



Beteckningar till grundkartan

- Traktgräns
Gräns för fastighet eller samfällighet
Gräns för servitut, ledningsrätt
Trakt eller kvartersnamn
1 Registrernummer för fastighet med kvartersnamn
1:1 Registrernummer för fastighet
Samf. FS.1 Registrernummer för samfällighet, fiskesamfällighet
Serv. Lr GA.1 Servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning
Bostadshus efter husliv resp takkontur
Uthus efter husliv resp takkontur
Övrig byggnad efter husliv resp takkontur
Skärmtak, transformator
Koordinatkräys
Vägbana, grus
Vägbana, asfalt
Kantsten
Järnväg
Slätt
Strandlinje
Vattendrag, mindre vattendrag
Dike
Ägostagsgräns

- Åker, äng
Barrskog, lövskog
Blandskog, sankmark
Träd
Lastbrygga eller perrong
Staket, hack
Stenmur, stödmur
El-ledning
Höjdkurvor
Gatu höjd
Trumma

GRUNDKARTA FRÅN NÄSSJÖ KOMMUNS KARTDATABAS
UPPRÄTTAD AV SAMHÄLLSPLANERINGSKONTORET
KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 1500
HÖJDSYSTEM: RH 2000
DATUM: 2021-10-25, UPPDATERAD: 2023-03-22, 2023-12-15

THERESE SVENSSON
KART- OCH MÄTNINGSINGENJÖR

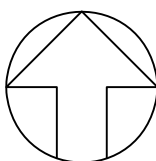
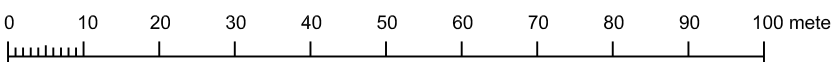
UPPLYSNING

Försiktighetsåtgärder ska vid byggnation vidtas för att minimera risken att byggnader påverkas av ånginträngning. Se planbeskrivning, under Genomförande - Upplysningar, för ytterligare information.

ILLUSTRATIONER ej bindande

TEXT Nytt kvartersnamn
Text Nytt gatunamn

Skala 1:1000 (A2-format)



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA₁ Lokalgata
GATA₂ Huvudgata

Kvartersmark

- B Bostäder
C Centrum
K Kontor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta byggnadshöjd är 16 meter
h₂ Högsta byggnadshöjd är 20 meter
h₃ Lägsta byggnadshöjd för bostadsbebyggelse är 7 meter

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Maximalt 60 % av fastighetsarean får hårdgöras vid bostadsbyggnation

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Skydd mot störningar

- m₁ Lägsta nivå på överkant färdigt golv ska vara minst 0,3 meter ovan marknivå på Fiskaregatan
m₂ Om bostadsbyggnad uppförs ska byggnad eller bullerskärm motsvarande samma lägsta byggnadshöjd som anges på plankartan uppföras sammanhängande längs med angränsande gator

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

Utformning

- f₁ Fasad ska utformas med trä som huvudsakligt material
f₂ Fasad ska utformas så att kvarterets bredd mot Fiskaregatan inte upplevs som en byggnadsvolym
f₃ Balkong ska utformas med en fri höjd på 3 meter till allmän plats

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea för bostadsbebyggelse är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet

Byggnaders användning

- s₁ För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. 2024-03-01

Till planen hör:	☒ Planprogram ☒ Planbeskrivning ☒ Fastighetsförteckning ☐ Illustrationskarta	☐ Miljökonsekvensbeskrivning ☒ Samrådsredogörelse ☒ Granskningsutlåtande ☐
Detaljplan för Dalvik 6 & 25		
Nässjö stad och kommun	Beslutsdatum	Instans
Upprättad av samhällsplaneringskontoret 2021-12-08	Samråd	
Utökat förfarande	2021-12-08	SPN
	Granskning 1	
	2023-05-23	SPK
	Granskning 2	
	2023-11-15	SPN
Sofie Björling Planarkitekt	Antagande	
	2024-01-31	SPN
Dnr 2023-566	Laga kraft	
DP Nässjö 397	2024-03-01	
Arkiv 3/2024		



Planbeskrivning

Detaljplan för Dalvik 6 & 25 Nässjö stad, Nässjö kommun

Diarienummer 2023-566

Upprättad: 2021-12-08

Reviderad: 2024-01-31

Antagen av SPN 2024-01-31 § 7

Laga kraft 2024-03-01

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar användning av mark och vatten och bebyggelsens utformning. Detaljplanen visar vad som ska användas till allmänna platser, till exempel gator och torg, och vad som ska utgöra enskild kvartersmark såsom bostads- eller industrimark. I detaljplanen kan också bebyggelsens placering, storlek, höjd och övrig utformning regleras. Sättet att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen och innefattar medborgarinflytande och flera politiska beslut. I processen vägs allmänna och enskilda intressen mot varandra. När en detaljplan har antagits och vunnit laga kraft är den juridiskt bindande och ligger till grund för bland annat bygglovsprövning. Planen ger fastighetsägaren rätt att använda och bebygga marken i enlighet med planbestämmelserna – så kallad byggrätt. Nedan beskrivs planprocessen kortfattat.

Val av förfarande

Kriterier för när kommunen ska tillämpa respektive förfarande finns i plan- och bygglagen. Standardförfarande kan användas när planförslaget är förenligt med översiktsplanen, är av begränsad betydelse eller saknar intresse för allmänheten och inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Om något av dessa kriterier inte uppfylls ska utökat förfarande tillämpas. Det tar olika lång tid att arbeta fram en detaljplan beroende på bland annat förutsättningar, läge och behov. Processen vid så kallat standardförfarande är något kortare än utökat förfarande. Här nedan beskrivs de olika stegen som leder fram till en laga kraft-vunnen detaljplan vid utökat förfarande.

Start

Det är samhällsplaneringsnämnden som fattar beslut om att en ny detaljplan ska upprättas. Bakgrunden kan vara en beställning (begäran om planbesked) från fastighetsägaren eller ett politiskt initiativ. Samhällsplaneringskontoret arbetar sedan med detaljplanen på uppdrag av nämnden. Om det finns behov upprättas först ett så kallat planprogram. Därefter arbetas ett första förslag till detaljplan fram.

Samråd

Planförslaget samråds med alla berörda. Samrådshandlingarna finns tillgängliga på Samhällsplaneringskontoret, på närmaste medborgarkontor och på webben. Samrådet kungörs i lokaltidningen. I vissa fall anordnas ett informations- och samrådsmöte. Samrådstiden är tre till fyra veckor och ger möjlighet till insyn och påverkan. Under den tiden kan alla som har synpunkter på detaljplanen framföra dessa till Samhällsplaneringskontoret.

De synpunkter som kommit in sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse. Därefter bearbetas och justeras detaljplanen med utgångspunkt från de inkomna synpunkterna.

Granskning

Detaljplanen ska vara tillgänglig för granskning på Samhällsplaneringskontoret och på webben. Granskningstiden är tre till fyra veckor. Under den tiden kan alla som har återstående synpunkter framföra dessa till Samhällsplaneringskontoret. Inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande som skickas till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Antagande

Samhällsplaneringsnämnden beslutar om att anta detaljplanen. Om den är av stor vikt eller principiell betydelse antar kommunfullmäktige detaljplanen. Den som senast under granskningstiden lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda underrättas efter antagandet. Dessa har möjlighet att inom tre veckor överklaga beslutet. Tiden räknas från den dag det justerade protokollet anslagits på kommunens anslagstavla på webben.

Laga kraft

Om ingen överklagar och Länsstyrelsen inte heller beslutar om att överpröva detaljplanen vinner den laga kraft efter överklagandetidens utgång.

Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
OMFATTNING OCH LOKALISERING.....	5
PLANFÖRSLAG	6
ALLMÄN PLATS	6
KVARTERSMARK.....	7
GENOMFÖRANDETID	8
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	8
REGLERING AV KVARTERSMARK.....	8
GENOMFÖRANDE	16
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	16
TEKNISKA FRÅGOR.....	17
EKONOMISKA FRÅGOR	18
ORGANISATORISKA FRÅGOR	19
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....	19
UPPLYSNINGAR	19
PLANERINGSUNDERLAG	20
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	20
UTREDNINGAR	26
ÖVRIGA PLANERINGSUNDERLAG.....	26
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	27
FYSISK MILJÖ	27
SERVICE	28
TRAFIK.....	28
NATURLIG MILJÖ.....	29
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	29
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	30
RIKSINTRESSEN.....	35
MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	35
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	35
MILJÖKVALITETSNORMER.....	36
KONSEKVENSER.....	36
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	36
TRAFIK.....	37
SOCIAL HÅLLBARHET	37
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	38
MEDVERKAN	38

Detaljplanens syfte

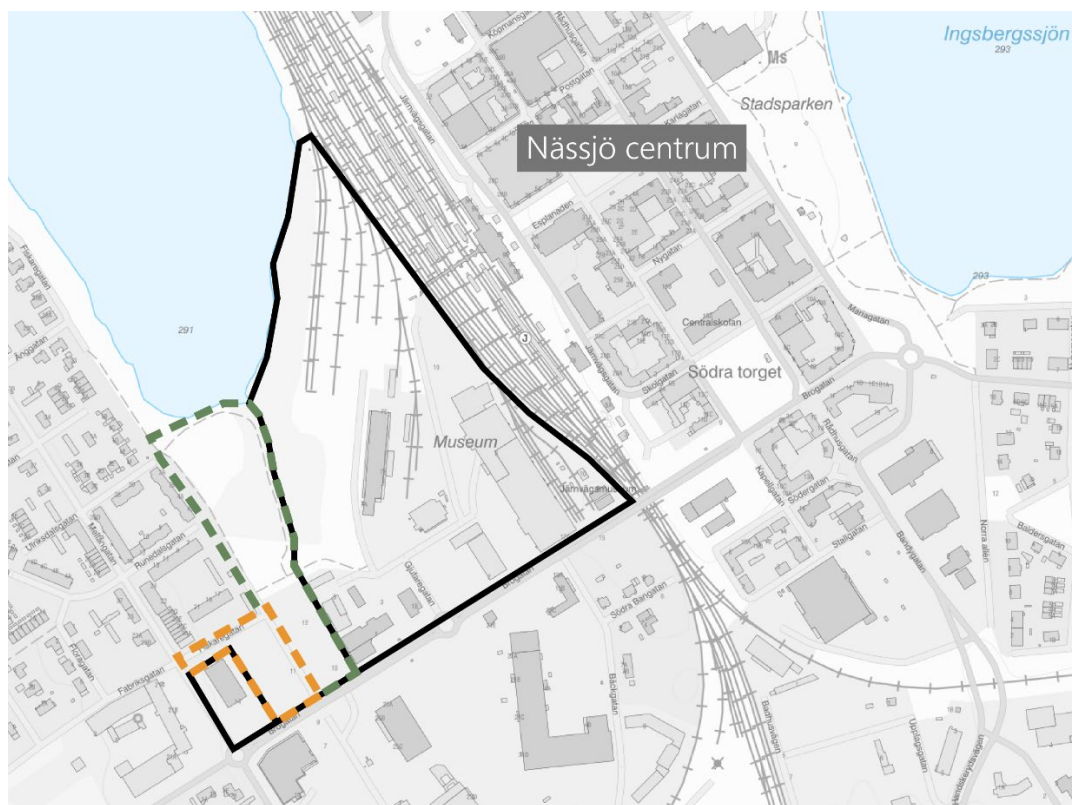
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för utvecklingen av ett regionarkiv, men sammantaget möjliggörs ett blandat kvarter, huvudsakligen bestående av centrumnära verksamheter, men som även kan inrymma kontor och bostäder. Vidare är syftet att säkerställa en ändamålsenlig gatustruktur.

Detaljplanen syftar också till att möjliggöra den vision och de översiktliga ställningstaganden som tagits fram i planprogrammet för Västra staden.

Beskrivning av detaljplanen

Omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i västra delen av det område som kommer att utgöra Västra staden och är beläget väster om Nässjö stadskärna och resecentrum. Planområdet inkluderar Fiskaregatan och en del av Brogatan. Fastigheterna som ingår är Dalvik 6, Dalvik 25, del av Dalvik 24 och del av Åker 1:1.



Översiktsbild av planområdet. Planområdesgräns är markerad med orange streckad linje. Grön streckad linje markerar resterande del av Västra staden etapp 1. Svart linje markerar övriga delar av Västra staden.

Planområdets areal är strax över 7000 kvm. Västra staden-området är ca 15 hektar stort.

Nässjö kommun äger Åker 1:1, det kommunala bolaget Örnen i Nässjö AB äger Dalvik 6 och Dalvik 25. Dalvik 24 ägs av Nässjö Dalvik 24 AB.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör för byggnation av ett blandat kvarter med centrumnära verksamheter, kontor och bostäder. Detaljplanen utgör första deletappen i utbyggnaden av den nya stadsdelen Västra staden, och i utformningen av detaljplanen har de översiktliga ställningstaganden och visionen kring Västra staden varit utgångspunkt för hur kvarteret ska planläggas. Hela planprogrammet återfinns på kommunens hemsida. För planprogrammets bakgrund, vision och översiktliga ställningstaganden se Planprogram under Planeringsunderlag, Kommunala ställningstaganden.

Tillkommande bebyggelse placeras ut mot Fiskaregatan för att skapa en tydlig gatustruktur. Den huvudsakliga användningen är satt till centrum vilket tillsammans med användningen kontor möjliggör för arbetsplatser och verksamheter som i sin tur bidrar till att skapa liv, rörelse och trygghet i området. Region Jönköpings län planerar etablera ett nytt länsarkiv inom planområdet vilket möjliggörs genom planläggningen centrum och kontor. Vid uppförandet av centrumverksamheter och kontor är det viktigt att även dessa byggnader är en del av och utformas utifrån utgångspunkterna för Västra staden.

Vid bostadsbyggnation ska bostäder uppföras i form av flerbostadshus vilket bidrar till en stärkt stadskaraktär. Visionen är att det ska finnas en variation av bostäder med olika utseende, standard, storlek och upplåtelseform.

Gatuparkering ska undvikas med hänsyn till gående, cyklister och grönska. Fiskaregatan föreslås stängas av mot Brogatan och i stället avslutas med en vändplats. Detta görs med hänsyn till trafikflödet på Brogatan och för att undvika konflikter med den in- och utfart från Almenäsområdet som ligger angränsande till befintlig in- och utfart från Fiskaregatan.

Genom det befintliga kvarteret Dalvik föreslås en ny infartsgata till området. Tidigare har platsen varit planlagd som bostadsmark och försedd med servitut. Eftersom gatan avses vara tillgänglig för alla planläggs den som allmän plats. Gatans vägbana är tänkt att vara 7 meter bred och kantas av en gång- och cykelväg. Gatan föreslås få namnet Fabriksgatan, vilket blir en förlängning på den befintliga Fabriksgatan som idag finns väster om Mellangatan.

Allmän plats

Detaljplanen reglerar användningen av allmän plats till två olika typer av gata, lokalgata och huvudgata.

GATA₁ – Lokalgata

Användningen gata används för att säkerställa tillgången till området för gång- och cykeltrafikanter samt motortrafik. Användningen preciseras till lokalgata. En lokalgata är avsedd för trafik inom området och målpunkten för trafikanterna är på intilliggande fastigheter. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion, exempelvis gatuparkeringar, trottoarer, och planteringar.

Fiskaregatan är tänkt att utformas enligt visionen om Västra staden där bilister ska röra sig på gående och cyklisters villkor. I gatan planeras även gröna dagvattenlösningar som

är tänkta att ge gatan en grön karaktär samtidigt som det bidrar till att dagvatten omhändertas och renas.

Fabriksgatan planeras få en 6 meter bred vägbana som kantas av en gång- och cykelväg.

GATA₂ – Huvudgata

Användningen gata används för att säkerställa tillgången till området för gång- och cykeltrafikanter samt motortrafik. Användningen preciseras till huvudgata. En huvudgata är en gata som ingår i huvudnätet för motorburen trafik. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion, exempelvis gatuparkeringar, trottoarer, hållplatsskydd och planteringar.

Användningen huvudgata används på Brogatan som är en viktig gata för infrastrukturen i Nässjö stad.

Huvudmannaskap

Nässjö kommun är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmarken till centrum, bostäder och kontor. Den första beteckningen som visas i plankartan är den huvudsakliga användningen.

B - Bostäder

Användningen bostäder används för områden som ska användas för olika former av boende med en varaktig karaktär. I användningen ingår studentbostäder och seniorbostäder, men även gruppboendestyper eller liknande typer av boenden där inslaget av vård inte är för stort. Även bostadskomplement av olika slag ingår i användningen, komplementet kan ligga i eller i anslutning till bostaden och ska vara till för den boendes behov, det kan exempelvis vara tvättstuga, växthus, lekplats eller miljöhus.

C - Centrum

Användningen centrum används för områden som ska användas för kombinationer av olika verksamheter, som exempelvis handel, kontor, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler och andra verksamheter som behöver ligga i ett centralt läge. Bedömningen är även att etableringen av ett arkiv är möjligt inom användningen, en typ av kontorsverksamhet. I användningen ingår även komplement till centrumverksamheten som exempelvis parkering, lastområden och utrymmen för anställda.

Västra staden ska vara en blandad stadsdel som bland annat inkluderar arbetsplatser, användningen centrum är ett sätt att uppnå detta och på sikt bidra till att uppnå visionen för Västra staden.

K - Kontor

Användningen kontor används för områden som ska användas för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Verksamheten ska inte medföra en betydande störning för omgivningen vilket innebär att den saknar utomhusverksamhet och att besöksverksamheten är begränsad. I användningen ingår även komplement till kontorsverksamheten som exempelvis konferenslokaler och personalutrymmen som behövs för verksamheten.

Västra staden ska vara en blandad stadsdel som bland annat inkluderar arbetsplatser, användningen kontor är ett sätt att uppnå detta och på sikt bidra till att uppnå visionen för Västra staden.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 60 månader, 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.

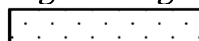
Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Den ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för kvartersmark, samtliga regleringar motiveras för nedan.

Reglering av kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



- Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Syftet med planbestämmelsen är att bebyggelse inte får uppföras i direkt anslutning till Brogatan. Inom området finns en markförlagd ledning som kräver extra utrymme för att inte försvåra möjligheterna för åtkomst och underhåll av ledningen. Detta säkerställs både genom ett markreservat och att marken inte får förses med byggnad. Prickmarken säkerställer att marken inte får förses med byggnad då detta inte bedöms lämpligt med hänsyn till den markförlagda ledningen och närheten till Brogatan. Regleringen avser ett område från användningsgräns och 2,5 meter i nordlig riktning. Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta byggnadshöjd är 16 meter.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera höjd på tillkommande byggnader. Bestämmelsen reglerar höjden på bebyggelse inom det norra egenskapsområdet av kvartersmarken. Norr om egenskapsområdet, på andra sidan om Fabriksgatan, återfinns ett bostadsområde med flerbostadshus i tre våningar. Byggnadshöjden möjliggör för byggnation upp till 5 våningar och är anpassad för att nybyggnationens påverkan för

intilliggande bostäder ska bli mindre påtagligt. Byggnadshöjden möjliggör för bebyggelse i form av flerbostadshus och är tänkt att ge området en stadskaraktär.
Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

h_2 – Högsta byggnadshöjd är 20 meter.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera höjd på tillkommande byggnader. Bestämmelsen reglerar höjden på bebyggelse inom det södra egenskapsområdet, lokaliserat ut mot Brogatan där det bedöms lämpligt med högre bebyggelse. Bestämmelsen möjliggör för bebyggelse om cirka 6,5 våningar. Byggnadshöjden möjliggör för bebyggelse i form av flerbostadshus och är tänkt att ge området en stadskaraktär.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

h_3 – Lägsta byggnadshöjd för bostadsbebyggelse är 7 meter.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera en lägsta höjd på tillkommande bostadsbebyggelse. Bestämmelsen återfinns inom det södra egenskapsområdet, som är särskilt utsatt för buller med anledning av närheten till Brogatan i söder och tågspåren i öster. Egenskapsområdet har därför försetts med särskilda bestämmelser för att riktvärden för buller ska uppnås vid bostadsbyggnation. En av dessa bestämmelser är m_2 – *Vid bostadsbyggnation ska byggnad eller bullerskärm uppföras sammanhängande utmed angränsande gator med samma fulla höjd som på angränsande byggnad.* Bestämmelsen m_2 säkerställer att byggnad eller bullerskärm uppförs sammanhängande mot Brogatan och Fiskaregatan. Bestämmelsen om lägsta byggnadshöjd för bostadsbebyggelse syftar till att säkerställa att bostadsbebyggelsen uppförs med en lägsta byggnadshöjd på 7 meter, vilket även reglerar lägsta höjden på de byggnader och bullerskärmar som uppförs enligt bestämmelsen m_2 och säkerställer den bullerdämpande effekt som krävs för att uppnå riktvärden för buller.

Vidare bedöms det inom egenskapsområdet vara lämpligare med en högre bebyggelse. Bestämmelsen säkerställer att bostadsbebyggelsen som tillkommer är minst 2 våningar, ett led i att säkerställa en högre exploateringsgrad vid bostadsbyggnation då utgångspunkten är att området ska få en stadskaraktär.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

Markens anordnande och vegetation

n_1 – Maximalt 60% av fastighetsarean får hårdgöras vid bostadsbyggnation.

Motiv: Ett av Västra stadens översiktliga ställningstaganden handlar om grönska i kvarteren, det anges bland annat att "Västra staden ska bli en grön stadsdel med syfte att skapa en god livsmiljö samt för att främja biologisk mångfald" samt att "Västra stadens gröna karaktär ska framträda i bebyggelsekvarteren, exempelvis genom gröna tak, grönskande innergårdar och odlingar i kvarteren." Som en del av detta begränsar detaljplanen de hårdgjorda ytorna i kvarteret vid bostadsbyggnation.

I andelen hårdgjord yta inräknas den plats som byggnader upptar på mark. Till kategorin hårdgjorda ytor räknas ytor som är asfalterade, stenlagda och grusade. Gröna och permeabla ytor som armerat gräs och byggnadsdelar med gröna tak räknas inte in med hänsyn till dess gröna karaktär och genomsläppliga egenskaper.

I kvarteret Svetsaren, angränsande Brogatan, begränsas de hårdgjorda ytorna till 60 % av fastighetsarean vid bostadsbyggnation, med hänsyn till högre exploateringsgrad i kvarteret.

Lagstöd: PBL 4 kap. 10§

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motiv: Inom området finns en markförlagd ledning som kräver extra utrymme för att inte försvåra möjligheterna för åtkomst och underhåll av ledningen. Detta säkerställs både genom ett markreservat och att marken inte får förses med byggnad.

Ett markreservat innebär en begränsning i nyttjande, men en ledningsrätt krävs för att fullt ut säkerställa tillgången.

Lagstöd: PBL 4 kap. 6§

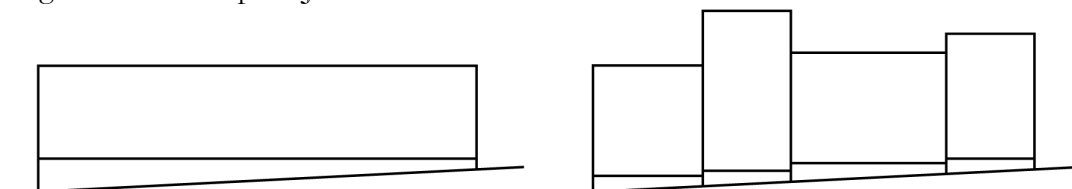
Skydd mot störningar

m₁ – Lägsta nivå på överkant färdigt golv ska vara minst 0,3 meter ovan marknivå på Fiskaregatan.

Motiv: För att skydda befintliga och nya byggnader mot skyfall ska byggnader placeras högt i förhållande till gator och grönytor. Dagvattenutredningen rekommenderar att tillkommande bebyggelse i kvarteren närmst Brogatan höjdsätts så att bebyggelsen ligger 30 cm ovan marknivå på omgivande gator. Gatan nordväst om kvarteret Svetsaren, Fabriksgatan, har en kraftigare lutning och bedömningen är därför att höjdsättningen av bebyggelsen inte behöver utgå ifrån denna gata, bestämmelsen regleras därför till att gälla mot Fiskaregatan.

Det återfinns även en viss höjdskillnad på Fiskaregatan vid utformandet av detaljplanen, i de södra delarna ut mot Brogatan är gatuhöjden +292,00, medan längre norrut i höjd med den gata som ges namnet Fabriksgatan är gatuhöjden +292,60/+292,74. Vid byggnation av en byggnad inom kvartersmarken måste hänsyn tas till höjdsättningen på hela gatan, därmed den högsta punkten, men om olika byggnader uppförs utgår höjdsättningen från den högsta gatuhöjden på gatan direkt utanför där byggnaden ska uppföras. Ytterligare inmätningar av gatan kommer att krävas för att säkerställa att bestämmelsen efterföljs inför byggnation.

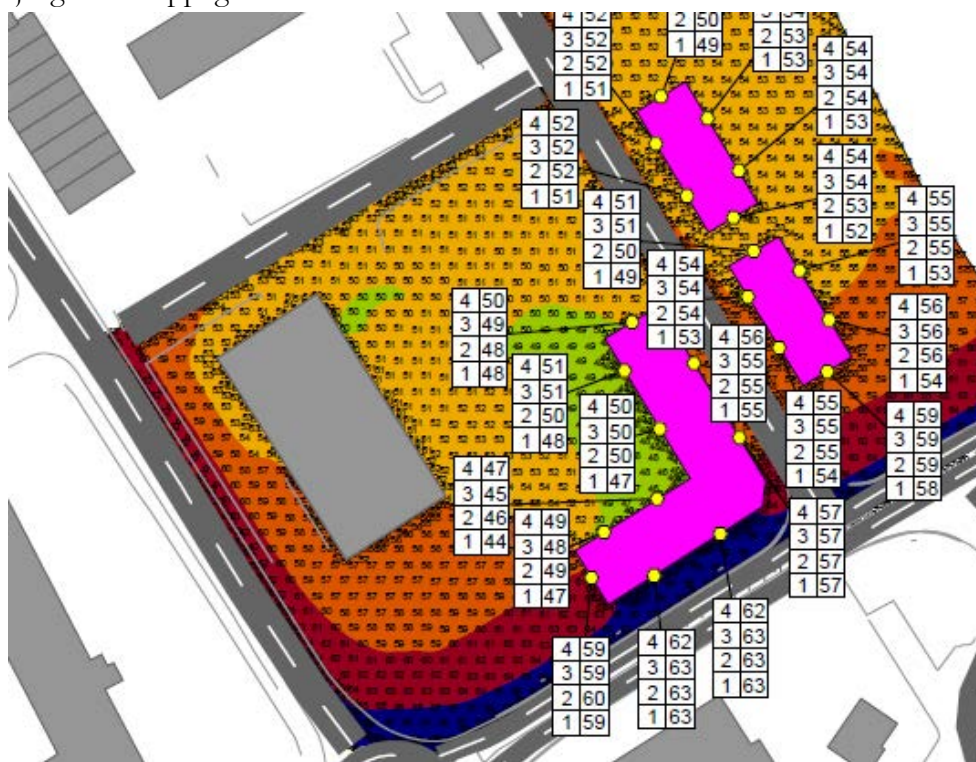
Lagstöd: PBL 4 kap. 12§



Illustrationen visar hur byggnader, beroende på storlek och omfattning, ska uppföras i förhållande till Fiskaregatan för att säkerställa att bestämmelsen efterföljs om att överkant färdigt golv är minst 0,3 meter ovan marknivå. Respektive uppförd byggnad höjdsätts utifrån den högsta punkten där byggnaden uppförs.

m₂ – Vid bostadsbyggnation ska byggnad eller bullerskärm uppföras sammanhängande utmed angränsande gator med samma fulla höjd som på angränsande byggnad. Motiv: Planområdet är utsatt för buller från två håll, från Brogatan i söder och järnväg i öster. För bostadsbyggnation finns det särskilda riktvärden som ska följas, se Planeringsförutsättningar – Hälsa och säkerhet – Buller, för riktvärden och förutsättningar för buller inom planområdet. För att säkerställa en bullerskyddad innergård visar bullerutredning, se nedan, på att det vid bostadsbyggnation måste uppföras byggnad eller annat skydd sammanhängande ut med Brogatan och Fiskaregatan. Bestämmelsen m₂ syftar därmed till att säkerställa att byggnader eller bullerskärm uppförs på ett sådant sätt att en tyst sida anordnas på motsatt sida, det vill säga ”innergården”.

Inom egenskapsområdet är det möjligt att uppföra byggnader som inrymmer även kontor och centrumverksamhet och således omfattar bestämmelsen hur höga dessa byggnader ska vara om bostadsbyggnad uppförs. Om byggnad inte uppförs måste i stället en bullerskärm uppföras, det skulle vara positivt om bullerskärmen utgörs av en ljusgenomsläpplig skärm.



Utdrag ur bullerutredning. Kartan visar ekvivalent ljudnivå för tåg och vägbuller (2040).



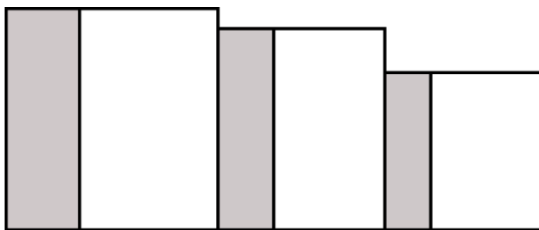
Kartbilden till vänster visar hur byggnad uppförs sammanhängande mot Brogatan och Fiskaregatan för att säkerställa att bestämmelsen m_2 uppfylls. Bilden till höger visar ett annat sätt där en bullerskärm, med balkonger innanför, uppförs mellan bostadsbyggnader men fortsatt uppfyller bestämmelse m_2 genom att byggnad eller bullerskärm byggs sammanhängande.

Ett exempel på hur man kan tolka bestämmelsen m_2 är taget från Jönköpings kommun, beläget på Barnarpsgatan 123 i Jönköping. I detaljplanen för det avsedda området regleras att ljusgenomsläpplig bullerskärm skall finnas och att det innanför skärmen får inrymmas balkonger. Bestämmelsen m_2 reglerar att det ska finnas en byggnad eller bullerskärm där bostadsbyggnad inte uppförs, vid uppförandet av en ljusgenomsläpplig bullerskärm kan en balkong anordnas innanför.



Bilden visar ett exempel från Jönköping, där en ljusgenomsläpplig bullerskärm är uppförd i intilliggande byggnaders fulla höjd och med en med balkong innanför.

Med angränsande byggnad avses byggnad belägen inom samma egenskapsområde, men inom egenskapsområdet kan det uppföras byggnader med olika höjd. Höjden på bullerskärm eller byggnad ska då anpassas till den direkt intilliggande byggnaden. För förtydligande, se bild nedan.



Bilden visar hur bullerskärm eller byggnad, i grått, uppförs i samma fulla höjd som bostadsbyggnaden angränsande, i vitt.

Höjden på byggnad eller bullerskärm begränsas av bestämmelserna Högsta byggnadshöjd är 20 meter, samt Lägsta byggnadshöjd för bostadsbebyggelse är 7 meter. Dessa regleringar innebär att byggnad eller bullerskärm vid bostadsbyggnation inte får vara lägre än 7 meter och inte högre än 20 meter.

Lagstöd: PBL 4 kap. 12§

Stängsel, utfart och annan utgång

⌋ ○ · ○ ⌋ - Utfartsförbud

Motiv: Utfartsförbud har placerats på kvartersmark ut mot Brogatan eftersom utfart från kvartersmark inte bedöms lämplig med hänsyn till det stora trafikflödet på Brogatan.

Lagstöd: PBL 4 kap. 9§

Utformning

f₁ – Fasad ska utformas med trä som huvudsakligt material.

Motiv: Ett av de översiktliga ställningstagandena kring Västra staden är att trä ska utgöra det huvudsakliga byggnadsmaterialet och att Västra staden ska bli en modern trästad. Syftet är att använda trä så långt möjligt eftersom det är ett hållbart byggmaterial med god lokal tillgång. Trä i fasaden syftar utöver att använda ett hållbart byggmaterial till att skapa en identitet i området och synliggöra det trä som finns i bebyggelsen. För att säkerställa detta har plankartan reglerat att fasad ska utformas med trä som huvudsakligt fasadmaterial. Detta innebär att fler fasadmaterial kan användas, men att trämaterial ska dominera. För att trä ska uppfattas som det dominerande fasadmaterialet ska minst 50% av en byggnads respektive fasad bestå av trä.

Fasader eller delar av fasader som av brandtekniska skäl inte kan bestå av trä får undantas från bestämmelsen, byggnader som kan utgöra exempel för undantaget är exempelvis ett arkiv. Även fasader som kräver extraordinära brandskyddande insatser såsom exempelvis fasadsprinklers för att möjliggöra träfasad får undantas från bestämmelsen, dock ska byggnaden/ bebyggelsen som helhet uppnå kravet om det är möjligt. De fasader som inte består av trä bör utformas med hållbarhet som utgångspunkt, exempelvis att använda förnyelsebara, återbrukade material, växtlighet

eller material med lågt klimatavtryck ur ett livscykelperspektiv. Om möjligt bör fasad utsmyckas på ett sådant sätt att det bidrar till visionen om Västra staden.

Byggnaders tekniska egenskaper kan inte regleras i detaljplanen men de översiktliga ställningstagandena innebär även att kommunen avser verka för att övriga byggnadsmaterial i stor utsträckning består av trä, till exempel stomme.

Lagstöd: PBL 4 kap. 16§

f₂ – Fasad ska utformas så att kvarterets bredd mot Fiskaregatan inte upplevs som en byggnadsvolym.

Motiv: I de översiktliga ställningstagandena kring Västra staden anges att ”Skalan och kvartersstrukturen ska ha en tydlig stadskaraktär och kan gärna knyta an till rutnätsstrukturen som finns i Nässjö centrum” samt att ”Bebyggelsen i Västra staden ska vara varierad”. Planbestämmelsen syftar till att skapa en variation och stadsmässighet längs Fiskaregatan som möjliggör dessa ställningstaganden.

Planbestämmelsen innebär att fasaden ska delas upp i minst två olika delar. De olika delarna kan särskilja sig genom:

- Volymförskjutningar
- Separata byggnadskroppar
- Olika fasadmaterial, kulör eller andra variationer i fasadmaterialet exempelvis såsom typ av panel.
- Olika byggnadshöjd

Lagstöd: PBL 4 kap. 16§

f₃ – Balkong ska utformas med en fri höjd på 3 meter till allmän plats

Motiv: Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra att balkonger kragar ut över omgivande gator samtidigt som gaturummet upplevs luftigt och framkomlighet säkras.

Lagstöd: PBL 4 kap. 16§

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea för bostadsbebyggelse är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet

Motiv: Bestämmelsen syftar till att begränsa hur stor del av fastigheten som får bebyggas vid bostadsbyggnation. I kvarteren som angränsar mot Brogatan har byggnadsarean begränsats till 50 % för bostadsbebyggelse vilket möjliggör en mer stadsmässig bebyggelse. Planbestämmelsen syftar även till att möjliggöra högre exploateringsgrad för annan användning som inte kräver samma mängd grön- och friytor, exempelvis parkering eller centrumverksamhet. Bestämmelsen kompletteras med bestämmelse om maximal andel av fastighetsarean som får hårdgöras, se under *Motiv till regleringar - Markens anordnade och vegetation*.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

Byggnaders användning

s₁ – För bostäder mot Brogatan som överstiger 35m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en luddämpad sida.

Motiv: Mängden trafik på Brogatan medför att bullernivåerna vid fasad överskrider gällande riktvärden, bestämmelsen används för att säkerställa att en tyst sida kan anordnas i de bostäder där gällande riktvärden kräver så. Med bestämmelsen uppfylls gällande riktvärden för buller vid bostadsbyggnation.

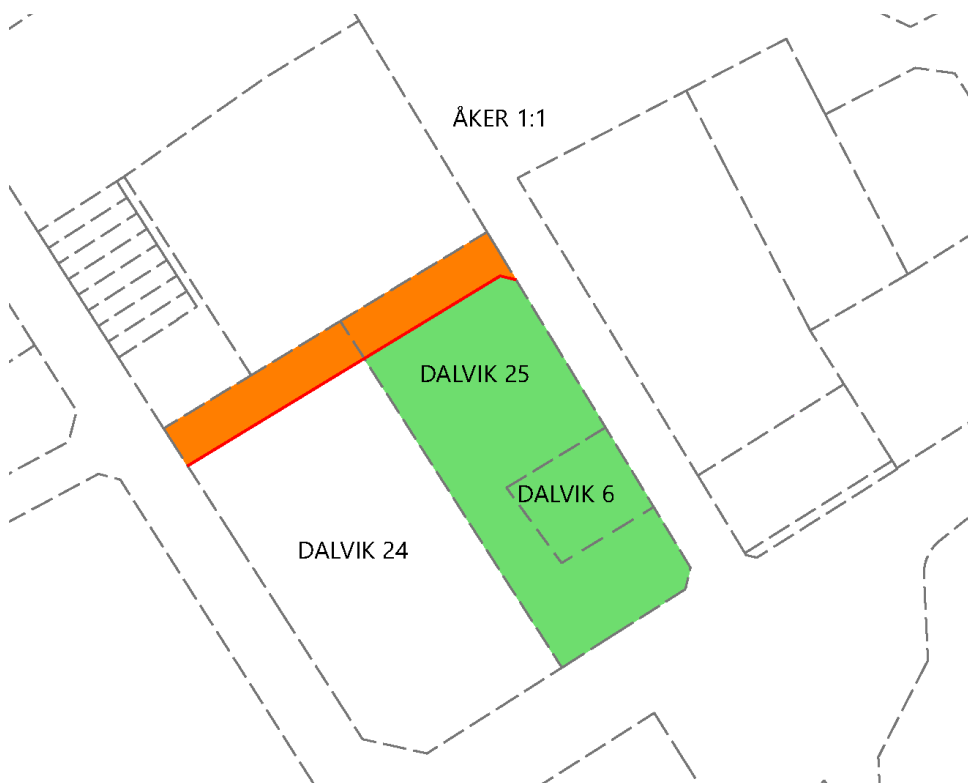
Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Nedanstående kartbild visar vilka förändringar i fastighetsindelningen som detaljplanens genomförande medför.



Kartbilden visar fastigheter som nyskapas eller ändras. Orange färg avser mark som regleras till Åker 1:1, grön färg avser den mark som är tänkt att regleras till nya kvarteret Svetsaren.

Åker 1:1

Fiskargatan och Brogatan tillhör idag fastigheten Åker 1:1 som ägs av Nässjö kommun. Orange färg indikerar ny allmän platsmark som är tänkt att regleras från befintliga fastigheter, del av Dalvik 24 och del av Dalvik 25, till fastigheten Åker 1:1 som fortsatt ägs av kommunen. För att genomföra detta behöver kommunen genomföra ett inköp av mark från fastigheten Dalvik 24, marken det avser planläggs som lokalgata i detaljplanen. Utöver det krävs en marköverlåtelse från det kommunala bolaget Örnen i Nässjö AB till Nässjö kommun avseende mark från Dalvik 25 för att säkerställa lokalgatan.

Svetsaren

Svetsaren är benämningen på det kvarteret som planläggs för bostads- och centrumändamål i detaljplanen. Med planläggning av ny väg från Fiskaregatan ut mot Mellangatan delas kvarteret Dalvik upp i två delar, som tidigare sträckt sig även norr om den planlagda lokalgatan. Varje enskilt kvarter ska ha ett eget namn, därav namnges

kvarteret till Svetsaren. Fastigheterna Dalvik 6 och del av Dalvik 25 regleras till Svetsaren, se grön färg för tänkt fastighetsomfattning.

Kvarteret kan komma att delas in i fler fastigheter ifall mark säljs till olika parter.

Rättigheter

Inom planområdet återfinns befintliga ledningsrätter och servitut, nedan beskrivs rättigheterna och dess eventuella påverkan av detaljplanen.

Ledningsrätt

Akt nr. 0682-648.1

Ledningsrätt avser ledning för starkström och belastar del av fastigheterna Dalvik 24 och Dalvik 25. Ledningshavare är Nässjö Affärsverk AB. Ledningsrättens lokalisering ligger inom mark som i detaljplanen planläggs som allmän plats, gata. Ledningsrätten kvarstår efter detaljplanens genomförande.

Akt nr. 0682-648.2

Ledningsrätten avser ledningar för vatten och avlopp och belastar del av fastigheterna Dalvik 24 och Dalvik 25. Ledningshavare är Nässjö Affärsverk AB. Ledningsrättens lokalisering ligger inom mark som i detaljplanen planläggs som allmän plats, gata. Ledningsrätten kvarstår efter detaljplanens genomförande.

Servitut

Akt nr. 0682-1103.1

Officialservitut för väg som belastar del av fastigheterna Dalvik 24 och Dalvik 25. Förmånstagare av servitutet är Åker 1:1, som ägs av Nässjö kommun. Servitutets lokalisering är inom mark som i detaljplanen planläggs som allmän plats, gata. Syftet med att planlägga en ny gata är att säkerställa en koppling från Fiskaregatan mot Mellangatan, denna koppling har tidigare säkerställts genom servitutet som efter detaljplanens genomförande kan utgå.

Akt nr. 0682-1103.2

Officialservitut för väg som belastar del av fastigheterna Dalvik 24 och Dalvik 25. Förmånstagare av servitutet är Dalvik 14. Servitutets lokalisering är inom mark som i detaljplanen planläggs som allmän plats, gata. Detaljplanen säkerställer den koppling som tidigare har varit officialservitutets syfte och med anledning av detta kan servitutet efter detaljplanens genomförande utgå.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Teknisk försörjning i form av vatten, dagvatten och spillvatten finns framdraget inom planområdet utmed Fiskaregatan, samt i Brogatan och i mark som i detaljplanen planläggs som gata och föreslås få namnet Fabriksgatan.

El, fjärrvärme och fiber

Teknisk försörjning i form av fjärrvärme, el och bredband/fibernet finns framdraget inom planområdet.

I södra delen av kvartsmarken förekommer en markförlagd fjärrvärmeledning, ledningen ska finnas kvar och med anledning av detta har området försetts med ett markreservat. Men detta innebär enbart en begränsning och en ledningsrätt krävs för att fullt ut säkerställa tillgången till ledningen.

Avfallshantering

Hantering av avfall är möjligt att hantera inom planområdet.

Utbyggnad av allmän plats

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

Utbyggnad vatten och avlopp

Nässjö Affärsverk AB är ansvarig för utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar. Någon större ändring av den tekniska infrastrukturen är inte nödvändig för planens genomförande.

Utbyggnad el, fjärrvärme och fiber

Nässjö Affärsverk AB är ansvarig för utbyggnad av el och fjärrvärme och Citynätet i Nässjö AB är ansvariga för fibernet. Någon större ändring är inte nödvändig för planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Det kommunala bolaget Örnen i Nässjö AB äger idag marken som vid byggnation kommer att säljas till byggherrar. Ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen, Örnen i Nässjö AB och exploatörerna regleras i separata avtal. För uppförande av bebyggelse och tillhörande anläggningar inom kvartersmark ansvarar byggherren.

Örnen i Nässjö AB har anskaffningsvärden för mark och kostnader för fastighetsbildning. Bolaget erhåller intäkter genom försäljning av tomtmark. Kommunen har kostnader för utbyggnad av allmänna platser och flytt av ledningar. NAV AB har kostnader för eventuell utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar. Intäkterna utgörs av anslutningsavgifter (engångsavgift) och bruksavgifter (periodisk avgift).

Planavgift

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut i samband med att detaljplanen vinner laga kraft och bekostas av det kommunala bolaget Örnen i Nässjö AB.

Drift allmän plats

Nässjö kommun, genom Tekniska serviceförvaltningen, är ansvarig för framtida drift och underhåll av allmän plats. Kostnaderna för att sköta allmän platsmark, gator och park, kommer att öka till följd av ett genomförande av detaljplanen.

Drift vatten och avlopp

Nässjö Affärsverk AB ansvarar för framtida drift och underhåll av den allmänna anläggningen avseende vatten och avlopp.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Dalvik 6 och 25

2021 tecknades en avsiktsförklaring mellan Örnen i Nässjö AB och Region Jönköpings län avseende Dalvik 6 och del av Dalvik 25. Avtalet avser etablering av arkiv. Vägledning för utformningen av bebyggelsen är de översiktliga ställningstagandena från planprogrammet för Västra staden. Vidare säkerställer avsiktsförklaringen båda parter roll i det fortsatta arbetet och där Region Jönköping får ensamrätt att utföra projektering, förstudier, undersökningar och förhandlingar.

Planförfarande

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

Tidplan

Detaljplanen var ute på samråd under december 2021, var ute på granskning i maj 2023, därefter delades detaljplanen upp i två delar och med anledning av detta genomförs en ny granskning i december 2023. Detaljplanen beräknas antas och vinna laga kraft under början av 2024. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Ett genomförande av detaljplanen kräver prövning enligt Fastighetsbildningslagen (FBL) för att bland annat nybilda fastighet samt överföra mark inom planområdet, samt så krävs prövning enligt Ledningsrättslagen (LL) för att bilda en ledningsrätt för det område som i detaljplanen planlagts med markreservat.

Upplysningar

Gatan mellan Fiskaregatan och Mellangatan, beläget inom det befintliga kvarteret Dalvik men som i detaljplanen namnges som kvarteret Svetsaren, planläggs som gata och är tänkt att ges gatunamnet Fabriksgatan. Fabriksgatan återfinns idag på andra sidan om Mellangatan och namnändringen innebär att Fabriksgatan förlängs ner till Fiskaregatan.

Planläggningen av gatan innebär att kvarteret Dalvik delas upp i två delar och med anledning av att respektive kvarter ska ha ett enskilt namn föreslås kvartersnamnet Svetsaren.

I södra delen av kvartersmarken förekommer ett markreservat, inom området förekommer en markförlagd fjärrvärmeledning, försiktighet ska beaktas vid markarbeten såsom grävning nära befintliga fjärrvärmeledningar samt arbeten såsom pålning, sprängning eller dylikt.

Vid byggnation ska försiktighetsåtgärder genom tekniska lösningar vidtas för att hantera risken för ånginträngning i byggnad. Se mer under *Planeringsförutsättningar – Hälsa och säkerhet – Förorenad mark*.

Planeringsunderlag

Kommunala ställningstaganden

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 15 maj 2019 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 28 februari 2013. 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 pekas planområdet, tillsammans med ett större omkringliggande område, ut som ett ”blandat utvecklingsområde”. I planen anges att det är tänkt att tillskapa nya bostäder i ett kollektivtrafknära läge. Ett led i arbetet skulle vara att omvandla ett industri- och verksamhetsområdet direkt väster om resecentrum till en så kallad blandstad med bostäder, kontor, hotell och handel. I den fördjupade översiktsplanen framgår det även att ett särskilt program ska tas fram för utvecklingen av den tilltänkta stadsdelen som ska benämnas som Västra staden. I den fördjupade översiktsplanen anges det även att ett grönt stråk längst Runnerydssjön ska utvecklas och att en dagvattenåtgärd inom området skulle vara lämplig.



Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad. Orange färg anger ett framtida blandat utvecklingsområde.

Planprogram

Planområdet omfattas av ett planprogram för Västra staden. Programmet godkändes av kommunfullmäktige i december 2022. Planprogrammet anger en vision och översiktliga ställningstaganden för området.

Bakgrund till planprogrammet

Under 2012 deltog Nässjö, som en av tre städer, i forskningsprojektet TTP: Tillväxt-Tillgänglighet-Planering. Projektet leddes av IHH, Internationella Handelshögskolan tillsammans med Regionförbundet och Trafikverket. Projektet syftade till att beräkna de dynamiska tillväxteffekter som kan uppnås genom en ökad tillgänglighet till följd av förbättrade kommunikationsmöjligheter. Hur väl städerna lyckas tillvarata denna potential beror på hur väl de lyckas med sin stadsplanering. Störst möjligheter finns i de stationsnära lägena där etablering av verksamheter och bostäder, med snabba gångavstånd till stationen, gör det attraktivt att bo och verka.

I projektet identifierades stora möjligheter i området väster om Resecentrum, vilket idag har en relativt låg exploateringsgrad. Området har en potential att successivt omvandlas och förtätas för att på sikt utvecklas till en ny stadsdel, Västra staden. Genom blandad bebyggelse i rutnätsstruktur skulle Västra staden kunna bli en fortsättning av Nässjö centrum. En viktig målsättning med den nya stadsdelen är att knyta ihop Nässjös västra stadsdelar, Åker och Målen, samt handelsområdet Almenäs med stadskärnan. Genom att skapa attraktiva stråk mellan Almenäs och stadskärnan kommer det upplevda avståndet att minska och tillgängligheten att öka.

Vision för Västra staden

Västra staden är en varm och välkomnande stadsdel för alla. Det är en levande stadsdel där barnskratt och sorlet från människor blandas med fågelkvitter och trädskronornas sus. Här finns en variation av bostäder med olika utseende, standard, storlek och upplåtelseform. Här finns intressanta och lockande platser som skapar förutsättningar för umgänge och gemenskap för såväl områdets invånare som besökare. Blandat med bostäderna finns arbetsplatser och verksamheter som bidrar till att skapa liv, rörelse och trygghet i området. Västra staden knyter ihop stadens västra delar med de östra.

Stadsdelen är grön och klimatsmart. Runnerydsjöns vattenspegel finns precis utanför dörren. Längs strandkanten kan du promenera, springa, leka eller umgås med vänner. Grönskan längs stranden letar sig vidare in bland husen och framträder till exempel i form av små parker, träd längs gatorna, gröna tak och odlingar i kvarteren. Husen är byggda i trä och innehåller den senaste tekniken för ett energieffektivt och klimatsmart boende. Gaturummet i Västra staden är i första hand till för dig som går och cyklar. Det är tryggt, enkelt och bekvämt att resa hållbart. Bilarna i området rör sig på de gående och cyklandes villkor.

Västra staden är en modern, spännande och innovativ stadsdel inbäddad i en grön och välkomnande miljö. I Västra staden har du nära till allt – grönska, vatten och stadens liv. Läget precis vid Nässjö resecentrum gör att du snabbt och enkelt tar dig mellan Västra staden och platser i regionen, Sverige och världen.

Översiktliga ställningstaganden för Västra staden

För att uppnå visionen om att Västra staden ska bli en grön och klimatsmart stadsdel för alla har översiktliga ställningstaganden kring utvecklingen av den fysiska miljön tagits fram. Visionen och de översiktliga ställningstagandena fungerar tillsammans som utgångspunkt och ramverk för planering och byggande av stadsdelen. De översiktliga ställningstagandena har grupperats under rubrikerna ”bebyggelse”, ”stråk och offentliga platser” samt ”grön- och blåstruktur”.

Bebyggelse

Vid planering av bebyggelsen i Västra staden ska hänsyn tas till följande:

- *Modernt och okonstlat*
Västra staden har ett mycket centralt läge i Nässjö och det är viktigt att bebyggelsen kompletterar staden på ett sätt som både känns utmanande och okonstlat. Stadsdelen ska vara modern samtidigt som den ska passa väl ihop med Nässjöns karaktär. Skalan och kvartersstrukturen ska ha en tydlig stadskaraktär och kan gärna knyta an till rutnätsstrukturen som finns i Nässjö centrum.
- *Trä som huvudsakligt byggnadsmaterial*
Västra staden ska bli en modern trästad och byggnader som uppförs inom området ska vara huvudsakligen i trä. Att använda trä som byggnadsmaterial är ett led i arbetet för att Västra staden ska bli en grön och klimatsmart stadsdel. Trä är ett levande material som är förnyelsebart, klimatsmart och hälsofrämjande. Byggnadskonstruktionerna i Västra staden ska huvudsakligen vara i trä. Synligt trä på fasader och ytskikt bidrar till att stärka känslan av en trästad.

- *Innovativa lösningar*
Västra staden ska vara en plats för tillämpning av innovationer, till exempel digitala lösningar för energieffektivisering eller material med smarta egenskaper. Innovationerna ska bidra till att göra stadsdelen grön och klimatsmart. För att få vetenskaplig uppföljning av hur innovationerna fungerar i verkliga boendemiljöer ska projekten följas upp i samarbete med forskare/akademin.
- *Varierad bebyggelse*
Bebyggelsen i Västra staden ska vara varierad. Husen ska ha olika utseende, standard, storlek och upplåtelseform. Detta för att ge ett levande intryck och verka för jämställdhet, social sammanhållning och inkludering. I Västra staden ska det ges förutsättningar för människor med olika intressen och behov att bo, arbeta och mötas i området. Med syfte att skapa liv, rörelse och trygghet i stadsdelen föreslås att bostäder blandas med arbetsplatser och verksamheter.
- *Ge goda förutsättningar för hållbart resande*
Bebyggelsen i området ska bidra till att ge goda förutsättningar för ett hållbart resande. Kvarteren ska i första hand planeras med utgångspunkt i de gåendes och cyklandes behov.
- *Grönska i kvarteren*
Västra staden ska bli en grön stadsdel med syfte att skapa en god livsmiljö samt för att främja biologisk mångfald. Att ge grönskan plats är också ett led i arbetet för att anpassa stadsdelen för kommande klimatförändringar. Västra stadens gröna karaktär ska framträda i bebyggelsekvarteren, exempelvis genom gröna tak, grönskande innergårdar och odlingar i kvarteren.
- *Klimatanpassad bebyggelse*
Bebyggelsen ska anpassas till de pågående klimatförändringarna. Hänsyn ska tas till att extrema väderhändelser blir vanligare. Det innebär att olika väderscenarier, såsom skyfall, torka, värmeböljor och starka vindar, behöver tas i beaktande vid placering och utformning av byggnader, materialval, färgsättning samt planering av gårdsmiljöer. Öppna vattenspeglar kan vara lösningar för att samla upp dagvatten. Rätt utformade kan dessa fylla en både praktisk och estetisk funktion.

Stråk och offentliga platser

Vid planering av stråk och offentliga platser i Västra staden ska hänsyn tas till följande:

- *Ge goda förutsättningar för hållbart resande*
I Västra staden ska det vara lätt för både boende och besökare att välja ett hållbart resande. I stadsdelen prioriteras därför fotgängare och cyklister vid utformning av det offentliga rummet. Detta skapar möjligheter för levande gatumiljöer där människor kan röra sig säkert och tryggt. För att tillgängliggöra största möjliga yta för gående, cyklister och grönska undviks bilparkering längs gator och torg i området. Parkeringarna lokaliseras istället till en eller flera gemensamma parkeringsanläggningar.

Ta till vara läget och planera så att Nässjö resecentrum blir lättillgängligt från hela området. Även under byggtiden ska det vara lätt att ta sig till och från resecentrum. Planeringen av den nya stadsdelen ska bidra till att göra resecentrum till en målpunkt

och knutpunkt. Genom byggandet av Västra staden ges Nässjö resecentrum två framsidor, en på vardera sidan om järnvägsområdet.

- *Knyta ihop staden*
Västra staden har ett centralt läge i Nässjö stad. Nya stråk genom stadsdelen ska verka för att knyta samman Nässjös stadskärna med stadens västra stadsdelar och Almenäsområdet. En lösning som gör det enkelt att korsa järnvägen är en viktig del för att uppnå detta. Nya gång- och cykelvägar ska anslutas på ett bra sätt till befintliga gång- och cykelstråk och göra det enkelt att ta sig till, från och genom Västra staden, vilket kommer att gynna såväl boende i området som boende väster och öster om stadsdelen.
- *Platser för möten och aktiviteter*
Det offentliga rummet i Västra staden ska gestaltas så att det är tillgängligt, tryggt och upplevelserikt och fungerar som mötesplats för såväl boende i stadsdelen som för besökare. God belysning och väl utformade allmänna platser där människor kan mötas och umgås bidrar till att skapa trygghet i området. Längs stadsdelens gång- och cykelstråk ordnas olika typer av platser så som små torg, parker och ytor för utomhusaktiviteter.

Grön- och blåstruktur

Vid planering av grön- och blåstruktur i Västra staden ska hänsyn tas till följande:

- *Utveckla det gröna*
Västra staden ska upplevas som en grön plats och vara en stadsdel där träd, buskar och blommor får synas och ta plats i stadsrummet. Grönska främjar såväl biologisk mångfald som människors hälsa och välbefinnande. Att ge grönskan plats är också ett led i arbetet att anpassa området för kommande klimatförändringar.

Längs Runnerydssjön ordnas ett grönt rekreationsområde, en plats som fungerar som mötesplats för alla Nässjöbor och runt hela sjön kan ett promenadstråk utvecklas. Grönskan längs stranden ska leta sig vidare in mellan kvarteren och framträder till exempel i form av små parker och träd längs gatorna.
- *Möta det blåa*
Västra staden har ett fint läge precis vid Runnerydssjön. Vid utvecklingen av stadsdelen ska tillgången till en vattenspegel tas till vara. Den befintliga dagvattenkanalen som mynnar i södra änden av sjön med tillhörande promenadväg ska bevaras och utvecklas. Grundvattenytan är belägen relativt nära markytan och översvämningrisker behöver hanteras vid utformning av området.
Dagvattenlösningar med synligt vatten längs stråken i Västra staden kan på ett positivt sätt bidra till områdets blå-gröna karaktär. Området närmast sjön ska bli en plats för rekreation, möten och lek som lockar både områdets boende och besökare. Det ska bli en plats för alla.

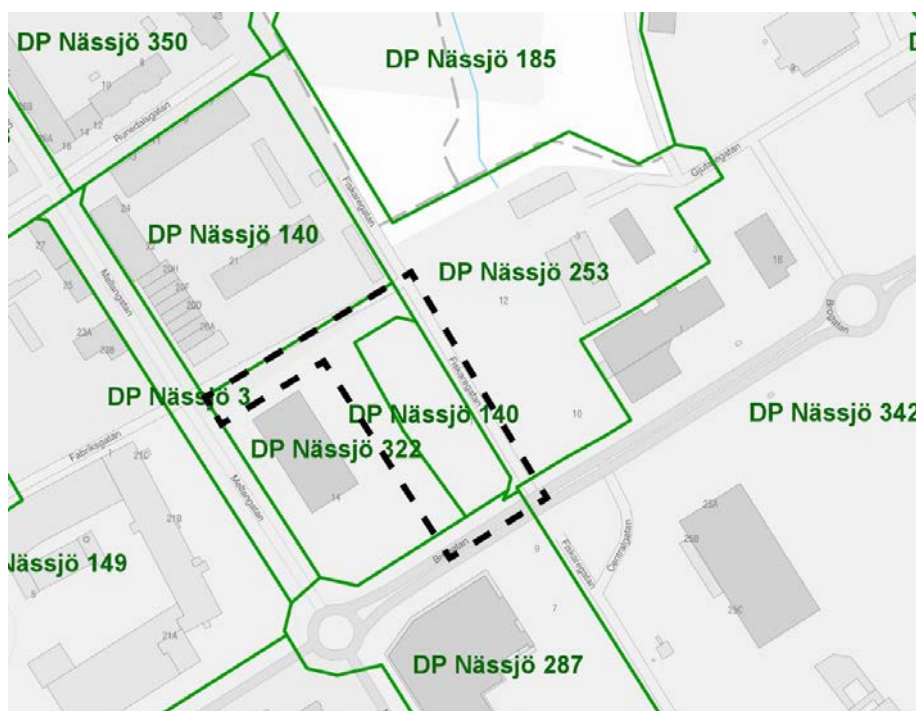
Detaljplan

Planområdet är idag reglerat genom följande detaljplaner:

- Detaljplan 140, förslag till ändring av stadsplanen för Kv Dalvik, Norrängen och Jonsberg inom stadsdelen Åker (antagen 1964). Detaljplanen anger användningarna bostäder och garage och ersätts i ny detaljplan med

användningarna bostäder och centrumändamål. Ny detaljplan ersätter detaljplanen.

- Detaljplan 253, för Kv Gjutaren m.m. (antagen 1989). För Fiskaregatan anger planen användningen gata som ingår i lokalnätet, samt park öster och norr om gatan. Ny detaljplan ersätter Fiskaregatan med användningen gata. Detaljplanen fortsätter att gälla i övriga delar.
- Detaljplan 287 för Kv Rosenborg m.m. (antagen 1998). För Brogatan anger detaljplanen användningen H-gata och avser gata som ingår i huvudnätet. Ny detaljplan ersätter delar av Brogatan med användningen huvudgata. Detaljplanen fortsätter att gälla i övriga delar.
- Detaljplan 322, för Kv Dalvik (antagen 2005). I den berörda delen anger planen användningen handel, kontor och ersätts i ny detaljplan med användningen gata. Detaljplanen fortsätter att gälla i övriga delar.
- Detaljplan 342, för Almenås 20 m fl. (antagen 2009). För Brogatan anger detaljplanen användningen huvudgata. Ny detaljplan ersätter delar av Brogatan med användningen huvudgata. Detaljplanen fortsätter att gälla i övriga delar.



Kartbild som visar gällande detaljplaner inom planområdet och i vilka delar de ersätts.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

En undersökning gällande om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan har upprättats, daterad 19 april 2021. 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 dagvattenhantering, buller från väg och järnväg. Detaljplanens genomförande är i linje med miljömålet ”God bebyggd miljö”.

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

Utredningar

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

- Dagvattenutredning Västra staden etapp 1, 17 november 2021 av Sigma Civil AB.
- Geoteknisk undersökning Gjutaren 11, Dalvik 6 & 25, 19 augusti 2020 av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB.
- Miljöteknisk markundersökning Gjutaren 11 och 13 22 mars 2023 av Enviro Miljöteknik AB.
- PM Västra staden klorerade alifater och PFAS Västra staden, 4 januari 2023 av Vatten och Samhällsteknik AB.
- Porgasmätning Gjutaren 11, 8 augusti 2022 av Detectum AB.
- Trafikbullerutredning Västra delen av Västra staden, 30 juni 2021 uppdaterad 13 mars 2023 av Norconsult AB.
- Trafikutredning Västra staden, 7 juni 2021 av Tyréns AB.

Övriga planeringsunderlag

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

Grundkarta

För området har kartenheten på Samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun upprättat en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter. Grundkartan är upprättad den 25 oktober 2021 och uppdaterad den 22 mars 2023.

Fastighetsförteckning

Kartenheten på Samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun har upprättat en fastighetsförteckning som gäller för planområdet. Utöver en redovisning av lagfarna fastighetsägare till berörda fastigheter inom och utanför planområdet upplyser fastighetsförteckningen om kända servitut och rättigheter som belastar fastigheter inom planområdet. Fastighetsförteckningen är upprättad den 5 april 2023 och uppdaterad 9 november 2023.

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

Fastigheterna Dalvik 6 & 25 är idag obebyggda. Tidigare har det funnits bostadshus på fastigheterna och 2009 revs det sista bostadshus som tidigare återfanns inom Dalvik 6. Sedan rivningen av bostadshuset inom Dalvik 6 har det inte funnits någon byggnad inom området och det har huvudsakligen bestått av växtlighet.



Ortofoto från 2007 som visar bostadshus inom Dalvik 6, som revs 2009.

Väster om området ligger bostadsområdet Åker som till stor del består av enbostadshus, medan kvarteren närmast planområdet består av flerbostadshus i tre våningar samt radhus i två våningar. Öster om planområdet finns olika typer av verksamheter såsom färgbutik, plåtslageri samt verksamheter kopplade till järnvägen. Söder om planområdet ligger Almenäs som utgör ett av Nässjös större handelsområden.

Service

I dagsläget finns det ingen utbyggd service inom planområdet. I närområdet finns tillgång till skola och förskola i stadsdelen Åker, på andra sidan om Brogatan återfinns handelsområde Almenäs med bland annat matbutik. På andra sidan järnvägen återfinns Nässjö centrum med ytterligare serviceutbud.

Trafik



Gator inom planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Från verksamhetsområdet i öster ansluter en gång- och cykelbana in till planområdet, gång- och cykelbanan fortsätter sedan norrut, väster om Runnerydssjön. Utmed Brogatan finns även utbyggd gång- och cykelbana.

Kollektivtrafik

Utmed Brogatan, direkt utanför planområdet, finns busshållplatser i varder körriktning som trafikeras med bussar mot Nässjö centrum, samt mot Malmbäck och Bodafors.

400m nordväst om planområdet återfinns Nässjö Centralstation, en viktig järnvägsknut där järnvägar från sex olika håll sammanstrålar. Från Nässjö går det via tåg att ta sig till bland annat Jönköping, Växjö, Stockholm och Malmö.

Motortrafik

Inom planområdet finns Fiskaregatan som är en återvändsgata och som nås från Brogatan. Brogatan är lokaliserad söder om planområdet och är en av Nässjös mer trafikerade gator. Väster om planområdet ligger Mellangatan som korsar Brogatan genom en cirkulationsplats. Mellangatan fungerar som en infartsgata till bostadsområdet Åker. Från Fiskaregatan och mot Mellangatan, genom kvarteret Dalvik, finns servitut som möjliggör en körbar förbindelse genom kvarteret.

En trafikutredning har genomförts av konsultföretaget Tyréns AB. I utredningen undersöks om cirkulationsplatsen vid korsningen Brogatan – Mellangatan kapacitetsmässigt klarar ett utökat trafikflöde, även kapaciteten vid infarten från Mellangatan utreds. Utredningen visar att framkomligheten på båda platserna är god och klarar en ökad trafikbelastning.

Naturmiljö

Inom planområdet finns ingen dokumenterad särskilt skyddsvärd natur.

Geotekniska förhållanden

Utifrån SGU:s jordartskarta bedöms marken inom planområdet utav sandig morän.



Utdrag från SGU:s jordartskarta, brunt område indikerar kärrtorv och ljusblått indikerar sandig morän.

En geoteknisk utredning gjordes av Bygg- och geokonstruktioner AB i augusti 2020. Den utredningen visade att provpunkter inom fastigheterna Dalvik 6 och 25 bestod av grå eller brun sandig, grusig och i vissa fall siltig morän. Ovankanten av moränen befann sig på ett djup mellan 1 -2,25 meter och nederkant på ett djup mellan 2-3 meter.

Hälsa och säkerhet

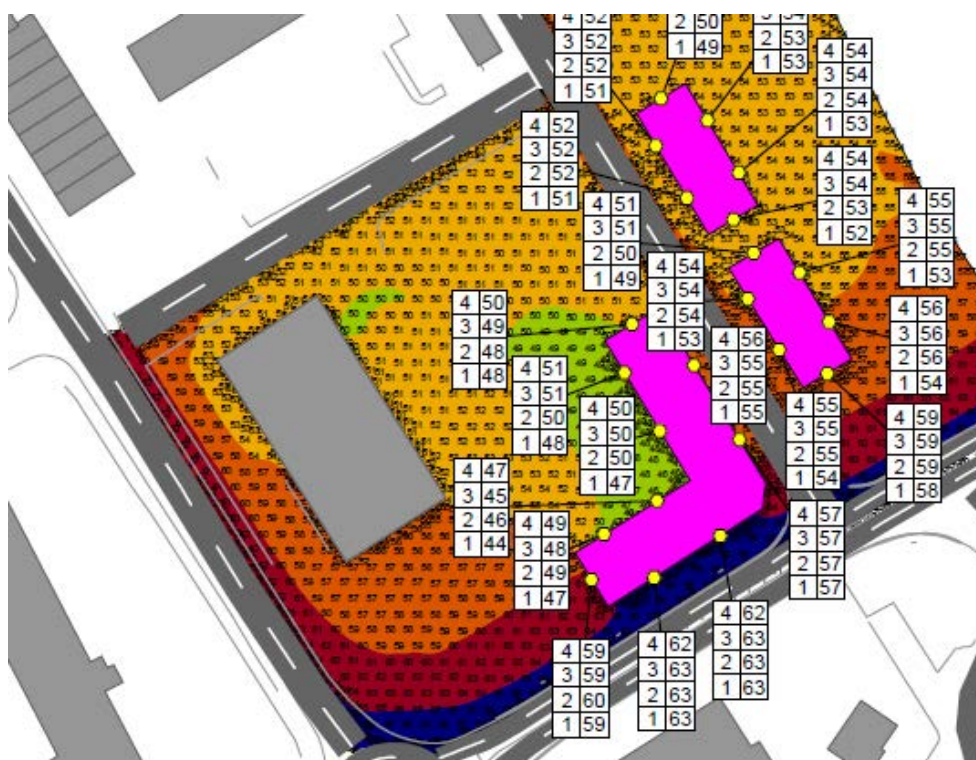
Buller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spårtrafik och vägar vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Bullerutredningen konstaterar också att den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsbyggnadens fasad i kvarteret Dalvik, som i detaljplanen ges namnet kvarteret Svetsaren, väster om Fiskaregatan, överskrider 60 dBA. Riktvärdena överskrids inte för husdelar mot Fiskaregatan samt så kan en tyst sida uppföras mot innergården i det fall att sammanhängande bebyggelse uppförs längs Fiskaregatan och Brogatan. Om riktvärden för ekvivalent ljudnivå överskrids krävs en ljuddämpad sida. Lägenheterna får då utformas som genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen bör vara vända åt ljuddämpad sida. För att ett bostadsrum ska räknas som vänt mot tyst sida krävs det att minst ett öppningsbart fönster finns i rummet mot den tysta sidan. För hörnlägenheter där det är svårare att uppnå en planlösning där hälften av bostadsrummen är vända mot tyst sida har det i bullerutredning genomförts testberäkning med skärm på balkong. Med en skärm längs Fiskaregatan klaras ekvivalent ljudnivå med god marginal, utmed Brogatan klaras inte ekvivalent ljudnivå om 55 dBA men ljudnivån dämpas och en lägre ljudnivå skulle kunna vara möjligt med en längre balkong. Ett annat alternativ är att placera smålägenheter om högst 35m² vid fasad där ekvivalent ljudnivå är över 60 dBA då riktvärdet för smålägenheter är 65 dBA, enligt bullerberäkningen återfinns inga bullernivåer för ekvivalent ljudnivå över 65 dBA.

Bebyggelsen i kvarteret Svetsaren, väster om Fiskaregatan, klarar riktvärdena för uteplatser vid bostadsbebyggelse i det fall att innergården kringbyggs i den södra delen av kvarteret.



Utdrag ur bullerutredning. Kartan visar ekvivalent ljudnivå för tåg och vägbuller (2040).

Förorenad mark

På fastigheterna Dalvik 6 & 25 har det inte förekommit verksamhet som föranlett till en misstanke om förorening.

I närområdet återfinns ett flertal verksamheter som har eller kan ha använt klorerade lösningsmedel. 2022 genomfördes en porgasundersökning inom Gjutaren 11 som omfattade fyra provpunkter utomhus och en provpunkt inomhus i då befintlig byggnad, under betongplatta. Förekomst av klorerade alifater påvisade i samtliga provpunkter, dock i låga halter långt under riskbaserade riktvärden för inomhusluft. De konstaterade halterna bedöms inte medföra risk för miljö- eller hälsomässiga olägenheter i inomhusmiljön i planerad bebyggelse. På grund av trolig fluktuation av halterna över tid och årstid rekommenderas dock att försiktighetsmått vidtas vid byggnation genom olika typer av tekniska lösningar.

I syfte att studera situationen avseende klorerade alifater gällande behovet av ytterligare undersökningar tog konsultföretaget Vatten och samhällsteknik fram ett PM. Bedömningen är att utförd porgasundersökning inom Gjutaren 11 styrker bedömningen att ingen betydande förorening avseende klorerade alifater finns i eller har spridits till åtminstone den västra delen av Västra staden. Eftersom halter har uppmätts bedöms det dock vara lämpligt att följa rekommendationerna om att vid framtida byggnation vidta försiktighetsåtgärder genom tekniska lösningar som hanterar risken för ånginträngning i byggnad. Denna typ av åtgärder utgörs exempelvis av radonsäkert byggande med tät grund och täta ledningar eller rör genomföringar. Även mekanisk till- och från-luftventilation minimerar risken för förhöjda halter av flyktiga ämnen i inomhus-luften.

I Runnerydssjöns utlopp har provtagning visat höga halter av PFAS, i PM:et från Vatten och samhällsteknik gjordes därmed även en bedömning avseende PFAS. Bedömningen är att omfattningen av PFAS inte varit så stor att det skulle ha medfört någon betydande markförorening eller spridning med grundvattnet. Vid markundersökningen på Gjutaren 11 och 13 från 2023 genomfördes även en grundvattenprovtagning som visar att halterna av PFAS är mycket låga i grundvattnet i jämförelse med Livsmedelsverkets gränsvärde för dricksvatten och SGU:s tröskelvärde för PFOA. Det bedöms därför inte föreligga någon risk för planerad markanvändning.

Farligt gods

På Södra stambanan sker transport av farligt gods. Planområdet ligger mer än 150 meter från järnvägen och således utanför så kallat riskbedömningsområde. Utanför detta avstånd kan byggnader för alla typer av normalt förekommande användningsområden etableras utan särskild hänsyn till risker från farligt gods. Några särskilda riskreduceringsåtgärder med avseende på områdets närhet till Södra stambanan bedöms därmed inte vara nödvändiga.

Räddningsinsats

Planområdets placering medger att utrymning kan ske med hjälp av räddningstjänsten från byggnaderna. Med räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg ställs särskilda krav på uppställningsplats, det bedöms möjligt att möta behovet av uppställningsplats på gatorna inom planområdet. Insattiden till planområdet bedöms vara under tio minuter. Det finns utbyggt brandpostsystem i området.

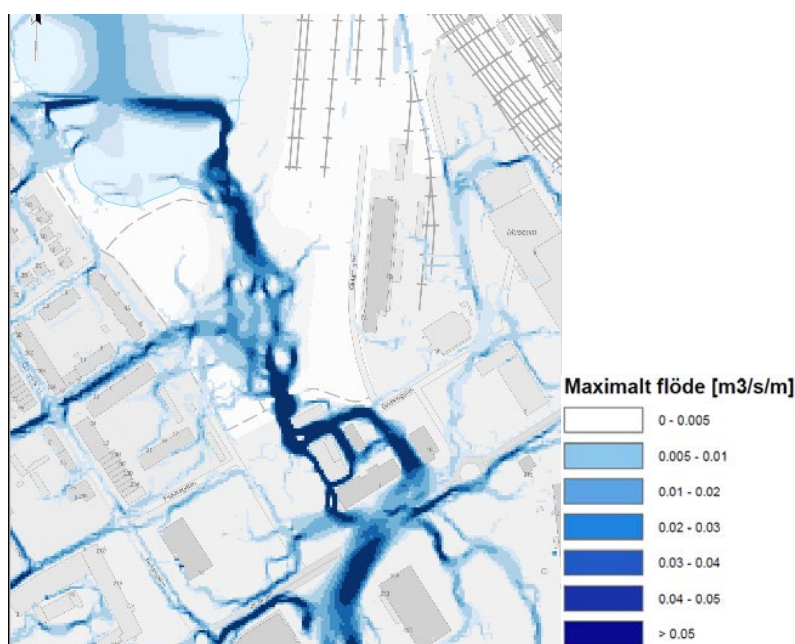
Klimatförändringar

Nässjö kommuns framtida klimat förutspås bli varmare, torrare och blötare. Detta kommer i sin tur att bidra till större risker för översvämning, ras, skred och erosion. Hur stora konsekvenserna av klimatförändringarna kommer att bli beror på arbetet med att minska utsläppen av växthusgaser och hur anpassat samhället är för att hantera klimatförändringarna. Vid detaljplanering är det därför viktigt att ta höjd för högre temperaturer, torka, ökad nederbörd och stigande vattennivåer.

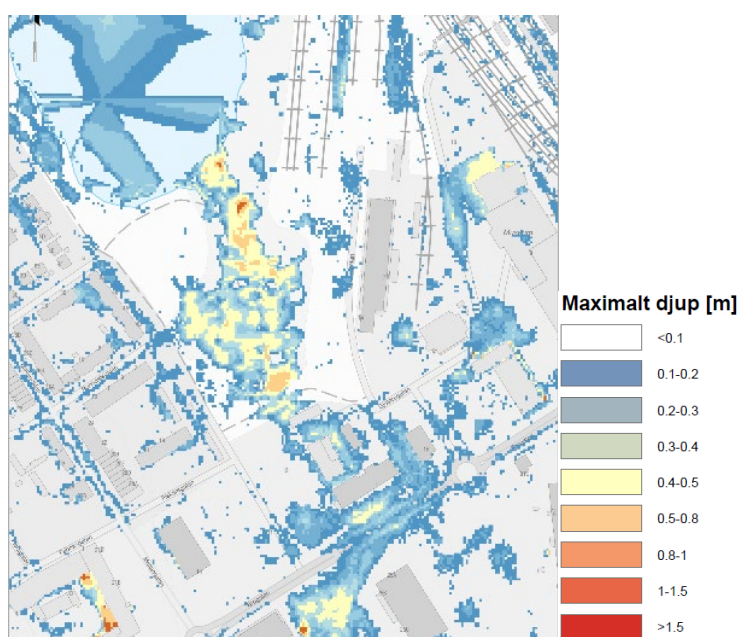
Översvämning

I den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad är området utmed Fiskaregatan utpekad som område där "dagvattenåtgärd bör genomföras". Området består av gammal sjöbotten och ligger lågt, grundvattennivån är dessutom hög. Strax söder om Brogatan finns en katastrofpump som vid översvämning pumpar ut vatten mot Runnerydssjön.

I den skyfallskartering som har tagits fram för Nässjö stad visas vilka ytor som kan översvämmas vid ett 100-årsregn. Kartbilderna nedan redovisar maximalt flöde och maximalt djup utifrån befintliga förhållanden.



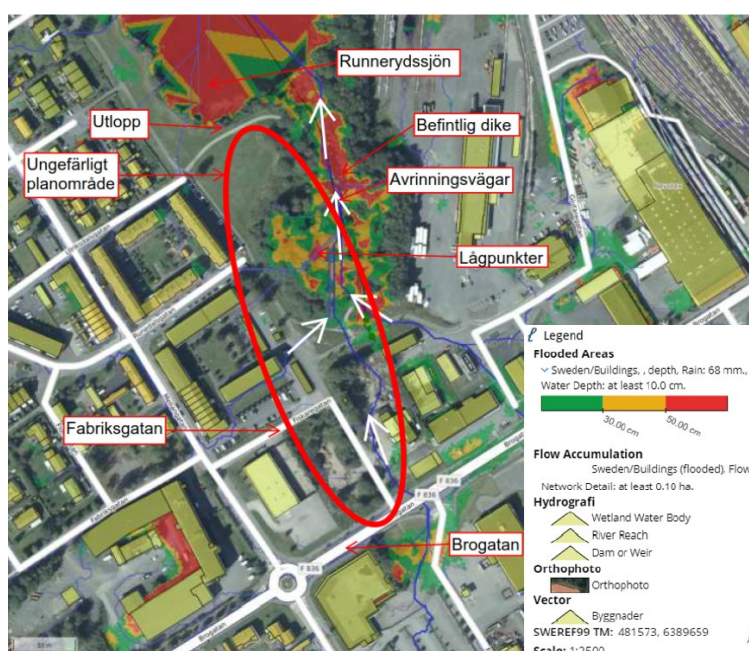
Maximalt flöde vid ett 100-årsregn.



Maximalt djup vid ett 100-årsregn.

Skyfallskarteringen visar på att det är en begränsad påverkan på planområdet vid ett skyfall, det förekommer en begränsad del flöden ut med befintliga gator.

För etapp 1 av Västra staden, där planområdet ingår, har det även tagits fram en dagvattenutredning. Utredningen visar på att de mest utsatta områdena ligger nordost om det befintliga planområdet och därmed är bedömningen att inga särskilda dagvattenåtgärder behöver tillkomma för genomförandet av detaljplanen för Dalvik 6 & 25 utan hanteras i nästa detaljplan som avser fastigheterna Dalvik 11, Dalvik 13 och del av Åker 1:1.



Kartbild från dagvattenutredning som visar befintliga avrinningsvägar med vita pilar, och lågpunkter med olika vattendjup vid 68 mm regn.

För att skydda befintliga och nya byggnader mot skyfall rekommenderas i utredningen att byggnader placeras högt och att gator och grönytor placeras lågt så att skyfall kan avrinna via lokalgator och grönytor då dagvattenledningarnas kapacitet överskrids.

Utredningen rekommenderar att tillkommande bebyggelse på kvarteren angränsande mot Brogatan höjdsätts så att bebyggelsen ligger 30 cm ovan marknivå på omgivande gator. Eftersom den nya gatan nordväst om kvarteret Svetsaren, Fabriksgatan, har en kraftigare lutning är bedömningen att höjdsättningen av bebyggelsen inte behöver utgå ifrån denna gata, avrinning i stället kan styras genom gatans utformning.

Vid höga flöden ökar risken för en spridning av förorenat grundvatten. I dagvattenutredningen återfinns en beräkning som syftar till att ge en generell bild av föroreningsituationen före och efter byggnation. Resultatet visar på att föroreningar i dagvatten efter en exploatering inte överskrider några riktvärden om rening genomförs genom biofilter. Hur stor den faktiska reningseffekten blir är beroende av hur varje enskild reningsanläggning utformas och förutsättningarna på platsen.

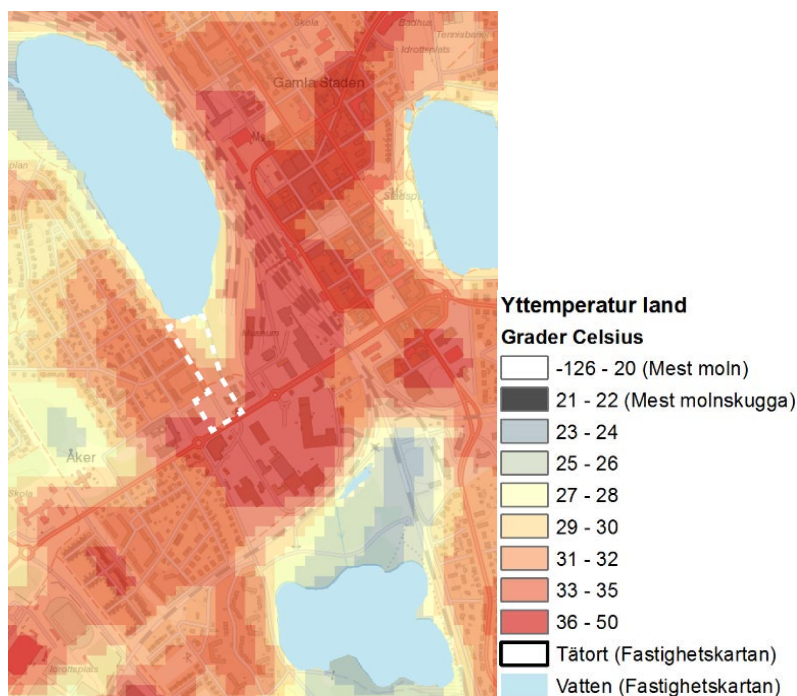
Ras, skred och erosion

Planområdet ligger inte i ett riskområde för ras, skred och erosion. För mer om planområdets geotekniska egenskaper se under Förutsättningar och Geotekniska förhållanden.

Värmeöar

Länsstyrelsen i Jönköpings län har tagit fram en värmeökartering för Nässjö stad, syftet med karteringen är att visa på var temperaturen lokalt är förhöjd i Nässjö stad. Karteringen visar på den yttemperatur som ytor avgett och är en ögonblicksbild från den 28 juni 2018.

Planområdet ligger i ett område med en ytemperatur på 33–35 °C. Angränsande till planområdet, på andra sidan om Brogatan är ytemperaturen 36–50 °C. Anledningen till detta bedöms vara den stora andelen hårdgjorda ytor och byggnader. Med anledning av dessa höga temperaturer är det viktigt att se över hur detaljplanen kan avhjälpa ytterligare värmeökning i framtiden. Detta görs exempelvis genom att minimera andelen hårdgjord yta som annars kan ansamla värme och i stället möjliggöra för mer grönstruktur, bevara befintliga träd och samtidigt eftersträva nyplantering.



Värmeökartering, delar av planområdet inom vit streckad linje.

Andra faktorer som påverkar ytemperaturen är utformning av fasad och tak. Exempelvis kan mörka tak och fasader absorbera mer värme än ljusa material, samtidigt som gröna tak och grönytor främjar svala miljöer.

Riksintressen

Detaljplanen berör inga riksintressen.

Mellankommunala intressen

Detaljplanen berör inga mellankommunala intressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Utifrån befintligt underlag, däribland kommunens översiktsplan, är bedömningen att hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken inte påverkas av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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

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

Vatten

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

Recipient för dagvatten från planområdet är Runnerydssjön som mynnar ut i Nässjöån. Nässjöån är klassad som vattenförekomst och omfattas av miljö kvalitetsnormer. Den ekologiska statusen för Nässjöån har klassats som måttlig och den kemiska statusen som ej god. Ån rinner mellan Runnerydssjön och Ryssbysjön, Runnerydssjön är inte statusklassad men uppnår ej god kemisk status på grund av atmosfärisk deposition, sjöns ekologiska status är ej känd. Ryssbysjön uppnår inte heller god kemisk status och sjöns ekologiska status är måttlig.

En dagvattenutredning har tagit fram som ger förslag på olika lösningar för att fördröja och rena det tillkommande dagvattnet som etapp 1 av Västra staden kan till skapa. Se mer under *Planeringsförutsättningar – Hydrologiska förhållanden - Dagvatten*. Utredningen konstaterar att planförslaget med de föreslagna åtgärderna inte bör försvåra Nässjöåns möjligheter att nå miljö kvalitetsnormerna då samtliga föroreningshalter underskrider målvärdena.

Buller

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

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastighetsåtgärder kommer att behövas för att genomföra detaljplanen, Nässjö kommun har redan genomfört markinköp inom planområdet genom det kommunala bolaget Örnen i Nässjö AB. För att genomföra detaljplanen krävs ytterligare markinköp från Dalvik 24, det avser det mark som planläggs som Lokalgata. Gatan säkerställs redan idag genom servitut och med anledning av detta bedöms ägare till Dalvik 24 inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Ett flertal servitut som säkerställer bland annat ovanstående väg kommer till följd av detaljplanens genomförande inte att behövas längre. Bedömningen är att det är positivt att dessa servitut inte behövs längre med anledning av att behovet säkerställs på annat sätt.

Trafik

Trafikmängden till området kommer öka vid en utbyggnad av planområdet. Samtidigt bedöms det att trafiksituationen i området kommer bli bättre genom att utfart mot Brogatan stängs av, samtidigt som att infartsgatan till området breddas för att säkra en god trafiklösning som klarar det utökade trafikflödet. En utbyggnad av området kommer att vara positivt för gående och cyklister som kommer att få bättre förutsättningar efter detaljplanens genomförande.

Parkering

Utgångspunkt för behovet av parkering är kommunens parkeringsstrategi, som anger parkeringstal. Tanken är att det inte ska finnas någon parkering utmed gator inom planområdet, med undantag för parkering för rörelsehindrade, detta bedöms vara positivt för att skapa ett tryggt gaturum där bilen inte dominerar.

Vid etablering av centrumverksamhet inom kvarteret Svetsaren bedöms att parkering kan möjliggöras med infart från den nya infartsgatan, Fabriksgatan, då detta inte ökar trafikflödena i området (på Fiskaregatan). Dock bör parkeringen utföras med hänsyn till att inte utgöra ett dominerande inslag i området, förslagsvis inbyggd.

Social hållbarhet

Barnperspektivet

Detaljplanen kan beröra barn på flera sätt. Inom planområdet möjliggörs bostadsbebyggelse i vilken barn kan komma att flytta till. Detaljplanen möjliggör även allmänna platser (gator) där barn kommer röra sig eller vistas tillfälligt.

Detaljplanen verkar för att området ska bli en bra plats för barn att vistas på. Detaljplanen verkar för låga trafikhastigheter och för att utveckla gång- och cykelstråk vilket skapar trygga miljöer för barn att röra sig på.

Fysisk tillgänglighet

Detaljplanen verkar för en god bebyggd miljö genom att ett område med bostäder och centrumverksamheter planeras i ett stationsnära läge där fokus ska ligga på gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik i stället för enskilt biläggande. Området verkar genom detta till resurseffektivitet och minskad miljöbelastning.

Trygghet

Detaljplanen verkar för att skapa en funktionsblandad fastighet vilket möjliggör att centrumverksamheter och bostäder kan aktivera området vid olika tidpunkter på dygnet. Detta kan påverka den upplevda tryggheten i området positivt.

Hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanens läge intill Brogatan och med närhet till Södra stambanan föranleder till att det är höga bullernivåer inom planområdet. Gällande riktvärde för buller i bostäder följs och det bedöms möjligt att uppföra uteplatser som uppfyller riktvärdena. Med anledning av detta bedöms detaljplanens genomförande inte medföra några negativa konsekvenser avseende människors hälsa och säkerhet.

Översvämning

Den dagvattenutredning som tagits fram syftar till att identifiera de åtgärder som krävs för att säkerställa att byggnationen är möjlig och detaljplanen reglerar därför exempelvis höjdsättning på tillkommande kvarter.

Bedömningen är att tillkommande bebyggelse är möjligt, men konsekvensen av genomförandet av etapp 1 av Västra staden är att åtgärder kommer att krävas för att säkerställa att delar av området inte riskerar att översvämmas. Inga särskilda åtgärder, förutom höjdsättning på byggnation, görs i denna detaljplan och detaljplanens genomförande bedöms inte påverka översvämningsrisken på ett sådant sätt att ytterligare åtgärder krävs.

Värmeöar

Detaljplanen begränsar hur stor del av området som får bebyggas samt att delar inte får hårdgöras eller får innehålla byggnader, detta är ingen garanti för en minskad ytemperatur men ett steg i att säkerställa att risken minimeras.

Medverkan

Handlingarna har upprättats av Samhällsplaneringskontoret i samråd med Tekniska Serviceförvaltningen.

Samhällsplaneringskontoret

Sofie Björling
Planarkitekt