

Samhällsplaneringskontoret

Philip Agerö
philip.agero@nassjo.se
0380-518547

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Hultet 1:1 m.fl.
Nässjö stad och kommun

Ärendehantering

Detaljplanen handläggs med så kallat utökat förfarande enligt plan- och bygglagen. Detaljplanen har varit på samråd under tiden 14 juni – 30 september 2023. Samrådet har kungjorts i Smålands Dagblad. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på samhällsplaneringskontoret i Nässjö, på medborgarkontoret i Nässjö och på Nässjö kommuns hemsida. Ett samrådsmöte ägde rum den 21 augusti 2023. Nedan redovisas inkomna synpunkter under samrådstiden. Under samrådstiden inkom sammanlagt 29 yttranden varav 27 med anmärkningar eller synpunkter och två yttranden utan anmärkningar eller synpunkter. Kommentarer till inkomna synpunkter och hur planen har justerats och kompletterats redovisas i kursiv stil.

Ärendets behandling i samhällsplaneringsnämnden 2023-12-13

I samband med beslut om granskning i samhällsplaneringsnämnden antogs ett tilläggsyrkande angående att återinföra minsta byggnadsarea (i plankartan betecknat "e1") på 1500 kvm på de ytor som i plankartan har beteckningen "H2" - Detaljhandel utom handel med livsmedel. Motiv i samrådsredogörelsen avseende minsta byggnadsarea avviker därför från detaljplanen.

Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttranden utan anmärkningar inkommit in från:

1. Postnord
2. E.ON

Yttrande med synpunkter

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

1. Länsstyrelsen i Jönköpings län

Förslag till detaljplan för del av Hultet 1:1 m.fl., Nässjö kommun

Handlingar för rubricerad detaljplan, daterade 2023-06-07, har översänts till Länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen handläggs med utökat planförfarande. Ärendet har behandlats av Länsstyrelsens planberedning den 28 juni 2023.

Länsstyrelsens roll

Enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) ska Länsstyrelsen under samrådet särskilt beakta överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL samt ge råd om tillämpningen av andra kapitlet och övrig tillämpning av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet, förorenade områden

Vid ny detaljplan ska kommunen ta ställning till markens lämplighet för ändamålet oavsett pågående markanvändning eller befintlig detaljplan. I närheten av planområdet (ca 80 meter söderut) finns bland annat ett utpekade potentiellt förorenat område; EBH-objekt Statoil Detaljist AB, id 153119 med primär bransch drivmedelshandling. På bensinstationer kan det potentiellt finnas föroreningar som kan spridas inom det aktuella avståndet.

Det ska framgå av planhandlingarna att föroreningsituationen för relevanta objekt är

Kommunen tackar Länsstyrelsen för deras samrådsyttrande.

Beträffande synpunkten angående hälsa och säkerhet, förorenade områden så kommer kommunen att ta fram en mark- och miljöundersökning i syfte att utreda den potentiella föroreningens avgränsning samt risk för eventuell spridning i förhållande till den utpekade markanvändningen inom planområdet. Innan det att planen antas kommer kommunen att ta ställning till om föreslagen markanvändning omfattar kraven för mindre känslig markanvändning och bedöma den aktuella marken uppfyller riktvärden och därefter utforma detaljplanen efter detta.

Planområdets avgränsning korrigeras i den södra delen av planområdet då den föreslagna markanvändningen inte skulle innebära någon förändrad markanvändning gentemot markanvändningen i befintlig detaljplan. Den misstänkta markföroreningen, cirka 80 meter söder om planområdesgränsen i samrådsförslaget ligger nu cirka 250 meter från den nya planområdesgränsen.

Beträffande synpunkten om farligt gods så kommer planbeskrivningen att kompletteras med en motivering till valda åtgärder samt en beskrivning kring hur kommunen har kommit fram till dessa.

Markanvändningen Tillfällig vistelse (O) plockas bort från den nordvästra delen av planområdet då kommunen inte längre anser att detta är en lämplig placering för en sådan verksamhet.

Beträffande samtliga de råd enligt 2 kap. PBL som Länsstyrelsen avger i sitt yttrande så kommer kommunen att komplettera planbeskrivning och plankarta i enlighet med dessa råd i det avsnitt där kommunen finner det lämpligt i förhållande till planområdets avgränsning och föreslagen markanvändning.

utredda, och att kommunen bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för föreslagen användning. Innan planen antas behöver kommunen ta ställning till om föreslagen markanvändning omfattar kraven för mindre känslig markanvändning och bedöma huruvida marken uppfyller dessa riktvärden.

Farligt gods

Länsstyrelsen anser att vid planläggning närmre än 150 meter från farligt godsleder behöver kommunen redovisa hur man bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för föreslagna användningar med hänsyn till riskerna kopplade till farligt gods. Planen säkerställer visserligen ett antal åtgärder men det saknas en motivering till valda åtgärder, dvs en beskrivning av hur kommunen kommit fram till att dessa åtgärder innebär att marken blir lämplig för byggnation, samt varför dessa åtgärder begränsas till 50 meter från väggkant. I den nordvästra delen intill väg 40 medges jämfört med gällande detaljplan även tillfällig vistelse - O. Tillfällig vistelse medger användningar som exempelvis hotell, vandrarhem och lägenhetshotell som har en annan riskbild jämfört med kontor och verksamheter. Vid bedömning av lämplighet för bebyggelse intill farligt godsleder ska den känsligaste användning vara dimensionerande för åtgärder. För området som medger tillfällig vistelse är det Länsstyrelsens uppfattning att utformning av skyddsåtgärder behöver kompletteras för att markanvändningen ska kunna bedömas som lämplig.

Det är positivt att planen säkerställer byggnadsfria ytor närmast väg 40 men det behöver också framgå hur området ska/får användas i övrigt – genom att exempelvis förtydliga att område inom ett visst avstånd från vägen ska utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Exempelvis bör lekplatser, gemensamytor etc. inte placeras inom detta område.

Råd enligt 2 kap. PBL Kulturmiljö

Plan- och bygglagen anger att planläggning ska ske med hänsyn till bl.a. natur- och kulturvärden. Hänsyn till kulturvärdena innefattar i detta sammanhang kännedom om;

- vilka kulturmiljöerna är
- hur de påverkas av den föreslagna åtgärden
- vad som kan göras för att undanröja eller minska eventuella konflikter med motstående allmänna intressen och mellan allmänna och enskilda intressen. Väljer kommunen att prioritera andra intressen på kulturvärdenas bekostnad bör skälen för detta redovisas.

Kommunen anger att ”värdet av att utveckla området är högre än värdet av att behålla den äldre gårdsmiljön”. I sammanhanget bör förutsättningarna, dvs kulturmiljöns värden, beskrivas tydligare liksom hur ett maximalt utnyttjande av planen påverkar dessa värden.

Inom planområdet finns Sörängens gård med bebyggelse från sekelskiftet 1900. Förutom mangårdsbyggnaden ingår före detta ekonomibygnader. Gården är upptagen i 2007 års kommunala kulturmiljöinventering, då angiven som en klass 3 miljö. Interiören omvandlades 1995 till kontorslokaler. Trots en del sentida ändringar har byggnaden i allt väsentligt bibehållit sin yttre karaktär, till detta räknas bland annat byggnadens volym, panelfasaden, anpassad fönstersättning, trapptorn mm. Ekonomibygnaderna har utvändigt bibehållen rödslammad liggtimmerstomme och anpassade fönstersättningar.

I kommunens tidigare kulturmiljöprogram är byggnaden klassad som lokalt kulturhistoriskt intresse och det framgår att huset, trots förändringar, fortfarande har en tidstypisk karaktär och utgör genom sin placering och estetik också en geografisk referenspunkt. Att huset och gårdsmiljön inte finns med i den senaste inventeringen är inte detsamma som

att miljön är kulturhistoriskt oviktig. Vid påtagliga förändringar, som i detta fall då rivning och nyetablering på platsen möjliggörs, bör en antikvarisk bedömning göras av åtgärdens lämplighet. Byggnadernas tekniska skick bör vara vägledande vid bedömning av om rivning och nyetablering är lämpligt då det också är en fråga om resurshushållning och att bevara och bygga om befintliga byggnader är ett sätt att hushålla med resurser jämfört med att riva och ge plats för nybyggnation. Många faktorer spelar in i valet kring om det är lämpligt att bevara eller bygga nytt men i planprocessen är det viktigt att frågan belyses och att konsekvenserna beskrivs utifrån alla aspekter.

Kommunen skriver vidare att ”det finns inget hinder för att behålla valda delar av bebyggelsen och miljön samtidigt som området utvecklas”, vilket är positivt och kanske också tyder på att det inte vore några större problem med att låta detta omfatta samtliga byggnader.

Länsstyrelsen vill upplysa om att delar av Sörängens gård ligger inom prickmark i föreslagen detaljplan. Att befintlig byggnad till viss del ligger inom mark som inte får föras med byggnad kan påverka möjligheterna att exempelvis bygga om/renovera byggnaden då delar av byggnaden är planstridig.

Arkeologi

Efter förundersökningarna har en arkeologisk undersökning genomförts och avrapporterats, Länsstyrelsens diarienummer 431-8394-2019, Jönköpings läns museum Arkeologisk rapport 2019:31. Detta kan med fördel framgå av planhandlingarna. Länsstyrelsen har i övrigt inga synpunkter.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Det är viktigt att planområdets lämplighet utreds utifrån en analys av relevanta

klimateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvänningsrisk eller om intensiva värmeböljor kan innebära problem med värmeöar. Värmeböljor förväntas bli vanligare, intensivare och mer långvariga i framtiden men med fysisk planering kan man minska den urbana värmeöeffekten och därmed underlätta hanteringen av värmeböljor.

Nyligen lanserades yttemperaturskarteringen 2017-2021 som visar ett medelvärde av uppmätt yttemperatur under sommarmånaderna 2017-2021 (geodatakatalogen). Av karteringen kan man utläsa att planområdet ligger i ett område med relativt höga yttemperaturer vilket bör beaktas i planens utformning för att minska människors och verksamheters exponering för höga temperaturer. Grönka och vatten har en nedkylande effekt och i handels- och industriområden med stor del bebyggelse och hårdgjorda ytor bör möjligheterna ses över att ersätta en del av de hårdgjorda ytorna med grönytor eller dammar.

Reglering av handel i detaljplan

Enligt Boverket krävs skäl av betydande vikt för att det ska vara tillåtet att göra begränsningar av handel i detaljplan. Vidare anger Boverket att en utredning som styrker att det finns skäl av betydande vikt tydligt ska redovisa behovet och konsekvenserna av en begränsning.

Enligt planhandlingarna så ger handelsutredningen från 2022 inga entydiga svar på vilka konsekvenser det skulle få om fler typer av handel tillåts etablera sig i området – liksom att konsekvenserna för handeln i Nässjö stad som helhet är svårbedömda.

Skälen av betydande vikt bör framgå tydligare av planhandlingarna.

Användningar och planbestämmelser

Motiven till att planlägga ett område för friluftsliv och camping kan med fördel framgå av planhandlingarna då merparten av området och dess närhet utgörs av verksamheter/industrier/handelsområde. Länsstyrelsen ställer sig tveksam till sista stycket i utformningsbestämmelse b1 – ”Avåkningskydd skall finnas i anslutning till släntfot till Riksväg 40” i och med att släntfoten inte ligger inom själva egenskapsområdet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

De som medverkat i beslutet

Beslut att avge detta yttrande har fattats av enhetschef Hanna Ekner efter föredragning av samhällsplanerare Elin Bornvall.

2. Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kommunen tackar Skanova för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag. För att säkerställa ledningarnas lokalisering inom planområdet och för att tillse att ledningar inte behöver flyttas till följd av detaljplanens genomförande har kartor med befintliga ledningar från ledningskollen.se stämts av mot detaljplaneförslagets plankarta och detaljplanen korrigerats därefter.

Kabelanvisning beställs via
<https://www.ledningskollen.se> För
ledningssamordning kontakta telia-
natforvaltning@teliacompany.com

3. Lantmäteriet

Detaljplan för del av Hultet 1:1 med flera

Vid genomgång av planförslagets handlingar
(daterade 2023-06-07) har följande
noterats:

Delar av planen som bör förbättras

REDOVISNING AV MARKANVISNINGSAVTAL

När avsikten är att genomföra
markanvisningar ska kommunen enligt 4 kap.
33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens
huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna
av att planen helt eller delvis genomförs med
stöd av ett eller flera sådana avtal i
planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13
§ PBL göras redan i samrådsskedet.
Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har
avsett att exploatörens samtliga
åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå,
men där det ändå ska gå att bedöma
vad åtagandena innebär. Lantmäteriet
bedömer att handlingarna i dess nuvarande
skick inte är tillräckligt tydliga och behöver
därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets
mening förbättras och vara mer
konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse
eller upplåtelse (helst redovisade
på kartor)
- åtaganden om att betala eller inte kräva
ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar
som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för
åtaganden enligt avtalet

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna.
Lantmäteriet har tagit fram ett

*Kommunen tackar Lantmäteriet för deras synpunkter
på detaljplanens samrådsförslag.*

*Gällande redovisning av markanvisningsavtalet så
kommer detta till detaljplanens granskningskede att
kompletteras i enlighet med anvisningarna nedan.*

*Plankartan kommer till detaljplanens
granskningskede att kompletteras med
genomförandetid.*

material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och några exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se:

<https://www.lantmateriet.se/sv/om-lantmateriet/Samverkan-medandra/Kommunsamverkan/redovisning-av-genomforandeavtal-i-planbeskrivning/>

PLANKARTAN

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl:

- Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23

§ PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft.

- Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24. ”Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser.”

4. Medborgare

Hej,

Om man googlar ordet ”centrumdöden” så ser man konsekvenserna av det som finns risk för nu även i Nässjö. Sörängsområdet är jättebra och behövs, men snälla tänk rätt. Gör inte samma misstag som i stort sett alla andra. Med andra ord: försök styra så att en lokal på 1500kvm hyser en verksamhet - det har vi ändå inte plats för i stadskärnan.

Om den i stället kommer rymma t ex fem butiker á 300kvm så gör vi samma sak som så många andra och riskerar därmed att döda stadskärnan. Och sen står vi där om 5-10 år och undrar vad som gick fel och hur det då ska åtgärdas. Jag tror att vi har lärt av historien och kommer göra detta rätt. Men jag vill ändå uttrycka min ståndpunkt och påminna de som trots allt tror att det är nåt positivt att släppa allt fritt, det gör vi sällan i några sammanhang just för att det ofta får negativa konsekvenser.

5. Medborgare

Hej!

Jag stödjer det förslag på ny detaljplan på Hultet 1:1 (Sörängen) som nu är ute på samråd.

Volymhandel och större livsmedelsbutik kommer att passa i området och kan locka nya kundgrupper till Nässjö. Det är viktigt att skapa ett attraktivt område vid vägen så att förbipasserande och invånare i grannkommunerna lockas till Nässjö. Det kommer att skapa nya arbetstillfällen i Nässjö. Om utrymme för detta inte skapas på Sörängen så är risken att etableringarna blir utanför Nässjö kommun i stället och de arbetstillfällen som nu står på spel skapas i andra kommuner.

Det är viktigt att agera när marknaden finns.

Kommunen tackar medborgare för synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Beträffande synpunkten om att styra så att en lokal på 1500 kvm hyser en verksamhet, så kan detaljplanen inte reglera antalet verksamheter inom en byggnad, endast byggnadens storlek, höjd och utformning m.m. Kommunen avser dock att genom avtalsmässiga regleringar med framtida markägare tillse att kommande etableringar på Sörängsområdet får en lämplig lokalyta sett till vad kommunen anser är bäst för såväl Sörängen som Stadskärnan och Almenäsområdet.

Övriga synpunkter noteras.

Kommunen tackar medborgare för synpunkter på detaljplanens samrådsförslag, synpunkterna noteras.

6. Västerpartiet i Nässjö

Vänsterpartiets synpunkter på detaljplan för del av Hultet 1:1 med flera

Vänsterpartiet har blivit inbjudna att lämna synpunkter på rubricerad detaljplan i Nässjö kommun. Synpunkterna ska vara Samhällsplaneringskontoret tillhanda senast den 30 september 2023.

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

Våra synpunkter:

Vänsterpartiets bedömning är att det är ett bra och gediget arbete som är nedlagt på planförslaget som har en stor betydelse för Nässjös utveckling. I grunden är vi positiva planförslaget. I det följande vill vi lyfta fram några områden där Vänsterpartiet önskar vissa preciseringar eller har frågor omkring.

Sörängsrondellen

Nässjö näringsliv AB har gjort antaganden att antalet besökare kan uppgå till 1,8–2 miljoner årligen när området är färdigtabletrat. De flesta av dem kommer att komma med bil. De mätningar som Trafikverket utförde 2022 redovisar en årsdygnsmedeltrafik på drygt 8500 fordon avseende riksväg 31/40/47. När, den i FÖP Nässjö tätort, föreslagna vägsträckningen Södra vägen ansluts till Sörängsrondellen kommer trafikvolymen öka ytterligare. Vänsterpartiet är tveksamma till planbeskrivningen bedömning att det inte ska förekomma några trafikstörningar kopplade till trafikmängder inom eller i anslutning till det föreslagna planområdet.

Kommunen tackar Vänsterpartiet för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Gällande Sörängsrondellen och trafiksituationen inom och i anslutning så har till granskningen har en Trafikutredning tagits fram på uppdrag av Samhällsplaneringskontoret.

Utredningen visar att detaljplanens genomförande på sikt kan medföra konsekvenser för trafikmängden på riksväg 31/40/47 i anslutning till Sörängsrondellen. Trafikverket klargör i sitt samrådsyttrande att man delar den bedömning som kommunen gjorde i detaljplanens samrådsskede, det vill säga att genomförandet av detaljplanen inte kommer att orsaka en ökad trafikbelastning av sådana proportioner som riksvägen inte kan hantera. Även om trafikutredningen redovisar ökade trafikflöden som en konsekvens av detaljplanens genomförande så står kommunen fortsatt kvar i sin bedömning att riksvägen och Sörängsrondellen i sin nuvarande utformning kan hantera detta. Framkomligheten bedöms därmed inte påverkas på ett sådant sätt att det riskerar att åsamka riksintresset skada.

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

Beträffande synpunkten angående tillgänglighet, pågår en dialog med JLT angående möjligheten att trafikera området med buss. Dialogen sker dock utom ramen för detaljplanen och frågan kommenteras därmed inte vidare i denna samrådsredogörelse.

Tillgänglighet

Vid kommunens information och dialog med politiska partier den 29 augusti 2023 informerades om att en busshållplats skulle anläggas inom handelsområdet. Det är bra och det är av största vikt att kommunen driver på så att JLT trafikerar området med busslinje. Busslinjen skulle få än större betydelse om den även går till Lövhult. Tunneln under riksväg 31/40 ger bra tillgänglighet för gång och cykeltrafikanter.

God bebyggd miljö

Vi har alla sett hur den fysiska utformningen av byggnader ser ut på likdanande handelsområden. Det är ofta stora plåthangarer i diverse kulörer som är allt annat än vackert att se på. Handelsområdet kommer vara väl synligt från riksväg 31/40/47 med en ganska omfattande trafik. Vilken bild av Nässjö vill vi ge de förbipasserande? I andra sammanhang har Nässjö marknadsförts som trästaden. Utmed samma riksväg finns Träcentrum, det skulle vara en styrka vymässigt om dessa områden kunde harmoniseras/gestaltas med varandra. Här skulle detaljplanen kunna ställa tydliga kriterier på utförandet av byggnaderna på Sörängsområdet.

Handelsområdet kommer att ha natur och grönområden på tre sidor. Inne i själva området, kommer förutom byggnaderna, i huvudsak vara asfalt. För att göra området trivsammare kan en trädallé planeras in utmed Odlingsgatan vilket också minskar risken för så kallade värmeöar. Det vore också möjligt att i området skapa gröna stråk med träd och buskar.

Barnperspektivet

I planbeskrivningen under rubriken barnperspektivet framgår att ”Området är varken i sin nuvarande eller föreslagna karaktär en naturlig vistelseplats för barn.” Med tanke på det förväntade antalet besökare kommer sannolikt ett stort antal barn bevisat området. Affärsverksamheter som Dollarstore

Beträffande synpunkten om god bebyggd miljö och områdets intryck och visuella omgivningspåverkan, från bland annat riksväg 31/40/47 så behöver detaljplanen förhålla sig efter en viss typ av fasadmateriäl (mot riksvägen) som uppfyller de krav som ställs på bland annat brandsäkerhet och skydd mot olyckor. Beträffande förslaget om en trädallé längs med Odlingsgatan och mer grönytor i området överlag så kan detaljplanen inte reglera enskilda träds placering inom planområdet. Tekniska serviceförvaltningen jobbar dock aktivt med att tillsammans med markägaren öka andelen gröna inslag i området och eftersträvar att genom avtal med markägaren reglera in mer grönska inom planområdet. Området mellan Riksväg 31/40/47 och den anslutande kvartersmarken i den västra delen av planområdet planläggs som natur, vilket ytterligare ökar andelen grönstruktur inom planområdet.

Angående barnperspektivet i detaljplanen samt förslaget om att förlägga en lekplats inom planområdet så är bedömningen att den föreslagna lokaliseringen inte är lämplig i förhållande till övrig markanvändning inom området.

och Godisgrottan kommer definitivt få den innebörden. Det vore därför lämpligt att redan i detaljplanen avsätta mark för en lekplats.

2023-09-04
För Vänsterpartiet
Kim Strand

7. Medborgare

Tycker detaljplanen är toppen med mataffär ute på Sörängen, det är precis vad Nässjö behöver i den här delen av staden pga avsaknaden av matbutiker på den sidan. Det är för långt till matbutikerna på andra sidan stan.

8. Centerpartiet i Nässjö

Centerpartiet är positiv till den nya detaljplanen. En utveckling av Sörängen bör ske samtidigt som man satsar på stadskärnan enligt tidigare insatser (och förslagsvis ännu mer). Det är också viktigt att det finns handlingsplaner för Almenäs och ICA-området. Det finns en potentiell tillväxt inom detaljhandeln och restaurangnäringen som gör det möjligt för en tillväxt i samtliga område. Detaljplanen öppnar upp för konkurrens vilket ska ses som något positivt för utvecklingen av vår stad, särskilt som handelsutredningen HUI visar på att utflödet av handel i Nässjö är omfattande. Det är viktigt att ha en aktiv och god dialog med handlarna/näringslivet likt idag.

Sid 9, Markens anordnande och vegetation
Minst 10% av fastigheten ska vara fri från hårdgjorda ytor och bebyggelse -
Centerpartiet anser att denna %-sats om möjligt kunde höjas samt att man bör ha hårdare kontroll/uppföljning om så inte sker. Träd och buskar ska vara ett naturligt inslag. Exempel Biltema som varit etablerat i några år och här finns inte mycket till grönska....

Kommunen tackar medborgare för synpunkterna på detaljplanens samrådsförslag, synpunkten noteras.

Kommunen tacka Centerpartiet i Nässjö för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Beträffande satsningar i stadskärnan och i andra områden i Nässjö stad så pågår sådana satsningar kontinuerligt. Dessa kommenteras dock inte vidare i denna samrådsredogörelse, eftersom dessa frågor inte har någon direkt koppling till planområdet eller detaljplanens innehåll.

Angående synpunkten om markens anordnande och vegetation, så anses 10 % vara en rimlig andel gällande hur stor andel av fastighetens totala yta som ska vara fri från hårdgjorda ytor. Tekniska serviceförvaltningen arbetar samfällt med respektive fastighetsägare för att få in mer grönstruktur på respektive fastighet och efter strävar att genom avtal med fastighetsägaren få in mer grönska inom respektive fastighet. Detta blir ett mer ändamålsenligt sätt att arbeta med grönstruktur inom planområdet eftersom det inte finns någon garanti för att den icke hårdgjorda ytan blir grön.

Angående rubriken konsekvenser – Handel så är innehållet hämtat från de slutsatser som dras i handelsutredningen och kommer därför inte att ändras.

Sid 24, Rubrik Konsekvenser, Handel
Sista meningen är något negativt skrivet –
(Handelsutredningen menar att utflödet av
handel kan stoppas och att Nässjö har ”råd”
med t ex livsmedel i Sörängen)

*Övrig synpunkt. Idag finns endast en utfart från
området. Hur påverkas flödet (köer) när
verksamheten växer?*

9. Nässjö Bokhandel

Hej!

Som handlare i stadskärnan önskar vi lämna
följande synpunkter på detaljplanen över
Hultet 1:1 efter
vårt deltagande på samrådsmötet i Pigalle 21
augusti 2023.

Först vill vi säga att vi är positiva att Nässjö
utvecklas och mycket av det som sker i
Sörängsområdet. Utvecklingen
är viktigt för Nässjö kommun och vi förstår
att det i dagens samhälle krävs denna typ av
handelsplatser för att behålla
köpkraft i Nässjö samt locka förbiresande
kunder att stanna i Nässjö.

Samtidigt värnar vi om stadskärnan och
framtiden för handeln i Nässjö centrum. Att
behålla folk och rörelse i stadskärnan är
viktigt för medborgarnas trivsel och
trygghet i centrala Nässjö. För detta krävs det
att det finns handel, restauranger och andra
verksamheter även i framtiden.

Vi är därför oroliga att detaljplanen kommer
möjliggöra att mindre verksamheter som bör
finnas i stadskärnan kommer att kunna
etablera sig i eller flytta till Sörängen.

Därför ifrågasätter vi beteckningen H2 i
detaljplanen som gör det möjligt att bygga
1500 kvm och sedan dela upp lokalen i flera
mindre butiker. Vi anser att det endast ska
tillåtas skrymmande handel H3, och att kravet
på 1500 kvm ska gälla varje verksamhet, och
inte bara en byggnad.

*Beträffande påverkan på trafikflödet till och från
området och den trafikutredning som tagits fram, se
kommunens svar på **yttrande 6**.*

*Kommunen tackar Nässjö bokhandel för deras
synpunkter på detaljplanen.*

*Beträffande markanvändningsbestämmelsen ”H2” –
Detaljhandel utom handel med livsmedel begränsas
denna användningsbestämmelse inom den västra delen
av planområdet. Mot bakgrund av resultatet av den
handelsutredning som tagits fram 2022 av handels
utredningsinstitut (HUI) är kommunens bedömning
detaljhandel utom handel med livsmedel fortsatt ska
finnas inom området då den även gör
markanvändningen inom planområdet med flexibel
gentemot befintlig detaljplan.*

*Kommunens viljeinriktning avseende handel inom
Sörängsområdet är att tillkommande handelsutbud
ska komplettera det redan befintliga handelsutbudet i
stadskärnan och i Almenäsområdet. För att
säkerställa en ändamålsenlig markanvändning i
enlighet med hur Nässjö kommun anser att
Sörängsområdet ska utvecklas avser kommunen att
träffa överenskommelser genom avtal med
fastighetsägare. Avtal bör upprättas för de fastigheter
inom planområdet där markanvändningen H2 –
Detaljhandel utom handel med livsmedel ingår. Avtal
upprättas av Nässjö kommun genom markägaren
tekniska serviceförvaltningen med s.k. tomträttsavtal
eller annat vitesbelagt avtal i samma syfte. Avtalet
föreslås reglera att försvåra för mindre butiker för
detaljhandel att etableras och att öka andelen grönytor
och stamträd i området.*

*Vidare är kommunens avsikt att skapa
förutsättningar för etablering av ytmässigt större
butiker för detaljhandel, avsikten är ej att etablera
ytymässigt mindre butiker då detta skulle vara
ogynnsamt för stadens centrumbandel.*

Eftersom Nässjö kommun är markägare för alla tillkommande delar där detaljhandel kommer att vara möjligt, har kommunen rådighet under många år beträffande områdets framtida inriktning avseende exempelvis storlek på de respektive verksamheternas lokaler och dess utbud via avtalsmässig reglering.

Beträffande synpunkten om vilken storlek som är lämplig för butikerna så regleras detta inte av detaljplanen, utan genom avtal med exploatören.

Kommunen tackar Trafikverket för deras yttrande på detaljplanens samrådsförslag.

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med ett förtydligande angående vägområdet för riks väg 40 i förhållande till bland annat bestämmelsen om avåkningskydd.

Plankartan revideras vidare avseende vägområdet, så att vägområdet avgränsas till att sluta 1 meter utanför befintligt stängsel. Plankartan och planbeskrivningen kommer även att uppdateras så att utformning av dike och avåkningskydd framgår och beskrivs på ett korrekt sätt.

Angående synpunkten om buller så kommer planen att utformas på ett sådant sätt att riksdagens fastställda riktlinjer för buller inte överskrids.

*Kommunen delar Trafikverkets ståndpunkt avseende trafikallsträng på befintliga vägar kopplat till detaljplanens genomförande. För vidare resonemang se svar till **yttrande 6**.*

10. Trafikverket

Trafikverkets yttrande i samråd gällande detaljplan för del av Hultet 1:1 m.fl., Nässjö kommun

Samråd

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra bland annat handel, kontor, verksamheter, drivmedelsförsäljning, tillfällig vistelse, idrottshall, friluftsliv och camping, tekniska anläggningar på kvartersmark samt för allmän platsområden för väg, gata och natur.

Trafikverkets synpunkter

Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg Rv 40 som är av riksintresse för kommunikationer.

Rv 40 anges som Väg i plankartan och -beskrivningen och omfattar ett större område än det som utgör Rv 40 och dess vägområde. I gällande plan förtydligades att det avsatta området omfattar vägområdet och i varierande omfattning ytterligare mark för att erhålla ett rimligt avstånd mellan kvartersmarken och riksvägen. Detta förtydligande saknas i det nya förslaget till detaljplan.

En särskild bestämmelse (avåkningskydd) är införd inom området planlagt som VÄG, i västra delen av planområdet. För att skapa ytterligare tydlighet så anser Trafikverket att området VÄG kan begränsas så att det slutar 1 meter utanför befintligt stängsel. I anslutning till VÄG kan det istället exempelvis läggas in en remsa med allmän platsmark NATUR som omfattar dike och avåkningskydd. Utformning av allmän platsmark NATUR bör framgå av såväl plankarta som planbeskrivning. I det fallet ska också utfartsförbudet mot VÄG tas bort.

Arbeten med att fördjupa diket i västra delen av planområdet pågår och i samband med det har möten hållits mellan kommunen och Trafikverket.

Enligt uppgift från kommunen behöver viltstängslet på del av sträckan flyttas upp, men inte flyttas i sidled. Diket kommer fortsatt att ligga utanför vägområdet, men avåkningskyddet kommer då att ligga delvis inom vägområdet för Rv 40. För att utföra arbeten inom vägområdet behöver tillstånd för detta sökas hos Trafikverket (trafikmiljö). Instruktioner för hur detta görs har lämnats till kommunen. Plankarta och -beskrivning behöver uppdateras så att utformning av dike och avåkningskydd framgår och är rätt beskriven.

I planbeskrivningen görs bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte kommer orsaka ökad trafikbelastning på ett sätt som nuvarande väg- och gatunät inte kan hantera. Trafikverket ser inga skäl till att göra en annan bedömning.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De

nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

11. Liberalerna i Nässjö

Liberalerna finner att det finns all anledning att nogsamt överväga och reglera - via detaljplaner - vilken typ av verksamhet vi vill ha inom olika områden, i syfte att utveckla staden och dess olika områden i den riktning som finnes bäst ur det stora perspektivet.

Att helt släppa marknadskrafterna fritt kommer sannolikt att, i förlängningen, skapa en ogynnsam utveckling och vi välkomnar därför att politiken och stadsutvecklingsstrategerna gör sitt bästa för att forma våra olika områden med hela stadens bästa för ögonen.

Med detta sagt finner vi det högst rimligt att det, utanför stadskärnan, finns vissa begränsningar för detaljhandel med icke-skrymmande varor, där behov av utrymmeskrävande lokaler inte föreligger. Vi inser vidare värdet av att inte stänga ute detaljhandel som kräver ytor stadskärnan svårigen kan erbjuda och förstår därmed intentionen med förslaget att enbart tillåta den typen av verksamhet i lokaler med större fotavtryck.

Vi ser för all del att kommunen, genom Tekniska Serviceförvaltningen och/eller NAV, självt hade kunnat äga och förvalta fastigheterna för uthyrning, för att ytterligare behålla kontrollen över stadens utveckling, men förstår samtidigt att det ligger i utkanten av kommunens uppdrag och att det därmed är en mindre önskvärd lösning.

Att tillåta en större livsmedelsbutik i Sörängsområdet står enligt L inte heller i konflikt med utvecklingen av stadskärnan. Ur vårt perspektiv ligger dagens livsmedelsbutiker, möjligen undantaget

Kommunen tackar Liberalerna i Nässjö för deras yttrande på detaljplanens samrådsförslag.

Synpunkterna noteras.

*För kommuns ställningstaganden angående handel, se svar till **yttrande 9**.*

COOP, redan på ett sådant avstånd från den innersta stadskärnan att det i sig själv svårigen genererar någon handelstrafik till de kringliggande näringarna.

Vi är vidare måna om att kommunen inte går miste om de möjligheter genomfartstrafiken och inter-citypendlingen (ex. Jönköping-Nässjö/Nässjö-Eksjö) ger, då detta kan förbättra kommunens handelsnetto och bidra till såväl arbetstillfällen som utökat handels- och serviceutbud för de egna invånarna.

Så som Liberalerna uppfattar förslaget till detaljplan som föreligger, har tjänstemännen noga vägt fördelar och nackdelar samt möjligheter och hot och kommit fram till en rimlig medelväg. Det går inte att helt negligera risken för ofördelaktig påverkan på stadskärnan, särskilt inte med tillkommande restaurang- och hotellverksamhet inom områdets omedelbara närhet, men Liberalernas ståndpunkt är också, vilket är en stor bidragande orsak till vår hållning i frågan, att en stadskärna måste kunna leva på sina egna meriter. Det är Kommunens, näringslivets, hyresvärdarnas, medborgarnas och politikens gemensamma ansvar att skapa en trivsamt stadskärna med ett innehåll som skapar trafikströmmar och en trivsamt samt livlig atmosfär. Här finns all anledning för samtliga ovanstående aktörers ytterligare ansträngningar.

Kvar står då hänsyn till Almenäs. Vi inser att Sörängens handelsområde kan komma att konkurrera med Almenäs, vilket må vara bekymmersamt. På sikt bör dock detta område gynnas av framväxten av Västra Staden och givet att Almenäsområdet redan är så pass etablerat bör det kunna bibehålla sin attraktivitet. Mängden hyresvärdar i dessutom begränsad och därmed finns potential att, på ett mer samlat sätt än i

stadskärnan, arbeta med områdets attraktivitet.

12. Moderaterna i Nässjö kommun

Fler lösningar på hur man skall tillvarata nederbörd borde utredas. Då nya stora ytor hårdgörs finns risk för översvämning via Lövhultsbäcken ner till Gisshultsjön. fler grönområden, byggande av parkeringar med genomsläpplig materiel.

Vi moderater anser inte att det ska bli detaljhandel i Hultet 1:1. Den handeln ska finnas i centrum. H1, detaljhandel med livsmedel, ska vara kvar, medan H2, detaljhandel utom med livsmedel, ska tas bort.

Vi ifrågasätter också att beslutet om att drivmedelsförsäljning får bedrivas, men att det är mer en annan handel där idag. Tankar i planen hur en eventuell utvidgning av området kan ske, så man inte bygger så att det måste till stora ombyggnader vid en eventuell utvidgning.

Beteckningen Z, verksamheter, måste redovisas på ett mer ingående sätt. Det måste klargöras på ett bättre sätt vad det skall finnas för verksamheter i området. Det finns fortfarande fullmäktigebeslut och en handelsplatsutredning som gäller.

Kommunen tackar Moderaterna i Nässjö kommun för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Beträffande synpunkten om att fler lösningar för att tillvarata nederbörd borde utredas så är kommunens bedömning att befintliga åtgärder för dagvattenhantering (dammar/ diken) samt detaljplanens egenskapsbestämmelse om begränsning av andelen hårdgjord yta inom respektive fastighet är tillräckligt för att kunna omhänderta dagvatten.

Beträffande markanvändningsbestämmelsen "H2" – Detaljhandel utom handel med livsmedel begränsas denna användningsbestämmelse inom den västra delen av planområdet. Mot bakgrund av resultatet av den handelsutredning som tagits fram 2022 av handelsutredningsinstitut (HUI) är kommunens bedömning detaljhandel utom handel med livsmedel fortsatt ska finnas inom området då den även gör markanvändningen inom planområdet med flexibel gentemot befintlig detaljplan.

*För kommuns ställningstaganden angående handel, se svar till **yttrande 9**.*

Angående redovisning av plankartans användningsbestämmelser i planbeskrivningen så sker dessa enligt Boverkets krav, även motiv och lagstöd till respektive användnings- och egenskapsbestämmelse anges i planbeskrivningen.

13. Medborgare

Detaljplanen riskerar att utarma Nässjö centrum på servicebutiker såsom apotek, klädesbutiker, livsmedelsbutiker, restauranger m m. Att luta sig mot en "Nuläges- och konsekvensanalys för detaljhandel Nässjö" som beskriver åren till och med 2019 anser jag inte vara relevant. Möte med affärsinnehavare i centrum har ju i närtid genomförts med ett tydligt budskap med vad denna detaljplan kan få för konsekvenser för Nässjö centrum.

I detaljplanen anges:

Minsta byggnadsarea är 1500 m².

Motiv: Minsta byggnadsarea begränsas till 1500 m² i syfte att möjliggöra ändamålsenligt etablerande av butiksklokal. Lagstöd: PBL 4 kap. 11§.

Detta medger att inom denna byggnad är det fritt att etablera Galleria, klädbutik, apotek, restaurang, systembolag, m fl butiker utan att detta juridiskt går att stoppa, när detaljplanen vunnit laga kraft.

När kommunen väljer att bygga för oss äldre i centrum och runt Parkgården så ser jag konsekvenser av utarmningen av Nässjö centrum om detaljplanen vinner laga kraft.

Att äldres fysiska och psykiska hälsa hänger ihop med omgivningen och dess möjligheter är numera allmänt accepterat. Konsekvensanalyser finns gjorda i detta. Hälsan beror också på faktorer, som livstillfredsställelse och välbefinnande och skall vara ett resultat av samspel mellan individ och kommun.

Risken jag ser är att Nässjö centrum

Kommunen tackar medborgare för synpunkterna på detaljplanens samrådsförslag.

*Gällande synpunkten minsta byggnadsarea, se svar till **yttrande 9**.*

*För kommuns ställningstaganden angående handel, se svar till **yttrande 9**.*

Övriga synpunkter noteras.

kan för oss äldre och övriga boende i centrum töms på vissa verksamheter till förmån för Sörängsområdet.

Jag hoppas politiker i nämnd och fullmäktige inser vad denna detaljplan kan ge för konsekvenser för de som bor i Nässjö centrum och i framtiden kommer att bo i centrum där bostäderna finns.

14. Kristdemokraterna

Kristdemokraterna är positiva till ny detaljplan, Nässjö behöver följa med i framtidens handel. Vi behöver förstå att Sörängen inte bara handlar om Nässjö utan om Höglandet, och i och med det som händer på Sörängen så tror vi på ett nav där Nässjö blir Höglandets mittpunkt, vilket även kommer gynna city.

Det viktigaste för att behålla ett levande city är enligt oss att intentionerna i stadskärnevisionen fullföljs. Där tror vi på stimulerad etableringen av nischbutiker, restauranger och caféer. Utbudet blir därmed något annorlunda gentemot idag, men stadsmiljön blir minst lika levande och betydligt mer attraktiv. I Sörängen skapar vi inte bara handel för oss kommuninvånare, utan även för kringliggande kommuner, i etableringsbranschen talar vi om ett upptagningsområde för Nässjö på ca 90 000 invånare. Detta skapar köpkraft och vi ska absolut inte glömma de arbetstillfällen som skapas. Nässjö kommer dessutom öka sitt handelsindex där vi samlar köpen i Nässjö och inte tappar det till andra kommuner.

Vi tror också, och vill påvisa, att behovet av laddplatser kommer öka markant. Här ligger Sörängen strategiskt, folk som tankar el behöver något att göra

Kommunen tackar Kristdemokraterna för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Beträffande synpunkten om laddplatser så möjliggör den utpekade markanvändningen inom detaljplanen detta i en omfattning som kommunen bedömer vara tillräcklig i förhållande till befintligt utbud av laddplatser i Nässjö.

Angående önskemålet om att justera mängden grönytor inom detaljplanen så regleras detta huvudsakligen genom en egenskapsbestämmelse som begränsar andelen hårdgjord yta inom respektive fastighet, denna andel bedömer kommunen vara tillräcklig i förhållande till dagvattenhantering med mera. Detaljplanen kan inte reglera hur stor andel träd, buskar och annan vegetation som planteras inom kvarteretsmarken. Tekniska Serviceförvaltningen arbetar dock aktivt med denna fråga vid markanvisningsavtal och därigenom ser kommunen att frågan hanteras på mest lämpliga sätt.

Detaljplanen bedöms i sin nuvarande utformning inte på något vis försvåra tillgängligheten till Lövhultsområdet. Detaljplanen bedöms snarare bidra till att stärka sambandet mellan Lövhult och Sörängen samt resten av Nässjö. Detaljplanen lämnas därför utan åtgärd avseende denna synpunkt.

*Beträffande synpunkten angående trafikflöden se svar till **yttrande 6.***

under tiden, exempelvis handla och/eller kanske äta.

Vår önskan är också att mängden ”grönytor” justeras, då vi finner nuvarande miljö (det som hittills anlagts) är en aning ”grått och kantigt”, där ser vi gärna en större andel träd, buskage, grönytor och eller vegetation.

I den fördjupade översiktsplanen diskuteras möjligheterna att nå Lövhultsstråket från centrum till fots eller med cykel.

Det är av vikt att den nya handelsplatsen inte förhindrar access - bland annat genom att Muggeboleden går norr om det nya området (jfr: karta). Men det är angeläget att den sydligare belägna cykel- och gångvägen till Lövhult hålls öppen, attraktiv och kanske väl så tydligt skyltad gentemot hur det ser ut i dagsläget. Sambandet centrum - Lövhult kan antas bli starkare i takt med att stadens visioner om större fokus på cykel (kontra bil) infrias och då får inte handelsplatsen vid Sörängen utgöra ett hinder.

Vi ser inte heller att en utökad handelsplats vid Sörängen skulle innebära störningar för befintlig bebyggelse. Sådana farhågor väcktes ju inom Rågängen inför byggandet av Max Burgerrestaurang, men nu upplever vi att farhågorna om trafikstörningar etc. kommit på skam. Dels ligger den nu planerade handelsplatsen ytterligare en bit bort och borde bara marginellt påverka Rågängen eller andra bostadsområden vad gäller trafik och buller. Miljöpåverkan generellt (främst via biltrafik) borde för övrigt bli mindre vid en utvidgning kring de yttre vägarna jämfört med motsvarande satsning i de centrala delarna.

En annan fundering i planen handlar om trafik in och ut ur planområdet som idag enbart sker via Sörängsrondellen.

Detaljhandel eller annan verksamhet som genererar större mängder trafik torde innebära att ytterligare anslutningar på sikt borde finnas, **exempelvis skulle man kunna titta på en utfart mot Jönköpingshålet.**

15. Medborgare

Nässjö 2023.09.27

Mina synpunkter och råd är :

Vi ska inte tillåta detaljhandel. Mycket viktigt.

Vi ska inte tillåta detaljhandel med livsmedel. Mycket viktigt.

Vi kan tillåta handel för :

Bilhandel

Riktigt skrymmande varuhandel som inte passar i centrum. Drivmedel bensin, diesel, biogas och laddplatser.

Fordonstvätt Bygghandel Hotell och motell

Restauranger för förbipasserande m.m

Kontor / kontorshotell

Sten och mursten till trädgårdar. Precis som Flisby AB erbjuder idag.

Om det visar sig att någon av dom stora matvarujättarna exempelvis Citygross vill bygga, så tycker jag att det ska vi tillåta för dom kräver riktigt stora butiksytor och riktigt rikligt med parkeringsplatser.

Dom passar perfekt i Sörängsområdet.

Vi måste fortsätta och varje år (om det inte kommer ett krisår med ekonomin) för att utveckla och snygga till centrum eller " vardagsrummet " som man ibland kallar det. Vårt centrum är ju idag mycket trevligare än för 10 - 15 år sedan. Almenäs området blev ju lyckat också och vi har gångavstånd från

Kommunen tackar medborgare för synpunkterna på detaljplanens samrådsförslag.

Beträffande markanvändningsbestämmelsen "H2" – Detaljhandel utom handel med livsmedel begränsas denna användningsbestämmelse inom den västra delen av planområdet. Mot bakgrund av resultatet av den handelsutredning som tagits fram 2022 av handelsutredningsinstitut (HUI) är kommunens bedömning detaljhandel utom handel med livsmedel fortsatt ska finnas inom området då den även gör markanvändningen inom planområdet med flexibel gentemot befintlig detaljplan.

*För kommuns ställningstaganden angående handel, se svar till **yttrande 9.***

Övriga synpunkter noteras.

Hegethorns foto till exempelvis Willys och Rusta viket är bra.

Här ska det vara roligt och trevligt att vistas och handla bland våra duktiga köpmän som driver detaljhandel och har fackkunskap.

Dessa duktiga handlare har inte råd att flytta in även om dom skulle vilja till nybyggda hus. Bara nya butiksinredningar kan kosta runt 1 miljon kronor. Konkursen är inget som gynnar en handelsplats. Hyreskostnad är en av dom största utgifter som en butik har.

Jag såg härom veckan att i år har bussbolag Julresor till våran granne Eksjö förutom till dom vanliga Stockholm, Göteborg, Taxinge slott, Kalmar, Helsingborg m.m m.m Man blir först avundsjuk, men man måste gratulera Eksjö stad att man nu har fått sådan attraktionskraft att bussbolag kör julresor dit. Här har man skapat ett litet trevligt och mysigt centrum får vi erkänna.

Nässjö kan också om vi bara hjälps åt och beslutar rätt saker tack!

16. Medborgare

Lägg ny dagligvaru- och livsmedelshandel i Västra Staden och avveckla dessa planer för Hultet /Sörängen

Avsikten med planförslaget är att kraftigt öppna upp möjligheterna till dagligvaruhandel – inklusive livsmedel – inom Hultet 1:1, det s k Sörängsområdet. Undertecknad avstyrker entydigt detta förslag.

Planen strider helt mot tidigare genuint bearbetade inriktningsbeslut vad gäller såväl området som kommunens strategi (läs t ex 2016 års KF-beslut om Fördjupad Översiktsplan för Nässjö Stad, delavsnitt om Näringsliv och handel) för handelsutvecklingen i vår stad.

Kommunen tackar medborgare för synpunkterna på detaljplanens samrådsförslag.

Beträffande detaljplanens förenlighet med den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad från 2016, så är kommunen medveten om att detaljplanen inte är förenlig med den fördjupade översiktsplanen, det är den huvudsakliga anledningen till att detaljplanen handläggs med så kallat utökat förfarande.

Synpunkten angående detaljplanens hantering noteras.

För Västra staden finns redan ett antaget planprogram och kommunen håll i skrivande stund på med att ta fram en detaljplan för den första etappen av Västra staden. Den markanvändning som föreslås i detta yttranden bedöms inte som lämplig i förhållande till planprogrammets intentioner.

Det är djupt olyckligt att ändra på dessa strategiska övergripande inriktningsbeslut genom en forcerad hantering av en detaljplan. Beslutsgången kring detaljplanen präglas av snabba kast och stundens ingivelser, vilket annars ett detaljplaneförfarande är till för att förhindra.

För kommuns ställningstaganden angående handel, se svar till yttrande 9.

Övriga synpunkter noteras.

Kommunledningen är frustrerad över det handelsunderskott som finns i kommunen. Men det går inte genom ett lappkast i planbeslut tro att man kan ändra denna situation och samtidigt köra över tidigare, väl förankrade, strategiska beslut. Tappen av t ex Åhléns och Netto går inte att lösa med en kvickfix. I nuvarande konjunkturläge kommer heller ingen seriös handelskedja att fatta beslut och binda upp sig för investeringar och andra kostnader på hundra miljoners-nivån i ett nytt projekt i någon kommun. Även i storstäderna och andra externa handelslägen signalerar man nu att man behöver mindre affärsytor, inte mer. Verkligheten, omvärldsfaktorerna, inflationen, höjda hyror och ränteutvecklingen är handfasta faktorer som nu tyvärr kommer i fatt.

Det finns alltså tid – minst 1-2 år – att göra ett omtag och bottna såväl detaljhandelsfrågan för Sörängen som att göra en översyn och uppdatering av de strategiska besluten kring handeln i vår kommun och centralort.

Sörängsområdet behövs förstås också i detta perspektiv, men för skrymmande sällanvaruhandel även framöver!

En genuin majoritet (närmare 50 styck) av den lokala handels företrädare har framfört mycket starka betänkligheter på de under våren framhastade och ändrade planidéerna för Sörängsområdet, inklusive denna aktuella plan. Man klargör att om mer handel flyttas till området kommer cityhandeln att redan på kort sikt att drabbas. De sköra ekonomiska villkoren man redan nu befinner sig i kommer

med största sannolikhet att stjälpå flera företags möjligheter att överleva i city.

Man är över lag bekymrad över sinande flöden av personer i centrum, som här ska handla, träffas, gå på café och restaurang och göra serviceärenden. På samma sätt uttrycker nu flera fastighetsägare en tydlig oro för att fler ”gråpapper” eller tomma butiksfönster kommer att bli följden av att etablera dagligvaruhandel utanför centrum. Andra frågar sig om den s k ”kanibaleffekt” som en stor nyetablering i Sörängen otvetydigt kommer att leda till kommer att göra det omöjligt att över huvud köpa sin mjölk mm i centrum framöver. Det vore förstås förödande för alla äldre som redan bor här och i än högre grad kommer att flytta till de nya bostadsprojekt som planeras!

Men, än finns tid för reträtt av aktuell plan och eftertanke! Detta planförslag måste därför läggas på is.

Mitt förslag är att omarbeta idéerna och planerna för hela **Västra staden, med sina över 50.000 kvm stora område**, för att härigenom skapa möjligheter för att öppna området även för utökad dagligvaruhandel och samtidigt lyssna på den sakkunniga handeln och fastighetsägarnas synpunkter för att knyta ihop mer av verksamhet och mänskliga flöde i centrum.

Dessutom kommer etablering av en större Citygross och/eller Coop kunna knyta ihop City med Almenäsområdet. Området skulle därmed bli ett sambandsområde som kommer att stärka – inte stjälpå – den redan befintliga handeln i vår stad och kommun. De övriga visionerna för Västra staden skulle härtill kunna förverkligas!

Resecentrum skulle även komma att dra nytta av och själv, genom en utvecklad regional- och intercitytågtrafik, kunna bidra mer aktivt till en förstärkt handel och annan näringsverksamhet i närområdet.

Det kan bli riktigt bra!

Tänk om! Ta tid till en fördjupad analys och diskussion! Gör om och låt Västra staden stärka Centrumhandeln!

Nässjö 2023-09-28

17. NAV VA

NAV Vatten och Avlopp lämnar följande synpunkter kring rubricerad detaljplan i samband med samråd.

Under rubrik Genomförande -> Markreservat för allmännyttiga ändamål
Vad avses med texten ”men ingen rättighet för ledningsägaren.”?

Under rubrik Genomförande->Tekniska frågor -> Tekniska åtgärder->Vatten och avlopp
Följande textjustering önskas för att förtydliga vad som avses.

Tekniska frågor
Tekniska åtgärder
Vatten och avlopp
Teknisk förtydning i form av vatten-och-spillvatten finns framdraget i Odlingsgatan. I samband med genomförandet av detaljplanen kan nya ledningar behöva byggas ut för att ansluta tillkommande fastigheter inom planområdet som i dagligt inte är anslutna till vatten, dagvattnet och avlopp. ← spillvatten

vatten, spill- och dagvatten

← spillvatten

Under rubrik Genomförande->Tekniska frågor -> Tekniska åtgärder-> Dagvatten
Följande justering av rubrik önskas för att förtydliga vad som avses.

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

Dagvattenanläggningar

Under rubrik Genomförande->Ekonomiska frågor -> Drift vatten och avlopp
Här krävs ett tydliggörande av uppdelningen av det ekonomiska ansvaret för driften.

Kommunen tackar NAV VA för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Synpunkterna noteras och erforderliga korrigeringar genomförs i detaljplanens plankarta och planbeskrivning enligt önskemål.

Nässjö Affärsverk genom Vatten och avlopp ansvarar för ”xxx”, Nässjö kommun genom Tekniska serviceförvaltningen ansvarar för ”xxx” och fastighetsägarna ansvarar för ”xxx” inom kvartersmark.

18. NAV Energi

NAV Energi har inga specifika invändningar mot detaljplanens utformning men för att kunna erbjuda teknisk försörjning i form av fjärrvärme till de fastigheter som kommer etablera sig kommer ny stamledning krävas i utbyggnad i gata samt servisledning på fastigheten.

För att NAV ska kunna erbjuda fjärrvärme till nya fastigheter inom den aktuella detaljplanen krävs att:

- *Framförhållning på tänkt effekt för specifik byggnad på inom varje fastighet.*
- *Avtalsservitut finns och kan nyttjas.*
- *Att markundersökningar är utförda.*
- *Om möjligt samverkan vid rörförläggning i väg när denna byggs.*
- *Framförhållning på placering av teknikerum för specifik byggnad.*
- *Framförhållning när på året rörförläggning ska utföras.*

Kommunen tackar NAV Energi för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag. Synpunkterna noteras.

19. Naturligtvis Salomonssons AB

Hej! Jag jobbar som företagare i Nässjö stad sedan 1990 och är glad och stolt över stadens alla mindre butiker med personlig service, fantastiskt sortiment samt en del butikers

Kommunen tackar Naturligtvis Salomonssons AB för deras synpunkter på samrådsförslaget.

*För kommuns ställningstaganden angående handelen, se svar till **ytrande 9**.*

försäljning på nätet. Det pyntas vackert med blomsterarrangemang och aktiviteter på lördagar i centrum genom företagare och NNAB.

Synpunkterna noteras.

Till min förfäran ser jag hur vårt centrum hotas av de nya förslag som kommit upp till ytan, tolkningar av beslut som gör det möjligt att nässjö stad går andra städers öde till mötes: tomma lokaler som gapar tomma, människor vågar inte gå ut, kriminalitet och brottslighet frodas genom centrumdöden!

Allt fler politiker vill ha utveckling vilket är bra om det gjordes med hänsyn till befintliga butiker, det verkar inte vara fallet när det gäller detta område. Förstår att det skrivna ordet naturligtvis kan tolkas på flera sätt och att företagare nu verkar kunna dela på en stor lokal i området runt Biltema, istället för att endast de stora aktörerna ska ha möjlighet att etablera sig där.

Det är inte förvånade men oerhört sorgligt då det från början sades att det enligt detaljplanen endast skulle till "varuhus". Hade vi förstått att det endast var en fasad hade säkerligen motståndet blivit större, nu smög det sig bara upp som "ett litet misstag" Detta är inte ok!

Nu är det hög tid att tänka till, centrumdöden är ett faktum i många städer!

Låt Nässjö Stad förbli en mysig stad med små butiker och säg nej till att flytta ut butikerna bara för att det går!

En fråga att ställa sig skulle dessutom kunna vara: Är det inte dags att återinföra tjänstmannas- & politikeransvar så att beslut som fattas känns hos de som tror att vi lättvindligt bara kan ändra om som om det inte spelar någon roll? Bor de som styr o bestämmer i Nässjö stad ens i staden?

20. Medborgare

Det framlagda förslaget är **förödande** för Nässjö Centrum:

- Att ge tillåtelse för livsmedelshandel mm kan ju innebära att nuvarande handel flyttas från centrum, såsom Coop, Systembolaget, och ökning av nya såsom City Gross. Kanske även ICA och Willys vill flytta dit.
- Kanske apotek, klädhandlare, blomsterhandlare, optiker diverse restauranger och pizzerior vil flytta dit.
- Detta tömmer stadens centrum.
- I Centrum bor en större del äldre som vill bo central och nära kommunen och service, affärer, bussar.
- Många äldre saknar bilar.
- De flesta önskade och befintliga äldreboende finns eller planeras i Centrum. För dessa är närheten till service, handel, restauranger o.dyl. är viktigt.
- Det är mycket dåliga kommunikationer till området.
- Om kommunen ger tillåtelse till en byggnation och inte kan påverka vad den ska användas till (dvs innehållet) så kan det bli vad som helst och till och med galleria.
- Detta utarmar centrum. Se bara vad som hänt med Jönköpings centrum när det skapades A6, liksom i Halmstad med 2 köpcentra utanför centrum (Flygstaden och Hallarna). Detta har tömt många lokaler i centrum, där flera stora kedjor flyttat ut, såsom HM, Stadium, KappAhl, Intersport, ICA, COOP, Willys m.fl. Det står massor med tomma affärsytor lediga i centrum
- Så börjar det även bli i Nässjö.

Kommunen tackar medborgare för synpunkterna på detaljplanens samrådsförslag.

Beträffande synpunkten om att detaljplanen ska omarbetas före beslut så kommer detta ske. Detaljplanen revideras minst två gånger under framtagandeprocessen, dels efter samrådet, dels efter granskningen.

*För kommuns ställningstaganden angående handel, se svar till **yttrande 9**.*

Övriga synpunkter noteras.

- För service och boende i centrum av Nässjö behöver vi nuvarande handelsområdena Centrum, Almenäs och ICA Kvantum. Helst utökad handeln i Centrum
- Mitt förslag är att planen ska omarbetas före beslut

21. Greens i Nässjö AB

Synpunkter gällande detaljplanen för del av Hultet 1:1 med flera (Sörängsområdet) från Greens i Nässjö AB.

Det är viktigt att bevara en levande stadskärna där handeln är koncentrerad, eftersom det ger flera fördelar för butikerna och staden i stort. Om detaljplanen för Sörängsområdet ändras och butiker tillåts utanför stadskärnan, kan det medföra risker för handeln i Nässjö. En levande stadskärna ger flera fördelar för butikerna och staden i stort. När butiker är samlade på ett ställe blir det enklare för kunderna att hitta det de söker och att jämföra olika produkter och priser. Detta kan öka konkurrensen mellan butikerna och leda till en bättre service och ett bredare utbud av varor och tjänster vilket gynnar handeln och dess kunder i stort. En levande stadskärna skapar också en attraktiv och trivsamt miljö för både invånare och besökare.

Det blir en naturlig mötesplats där människor kan umgås, handla och ta del av olika evenemang. Detta kan bidra till ökad trygghet och trivsel i staden. För butikerna innebär en levande stadskärna fler kunder och ökad lönsamhet. När fler människor besöker stadskärnan ökar chansen att butikerna får fler försäljningstillfällen. Dessutom kan butikerna dra nytta av synergier genom att samarbeta och skapa attraktiva erbjudanden tillsammans.

Att tillsammans skapa förutsättningar att bedriva en lönsam handel borde ligga i

Kommunen tackar Greens i Nässjö AB för deras yttrande på detaljplanens samrådsförslag.

Beträffande synpunkten om att kommunen noggrant bör överväga konsekvenserna av att ändra befintlig detaljplan så är kommunens bedömning att detta har skett med stöd i bland annat den handelsutredning som togs fram av Handels Utredningsinstitut (HUI) 2022. Kommunen ser med bakgrund i detta ingen anledning till att ompröva de slutsatser som dragits av handelsutredningen.

*För kommuns ställningstaganden angående handel, se svar till **yttrande 9**.*

samtliga parter intresse om vi vill ha en stad som utvecklas och där människor vill verka och vara. Sammanfattningsvis är en levande stadskärna viktig för att skapa en attraktiv plats där människor vill vara. Det ger fördelar för både butikerna och staden i form av ökad konkurrenskraft, bättre service, bredare utbud, ökad trygghet och trivsel. Det är därför viktigt att noggrant överväga konsekvenserna av att ändra detaljplanen för Sörängsområdet och tillåta butiker utanför stadskärnan. En väl genomtänkt planering kan bidra till en hållbar utveckling av handeln i Nässjö, samtidigt som stadskärnan bevaras som en attraktiv plats för både invånare och besökare.

22. Medborgare

Yttrande angående detaljplan för del av Hultet 1:1

Såsom varande född uppvuxen och boende i Nässjö i princip hela mitt liv önskar jag delge några synpunkter på nya detaljplanen för rubricerade fastighet.

För de städer och kommuner som kan ses som mindre i Sverige tror jag den allmänna dominerande synpunkten är att behålla en vacker livaktiv inbjudande stadskärna. Stadskärnan ska bjuda in till besök, erbjuda ett varierat utbud, vara lättillgänglig och gärna estetiskt tilltalande.

Min åsikt är att man under de senaste 10 – 15 åren med ett långsiktigt arbete har lyft Nässjö centrum till en helt ny nivå. Det är lätt att bli hemmablind då förändringarna sker över längre tid. Betraktar vi det som har ändrats de senaste åren så ser vi ett centrum med goda möjligheter till att ströva omkring, vara en mötesplats, bra belysning, vackra planteringar och träd och ett varierat utbud av butiker. Det senare är något som vi alltid vill ska bli bättre men de som driver butiker idag gör enligt mig ett mycket bra arbete.

Kommunen tackar medborgare för synpunkterna på detaljplanens samrådsförslag.

Beträffande synpunkten om att kommunen bör göra en grundlig konsekvensanalys före det att man tar beslut så är kommunens bedömning att den sådan konsekvensanalys har genomförts inom ramen för detaljplanens framtagande.

*För kommuns ställningstaganden angående handel, se svar till **yttrande 9**.*

Övriga synpunkter noteras.

Sedan 3 år tillbaka är jag boende på Storgatan 37 efter att ha sålt villa på Hultgatan. Det ger möjligheter att följa pulsen i stadens centrum både på dygns- och veckonivå. Man kan notera ett lugnare rytm vissa tider och naturligtvis mer aktivitet andra dagar, speciellt torsdagar. Notera speciellt gångstråk förbi Systembolaget som med nya planteringar och bänkar har lyft aktiviteten väsentligt och många fler stannar till och nyttjar de nya faciliteterna.

Min önskan och förhoppning är att Nässjö kommun fortsätter det goda arbetet med att utveckla centrumområdet. Enligt mig en av de absolut viktigaste orsakerna för att behålla invånare och ge en god bild av staden till besökare.

Vad riskerar vi med att etablera dagligvaruhandel på Sörängenområdet? Innan beslut tas bör man göra en grundlig konsekvensanalys och framförallt betrakta de kommuner som har gjort detta tidigare. Min egen känsla är att vi riskerar att vi till slut ser ett centrum som utarmas och blir dött. Allt det goda arbete som har gjorts de senaste åren spolieras vilket vore väldigt synd. En stadskärna med ett utarmat butiksutbud vore mycket negativt för Nässjö stad.

23. Tinric Förvaltning AB

Synpunkter på detaljplanen Hultet 1:1

Bakgrund

Den förändrade detaljplanen för hultet 1:1 som baseras på handelsutredningen där det framgår att det finns potential för dagligvaruhandeln att öka i omfattning i Nässjö. Dagligvaruhandel bör då enligt handelsutredningen placeras i Sörängsområdet.

Tinric Förvaltning AB:s ståndpunkt

Vi på Tinric Förvaltning tror att det finns utrymme för, till exempel, ytterligare en livsmedelsbutik i Nässjö men att den inte ska placeras i Sörängsområdet. En utflyttning av handeln kan vara förödande för Nässjö city och Nässjö centrumhandel.

Genom våra dotterbolag, Nässjöripan AB, Nässjö Fastighets AB, Bostads AB Tinric och Tinric Fabriken AB har vi flera fastigheter och hyresgäster i centrumnära lägen.

Hyresgäster som idag kan göra huvuddelen av sina ärenden på gångavstånd från hemmet. Denna möjlighet är något som är en stor anledning till att man väljer att bosätta sig i en centrumnära lägenhet. Med en etablering av dagligvaruhandel i Sörängsområdet är risken stor att kundunderlaget för vår centrumnära dagligvaruhandel dalar med lönsamhetsproblem och eventuell nerläggning som följd. Numera är det framför allt Coop-butiken som ligger nära våra hyresgäster. Hemköp och Netto finns ju sedan tidigare inte kvar i Nässjö city.

Utöver att utbudet för våra hyresgäster minskar så tycker vi att det är mycket tråkigt när butikslokaler i Nässjö gapar tomma.

Förslag

I HUI Research ”Nulägesanalys- och konsekvensanalys för detaljhandeln i Nässjö” föreslås att även en djupare utredning bör

Kommunen tackar Tinric Förvaltning AB för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Beträffande förslaget om att en ny handelsutredning bör genomföras innan det att detaljplanen antas så är kommunens bedömning att befintlig handelsutredning innehåller tillräckligt med underlag för att kunna gå vidare med detaljplanen.

Gällande förslaget om ytterligare en livsmedelsbutik utanför det aktuella planområdet noteras detta förslag, men kommenteras inte vidare eftersom synpunkten inte berör någon av de markanvändningar som föreslås inom det aktuella planområdet.

*För kommuns ställningstaganden angående handel, se svar till **yttrande 9**.*

genomföras för Almenäs och ICA området, vi föreslår att denna analys görs innan en ny detaljplan för området Hultet 1:1 beslutas.

Vårt förslag är att Nässjö ska arbeta med ytterligare en livsmedelsbutik i närheten av Fenixgallerian, Västra staden, Almenäsområdet eller ICA-området. Detta skulle förtäta city, dessutom ge attraktionskraft till övriga butiker, caféer och restauranger. Vi är öppna för en diskussion om hur detta skulle kunna göras möjligt.

24. Fastighetsägare i Centrum Samrådssvar gällande detaljplanen för del av Hultet 1:1 med flera (Sörängsområdet)

Vi fastighetsägare som långsiktigt verkar och investerar i Nässjö är övertygade om att en attraktiv stadskärna skapar förutsättningar för tillväxt och välfärd. Stadskärnan är en central komponent som berör många intressenter och deras framgång är nära kopplad till dess livlighet och vitalitet. För att attrahera investeringar, fler invånare, besökare, företag, entreprenörer och studenter krävs en stadskärna som pulserar av aktivitet och möjligheter.

En framåtsträvande och modern stad förstår att stadskärnan är själva hjärtat och ansiktet utåt för staden. Den spelar en avgörande roll i att forma Nässjös nuvarande och framtida varumärke.

En välfungerande stadskärna kan också vara en viktig ingrediens för integration, mångfald, hållbarhet, trygghet, säkerhet och inte minst stolthet bland Nässjöborna. Vi fastighetsägare är neutrala i frågor som rör handelns utbyggnad och välkomnar samarbete med alla stadens intressenter, även externa handelsplatser. Vi anser dock att stadskärnan innehar en avgörande betydelse för staden och dess framgång. Därav ställer vi oss mycket kritiska till förslaget om att ändra detaljplanen på Sörängsområdet. Där man

Kommunen tackar Fastighetsägare i Centrum för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Beträffande markanvändningsbestämmelsen "H2" – Detaljhandel utom handel med livsmedel begränsas denna användningsbestämmelse inom den västra delen av planområdet. Mot bakgrund av resultatet av den handelsutredning som tagits fram 2022 av handelsutredningsinstitut (HUI) är kommunens bedömning detaljhandel utom handel med livsmedel fortsatt ska finnas inom området då den även gör markanvändningen inom planområdet med flexibel gentemot befintlig detaljplan.

*För kommuns ställningstaganden angående handel, se svar till **yttrande 9**.*

Beträffande synpunkten om att detaljplanen inte är förenlig med gällande fördjupad översiktsplan för Nässjö stad så är kommunen medvetna om detta och det är den huvudsakliga anledningen till att detaljplanen handläggs med så kallat utökat förfarande.

Beträffande uppmaningen om att en ny handelsutredning och analys om konsekvenser för stadskärnan bör genomföras innan det att detaljplanen antas så är kommunens bedömning att befintlig handelsutredning innebär tillräckligt med underlag för att kunna gå vidare med detaljplanen.

utökar med dagligvaruhandel (H1) och detaljhandel utan handel med livsmedel (H2). Med risk för möjliga etableringar av mindre butiker om 100-300 kvadratmeter samt en stormarknad på 6 000 kvadratmeter fruktar vi att statshandeln och stadskärnan dör. Vi tror att det långsiktiga utfallet kommer bli mycket negativt för Nässjö.

En tydlig målsättning för Nässjö stadskärna och handelsplatser behövs

Sommaren 2016 antog Nässjö kommunfullmäktig en ”Fördjupad översiktsplan för Nässjö Stad”¹.

I delkapitlet ”Planen – Näringsliv och Handel”, sammanfattas bland annat kommunens ställningstagande enligt följande:

Kommunen ska

- *Stärka stadskärnas roll som nav, handelsplats och mötesplats. Kontinuerligt jobba för att bibehålla och öka attraktiviteten i centrala Nässjö genom ny- och ombyggnationer, underhåll lokalisering av verksamheter och samverkar med näringsliv och fastighetsägare.*
- *Arbeta för att större livsmedelsbutiker i första hand placeras i stadskärnan och i andra hand i angränsade områden.*

Eftersom stadskärnan är så betydelsefull för alla invånare, besökare och verksamma är det väsentligt att det finns en tydlig strategi för utveckling och förvaltning av centrum. Det finns många olika aktörer i kärnan vilket gör det svårt att styra utvecklingen, men genom samverkan och fokus på gemensamma insatser kan man skapa en attraktivitet. För oss fastighetsägare är det väsentligt att det finns en genomtänkt och väl förankrad strategi. En tydlig och väl kommunicerad strategi skapar trygghet och framtidstro hos investerare och andra intressenter i kommunen.

Vi fastighetsägare är nöjda med befintlig fördjupad översiktsplan för Nässjö stad. En plan vi gjort våra långsiktiga investeringar utifrån. Vi söker en tydlighet från politiken då nuvarande förslag i Sörängen får anses motarbeta tidigare plan.

En förändring av detaljplanen för Sörängen behöver analyseras djupare och konsekvenser behöver utredas

Risken med att göra stor förändring av detaljplaner och utöka befintliga planer med andra är att man vill komplettera sitt handelsutbud med stads kärna-liknade utbud som både kan omfatta service och tjänster som erbjuds i centrum. Vi har dock sett i andra städer i Sverige att planeringen som legat till grund för beslutet inte riktigt lyckats med sina intentioner och istället skapa en utarmad stads kärna. Varje stad är unik med sina särskilda förutsättningar. Ett beslut och förändring av följande karaktär kräver större omsorg. Utförligare analyser av den lokala marknaden måste komplettera den generella ”HUI Research nuläges- och konsekvensanalys för detaljhandel i Nässjö”² 2022–03.

På sidan 28 i HUI:s rapport noteras att det finns aktuella utvecklingsområden med ungefär 500 nya bostäder, främst i södra/centrala delarna av Nässjö. En viktig aspekt att beakta är att flera av dessa bostäder enligt rapporten förväntas locka en äldre målgrupp som flyttar från enbostadshus utanför stadskärnan. Vår uppfattning är att äldre flyttar till stan för att komma nära all tänkbar service i form av livsmedel, butiker, restauranger, nöjen med mera. Vi är många fastighetsägare som satsat på att bygga nya lägenheter och kontor i stadskärnan. Det är politiskt viktigt att uppmärksamma att en betydande satsning i Sörängsområdet skulle vara i konflikt med denna utvecklingstrend. Vidare, om detaljplanen ändras i enlighet med HUI-utredningen och man väljer alternativ 4 ”Kombination med förmån Sörängen”,

innebär det att kommunen prioriterar etableringar i Sörängen framför centrum.

Sammanfattningsvis vill vi uppmana Nässjö kommun att göra en djupare utredning där konsekvenserna för Nässjös stadskärna utreds mycket noga med fokus på att utveckla en attraktiv stadskärna. Vi fastighetsägare är öppna för en diskussion om hur detta skulle kunna göras möjligt.

***Avsändare – Fastighetsägare i Centrum
(Se bilaga 1 för fastigheter)***

Gallerian loket – Viktor Svahn
Nässjö Bostäder AB – Dany Daoud
SML Fastigheter i Nässjö AB – Martin
Axeheim
Malmborgs Fastigheter AB – Rasmus
Malmborg
Kapen Fastigheter AB – Stefan Igefjord
Privatvård – Carin Green
Privatvård – Helene Swanberg
Hotell Högland – Torgny Gunnarsson
Riptrean AB – Johnny Norén
Nässjö Fastighets AB – Håkan Axeheim
RE Equity Fund – Ralph Torgersson
Fastighetsfirman Pettersson & Son AB –
Thorbjörn Petersson
Nässjöbor AB – Länsförsäkringar &
Höglandets Invest

25. SAFE

Nuvarande detaljplan för detta område togs så sent som 2018. Den var väl genomarbetad och avvägd mellan olika intressen och verksamheter. Vilka verksamheter som tillåts i Hultet påverkar även utvecklingen i Nässjös stadskärna och de närliggande handelsområdena i Almenäs och kring ICA/Lidl.

Kommunens målsättning var att slå vakt om en levande och attraktiv stadskärna med ett bra utbud av handel och service. Man ville därför undvika att områden långt ifrån

Kommunen tackar SAFE för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

SAFE:s förhållningsätt i frågan noteras. Mot bakgrund av den handelsutredning tagits fram av Handels utredningsinstitut (HUI) ser kommunen ingen anledning att i detaljplanen ompröva inställningen till detaljhandel med livsmedel inom området.

*För kommuns ställningstaganden angående handel, se svar till **yttrande 9**.*

stadskärnan utvecklades till handelsområden som kunde undergräva stadskärnans handel. Därför blev detaljplanen för det nyöppnade handelsområdet i Hultet 1:1 inriktat på ”sällanköpshandel” och handel med skrymmande varor. Livsmedelsaffärer och mindre detaljhandel hänvisades till stadskärnan och ovan nämnda närliggande områden.

SAFE ställde sig bakom denna syn på detaljplanen för del av Hultet 1:1 och tycker fortfarande detsamma. Det är en bra inriktning med tanke på hela kommunens utveckling.

Den nya detaljplanens viktigaste förändring är att man nu kommer att tillåta livsmedelsförsäljning på en del av detaljplanens område. Detta kan komma att förändra hela Nässjö's handelsstruktur. Nässjö kommun har de senaste åren satsat mycket på att utveckla centrum i Nässjö. Det har varit flera omgångar av ”Vision Nässjö stadskärna” med tillhörande gestaltungsprogram. En hel del har upprustats och förnyats på gator och torg.

Det har även byggts många nya bostäder i centrum vilket är bra för kundunderlaget och handeln i centrum. Men där finns flera tomma affärslokaler så det återstår en del att göra för att få ett fullt fungerande centrum i Nässjö.

Om Nässjö kommuner låter ett stort externt handelsområde utvecklas flera kilometer från stadskärnan riskerar det att slå undan benen för hela ”Vision Stadskärna” och för ett levande centrum i Nässjö stad.

SAFE säger därför bestämt NEJ till att tillåta livsmedelshandel i del av Hultet 1:1 m.fl.

26. SML Fastigheter

Synpunkter gällande detaljplanen för del av Hultet 1:1 med flera (Sörängsområdet) Vi på SML Fastigheter i Nässjö AB, med centrumfastigheterna Banken 3, Falken 6-7, Mården 8, Brevet 1 och Posten 1 är mycket oroade över Nässjö centrums utveckling om den nya detaljplanen för Sörängen antas.

Vi tror att Nässjö kommun kan göra samma misstag som många andra städer har gjort tidigare genom att skapa möjligheter för både små och stora aktörer som exempelvis H&M, Lindex, KappAhl, Systembolaget att flytta sina verksamheter utanför centrum-kärnan. Vi har för närvarande ett levande centrum med en mångfald av företag, både stora och små, och vi kan stoltsera med ett bra utbud som överträffar många andra städer i samma storleksklass.

Tyvärr verkar den nya detaljplanen som kommunen föreslår vara i strid med detta. Där man utökar och tillåter detaljplanen med dagligvaruhandel (H1) och detaljhandel utan handel med livsmedel (H2) i Sörängsområdet. Vi tror inte detta är rätt väg att gå.

Kommunen hävdar att avsikten med den nya detaljplanen inte är att konkurrera med stadens centrum. Vår uppfattning är dock att detta blir resultatet om ändringen av planen godkänns. Om så sker råder kommunen inte längre över att styra utveckling. Följer sedan exempelvis Systembolaget efter som i vår mening är extremt viktigt för flödena ner till centrum, är detta mycket negativt. Vi tror och hoppas på ett livfullt Nässjö centrum. Därför tror vi det är nödvändigt att koncentrera viss typ av handel till centrum istället för att tillåta den i externa handelsområden. Detta är dock en svår balansgång för oss eftersom vi samtidigt värnar för fri konkurrens och är emot många begränsningar i detaljplaner.

Kommunen tackar SML fastigheter för deras yttrande på detaljplanens samrådsförslag.

(Notera att på grund av dokumentets disposition och utseende placerades den bilaga som inkom tillsammans med detta yttrande sist i dokumentet, märkt med "Bilaga 1")

Beträffande markanvändningsbestämmelsen "H2" – Detaljhandel utom handel med livsmedel begränsas denna användningsbestämmelse inom den västra delen av planområdet. Mot bakgrund av resultatet av den handelsutredning som tagits fram 2022 av handelsutredningsinstitut (HUI) är kommunens bedömning detaljhandel utom handel med livsmedel fortsatt ska finnas inom området då den även gör markanvändningen inom planområdet med flexibel gentemot befintlig detaljplan.

*För kommuns ställningstaganden angående handel, se svar till **yttrande 9**.*

Beträffande detaljplanens förenlighet med den fördjupade översiktsplanen så är kommunen medveten om att den nya detaljplanen inte är förenlig med den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad från 2016, vilket också är den huvudsakliga anledningen till att detaljplanen handläggs med så kallat utökat förfarande.

Övriga synpunkter noteras.

Utöver centrumfastigheterna har SML under mer än 20 år arbetat långsiktigt för att utveckla Almenäs Köpstad som ett komplement till Nässjö centrum. Vi har alltid övervägt vad som är bäst för Nässjö centrum när vi har välkomnat nya företag till Almenäs. Om en butik är bättre lämpad i centrum än Almenäs har vi avböjt erbjudandet om etablering. Dessutom har vi sagt nej till företag som velat etablera sig på ytor mindre än 600 kvadratmeter, för att undvika att konkurrera mot mindre butiker i centrum. SML har aldrig försökt flytta butiker från centrum till Almenäs. Vår ambition har alltid varit att samarbeta med Nässjö kommun och Nässjö näringsliv.

Vi tycker den befintliga planen "Fördjupad översiktsplan för Nässjö Stad" inkluderat Sörängen, som utarbetades för ungefär 5 år sedan av kommunen, är ett väldigt bra komplement till dagens centrum och Almenäs. Planen möjliggör etablering av större aktörer som Biltema och Bygghuset, vilket vi ser som mycket positivt. Det stärker Nässjö som stad och ger oss en varierad handelsmiljö.

Vi ser också, med stöd i RSDs PM, att en ändring av detaljplanen inte följer inriktningen som gavs i den fördjupade översiktsplanen. Vi tycker det är viktigt att hålla policyn som säger att handeln, förutom storskalig handel, i första hand ska lokaliseras i eller i anslutning till stadskärnan. Livsmedel har en särställning i människors vardag och behöver därför lokaliseras i närheten av bostäder utifrån ett hållbarhets- och attraktivitetsperspektiv.

SMLs ståndpunkt är att kommunen ska kvarstå vid sin ursprungliga plan och tidigare gemensam syn på stadens utvecklingen som centrum, Almenäs och kommunen delade. En förändring av följande karaktär behöver en mycket mer noggrann konsekvensanalys av vad ändrade handelsmönster innebär för staden. Vi tror att en del av kommunen

missar helheten och en väsentlig detalj. Efter att detaljplanen ändras går det inte längre påverka utvecklingen. Besluten kommer att ligga hos de nya fastighetsägarna i Sörängen. Kommunen kan påverka via den första markförsäljningen, därefter är det fritt och upp till enskild fastighetsägare att bestämma bara man följer detaljplanen.

Vi anser inte att en dagligvaruetaablering i Sörängen stärker Nässjö på samma sätt som en etablering i ett mer centrumnära alternativ skulle göra, som exempelvis vid ICA- eller Almenäsområdet. SMLs förslag är att etablera ytterligare livsmedelsbutik i centrum. Detta skulle förtäta staden samt ge attraktionskraft till övriga butiker.

Vi hoppas kommunen tar till sig våra synpunkter samt noggrant överväger de frågor och bekymmer vi framfört.

Till yttrandet inkom även en bilaga ”PM Nässjö” se **Bilaga 1** längst ned i dokumentet.

27. Medborgare

Vi i Nässjö måste värna de små butikerna i centrumhandeln. Därför måste vi se till att det inte blir möjligt att öppna gallerior i Sörängsområdet. Som vi förstår det finns det inget annat sätt att garantera detta i nuläget än att stryka H2 överallt och endast tillåta handel med skrymmande varor H3.

Vill någon större livsmedelskedja typ City Gross etablera sig i området så kan ju H1 vara kvar där den är placerad nu.

Kommunen tackar medborgare för synpunkterna på detaljplanens samrådsförslag.

Beträffande markanvändningsbestämmelsen ”H2” – Detaljhandel utom handel med livsmedel begränsas denna användningsbestämmelse inom den västra delen av planområdet. Mot bakgrund av resultatet av den handelsutredning som tagits fram 2022 av handelsutredningsinstitut (HUI) är kommunens bedömning detaljhandel utom handel med livsmedel fortsatt ska finnas inom området då den även gör markanvändningen inom planområdet med flexibel gentemot befintlig detaljplan.

*För kommuns ställningstaganden angående handel, se svar till **yttrande 9**.*

28. Medborgare

Vill med detta ge mina synpunkter ang. Sörängsområdet.

Det ska inte beviljas tillstånd för mindre detaljhandel i Sörängsområdet.

Vi måste värna om vårt centrum och där passar detaljhandel såsom kläder, skor, hygien, smycken, blommor, restauranger, optiker o dyl. Vi måste fortsätta att göra vårt centrum riktigt fint och hemtrevligt. Som det har påbörjats.

Ska mindre detaljhandel finnas i Sörängsområdet måste det först finnas en plan för hur vi hanterar centrum så det inte blir tomt. Någon sådan plan har det inte pratats om på de informationsträffar som jag varit på.

Däremot kan det mycket väl beviljas tillstånd för större lokaler som det har sagt på ett informationsmöte, t ex byggvaror, skrymmande varor osv där det också krävs många p-platser. Hotell, vandrarhem, idrottshall är också exempel på vad som kan passa på Sörängsområdet.

29. Höglandets Räddningstjänstförbund

Yttrande gällande samråd detaljplan för Nässjö Hultet 1:1 m.fl.

Räddningstjänsten har följande synpunkter på den upprättade detaljplanen:

Det bör förtydligas vad som utgjort underlag till riskhänsyn och presenterade åtgärder kopplade till farligt gods-transporter på väg 31/40/47. Varför har just de presenterade riskavstånden och skyddsåtgärderna valts och finns det behov av ytterligare skyddsåtgärder?

Räddningstjänsten anser att de dagvattendammarna som finns i området bör förses med avstängningsventiler för att kunna

Kommunen tackar medborgare för synpunkterna på detaljplanens samrådsförslag.

Beträffande synpunkten om vilken storlek som är lämplig för butikerna så regleras detta inte av detaljplanen, utan genom avtal med exploatören.

*För kommuns ställningstaganden angående handel, se svar till **yttrande 9**.*

Övriga synpunkter noteras.

Kommunen tackar Höglandets Räddningstjänstförbund för deras synpunkter på detaljplanens samrådsförslag.

Beträffande synpunkten angående förtydligande av vilket underlag som använts för riskhänsyn kopplat till farligt gods, så förtydligas detta i planbeskrivningen.

Angående synpunkten om att dagvattendammarna inom planområdet bör förses med så kallade avstängningsventiler så är detta en teknisk specifikation som inte kan regleras genom egenskapsbestämmelser i detaljplanen. I dagsläget är dagvattendammarna utrustade med s.k. T-rör som skiljer bland annat olja från vattnet, detta bedöms vara en hållbar lösning för att förhindra att

hindra kontaminerat släckvatten att spridas vidare i dagvattensystemet. Kontaminerat släckvatten är det vatten som blir över när räddningstjänsten släcker en brand. I planområdet finns redan flera stora byggnader som kan ge upphov till stora bränder där räddningstjänsten behöver använda mycket vatten för att släcka. På stora, hårdgjorda ytor såsom i planområdet hamnar detta släckvatten i dagvattnet och bör på något sätt kunna tas omhand för att inte orsaka skador på miljön.

kontaminerat släckvatten bebländar sig med dagvatten.

Samhällsplaneringskontoret

Philip Agerö
Planarkitekt