



# Planbeskrivning

Detaljplan för del av Åker 1:1 m.fl.,

Västra staden etapp 1

Nässjö stad, Nässjö kommun

Diarienummer 2019-287

GRANSKNINGSHANDLING

Upprättad: 2021-12-08

Reviderad: 2023-05-23

## Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE .....	3
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....	3
OMFATTNING OCH LOKALISERING .....	3
PLANFÖRSLAG .....	4
ALLMÄN PLATS .....	5
KVARTERSMARK .....	6
GENOMFÖRANDETID .....	7
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR .....	7
REGLERING AV KVARTERSMARK .....	7
GENOMFÖRANDE .....	12
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	12
TEKNISKA FRÅGOR .....	15
EKONOMISKA FRÅGOR .....	15
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	16
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING .....	17
UPPLYSNINGAR .....	17
PLANERINGSUNDERLAG .....	17
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN .....	17
UTREDNINGAR .....	23
ÖVRIGA PLANERINGSUNDERLAG .....	24
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....	24
FYSISK MILJÖ .....	24
SERVICE .....	25
TRAFIK .....	25
NATURLIV .....	26
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....	27
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN .....	28
MILJÖ .....	28
KULTURMILJÖ .....	29
HÄLSA OCH SÄKERHET .....	30
RIKSINTRESSEN .....	37
MELLANKOMMUNALA INTRESSEN .....	37
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN .....	37
MILJÖKVALITETSNORMER .....	37
KONSEKVENSER .....	38
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER .....	38
FYSISK MILJÖ .....	38
TRAFIK .....	39
NATUR .....	40
MILJÖ .....	40
SOCIAL HÅLLBARHET .....	40
HÄLSA OCH SÄKERHET .....	41
MEDVERKAN .....	41

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utvecklingen av ett blandat område, huvudsakligen bestående av bostäder men som även inrymmer centrumnära verksamheter samt parkeringshus. För att stärka grönstrukturen inom planområdet planläggs även för park. Vidare är syftet att säkerställa befintlig och bygga ut gatustrukturen inom planområdet.

Detaljplanen syftar också till att möjliggöra den vision och de översiktliga ställningstaganden som tagits fram genom ett planprogram för Västra staden.

## Beskrivning av detaljplanen

### Omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i västra delen av det område som kommer att utgöra Västra staden och är beläget väster om Nässjö stadskärna och resecentrum. Planområdet inkluderar Fiskaregatan och en del av Brogatan. Fastigheterna som ingår är Gjutaren 11:1, Gjutaren 11:2, Gjutaren 13, Dalvik 6, Dalvik 25, del av Dalvik 24 och del av Åker 1:1.



Översiktsbild av planområdet. Planområdesgräns är markerad med röd linje. Orange linje markerar övriga delar av Västra staden.

Planområdets areal är 3,2 ha. Västra staden-området är ca 15 hektar stort.

Nässjö kommun äger inom planområdet Åker 1:1, det kommunala bolaget Örnén i Nässjö AB äger Gjutaren 11:1, Gjutaren 11:2, Gjutaren 13, Dalvik 6 och Dalvik 25. Dalvik 24 ägs av Nässjö Dalvik 24 AB.

## Planförslag

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

Detaljplanen delas upp i tre kvarter, Gjutaren, Snidaren och Svetsaren. Tillkommande bebyggelse är tänkt att placeras ut mot Fiskaregatan för att skapa en tydlig gatustruktur. Den huvudsakliga användningen är satt till bostäder, som är tänkt att uppföras i form av flerbostadshus vilket bidrar till en stärkt stadskaraktär. Visionen är att det ska finnas en variation av bostäder med olika utseende, standard, storlek och upplåtelseform.

Blandat med bostäderna är utgångspunkten att det ska finnas arbetsplatser och verksamheter som bidrar till att skapa liv, rörelse och trygghet i området. För att möjliggöra för detta planläggs det även för centrumnära verksamheter. Vid uppförandet av verksamheter är det viktigt att även dessa byggnader är en del av och utformas utifrån utgångspunkterna för Västra staden.

Utgångspunkten är att gatuparkering ska undvikas med hänsyn till gående, cyklister och grönska. Parkering är istället tänkt att lokaliseras till en gemensam parkeringsanläggning, vilket möjliggörs inom kvarteret Gjutaren. Parkeringsanläggningen är tänkt att tillgodose parkeringsbehovet för all tillkommande bebyggelse inom området.

För att stärka grönstrukturen inom planområdet planläggs det för park. I områdets norra del finns ett befintligt grönområde i anslutning till Runnerydssjön som föreslås bevaras och utvecklas. Längs den befintliga kanalen behålls ett grönt stråk som också planläggs som park. Det gröna stråket föreslås förlängas mot Brogatan för att skapa en grön kil i området som kan uppföras på ett sådant sätt att det medför positiva effekter på områdets dagvattenhantering. Mitt i området, mellan kvarteret Gjutaren och Snidaren, förekommer ett större ledningsstråk som gör det mindre lämpligt att utveckla som bostadsmark, med anledning av detta planläggs marken som park.

Fiskaregatan föreslås stängas av mot Brogatan och istället avslutas med en vändplats. Detta görs med hänsyn till det större trafikflödet på Brogatan och för att undvika konflikter med den in- och utfart från Almenäsområdet som ligger angränsande befintlig in- och utfart från Fiskaregatan. Fiskaregatan föreslås förlängas norrut och kopplas samman med Runedalsgatan.

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

## Allmän plats

Detaljplanen reglerar användningen av allmän plats till park samt tre olika typer av gata, gångfartsgata, lokalgata och huvudgata.

### GATA<sub>1</sub> – Gångfartsgata

Användningen gata används för att säkerställa tillgången till området för gång- och cykeltrafikanter samt motortrafik. Användningen preciseras till gångfartsgata, med ett gångfartsområde menas att gatan ska utgå från de gåendes villkor och tydligt framgå att det inte är lämpligt att framföra fordon i högre hastighet än gångfart. I användningen ingår komplement som behövs för gatans funktion, exempelvis gatuparkeringar och planteringar.

I visionen om Västra staden beskrivs att bilister ska röra sig på gående och cyklisters villkor, ett sätt att göra detta på är genom att precisera gatans användning till gångfartsgata. I gatan planeras även gröna dagvattenlösningar som är tänkta att ge gatan en grön karaktär samtidigt som det bidrar till att dagvatten omhändertas och renas.

Fiskaregatan föreslås förlängas norrut och kopplas samman med Runedalsgatan vilket kan ge en ökad flexibilitet i kvarteret.

### GATA<sub>2</sub> – Lokalgata

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

Gatan planeras att få en 7 meter bred vägbana och kantas av en gång- och cykelväg samt en gångbana.

### GATA<sub>3</sub> – Huvudgata

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

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

### PARK - Park

Användningen park används för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. En park är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som krävs för grönområdets skötsel och bruk ingår i användningen. Komplement till användningen är gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, och mindre ytor för idrott.

Västra staden ska upplevas som en grön plats och vara en stadsdel där träd, buskar och blommor får synas och ta plats i stadsrummet. Användningen park är ett sätt att möjliggöra för detta och säkerställa att det finns utrymme för grönområden. Inom området planeras även dagvattenåtgärder.

Inom parkområdet återfinns idag delar som består av skogbevuxet område, som inte är iordningställt. Det finns många fördelar med ett område likt detta, en av dessa fördelar är dess förmåga att ta till sig och hålla större mängden vatten vid exempelvis skyfall. Det är positivt om området bevaras i största möjliga mån, då det även kan bidra till att det finns olika former av grönstruktur inom planområdet.

## Huvudmannaskap

Nässjö kommun är huvudman för allmän plats.

## Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmarken till bostäder, centrum och parkeringshus. Den första beteckningen är den huvudsakliga användningen.

### B - Bostäder

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

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bland annat för uppförandet av bostäder, i detaljplanen planläggs tre kvarter där bostadsbebyggelse möjliggörs. Bostäderna är tänkt att uppföras i form av flerbostadshus.

### C - Centrum

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

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

### P - Parkeringshus

Användningen parkering används för områden som ska användas för parkeringsanläggning. Användningen preciseras till att avse parkeringshus. I användningen tillåts även utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk

samt verksamheter som kan knytas till användningen, exempel laddplatser och möjlighet till biltvätt.

I visionen för Västra staden finns ställningstagandet att markparkering inte ska ordnas på områdets fastigheter, gator eller torg. Undantag får dock göras för handikapparkering och plats för angöring. Visionen syftar till att skapa en stadsdel där bilen inte blir ett dominerande inslag och ytor tillgängliggörs för gående, cyklister och grönska. För att möjliggöra detta ska gemensamma parkeringsanläggningar ordnas som löser fastigheternas parkeringsbehov och därför planläggs användningen parkeringshus inom ett av detaljplanens kvarter, Gjutaren som är tänkt att tillgodose parkeringsbehovet för flera fastigheter.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader, 5 år, för hela planområdet och börjar gälla från och med det datum detaljplanen vinner laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

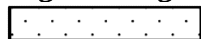
Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Den ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

## Motiv till detaljplanens regleringar

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

### Reglering av kvartersmark

#### *Begränsning av markens utnyttjande*



- Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Syftet med planbestämmelsen är att undvika bebyggelse för nära omgivande gator och parkområden. I delar av kvarteret Snidaren är prickmarken utökad för att säkerställa ett avstånd om minst 20 meter mot befintligt vattendrag, detta motiveras utifrån en av de geotekniska utredningarna där det fastställs att byggnation inte bör uppföras närmare det befintliga vattendraget än 20 meter.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

#### *Höjd på byggnadsverk*

$h_1$  – Högsta byggnadshöjd är 17 meter.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera höjd på tillkommande byggnader. Bestämmelsen reglerar höjden på bebyggelse inom kvarteret Snidaren som är lokaliserat ut mot parkstråket vid Runnerydssjön och möjliggör för byggnation upp till 5,5 våningar. Byggnadshöjden möjliggör för bebyggelse i form av flerbostadshus och är tänkt att ge området en stadskaraktär.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

$h_2$  – Högsta byggnadshöjd är 20 meter.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera höjd på tillkommande byggnader.

Bestämmelsen reglerar höjden på bebyggelse inom Gjutaren och Svetsaren, kvarteren lokaliserade ut mot Brogatan och där det också bedöms lämpligare med högre bebyggelse. Bestämmelsen möjliggör för bebyggelse om cirka 6,5 våningar.

Byggnadshöjden möjliggör för bebyggelse i form av flerbostadshus och är tänkt att ge området en stadskarakter.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

### **Markens anordnande och vegetation**

$n_1$  – Maximalt 50% av fastighetsarean får hårdgöras.

$n_2$  – Maximalt 60% av fastighetsarean får hårdgöras vid bostadsbyggnation.

$n_3$  – Maximalt 70% av fastighetsarean får hårdgöras.

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

Vidare är hantering av dagvatten är en utmaning inom området och hårdgjorda ytor bidrar till ansamling av dagvatten, samtidigt så innebär en ökad hårdgöringsgrad även att föroreningshalter och föroreningsmängder i dagvatten ökar. För att inte försämra dagvattenhanteringen i området säkerställer planbestämmelserna att kvarteren inte hårdgörs i för stor utsträckning.

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

I kvarteret Snidaren begränsas de hårdgjorda ytorna till maximalt 50%, detta görs med hänsyn till att möjliggöra grönytor i kvarteret samt kvarterets placering i omgivande parklandskap.

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

I kvarteret Gjutaren begränsas de hårdgjorda ytorna till maximalt 70 % av fastighetsarean, med hänsyn till den högre exploateringsgraden i kvarteren för bostadsbebyggelse samt möjligheten att uppföra parkeringshus och centrumverksamhet.  
Lagstöd: PBL 4 kap. 10§

$n_4$  – Marken ska luta från bebyggelse mot fastighetens östra gräns.

Motiv: För att skydda befintliga och nya byggnader mot skyfall rekommenderas enligt dagvattenutredningen att byggnader placeras högt och att gator och grönytor placeras



låg så att skyfall kan avrinna via lokalgator och grönytor då dagvattenledningarnas kapacitet överskrids. För att säkerställa att dagvatten vid skyfall ska nå planerade dagvattenanordningar i östra delen av planområdet ska marken inom kvarteren Gjutaren och Snidaren ha en lutning mot fastighetsgräns i öster.

Lagstöd: PBL 4 kap. 10§

### **Markreservat för allmännyttiga ändamål**

u<sub>1</sub> – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motiv: Inom området finns underjordiska ledningar som fortsatt ska vara tillgängliga, markreservatet krävs för att säkerställa tillgången till ledningarna framöver.

Lagstöd: PBL 4 kap. 6§

### **Placering**

p<sub>1</sub> – Huvudbyggnad ska placeras med långsida fasadliv parallellt med Fiskaregatan.

Avstånd mellan fasadliv och gata får vara högst 7 meter.

Motiv: Kvarteret Snidaren är lokaliserat i ett område med ett omgivande parklandskap, syftet med bestämmelsen är därmed att säkerställa huvudbyggnadernas lokalisering mot gatan för att minimera påverkan på parklandskapet.

Lagstöd: PBL 4 kap. 16§

### **Skydd mot störningar**

m<sub>1</sub> – Bullerskyddad uteplats ska ordnas för bostäder.

Motiv: Gällande riktvärden för uteplats överskrids inom stora delar av planområdet, bestämmelsen syftar till att säkerställa att uteplats som klarar riktvärden för buller anordnas.

Lagstöd: PBL 4 kap. 12§

m<sub>2</sub> – Bostäder som vetter mot Brogatan ska ha ett minsta avstånd från fasad till fastighetsgräns mot Brogatan på 10 meter.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande bostäder inte uppförs i direkt anslutning till Brogatan. Bakgrunden är de höga bullernivåer som den stora mängden trafik på Brogatan medför, placering av bostadsbebyggelse bedöms därmed inte lämpligt i fastighetsgräns. Bestämmelsen avgränsas till att avse enbart byggnation av bostäder och samma bestämmelse gäller exempelvis inte för parkeringshus, vilket en annan användning som möjliggörs för inom användningsområdet.

Lagstöd: PBL 4 kap. 12§

m<sub>3</sub> – Lägsta nivå på överkant färdigt golv ska vara minst 0,3 meter ovan marknivå på Fiskaregatan.

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

Lagstöd: PBL 4 kap. 12§

m<sub>4</sub> – Lägsta nivå på överkant färdigt golv ska vara minst 0,6 meter ovan marknivå på Fiskaregatan.

Motiv: För att skydda befintliga och nya byggnader mot skyfall ska byggnader placeras högt i förhållande till gator och grönytor. Dagvattenutredningen rekommenderar att tillkommande bebyggelse höjdsätts så att den norra kvartersmarken i området ligger minst 60 cm ovan marknivån på Fiskaregatan.

Lagstöd: PBL 4 kap. 12§

### ***Stängsel, utfart och annan utgång***

⊥ ○ · ○ ⊥ - Utfartsförbud

Motiv: Utfartsförbud har placerats på kvartersmark ut mot Brogatan, utfart från kvartersmark bedöms inte lämpligt med tanke på det stora trafikflödet på Brogatan.

Lagstöd: PBL 4 kap. 9§

### ***Utformning***

f<sub>1</sub> – Fasad ska utformas med trä som huvudsakligt fasadmateriäl.

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

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

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

Lagstöd: PBL 4 kap. 16§

f<sub>2</sub> – Fasad ska utformas så att kvarterets bredd mot Fiskaregatan inte upplevs som en byggnadsvolym.

Motiv: I de översiktliga ställningstagandena kring Västra staden anges att ”Skalan och kvartersstrukturen ska ha en tydlig stadskaraktär och kan gärna knyta an till rutnätsstrukturen som finns i Nässjö centrum” och ”Bebyggelsen i Västra staden ska

vara varierad”. Planbestämmelsen syftar till att skapa en variation och stadsmässighet längs Fiskaregatan som möjliggör dessa ställningstaganden.

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

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

Lagstöd: PBL 4 kap. 16§

f<sub>3</sub> – Balkonger ska utformas med en fri höjd på 3 meter till allmän plats

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

Lagstöd: PBL 4 kap. 16§

f<sub>4</sub> – Bostadsbebyggelse ska utformas sammanhängande mot Brogatan och Fiskaregatan så att gården blir kringbyggd.

Motiv: Planbestämmelsen syftar till att skapa en kvartersbebyggelse i den södra delen av kvarteret Svetsaren så att innergården blir skyddad från buller. Mer information finns under *Störningar och risker – buller*.

Lagstöd: PBL 4 kap. 16§

### **Utnyttjandegrad**

e<sub>1</sub> – Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom användningsområdet

Motiv: Bestämmelsen syftar till att begränsa hur stor del av fastigheten som får bebyggas och att säkerställa tillräckliga grön- och friytor i området. I det nordligaste kvarteret är byggnadsarean begränsad till högst 40% av fastighetsarean med hänsyn till kvarterets placering i omgivande parklandskap. Bestämmelsen kompletteras med bestämmelse om maximal andel av fastighetsarean som får hårdgöras, se under *Motiv till regleringar - Markens anordnade och vegetation*.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

e<sub>2</sub> – Största byggnadsarea för bostadsbebyggelse är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet

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

Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

### **Villkor för startbesked**

a<sub>1</sub> – Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän markförorening avhjälpes.  
Motiv: Inom kvarteret Gjutaren förekommer markföroreningar, de utredningar som har genomförts har varit en del i att avgränsa föroreningen. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att markföroreningar avhjälpes innan bostäder uppförs och att gällande riktvärden för känslig markanvändning uppnås.  
Lagstöd: PBL 4 kap. 14§

### **Byggnaders användning**

s<sub>1</sub> – För bostäder mot Brogatan som överstiger 35m<sup>2</sup> ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en luddämpad sida.  
Motiv: Mängden trafik på Brogatan medför att bullernivåerna vid fasad överskrider riktvärdena, bestämmelsen används för att säkerställa att riktvärden för buller uppfylls för bostadsbyggnation.  
Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

## Genomförande

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Förändrad fastighetsindelning**

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



Kartbilden visar fastigheter som nyskapas eller ändras.

### ***Åker 1:1***

All befintlig allmän platsmark inom planområdet tillhör idag fastigheten Åker 1:1 som ägs av Nässjö kommun. Orange färg indikerar ny allmän platsmark som är tänkt att regleras från befintliga fastigheter, del av Dalvik 24, del av Dalvik 25, del av Gjutaren 11:1, 11:2 och del av Gjutaren 13, till fastigheten Åker 1:1 som fortsatt ägs av kommunen. För att genomföra detta behöver kommunen genomföra ett inköp av mark från fastigheten Dalvik 24, marken det avser är den som planläggs som lokalgata i detaljplanen. Utöver det krävs en marköverlåtelse från det kommunala bolaget Örn i Nässjö AB till Nässjö kommun avseende mark från Dalvik 25, Gjutaren 11:1, 11:2 och Gjutaren 13

### ***Snidaren 1***

Snidaren 1 är benämningen på det nytillkommande kvarter som planläggs för bostads- och centrumändamål i detaljplanen. Blå färg indikerar den del av Åker 1:1 som avstyckas till Snidaren 1. I nuläget äger Nässjö kommun marken.

### ***Gjutaren 11***

Rosa färg indikerar de fastigheter som regleras till Gjutaren 11. Befintliga fastigheter som regleras till Gjutaren 11 är del av Gjutaren 11:1, del av Gjutaren 11:2 och del av Gjutaren 13. Fastighet bildas till befintligt kvartersnamn.

### ***Svetsaren 1***

Svetsaren är benämningen på det västra kvarteret som planläggs för bostads- och centrumändamål i detaljplanen. Med planläggning av ny väg från Fabriksgatan ut mot Mellangatan delas kvarteret Dalvik upp i två delar, varje enskilt kvarter ska ha ett eget namn, därav benämningen Svetsaren. Fastigheterna Dalvik 6 och del av Dalvik 25 regleras till Svetsaren 1, se grön färg för reglerad fastighetsomfattning.

Respektive kvarter kan komma att delas in i fler fastigheter ifall marken säljs till olika parter.

## **Rättigheter**

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

### ***Ledningsrätt***

#### Akt nr. 0682-648.1

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

#### Akt nr. 0682-648.2

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

### **Servitut**

#### Akt nr. 0682-1103.1

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

#### Akt nr. 0682-1103.2

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

#### Akt nr. 06-NÄS-494.1

Officialservitut för ledning som belastar del av Gjutaren 11. Förmånstagare av servitutet är Örnen 1. Servitutets lokalisering är till största del inom mark som planläggs som allmän plats, gata, och är tänkt att överlåtas till fastigheten Åker 1:1 som ägs av Nässjö kommun. En mindre del av servitutet finns inom kvartsmark, den mark som belastas av servitutet planläggs med prickmark samt med ett markreservat för allmännyttig ledning. Servitutet kvarstår efter detaljplanens genomförande.

#### Akt nr. 0682-662.1

Officialservitut för vattenledning som belastar del av Gjutaren 13. Förmånstagare är Gjutaren 11. Under förändrad fastighetsindelning framgår det att fastigheten Gjutaren 13 ska regleras in i Gjutaren 11, till följd av detta kvarstår inte behovet som officialservitutet har säkerställt och med anledning av det kan servitutet utgå.

#### Akt nr. 0682-662.2

Officialservitut för avlopp som belastar del av Gjutaren 13. Förmånstagare är Gjutaren 11. Fastighet Under förändrad fastighetsindelning framgår det att fastigheten Gjutaren 13 ska regleras in i Gjutaren 11, till följd av detta kvarstår inte behovet som officialservitutet har säkerställt och med anledning av det kan servitutet upphävas.

#### Akt nr. 0682-662.3

Officialservitut för väg som belastar del av Gjutaren 13. Förmånstagare är Gjutaren 11. Under förändrad fastighetsindelning framgår det att fastigheten Gjutaren 13 ska regleras in i Gjutaren 11, till följd av detta kvarstår inte behovet som officialservitutet har säkerställt och med anledning av det kan servitutet upphävas.

### **Servitut utanför planområdet**

Direkt utanför planområdet finns det ett flertal servitut som tangerar planområdesgränsen. Dessa är 06-NÄS-694.1, 06-NÄS-673.1 och 06-NÄS-673.2. Detaljplanens genomförande medför ingen förändring på dessa servitut.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

#### *Vatten och avlopp*

Teknisk försörjning i form av vatten, dagvatten och spillvatten finns framdraget inom planområdet utmed Fiskaregatan. I samband med utbyggnad av området kan vissa ledningar komma att behöva flyttas för att möjliggöra exploatering.

#### *Dagvatten*

Inom planområdet kommer det att krävas dagvattenåtgärder. I plankartan visas genom illustrationslinjer, som ej är bindande, att dagvattenhantering kan säkerställas genom bland annat ett svackdike samt en kanal, exakt åtgärd och lokalisering utreds i ett senare skede. För mer om dagvattenåtgärder inom planområdet se Förutsättningar – Klimatförändringar – Översvämning.

#### *El, fjärrvärme och fiber*

Teknisk försörjning i form av fjärrvärme, el och bredband/fibernät finns framdraget inom planområdet. För att möjliggöra byggnation inom kvarteret Snidaren förutsätts att den fjärrvärmledning som är lokaliserad ut mot det som planläggs som Fiskaregatan flyttas.

#### *Avfallshantering*

Hantering av avfall är möjligt att hantera inom planområdet.

### Utbyggnad av allmän plats

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

### Utbyggnad vatten och avlopp

Nässjö Affärsverk AB är ansvarig för utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar, flytt av dagvattenledningar samt för projektering och utförande av dagvattenanläggningar. Nässjö affärsverk AB ansvarar även för flytt av fjärrvärmeledning samt eventuell flytt av elledning.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

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

Kommunen har anskaffningsvärden för mark samt kostnader för utbyggnad av allmänna platser, flytt av ledningar samt fastighetsbildning. Intäkter erhålls genom försäljning av tomtmark. NAV AB har kostnader för utbyggnad av dagvattenanläggningar samt förflyttning av fjärrvärmeledning. Intäkterna utgörs av anslutningsavgifter (engångsavgift) och bruksavgifter (periodisk avgift).

## Planavgift

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut i samband med att detaljplanen vinner laga kraft och bekostas av beställaren, Tekniska serviceförvaltningen, Nässjö kommun.

## Drift allmän plats

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

## Drift vatten och avlopp

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

## Organisatoriska frågor

### Markanvisning

#### *Kv Snidaren*

2021 tecknades ett markanvisningsavtal mellan Tekniska serviceförvaltningen, Nässjö kommun, och GBJ Construction AB. Markanvisningsavtalet avser byggnation av bostäder på en inte i detalj definierad yta av fastigheten Åker 1:1, men syftar till kvarteret som i detaljplanen föreslås få kvartersnamnet Snidaren. I avtalet specificeras att bebyggelsen ska utformas så att det överensstämmer med de översiktliga ställningstaganden som avses i planprogrammet för Västra staden. Vidare säkerställer markanvisningsavtalet båda parter roll i det fortsatta arbetet och där GBJ får ensamrätt att utföra projektering, förstudier, undersökningar och förhandlingar.

När detaljplanen har vunnit laga kraft är ovanstående parter, enligt markanvisningsavtalet, överens om att GBJ Construction AB förvärvar avsett område. I samband med förvärvet ska ett köpekontrakt upprättas.

#### *Gjutaren 11 och 13*

2022 tecknades en avsiktsförklaring mellan Örnen i Nässjö AB och GBJ Construction AB avseende del av fastigheterna Gjutaren 11 och 13. Avsiktsförklaringen avser byggnation av bostäder och parkeringsanläggning. Likt markanvisningsavtalet avseende kvarteret Snidaren så specificeras det att bebyggelsen ska utformas så att det överensstämmer med de översiktliga ställningstaganden som avses i planprogrammet för Västra staden. Vidare säkerställer avsiktsförklaringen båda parter roll i det fortsatta arbetet och där GBJ får ensamrätt att utföra projektering, förstudier, undersökningar och förhandlingar.

#### *Dalvik 6 och 25*

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



## Planförfarande

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

## Tidplan

Detaljplanen var ute på samråd under december 2021, går ut på granskning i maj 2023 och beräknas antas och vinna laga kraft under hösten 2023. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

## Prövning enligt annan lagstiftning

Ett genomförande av detaljplanen kräver prövning enligt Fastighetsbildningslagen (FBL) för att bland annat nybilda fastighet samt överföra mark inom planområdet. Inom planområdet återfinns även markföreningar som behöver avhjälpas inför byggnation, detta kräver prövning enligt Miljöbalken (MB).

## Upplysningar

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

# Planeringsunderlag

## Kommunala ställningstaganden

### Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 15 maj 2019 om positivt planbesked och Samhällsplaneringskontoret fick därmed i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området.

### Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 28 februari 2013. Översiktsplanen redovisar inte några särskilda riktlinjer eller rekommendationer för det aktuella planområdet.

### Fördjupad översiktsplan

Nässjö stad omfattas av en fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2016. I den fördjupade översiktsplanen pekas planområdet, tillsammans med ett större omkringliggande område, ut som ett ”blandat utvecklingsområde”. I planen anges att det är tänkt att tillskapa nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Ett led i arbetet skulle vara att omvandla ett industri- och verksamhetsområdet direkt väster om resecentrum till en så kallad blandstad med bostäder, kontor, hotell och handel. I den fördjupade översiktsplanen framgår det även att ett särskilt program ska tas fram för utvecklingen av den tilltänkta stadsdelen som ska benämnas som Västra staden. I den fördjupade översiktsplanen anges det även att ett grönt stråk längst Runnerydssjön ska utvecklas och att en dagvattenåtgärd inom området skulle vara lämplig.



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

## Planprogram

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

### *Bakgrund till planprogrammet*

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

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

### ***Vision för Västra staden***

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

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

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

### ***Översiktliga ställningstaganden för Västra staden***

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

### **Bebyggelse**

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

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

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

### Stråk och offentliga platser

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

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

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

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

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

### Grön- och blåstruktur

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

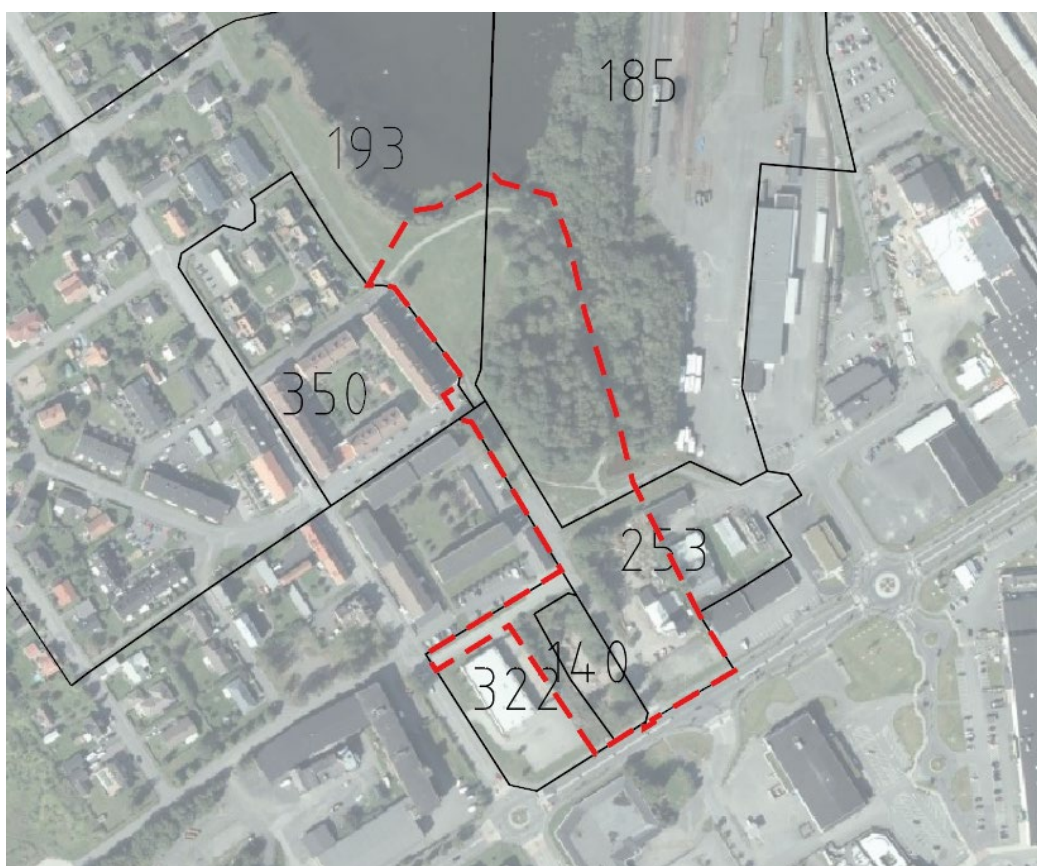
- *Utveckla det gröna*  
Västra staden ska upplevas som en grön plats och vara en stadsdel där träd, buskar och blommor får synas och ta plats i stadsrummet. Grönska främjar såväl biologisk mångfald som människors hälsa och välbefinnande. Att ge grönskan plats är också ett led i arbetet att anpassa området för kommande klimatförändringar.  
  
Längs Runnerydssjön ordnas ett grönt rekreationsområde, en plats som fungerar som mötesplats för alla Nässjöbor och runt hela sjön kan ett promenadstråk utvecklas. Grönskan längs stranden ska leta sig vidare in mellan kvarteren och framträder till exempel i form av små parker och träd längs gatorna.
- *Möta det blåa*  
Västra staden har ett fint läge precis vid Runnerydssjön. Vid utvecklingen av stadsdelen ska tillgången till en vattenspegel tas till vara. Den befintliga dagvattenkanalen som mynnar i södra änden av sjön med tillhörande promenadväg ska bevaras och utvecklas. Grundvattenytan är belägen relativt nära markytan och översvämningrisker behöver hanteras vid utformning av området.  
Dagvattenlösningar med synligt vatten längs stråken i Västra staden kan på ett positivt sätt bidra till områdets blå-gröna karaktär. Området närmast sjön ska bli en plats för rekreation, möten och lek som lockar både områdets boende och besökare. Det ska bli en plats för alla.

### Detaljplan

Planområdet är idag reglerat genom följande detaljplaner:

- Detaljplan 193, förslag till ändring av stadsplanen för Kv Fridhem m.m. (antagen 1974). I den berörda delen anger planen användningen park eller plantering och ersätts i ny detaljplan med park. Detaljplanen fortsätter att gälla i övriga delar.

- Detaljplan 185, förslag till ändring av stadsplanen för Kv Ångsågen m.m. (antagen 1972). I den berörda delen anger planen användningen industriändamål och ersätts i ny detaljplan med användningen bostäder och park. Detaljplanen fortsätter att gälla i övriga delar.
- Detaljplan 253, för Kv Gjutaren m.m. (antagen 1989). För Fiskaregatan anger planen användningen gata som ingår i lokalnätet, samt park öster och norr om gatan. För fastigheten Gjutaren 13 anger planen bilservice samt en mindre del för handel närmst korsningen Fiskaregatan/Brogatan. För fastigheten Gjutaren 11 anges användningen småindustri. Ny detaljplan ersätter Fiskaregatan med användningen gata och Gjutaren 11 och 13 ersätts med användningarna bostäder och centrumändamål. Detaljplanen fortsätter att gälla i övriga delar.
- Detaljplan 140, förslag till ändring av stadsplanen för Kv Dalvik, Norrängen och Jonsberg inom stadsdelen Åker (antagen 1964). Detaljplanen anger användningarna bostäder och garage och ersätts i ny detaljplan med användningarna bostäder och centrumändamål. Ny detaljplan ersätter detaljplanen.
- Detaljplan 322, för Kv Dalvik (antagen 2005). I den berörda delen anger planen användningen handel, kontor och ersätts i ny detaljplan med användningen gata. Detaljplanen fortsätter att gälla i övriga delar.
- Detaljplan 350, för Kv Johnsberg och Ulriksdal (antagen 2011). I den berörda delen anger planen användningen lokalgata och ersätts i ny detaljplan med gata. Detaljplanen fortsätter att gälla i övriga delar.



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

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

En undersökning gällande om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan har upprättats, daterad 19 april 2021. Undersökningen sammanfattas nedan.

### *Sammanvägd bedömning*

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas. Den miljöfaktor som särskilt uppmärksammas är dagvattenhantering, buller från väg och järnväg och förorenad mark. Detaljplanens genomförande är i linje med miljömålet ”God bebyggd miljö”.

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

## Utredningar

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

- Trafikbullerutredning Västra delen av Västra staden, 30 juni 2021 uppdaterad 13 mars 2023 av Norconsult AB.
- Dagvattenutredning Västra staden etapp 1, 17 november 2021 av Sigma Civil AB.
- Geoteknisk undersökning Kv Gjutaren, del av Åker 1:1, 7 december 2020 av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB.
- Geoteknisk undersökning Gjutaren 11, Dalvik 6 & 25, 19 augusti 2020 av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB.
- Markmiljöutredning Västra staden etapp 1, 21 augusti 2021 av Trapezia AB.
- Miljöteknisk markundersökning Gjutaren 11 och 13, 22 mars 2023 av Enviro Miljöteknik AB.
- PM Västra staden klorerade alifater och PFAS Västra staden, 4 januari 2023 av Vatten och Samhällsteknik AB.
- Porgasmätning Gjutaren 11, 8 augusti 2022 av Detectum AB.
- Trafikutredning Västra staden, 7 juni 2021 av Tyréns AB.

## Övriga planeringsunderlag

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

## Grundkarta

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

## Fastighetsförteckning

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

## Skyfallskartering

WSP har tagit fram en skyfallskartering för Nässjö stad, 14 april 2022. Utredningen visar maximalt flöde, maximalt djup och maximalt djup efter 10 timmar till följd av ett 100-årsregn.

## Planeringsförutsättningar

### Fysisk miljö

Planområdet är idag obebyggt, men delar av planområdet har sedan tidigare varit ianspråktaget. Under 2022 revs byggnader från en tidigare verksamhet på fastigheten Gjutaren 11.



Bild över kvarteret Gjutaren.



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

## Service

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

## Trafik



Gator inom planområdet.

## Gång- och cykeltrafik

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

## Kollektivtrafik

Utmed Brogatan, direkt utanför planområdet, finns busshållplatser i varder körriktning som trafikeras med bussar mot Nässjö centrum, samt mot Malmbäck och Bodafors. 400m nordväst om planområdet återfinns Nässjö Centralstation, en viktig järnvägsknut där järnvägar från sex olika håll sammanstrålar. Från Nässjö går det via tåg att ta sig till bland annat Jönköping, Växjö, Stockholm och Malmö.

## Motortrafik

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

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

## Naturmiljö

Den norra delen av planområdet består av ett grönområde som angränsar mot Runnerydssjön. Intill grönområdet finns även en dagvattendamm och en kanal som löper ut i sjön, kanalen och intilliggande område har tidigare iordningsställt för att skapa en så kallad vattenpark. Idag visas detta framför allt genom att kanalen hålls öppen från sly och med ett intilliggande gångstråk. I bilden nedan visas kanalens slut och bakom det ett ej i iordningsställt skogbevuxet område inom planområdet. Det finns många fördelar med ett område likt detta, en av dessa fördelar är dess förmåga att ta till sig och hålla större mängden vatten vid exempelvis skyfall.



Skogbevuxet område bestående av lövträd.

I den nordligaste delen av planområdet, som angränsar mot Runnerydssjön återfinns en större gräsmatta som underhålls större delarna av året. Inom planområdet finns ingen

dokumenterad särskilt skyddsvärd natur inom planområdet, men det är positivt om befintliga träd och växtlighet bevaras vid en exploatering.

## Geotekniska förhållanden

Handskerydssjön och Runnerydssjön har en gång varit sammanlänkade, och marken inom planområdet har tidigare varit sjöbotten. Utifrån SGU:s jordartskarta bedöms marken inom planområdet bestå mestadels utav kärrtorv, med undantag för kvarteret Dalvik som består utav sandig morän.



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

Flera geotekniska utredningar har gjorts i området och en sammanställning av dessa har gjorts av Bygg och geokonstruktioner AB i januari 2020. Sammanställningen visar att den norra delen av planområdet består av utfyllnadsmassor ned till 2,5 meters djup där mäktigheten varierar mellan 1 - 2,5 meter. Därefter följer ett torvskikt ned till 2 - 3,2 meters djup där mäktigheten varierar mellan 0,5 - 3,2 meter.

I kvarteret Gjutaren visar den geotekniska undersökningen på att den södra delen av området består av fyllnadsmassor ned till 1,2 meters djup där mäktigheten varierar mellan 0,65 – 1,2 meter. Det underliggande torvskiktet går ned till 2,4 – 4 meters djup och mäktigheten på torven varierar mellan 1,25 – 2,9 meter. I den norra och mellersta delen av kvarteret Gjutaren visar utredningen att fyllnadsmassor finns på ett djup mellan 0,8 – 1 meter. Under fyllnadsmassorna finns torv respektive sand på ett djup mellan 1,8 – 2 meter.

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

Av de geotekniska utredningarna kan det konstateras att de geotekniska förutsättningarna för områdena som innehåller skikt av kärrtorv är komplicerade, men

det bedöms det vara möjligt att genomföra en byggnation. Grundläggning utförs antingen genom utskiftning av massor där friktionsmaterial tillförs alternativt genom pålning. Fyllning på övriga ytor ska påföras så att skred inte uppstår. Inför byggnation kommer det krävas ytterligare geoteknisk provtagning och grundläggningsrekommendationer ska tas fram.

En tredje geoteknisk utredning gjordes av Bygg- och geokonstruktioner AB i december 2020 för del av Åker 1:1. Genom överslagsmässiga stabilitetsutredningar konstaterar utredningen att bebyggelse inte bör utföras närmare det befintliga vattendraget än 20 meter och att arbetet bör utföras med flacka släntlutningar med hänsyn till risken med stabilitetsbrott. Den anger också att last behöver läggas på etappvis för att undvika stabilitetsproblem. Ett program avseende kompletterande undersökning och de kontroller som krävs ska upprättas innan arbetet med utfyllningen påbörjas.

## Hydrologiska förhållanden

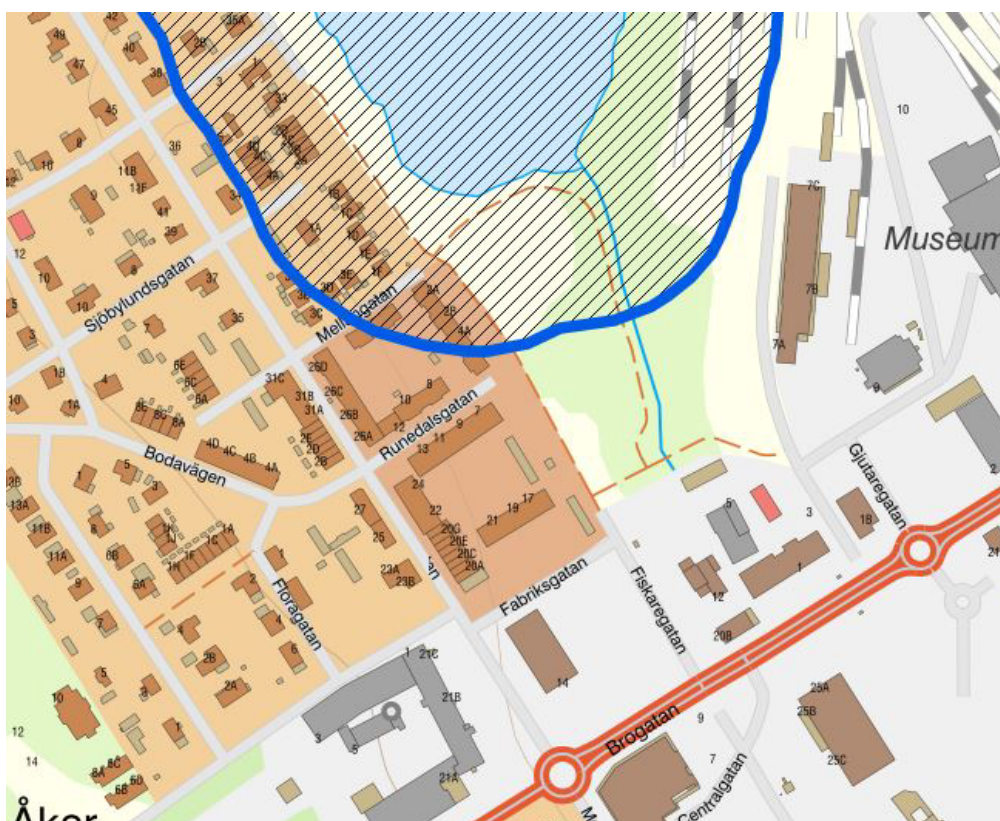
### Dagvatten

Inom planområdet återfinns idag en dagvattendamm och en kanal som löper ut i Runnerydssjön. I den dagvattenutredning som tagits fram föreslås olika lösningar för att fördröja och rena tillkommande dagvatten. Längs med Fiskaregatan föreslås att biofilter fördröjer och renar dagvatten som gatorna i området genererar. För kvarteretsmarken angränsande Brogatan i sydväst föreslås ett nedgrävt kassetmagasin som kan fördröja dagvattnet kvarteretsmarken skapar. För kvarteretsmarken angränsande Brogatan i sydost föreslås ett biofilter längs den grönstråk som planeras öster om kvarteretsmarken. För kvarteretsmarken i norr föreslås ett svackdike längs kvarterets östra gräns. Exakta lösningar regleras inte i detaljplanen, men utredningen visar på att dessa åtgärder säkerställer en lämplig dagvattenhantering och där samtliga föroreningshalter underskrider målvärdena.

## Miljö

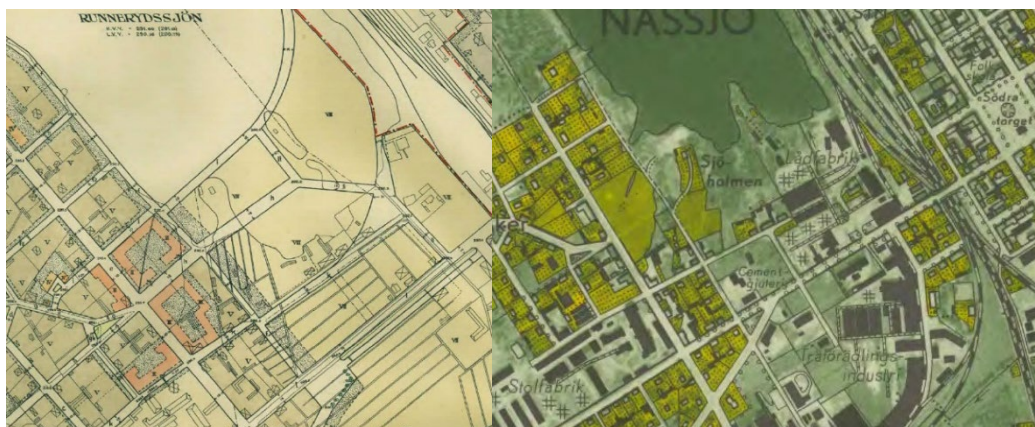
### Strandskydd

Strandskyddet sträcker sig 100 meter från Runnerydssjöns strandlinje vid normalt vattenstånd. Skyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv samt att bevara goda livsmiljöer för växter och djur. Vid framtagande av en detaljplan återinträder normalt strandskyddet inom den zonen. I utformningen av planförslaget har hänsyn tagits till strandskyddet. Åtgärder inom de delar av parkområdet som ligger inom strandskyddat område kan kräva strandskyddsdispens.



Strandskyddet för Runnerydssjön markerad med blå skraffering.

## Kulturmiljö



Plankarta från 1916/1917. Ekonomisk karta från 1954, källa Lantmäteriet.

Området har vuxit fram i takt med att Runnerydssjöns strandlinje successivt har förskjutits norrut genom etappvisa utfyllnader. En plankarta från 1916/1917 och den ekonomiska kartan från 1954 visar exempel på detta. Området har innehållit olika typer av bebyggelse, den norra delen av planområdet och den västra (kvarteret Dalvik) har tidigare bestått av bostadsbebyggelse enligt den ekonomiska kartan. I kvarteret Gjutaren har olika typer av verksamheter funnits under längre tid, bland annat hyvleri, murbruksfabrik, betongstation samt kioskverksamhet mot Brogatan. Det finns inga särskilda kulturmiljövärden inom planområdet.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

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

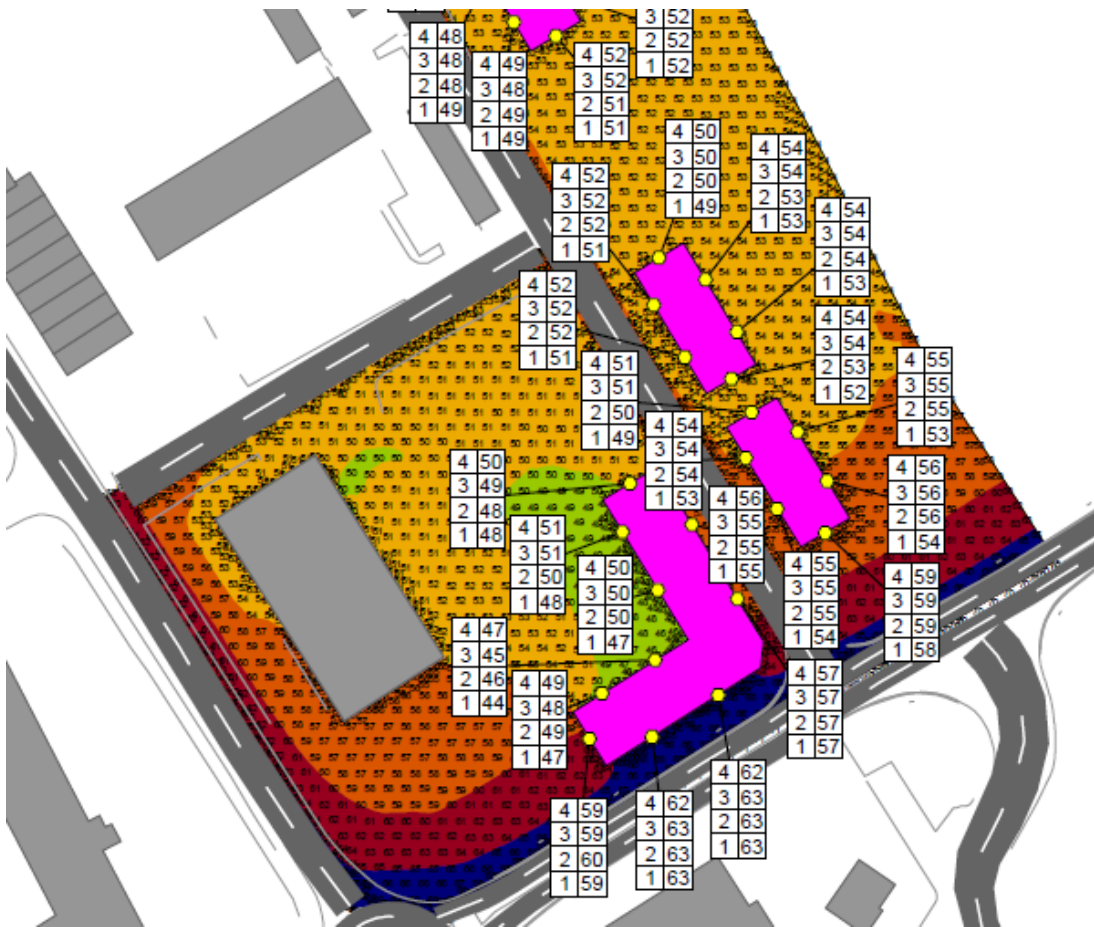
1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

En bullerutredning har tagits fram av konsultföretaget Norconsult AB.

Bullerutredningen konstaterar att bebyggelsen inom kvarteret Gjutaren, öster om Fiskaregatan, klarar riktvärdena för buller. Mest utsatta är de hus som placeras ut mot Brogatan, men genom att placera bostadshus längre norrut överskrids inte värdena. Bullerutredningen utgår från att bostadsbyggnad placeras 10 meter ifrån fastighetsgräns mot Brogatan.

Bullerutredningen konstaterar också att den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsbyggnadens fasad i kvarteret Dalvik, som i detaljplanen ges namnet kvarteret Svetsaren, väster om Fiskaregatan, överskrider 60 dBA. Riktvärdena överskrids inte för husdelar mot Fiskaregatan samt så kan en tyst sida uppföras mot innergården i det fall att sammanhängande bebyggelse uppförs längs Fiskaregatan och Brogatan. Om riktvärden för ekvivalent ljudnivå överskrids krävs en ljuddämpad sida. Lägenheterna får då utformas som genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen bör vara vända åt ljuddämpad sida. För att ett bostadsrum ska räknas som vänt mot tyst sida krävs det att minst ett öppningsbart fönster finns i rummet mot den tysta sidan. För hörnlägenheter där det är svårare att uppnå en planlösning där hälften av bostadsrummen är vända mot tyst sida har det i bullerutredning genomförts testberäkning med skärm på balkong. Med en skärm längs Fiskaregatan klaras ekvivalent ljudnivå med god marginal, utmed Brogatan klaras inte ekvivalent ljudnivå om 55 dBA men ljudnivån dämpas och längre ljudnivå skulle kunna vara möjligt med en längre balkong. Ett annat alternativ är att placera smålägenheter om högst 35m<sup>2</sup> vid fasad där ekvivalent ljudnivå är över 60 dBA då riktvärdet för smålägenheter är 65 dBA, enligt bullerberäkningen återfinns inga bullernivåer för ekvivalent ljudnivå över 65 dBA.

I hela området överskrids riktvärdet för ekvivalent ljudnivå från spårtrafik och vägar för uteplats vid bostadsbebyggelse. Bebyggelsen i kvarteret Svetsaren, väster om Fiskaregatan, klarar riktvärdena i det fall att innergården kringbyggs i den södra delen av kvarteret. För bostadsbebyggelsen öster om Fiskaregatan gör bullret från järnvägen att uteplatser utsätts för högre bullernivåer än gällande riktvärden. Ett förslag till åtgärd för att förbättra ljudnivån är att uteplatserna förses med ett lokalt skydd vid privat eller gemensam uteplats mot öster.



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

### Förorenad mark

Inom planområdet har det under åren genomförts markutfyllnader med okänt ursprung. Det har dessutom bedrivits verksamheter inom och angränsande till planområdet som är potentiellt förorenande. Med anledning av detta finns det en risk för markföroreningar som har undersökts närmre.

Trapezia AB har tagit fram ett åtgärdsförslag utifrån fyra separata undersökningar som genomförts på fastigheterna Åker 1:1, Gjutaren 13 och 11. För Åker 1:1 finns halter av alifater C16 – C35, PAH-H, bly och kvicksilver som överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. I övervägande del av de analyserade prover där alifater C16-C35 överskrider riktlinjer för känslig markanvändning återfinns förekomsten i torv. Avvikelse förekommer i ett fåtal provpunkter där förekomsten påvisas i mull. Både torv och mull är organiskt material i marken som uppstår när växtdelar bryts ner, vilket bildar ett kolrikt material. Det är vanligt förekommande att förhöjda halter av kolämnen finns i både torv och mull och att dess är naturliga. Analysresultat av alifater C16-C35 i dessa markmaterial som inte återfinns i andra material inom området beror då med största sannolikhet av naturligt förhöjda halter.

I en provpunkt förekommer förhöjda halter av alifater C16-C35 som troligtvis härstammar från asfaltrester som observerats vid provtagning, vid markarbete inom fastigheten ska påträffade asfaltrester avskiljas och transporteras till godkänd

mottagningsanläggning. De förhöjda halterna av PAH-H, bly och kvicksilver bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa i samband med omvandling till känslig markanvändning. PAH-H, kvicksilver och bly ligger partikelbundet i marken och skyddas av gräsmattan som fungerar som en barriär och hindrar exponering. Till följd av markens tekniska egenskaper kommer marknivån att höjas vid exploatering av området. Detta medför att massor innehållande förhöjda halter av PAH-H, bly och kvicksilver hamnar djupare i marknivån än direkt under grässvålen vilket reducerar risken för exponering för människan. Odling rekommenderas endast i upphöjda odlingslådor med nytillsatt jord.

För Gjutaren 11 visade provtagningen förhöjda halter av alifater C16 – C35. Baserat på att alifatföroreningarna på grannfastigheten bedöms som naturliga kan även alifatföroreningarna på Gjutaren 11 vara naturliga, detta behöver utredas ytterligare innan starbesked ges. Idag finns en byggnad på tomten, vilket gör att markmiljön inte kunnat undersökas fullständigt. En kompletterande provtagning bör därför utföras när den befintliga byggnaden rivits.

För Gjutaren 13 visade provtagning på något förhöjda halter av koppar. Föroreningen påvisades 0-0,05m under markytan, vid prover tagna i samma punkt men i djupare jordlager återfanns inga förhöjda halter av koppar. Med anledning av detta bedöms föroreningen vara avgränsad i djupled och i åtgärdsförslaget framtaget av Trapezia 2021 bedöms att föroreningen inte är allvarlig och att inga ytterligare åtgärder behövs innan bostäder kan byggas. Om massor grävs ur bör utförande entreprenör vara uppmärksam på eventuella avvikelser avseende markförhållanden.

Efter att byggnaden på Gjutaren 11 rivits genomfördes en miljöteknisk markundersökning av Gjutaren 11 och 13 i mars 2023. Resultatet från undersökningen visar att halter av alifater och aromater överskrider känslig markanvändning i två provpunkter. I en provpunkt påträffades halter av kobolt och nickel, jordprovet i denna punkt utgörs av torv. Källan kan vara atmosfäriskt nedfall som absorberats i torven under lång tid, på grund av sin höga adsorptionskapacitet har torv en särskilt god förmåga att binda metaller. I tidigare undersökning utförd 2018 är kobolt inte förhöjt i torven och nickel har inte analyserats. Inför en exploatering av kvarteret Gjutaren bör det i de centrala delarna av Gjutaren 11, kring provpunkterna 6 och 7 utföras en kompletterande/avgränsande undersökning eftersom olja påvisades i två av provpunkterna. För att undersöka om förhöjda halter av kobolt och nickel förekommer generellt i torven inom fastigheterna bör ytterligare prover med avseende på torv analyseras.

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



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

Avseende PFAS görs bedömningen i PM:et att omfattningen inte varit så stor att det skulle ha medfört någon betydande markförorening eller spridning med grundvattnet. Vid markundersökningen på Gjutaren 11 och 13 från 2023 genomfördes även en grundvattenprovtagning som visar att halterna av PFAS är mycket låga i grundvattnet i jämförelse med Livsmedelsverkets gränsvärde för dricksvatten och SGU:s tröskelvärde för PFOA. Det bedöms därför inte föreligga någon risk för planerad markanvändning.

### Farligt gods

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

### Omgivande verksamheter

Angränsade till planområdet i öster finns verksamheter som är planlagda som handel, kontor och hantverk samt småindustri. Användningen som detaljplanerna tillåter bedöms däremot innebära en begränsad omgivningspåverkan och bör inte påverka utbyggnad inom planområdet.

Inom fastigheten Almenäs 14 som är lokaliserat direkt öster om planområdet har verksamheten Nyhems färghus tillåtelse att hantera brandfarlig vätska, mängden vätska är begränsad och i enlighet med detaljplanen är således omgivningspåverkan begränsad.

### Räddningsinsats

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

### Klimatförändringar

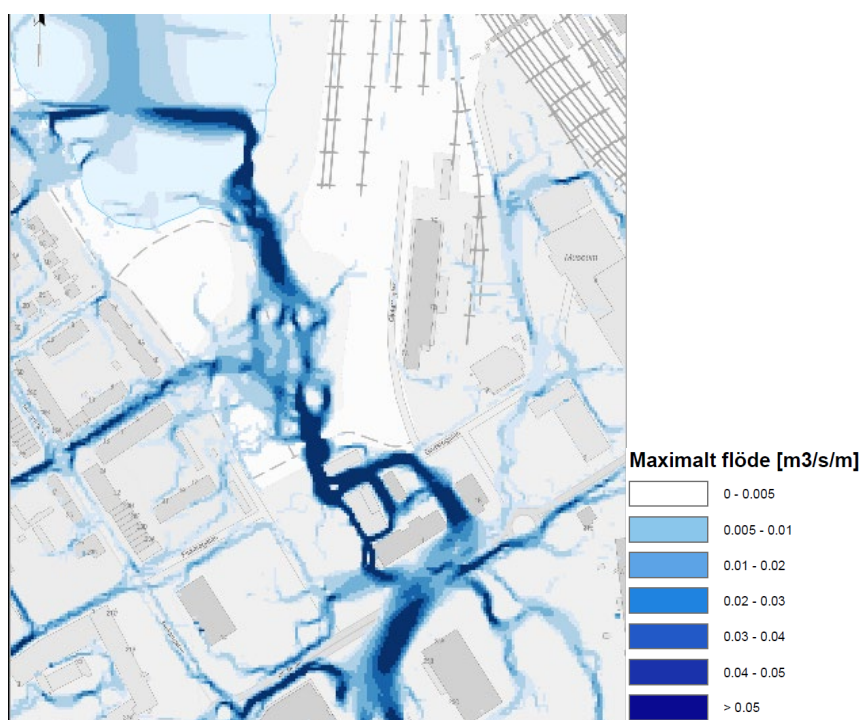
Nässjö kommuns framtida klimat förutspås bli varmare, torrare och blötare. Detta kommer i sin tur att bidra till större risker för översvämning, ras, skred och erosion. Hur stora konsekvenserna av klimatförändringarna kommer att bli beror på arbetet med att

minska utsläppen av växthusgaser och hur anpassat samhället är för att hantera klimatförändringarna. Vid detaljplanering är det därför viktigt att ta höjd för högre temperaturer, torka, ökad nederbörd och stigande vattennivåer.

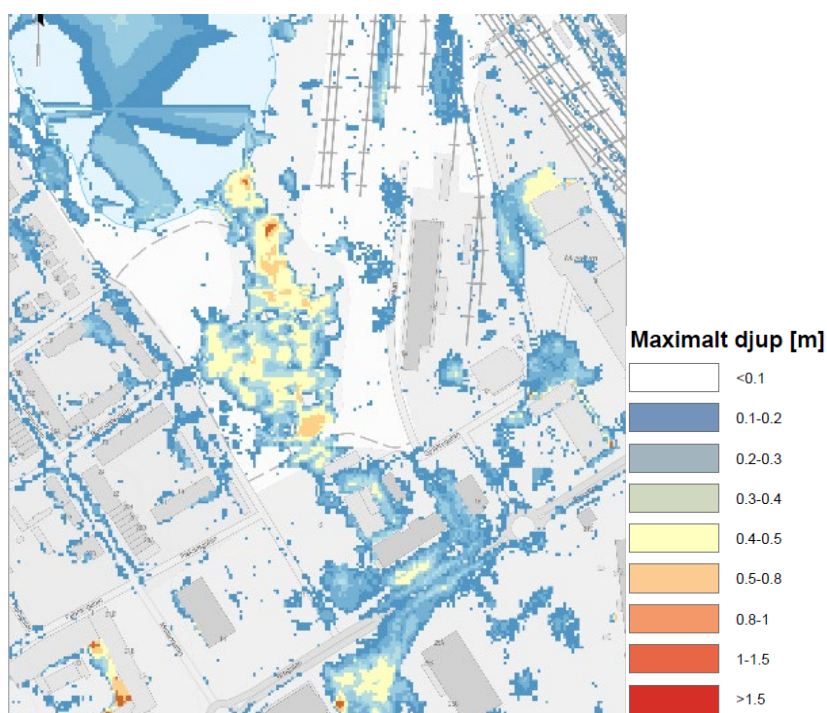
### Översvämning

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

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

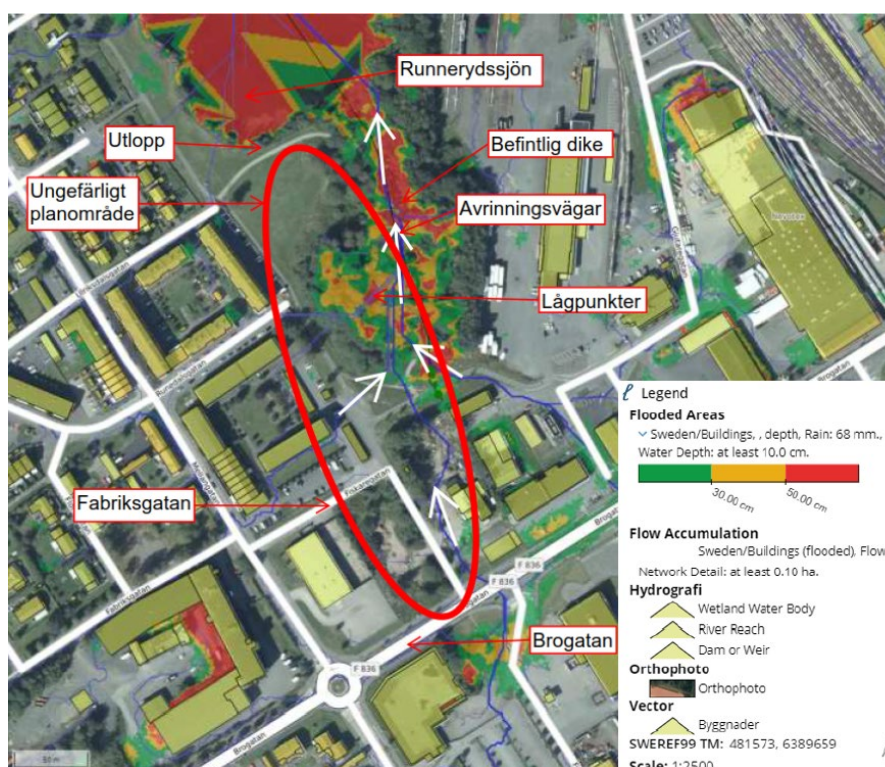


Maximalt flöde vid ett 100-årsregn.



Maximalt djup vid ett 100-årsregn.

Skyfallskarteringen visar på att det förekommer höga flöden och ansamlas stora mängder regn vid ett skyfall, för att fördjupa bilden av dagvattensituationen inom planområdet har en dagvattenutredning tagits fram.



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

Utredningen konstaterar att det runt det befintliga dagvattendiket i området finns ett område som översvämmas med mer än 50 cm vid ett skyfall. Vid exploatering bör området höjdsättas så att instängda områden undviks. För att skydda befintliga och nya byggnader mot skyfall rekommenderas att byggnader placeras högt och att gator och grönytor placeras lågt så att skyfall kan avrinna via lokalgator och grönytor då dagvattenledningarnas kapacitet överskrids.

Utredningen rekommenderar att tillkommande bebyggelse höjdsätts så att den norra kvartersmarken i området ligger minst 60 cm ovan marknivån på omgivande gator. Marken bör sedan ha en lutning mot fastighetsgräns i öster för att dagvatten vid skyfall ska nå svackdikedet och befintlig dagvattenkanal.

Vidare rekommenderas kvarteren angränsande mot Brogatan höjdsättas så att bebyggelsen ligger 30 cm ovan marknivå på omgivande gator. Eftersom den nya gatan nordväst om kvarteret Svetsaren har en kraftigare lutning är bedömningen att höjdsättningen av bebyggelsen inte behöver utgå ifrån denna gata, avrinning kan istället styras genom gatans utformning. Även på fastigheterna i kvarteret Gjutaren bör marken ha en lutning mot fastighetsgräns i öster för att avleda vatten vid skyfall mot det tänkta grönstråket.

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

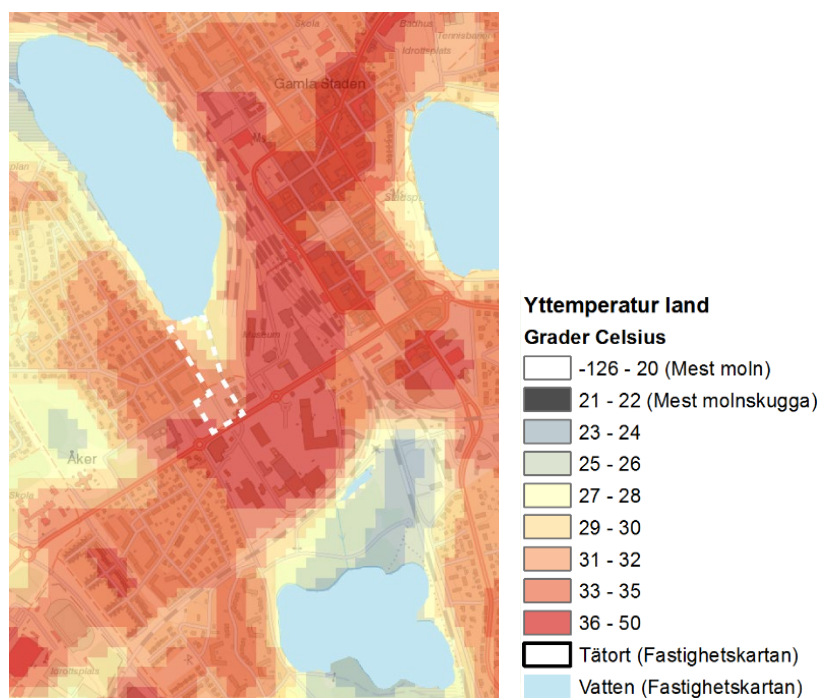
### ***Ras, skred och erosion***

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

### ***Värmeöar***

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

Planområdets södra delar har en yttemperatur på 33–35 °C, medan planområdets norra del som idag till största del är ett grönområde har en något lägre yttemperatur, 27-32 °C. Angränsande till planområdet, på andra sidan om Brogatan och i verksamhetsområdet öster om är yttemperaturen 36–50 °C. Anledningen till detta bedöms vara den stora andelen hårdgjorda ytor och byggnader. Med anledning av dessa höga temperaturer är det viktigt att se över hur detaljplanen kan avhjälpa ytterligare värmeökning i framtiden. Detta görs exempelvis genom att minimera andelen hårdgjord yta som annars kan ansamlas värme och i stället möjliggöra för mer grönstruktur, bevara befintliga träd och samtidigt eftersträva nyplantering.



Värmeökartering, delar av planområdet inom vit streckad linje.

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

## Riksintressen

Detaljplanen berör inga riksintressen.

## Mellankommunala intressen

Detaljplanen berör inga mellankommunala intressen.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

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

I centrala Nässjö görs årligen modelleringar från tidigare mätningar av luftkvaliteten på sex olika platser avseende partiklar (PM10), kvävedioxid och bensen. Dessa är de föroreningar som riskerar att ligga närmst gränsvärdena för MKN. Resultaten av de

senaste mätningarna (avser år 2021) visar att samtliga uppmätta halter underskrider gränsvärdena och vidare uppföljningskrav finns därför inte.

## Vatten

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

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

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

## Buller

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

## Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

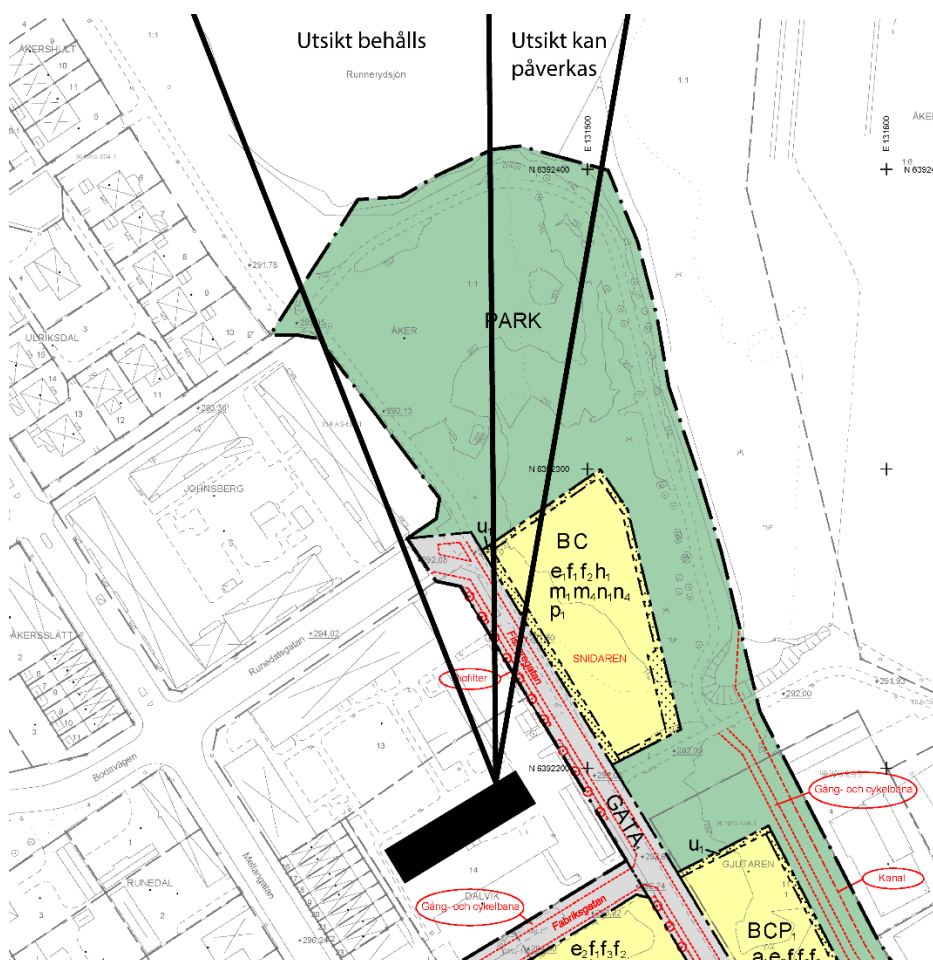
Fastighetsåtgärder kommer att behövas för att genomföra detaljplanen, Nässjö kommun har redan genomfört markinköp inom planområdet genom det kommunala bolaget Örnen i Nässjö AB. För att genomföra detaljplanen krävs ytterligare markinköp från Dalvik 24, det avser det mark som planläggs som Lokalgata.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

Ett flertal servitut som säkerställer bland annat ovanstående väg kommer till följd av detaljplanens genomförande inte att behövas längre, detsamma gäller tre separata servitut för vattenledning, avlopp och väg inom Gjutaren 13. Bedömningen är att det är positivt att dessa servitut inte behövs längre med anledning av att behovet säkerställs på annat sätt.

### Fysisk miljö

Utbyggnaden i aktuellt läge syftar till att knyta ihop de västra delarna i Nässjö med stadskärnan och verkar på så vis till miljömålet god bebyggd miljö då detta får effekter på Nässjöns övergripande stadsbild.

Utsikter från befintliga bostäder i området påverkas av planförslaget med föreslagen byggnation. Fastigheten Dalvik 14 bedöms vara den fastighet vars utsikt mot Runnerydssjön påverkas mest av planförslaget. Nedan illustrerar en kartbild hur utsikten från fastigheten kan påverkas. Bedömningen är att trots att utsikten kan påverkas så behålls större delen av utsikten mot sjön.



Kartbild som visar hur sjöutsikt från fastigheten Dalvik 14 kan påverkas av planförslaget.

Exploatering av området innebär att en fjärrvärmeledning och dagvattenledningar behöver flyttas från kvartersmark till allmän platsmark, även en elledning i Fiskaregatan kan behöva flyttas. Exploatering kommer att medföra kostnader för att genomföra dessa förändringar.

## Trafik

Trafikmängden till området kommer öka med avsedd planläggning. Samtidigt bedöms det att trafiksituationen i området kommer bli bättre genom att utfart mot Brogatan stängs av, samtidigt som en ny infartsgata till området skapas för att säkra en god trafیکlösning som klarar det utökade trafikflödet. En utbyggnad av området kommer att vara positivt för gående och cyklister som kommer att få bättre förutsättningar efter detaljplanens genomförande.

## Parkering

Parkering för samtliga kvarter inom planområdet ska hanteras inom kvarteret Gjutaren, med utgångspunkt i angivna parkeringstal i kommunens parkeringsstrategi. Tanken är att det inte ska finnas någon parkering utmed gator inom planområdet, med undantag för rörelsehindrade, detta bedöms vara positivt för att skapa ett tryggt gaturum där bilen inte dominerar.

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

## Natur

### Naturmiljö

Kvarteret Snidaren tar i anspråk ett område som till större del är ett skogbevuxet grönområde, området bedöms inte inneha några höga naturvärden men en iordningställd grönyta har inte samma möjlighet att ta emot och behålla vatten vid ett skyfall. Samtidigt är bedömningen att denna grönyta inte krävs för att säkerställa områdets dagvattenhantering. I de södra delarna av planområdet minskas kvartersmarken till fördel för park där det finns möjlighet att utveckla grönstrukturen inom området.

## Miljö

### Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom strandskyddat område, området planläggs som park och strandskyddet upphävs ej. Skyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv samt att bevara goda livsmiljöer för växter och djur. Planläggningen bedöms inte väsentligt förändra livsmiljön för växter och djur och inte heller försvåra möjligheterna för allmänhetens tillgång till området.

## Social hållbarhet

### Barnperspektivet

Detaljplanen kan beröra barn på flera sätt. Planområdet består delvis av parkområden som kan tänkas användas av barn i dagsläget och inom planområdet möjliggörs bostadsbebyggelse i vilken barn kan komma att flytta till. Detaljplanen möjliggör även allmänna platser (park och gator) där barn kommer röra sig eller vistas tillfälligt.

Detaljplanen verkar för att området ska bli en bra plats för barn att vistas på. Grönområden och gröna stråk behålls eller skapas i området vilket möjliggör tätortsnära rekreation. Detaljplanen verkar för låga trafikhastigheter och för att utveckla gång- och cykelstråk vilket skapar trygga miljöer för barn att röra sig på.

### Fysisk tillgänglighet

Detaljplanen verkar för en god bebyggd miljö genom att ett område med bostäder och centrumverksamheter planeras i ett stationsnära läge där fokus ska ligga på gång- och



cykeltrafik samt kollektivtrafik i stället för enskilt bilägande. Området verkar genom detta till resurseffektivitet och minskad miljöbelastning.

### Trygghet

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

## Hälsa och säkerhet

### Buller

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

### Översvämning

Detaljplanen har en utmaning i att hantera mängden dagvatten vid ett skyfall eller i en period med höga flöden. Hantering av dagvatten är en förutsättning för en utbyggnad av området, i nuläget är området inte utbyggt och en omvandling kommer innebära förändrade förutsättningar avseende dagvattensituationen. Den dagvattenutredning som tagits fram syftar till att identifiera de åtgärder som krävs för att säkerställa att byggnationen är möjlig och detaljplanen reglerar därför exempelvis höjdsättning på tillkommande kvarter.

Bedömningen är att tillkommande bebyggelse är möjligt, men konsekvensen av detaljplanens genomförande är att åtgärder kommer att krävas för att säkerställa att delar av området inte riskerar att översvämmas.

### Värmeöar

Detaljplanen begränsar hur stor del av fastigheterna som får bebyggas samt att delar av fastigheterna inte får hårdgöras eller får innehålla byggnader, utöver det så planläggs större sammanhängande delar inom planområdet som park, detta är inga garantier för en minskad yttemperatur men ett steg i att säkerställa att risken minimeras.

## Medverkan

Handlingarna har upprättats av Samhällsplaneringskontoret i samråd med Tekniska Serviceförvaltningen.

Samhällsplaneringskontoret

Sofie Björling  
Planarkitekt