

**Samhällsplaneringskontoret**

Moa Kjellberg  
Moa.kjellberg@nassjo.se  
0380 - 51 85 01

---

## Samrådsanteckningar

---

Detaljplan för Pärlugglan 6 m.fl.  
Nässjö stad och kommun

### Ärendehantering

Detaljplanen handläggs med så kallat standardförfarande enligt plan- och bygglagen. Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 31 augusti 2022 om samråd av detaljplanen. Detaljplanen har samrått med berörda fastighetsägare, myndigheter med flera under tiden 8 september till och med 8 oktober 2022. Nedan redovisas inkomna synpunkter under samrådstiden, samt kommentarer till dessa. Planen har justerats och kompletterats enligt det som redovisas med kursiv stil.

### Yttranden utan synpunkter

Yttranden utan anmärkningar har kommit in från

1. Socialförvaltningen
2. Nässjö Affärsverk AB

### Yttrande med synpunkter

#### Sammanfattade synpunkter

#### Planförfattarens kommentar

*Förslag till justering och komplettering av detaljplanen redovisas med kursiv stil.*

---

#### 1. Länsstyrelsen

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

*Geoteknik, stabilitet*

Vad Länsstyrelsen uppfattar av planhandlingarna så är den östra delen av planområdet relativt plan medan det finns en höjdskillnad på ca 8 meter i den västra delen ner mot befintlig gång- och cykelväg. I planhandlingarna omnämns det som en ravin med stödmur. Området i väster är även i SGI:s databas registrerat som ”ravinformation –

möjlig ravinformation” samt delar av Frickabäcken är registrerat som ”Ravininformation-vattendrag i anslutning”.

<https://gis.swedgeo.se/rasskrederosion/#> (se Områden där skogsbruk och exploatering kan orsaka erosion, ras och slamströmmar)

SGIs kartlager ”ravininformation – möjlig ravininformation” visar slänter med kraftig/mycket kraftig lutning samt raviner och vattendrag. Inom områden med mycket kraftig lutning och i raviner finns det förutsättningar som gör att erosion, ras eller slamströmmar kan uppstå. Dessa jordrörelser kan även påverka angränsande områden med kraftig lutning.

Med anledning av dessa förutsättningar behöver det framgå av planhandlingarna att föreslagen byggnation är lämplig sett till geotekniska förutsättningar och risker för ras och skred.

#### *Förorenade områden*

I anslutning till föreslaget planområde finns fyra potentiellt förorenade områden. EBH-objekten: 153068 F.d. Caltex Forserum och 153072 F.d Shell Forserum med primär bransch drivmedelshandling. Objekten ligger på ett avstånd om 10 respektive 50 meter från planområdet. Inom planområdet har en markundersökning genomförts vars resultat påvisar halter över känslig markanvändning för området planlagt för bostäder. Vidare framgår av planhandlingarna att marken som avses planläggas som kvartersmark (E1) är förorenad med halter över mindre känslig markanvändning. Av planhandlingarna framgår att kommunen bedömer att de påträffade föroreningarna inte utgör någon omedelbar risk men att ytterligare undersökningar krävs. De utredningar som behövs för att kunna bedöma markens lämplighet för föreslaget ändamål behöver göras innan planen antas. Kommunen behöver förtydliga om de påträffade föroreningarna utgör någon risk för människors hälsa.

Förutom ovan nämnda bensinstationer finns ytterligare två potentiellt förorenade områden;

*Planhandlingarna har kompletterats med en markteknisk undersökningsrapport och planbeskrivningen har kompletterats med information om platsens lämplighet sett till de geotekniska förutsättningarna.*

*Fördjupade utredningar och ytterligare provtagning har genomförts och bifogats planhandlingarna. Planbeskrivningen har kompletterats med en fördjupad beskrivning av åtgärder som krävs vid exploatering för att säkerställa en säker livsmiljö.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om balogenerade lösningsmedel.*

EBH-objekten 153 148 Forserums Industri AB och 153 152 Tryggarps plåt m.fl. vars primära bransch är verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Halogenerade lösningsmedel t.ex. klorerade lösningsmedel är föroreningar som ofta har ett komplicerat spridningsmönster och kan även spridas över långa avstånd. I flera fall har föroreningspolymer konstaterats upp till 1 km från ett källområde. De nämnda objekten ligger mellan 300 – 400 meter från planområdet. De vanligaste exponeringsvägarna i inomhusmiljö för klorerade lösningsmedel är via inomhusluft och dricksvatten. Objekten och dess eventuella påverkan på planen behöver beskrivas i planhandlingarna.

Innan planen kan antas behöver kommunen säkerställa att marken uppfyller kraven för föreslagna användningsområden, det vill säga för känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning. Vid behov av eventuella åtgärder för att säkerställa markens lämplighet förordar Länsstyrelsen att dessa genomförs innan planen antas. Om föroreningen är av mindre karaktär samt väl utredd och avgränsad kan det även säkerställas genom planbestämmelser. Det ska framgå av planen att riskerna för människors hälsa/säkerhet inom planområdet är utredda, och att kommunen bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för föreslagen användning.

### **Råd enligt 2 kap. PBL**

Övergripande är Länsstyrelsen positiv till kommunens ambition att stärka centrum genom förtätning med bostäder. Planens påverkan på miljön och ianspråktagande av grönytor samt hur det påverkar exempelvis boende i området bör dock belysas i planen. Planhandlingarna kan även med fördel förtydliga vilken service i form av butiker, skolor, vård mm som finns i närområdet samt vilka förutsättningar det finns för tillkommande boende att ta sig till och från området och kollektivtrafik i form av busshållplatser och järnvägsstationer mm.

### *Buller*

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen tagit

*Efter utförda utredningar gör kommunen bedömningen att risken för halogenerade lösningsmedel inom planområdet är mycket låg.*

*Plankartan har kompletterats med planbestämmelser som syftar till att säkerställa att föroreningarna hanteras innan bostäder byggs.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med övergripande konsekvenser för planförslaget samt en beskrivning av platsens förutsättningar gällande service, kollektivtrafik, m.m.*

*Plankartan har kompletterats med*

fram en bullerutredning och att föreslagen byggrätt uppfyller ekvivalenta riktvärden för buller. Länsstyrelsen vill dock poängtera att eftersom det inte i bygglovsskedet är möjligt att ställa några ytterligare krav på lokalisering, placering eller utformning avseende omgivningsbuller så behöver bullerfrågan vara utredd och klar i detaljplanen. Det är i detaljplanen som det ska säkerställas att byggrätten har förutsättningar att uppfylla riktvärden för både ekvivalent buller vid fasad liksom maxbuller vid eventuell uteplats. Även om riktvärden för fasad uppfylls i aktuell plan kan kommunen med fördel i planprocessen utreda lämpliga utformningar och eventuellt styra/reglera byggrätten för att säkerställa en så god boendemiljö som möjligt. Byggrätter intill trafikleder bör utformas så att de skärmar bullret och skapar en ljuddämpad gårdssida varför slutna långsgående fasader mot bullerkällan är att föredra. Det bör tydliggöras i planen att uteplatser ska säkerställas för de bostäder vars utemiljö överskrider riktvärdena.

#### *Kulturmiljö*

Planbeskrivningen anger att planområdet har närhet till kulturmiljöklassad bebyggelse och beskriver detta vilket är positivt. Detta kan med fördel utvecklas, liksom en beskrivning av hur kulturmiljövärdena eventuellt påverkas av den föreslagna åtgärden samt vad som kan göras för att undanröja eller minska denna påverkan. Den tillkommande bebyggelsen kommer innebära en påtaglig förändring av stadsmiljön/stadslandskapet och det bör beskrivas hur den tillkommande bebyggelsens utformning i fråga om volym, placering och byggnadshöjd bidrar till en god helhetsverkan.

#### *Vatten*

Enligt dagvattenutredningen behövs en total fördröjningsvolym om ca 40 m<sup>3</sup> och under förutsättning att föreslagna åtgärder genomförs uppfylls kraven på fördröjning och rening. Det kan med fördel förtydligas i planhandlingarna att föreslaget område för dagvattenhantering uppfyller de behov som framkommer av dagvattenutredningen.

*bullerskyddsbestämmelse "s<sub>1</sub> – Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida" för att säkerställa god boendemiljö vad gäller bullernivåer inom planerad byggnation. Plankartan har även kompletterats med bestämmelse "f<sub>2</sub> – Sammanhängande byggnad eller bullerskydd mot Jönköpingsvägen ska finnas" för att säkerställa en lugn och tyst uteplats till planerade bostäder.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av planförslagets påverkan på upplevelsen av omgivningen samt på de kulturhistoriska värden platsen besitter.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av områdets dagvattenhantering samt med dagvattenutredningens slutsatser.*

I sammanhanget vill Länsstyrelsen även lyfta att planläggning enligt PBL ska ske med hänsyn till miljö- och klimataspekter och baserat på länets regionala förutsättningar rekommenderar Länsstyrelsen att klimatfaktor 1,4 tillämpas i dagvattenutredningar.

## LÄNK

Vad Länsstyrelsen kan utläsa gjordes dagvattenutredningen innan någon miljöteknisk undersökning inom området utförts. Dagvattenutredningen anger att eventuella markföroreningar kan påverka dagvattenlösningarna och deras utformning så det behöver förtydligas i planhandlingarna att eventuella markföroreningar inte påverkar föreslagna dagvattenåtgärder.

### *Översvämning, skyfall*

Planområdets förutsättningar med avseende på risker relaterade till skyfall kan med fördel förtydligas i planhandlingarna. Detta kan göras genom att inkludera information från dagvattenutredningen eller från LstF Skyfallskarteringar för Forserum tätort.

I dagvattenutredningen anges att inga byggnader eller samhällsviktiga funktioner riskerar att skadas vid ett eventuellt skyfall, men det kan förtydligas i planhandlingarna om det inkluderar även föreslagen nybyggnation som exempelvis den transformatorstation som ligger i planområdets nordvästra hörn.

Den regnbädd som enligt dagvattenutredningen behövs för att avvattna parkeringsytan i öster bör tydliggöras i plankartan.

### *Människors hälsa och säkerhet, räddningsinsatser*

Det är positivt att kommunen beaktat riskerna med närheten till Jönköpingsbanan. Även om frågan om friskluftintag hanteras i bygglovskedet är det Länsstyrelsens uppfattning att sannolikheten att frågan kommer med i senare skede ökar om regleringen finns med på plankartan. Planen kan med fördel även

*Noterat.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om att markföroreningar inte påverkar föreslagna dagvattenåtgärder.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med information från dagvattenutredningen samt information om risker relaterade till skyfall.*

*Planbeskrivningen har förtydligats avseende risker vid skyfall.*

*Ett område med betäckning "E<sub>1</sub> - Dagvattenanläggning" har lagts till i anslutning till parkeringsytan i planområdets östra del.*

*Plankartan har kompletterats med utförandebestämmelse "b<sub>1</sub> - Luftintag ska placeras högt och på motsatt sida om Jönköpingsbanan". Planbeskrivningen har även kompletterats med en beskrivning av platsens förutsättningar kopplat till räddningsinsatser.*

kompletteras med information kopplat till övergripande räddningsinsatser såsom framkomlighet för utryckningsfordon, insatstid, tillgång till släckvatten mm.

#### *Trafikfrågor*

Kommunens ambition är att ha en bilfri och grön bostadsgård men det finns ingenting i detaljplanen som säkerställer detta. Det innebär att byggrätten norr om Dammgatan kan få utfarter mot Jönköpingsvägen som har en relativt hög trafikmängd och ur ett trafiksäkerhetsperspektiv bör detta ses över.

*Plankartan har kompletterats med utfartsförbud längs med stora delar av Jönköpingsvägen.*

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

*Noteras.*

## **2. Trafikverket**

### *Vägar*

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 931 (Jönköpingsvägen) nordöst om planområdet samt väg 850 (Storgatan) sydöst om planområdet.

Trafikverket anser att för liten hänsyn har tagits till den statliga vägen, 931, och ser ett behov av en revidering av planförslaget där större hänsyn tas till trafiksäkerhet på huvudvägen. Exempelvis så möjliggör föreslagen detaljplan flera anslutningar till väg 931, för parkeringsplatsen så väl som in och utfart för handikapparkering i anslutning till entré som för busshållplatsen.

*Plankartan har kompletterats med utfartsförbud längs med stora delar av Jönköpingsvägen.*

Den kommunala gatan, Dammvägen, skulle kunna ges en mer framträdande funktion i utformningen och vara den som belastas av anslutningar. Trafikverket ser gärna en nära dialog i fortsatta arbetet med planförslaget inför granskning.

*Noteras.*

Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen föres till antagande, ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket. Vidare ska åtgärder på allmän väg där staten är väghållare placeras och

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om kostnadsuppdelning och eventuella avtal som måste tillkomma för planens genomförande. Infarten till parkeringsytan i planområdets norra del har justerats för att uppfylla kraven enligt VGU.*

utformas så att de uppfyller kraven enligt VGU, vilket detaljplanen måste möjliggöra.

#### *Anslutning*

I plankartan saknas utfartsförbud mot större delen av väg 931, kommunen behöver förtydliga hur anslutningar ska utformas för att uppnå krav på trafiksäkerhet enligt VGU.

*Plankartan har kompletterats med utfartsförbud längs med stora delar av Jönköpingsvägen för att uppnå kraven enligt VGU.*

#### *Buller*

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

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om kostnadsuppdelning samt om riktlinjer för buller.*

### **3. Jönköpings länstrafik**

Jönköpings länstrafik ser att det med fördel kan framgå av planbeskrivningen att planområdet ligger nära Forserums station och möjligheterna att med tåg resa till såväl Nässjö som Jönköping.

*Planförslaget har kompletterats med information om närliggande kollektivtrafikkommunikation.*

I övrigt ser länstrafiken positivt på att orterna i Nässjö kommun utvecklas och förtätas och har inget att erinra mot samrådsförslaget.

### **4. E.ON**

Inom området har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar.

#### *Markkablar*

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: [www.eon.se/privat/kundservice/skyddaledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html](http://www.eon.se/privat/kundservice/skyddaledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html)

*Noteras.*

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

*Noteras.*

E.ON uppmärksammar att U-område har angetts i plankartan.

#### *Transformatorstation*

E.ON uppmärksammar och är nöjda med att det i plankartan har satts ut ett E2-område, med benämning ”Transformatorstation”. Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

E.ON yrkar på att prickmarken inom E2-området tas bort.

*Prickmarken inom E<sub>2</sub>-området har tagits bort från plankartan.*

Slutligen yrkar E.ON på att förtydligande kring kostnadsfrågan tas upp i planbeskrivningen. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om kostnadsfördelning.*

### **5. Skanova (Telia Company) AB**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se nätskiss.

*Kommunen har tagit del av uppgifterna om Skanovas markförlagda ledningar.*

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.

*Noteras.*

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om kostnadsfördelning.*

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

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningkollen.se>

För ledningssamordning kontakta



telia-natforvaltning@teliacompany.com

## 6. Medborgare

Hej! Sitter och läser om Pärugglan i Forserum och ser direkt två felskrivningar.

1. Forsbacka är tyvärr inte längre ett äldreboende sedan kommunen beslutade att säga upp kontraktet där.
2. Högsta tillåtna hastighet genom Forserum så väl som i andra delar av kommunen är 40km/tim.

De mätningar som gjordes av trafikverket 2011 över antalet fordon per dag bör göras om då lastbilstrafiken från Skanskas anläggning har, enligt min mening, ökat kraftigt.

Jag antar att det är byggherrens ansvar att hitta bästa och mest miljövänliga sättet att värma upp husen men jag undrar om kommunen kan påverka det.

Jag undrar också varför Linden/ Örnen inte är intresserade av att bygga i Forserum som bidrar med ganska många skatte kronor till kommunen.

Sist men inte minst påminner jag om det skriftliga resultatet av det omfattande arbete som lades ner på att få fram en plan över hur de gamla dammarna och Frickån bäst kunde rustas upp. Ett utmärkt tillfälle att ta tag i det när maskiner finns på plats och det gamla torget får ett nytt utseende.

*Felskrivningarna i planbeskrivningen har justerats.*

*Noteras.*

*Reglering av energiförbrukning och värmekällor kan inte regleras inom ramen för detaljplanen. Planförslaget tillfogas ingen förändring.*

*Hänvisar till Linden som själva får svara för sitt bostadsbestånd.*

*Då föreslagna åtgärder ligger utanför planområdet tillfogas planförslaget ingen förändring.*

Samhällsplaneringskontoret

Moa Kjellberg  
Planarkitekt