut mot Brogatan/Mellangatan i resten av kvarteret. En ev. arkivbyggnad passar inte in i miljön och strider helt mot intentionen med Västra staden. Lämpligare läge för denna borde finnas i ett industriområde.

Fabriksgatan

Bra om gatan åter öppnas för trafik. Detta är helt nödvändigt för att boende i Riksbyggen Nässjöhus nr 4 i kv Dalvik ska kunna nå sina garage och p-platser.

Fiskaregatan

Avstängning mot Brogatan bör kunna accepteras på villkor att Fabriksgatan öppnas. Någon behov av att förlänga gatan åt norr

säkerställer att det är möjligt. Möjlig lokalisering för dagvattenhantering återfinns i plankartan genom illustrationslinjer, dessa är dock ej bindande.

Se svar i ovanstående yttrande.

Se svar i ovanstående yttrande.

Detaljplanen möjliggör i kv Gjutaren uppförandet av bostäder, centrumverksamheter och parkeringshus.

Detaljplanen möjliggör för bostäder och centrumverksamheter då läget mot Brogatan gör det lämpligt att inrymma andra användningar än enbart bostäder. Om en arkivbyggnad är den verksamhet som sedan uppförs på platsen är inget som detaljplanen tar ställning till.

Fabriksgatan planläggs gå ner till Fiskaregatan och är viktig för trafikförsörjningen i området.

Noteras.

från infarten till bostadsrättsföreningen Nässjöhus nr 4 garage och parkering finns inte. Att öppna mellan Fiskaregatan och Runedalsgatan förbättrar inte trafiksituationen i kvarteret, tvärtom, inte minst med tanke på att Nässjöhus nr 3 i kv. Jonsberg kommer att ha utfart från sin parkeringen (som ligger på gammal gatumark) mitt i det nya gatukorset. Föreningen har dessutom ytterligare en utfart 10-15 meter väster ut på Runedalsgatan.

Bedömningen är att Fiskaregatan måste förlängas i nordlig riktning till Runedalsgatan för att tillgodose den ökade trafikmängd som kan tillkomma vid en utbyggnad av området.

Samhällsplaneringskontoret

Sofie Björling
Planarkitekt