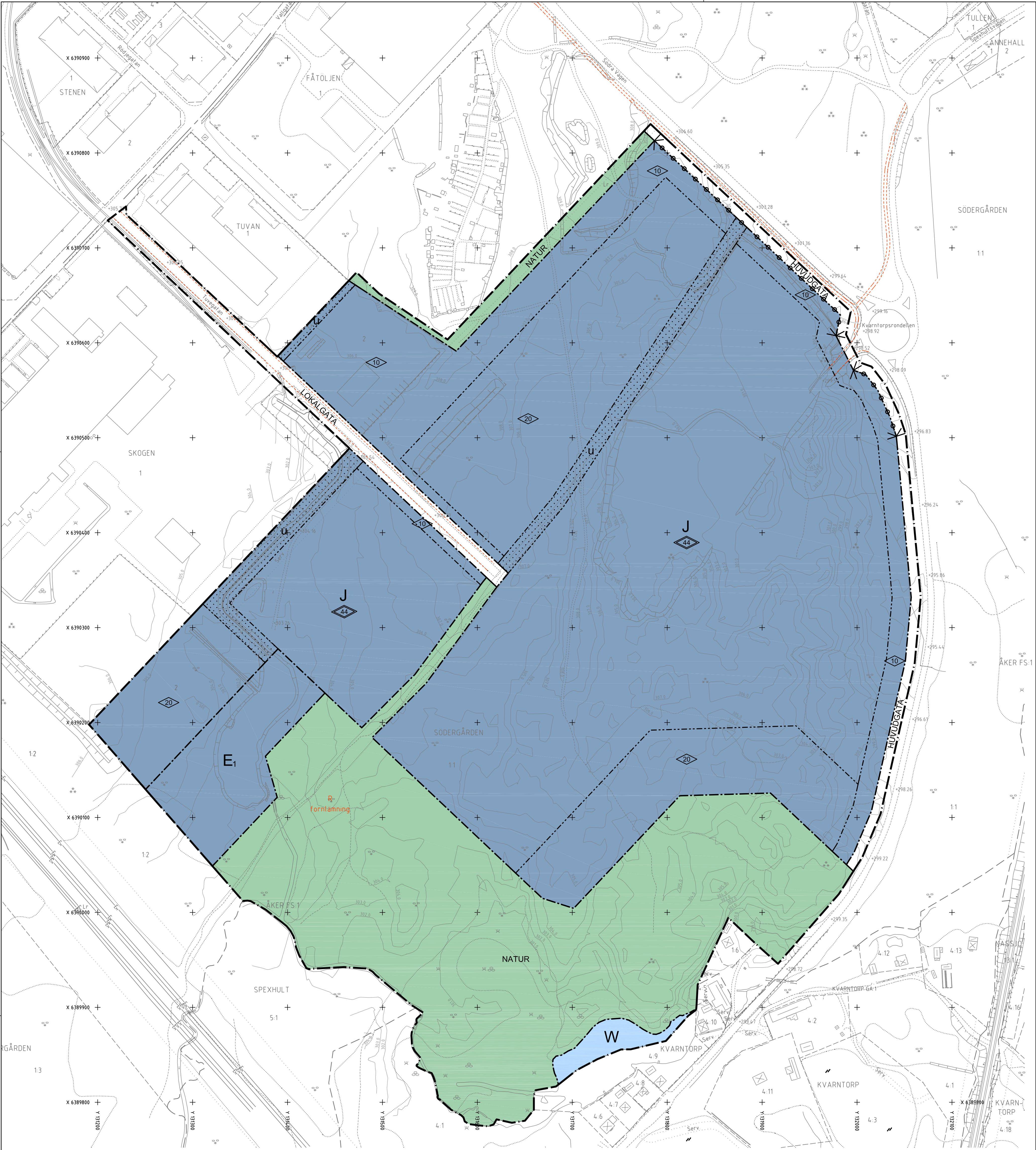




PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- LOKALGATA: Lokalgata / stickspår
- NATUR: Naturområde

Kvartersmark

- J: Industri
- E₁: Dagvattenanläggning

Vattenområden

- W: Öppet vattenområde

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Utfart, stängsel
- Körbar utfart får inte anordnas
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
- Utformning
- Högsta nockhöjd i meter
- Högsta nockhöjd i meter
- Högsta totalhöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje, ej bindande

Beteckningar till grundkartan

- Traktgräns
- Gräns för fastighet eller samfällighet
- Gräns för servitut, ledningsrätt
- Trakt eller kvartersnamn
- Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- Registernummer för fastighet
- Registernummer för samfällighet, fiskesamfällighet
- Servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning
- Bostadshus efter husliv resp takkontur
- Uthus efter husliv resp takkontur
- Övrig byggnad
- Skärmtak, transformator
- Koordinatkruss
- Vagbana, grus
- Vagbana, asfalt
- Kantsten
- Järnväg
- Slant
- Strandlinje
- Valltendrag, mindre valltendrag

- Dike
- Ägodelsgräns
- Åker, äng
- Barrskog, lövskog
- Blandskog, sankmark
- Träd
- Lastbrygga eller perrong
- Staket, häck
- Stenmur, stödmur
- El-ledning
- Höjdukurvor
- Gatuhojd
- Trumma

GRUNDKARTA FRÅN NÄSSJÖ KOMMUNS
KARTDATABAS
UPPRÄTTAD AV MÄTNINGSKONTORET
DATUM: 2013-08-09, UPPDATERAD 2013-12-05
KOORDINATSYSTEM: SWERET 99 1559
HÖJDSYSTEM: RH 70
GORAN LENER
MÄTNINGSCHEF

Till planen hör:

- Planprogram
- Planbeskrivning
- Fastighetsföretagning
- Behovsbedömning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsguttatande
- Illustrationskarta

Detalplan för

Södergårdens industriområde
del av Södergården 1:1 m. fl.

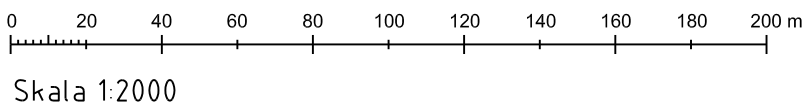
Nässjö stad, Nässjö kommun

Upprättad av miljö- och byggkontoret 2013-09-18
enligt reglerna för normalt planförfarande

Erik Almqvist
planarkitekt

Diarienummer 2012-599 DP Nässjö 362 Arkiv 3/2014

Beslutsdatum	Instans
Samråd 2013-09-18	MBN
Granskning 2013-12-11	MBN
Godkännande	
Antagande 2014-02-12	MBN
Laga kraft 2014-03-15	







Medverkan

Detaljplanen är upprättad av miljö- och byggkontoret på uppdrag av miljö- och byggnadsnämnden. Grundkartan är framtagen av mätningkontoret, Nässjö kommun.

Innehållsförteckning

INLEDNING	I
Bakgrund	I
Planens syfte.....	I
Plandata och avgränsning	I
Handlingar	I
STÄLLNINGSTAGANDEN.....	2
Översiktsplan.....	2
Gällande detaljplaner	2
Beslut om ny detaljplan	2
Planens förenlighet med Miljöbalken.....	2
Behovsbedömning.....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
Geologi.....	4
Natur	5
Kultur	6
Rekreation.....	7
Markanvändning och bebyggelse	7
Störningar	9
Vägar och trafik.....	9
Teknisk försörjning.....	11
Konsekvenser av planens genomförande.....	12
GENOMFÖRANDE.....	13
Tidplan.....	13
Genomförandetid	13
Ansvars- och kostnadsfördelning.....	13
Fastighetskonsekvenser	13
Tekniska frågor.....	14

Inledning

Bakgrund

Området var tidigare planlagt för industri.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra industrimark för högre bebyggelse. Utöver detta görs vissa andra ändringar av gällande detaljplan, bl.a. minskas naturmarken mot Bodaforsvägen (Väg 834) och en utfart möjliggörs samt att gång- och cykelvägnätet förstärks.

Plandata och avgränsning

Planområdet ligger i södra utkanten av Nässjö stad, öster om Södergårdens befintliga industriområde och väster om Bodaforsvägen, se översiktskartan ovan. Området består huvudsakligen av råmark, delvis terrasserad. Områdets areal är ca 55 hektar varav verksamhetsytor ca 35 hektar.

Handlingar

Följande handlingar tillhör denna detaljplan

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsägarförteckning
- Behovsbedömning

Ställningstaganden

Översiktsplan

Området omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Nässjö tätort vilken antogs av kommunfullmäktige i april 2006. Fastigheten är redovisad som planerad industrimark.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet

För området gäller idag en detaljplan som vann laga kraft 2007-07-04. Planen redovisar att marken huvudsakligen skall användas för industriändamål med byggnadshöjd 12 meter. Genomförandetiden för detaljplanen gick ut 2012-07-04.

Angränsande koloniområde i nordvästra kanten av nu aktuellt planområde är i gällande detaljplan planlagt för Koloniändamål. Angränsande industrimark norr och söder om Tuvegatan är planlagd som Industri. Angränsande mark i söder och öster är inte detaljplanlagd.

Beslut om ny detaljplan

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2013-06-12 att inleda arbetet med ny detaljplan för området enligt reglerna för normalt planförfarande och mot bakgrund av Tekniska serviceförvaltningens ansökan om ny detaljplan.

Planens förenlighet med Miljöbalken

Vid antagande av detaljplan ska kommunen redovisa hur beslutet är förenligt med tredje, fjärde och femte kapitlet i Miljöbalken (1998:808).

Miljöbalkens 3 kapitel innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden. Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot tredje kapitlet i Miljöbalken. Planförslaget berör inte fjärde kapitlet (särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet).

Femte kapitlet i Miljöbalken handlar om miljökvalitetsnormerna. Syftet med miljökvalitetsnormerna är att skydda människans hälsa. Miljökvalitetsnormer är olika gränsvärden som inte får överskridas. En detaljplan får inte antas om det får till följd att gällande normer överskrids. Någon risk för att miljökvalitetsnormerna överskrids genom antagandet av detaljplanen bedöms inte finnas.

Behovsbedömning

Bakgrund

Kommunen ska vid upprättade och ändringar av detaljplaner bedöma och ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till så kallad *betydande miljöpåverkan* enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 §. Den bakomliggande analysen tillsammans med beslutet kallas för *behovsbedömning*. Om behovsbedömningen visar att detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning innehållande en *miljökonsekvensbeskrivning (MKB)* upprättas.

För att avgöra om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Upprättad behovsbedömning sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande

Planförslaget verkar för en god bebyggd miljö genom att området är väl lämpat för industrimark. Relativt långa avstånd finns till omgivande bostadsbebyggelse och området omges i dessa delar av skogsmark. Industrimarken ligger relativt centrumnära och får genom föreslagen utbyggnad av gång- och cykelvägnätet en god tillgänglighet för dessa trafikanter. Trafikmässigt ligger området bra till i anslutning till och med direktkoppling till Västra vägen, som är avsedd för bl.a. tung trafik.

Planförslaget möjliggör en betydligt högre byggnadshöjd än gällande detaljplan, som mest 44 meter. Hög bebyggelse kommer att påverka omgivningen genom förändrad landskapsbild och byggnader som i vissa lägen kan synas från långt håll. Studier av skuggeffekt har gjorts och ingen bebyggelse kommer att påverkas av skuggor från höga byggnader i planområdet.

De miljöfaktorer som särskilt utretts i planarbetet är påverkan på landskapsbild och skuggbildning.

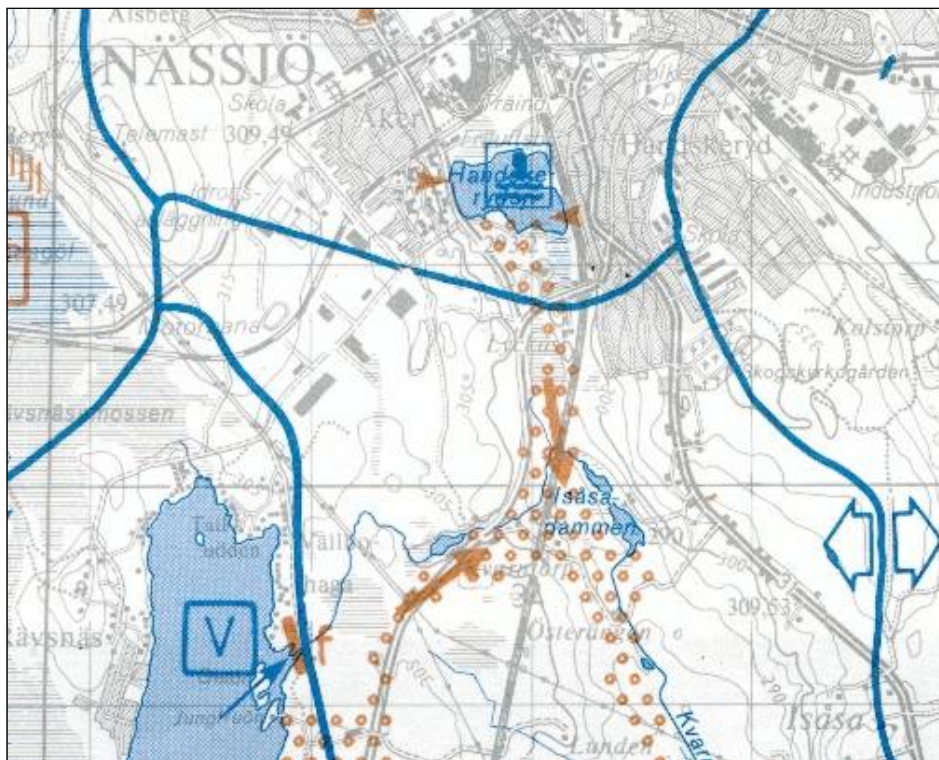
Mot bakgrund av redovisningen ovan bedömer Nässjö kommun att genomförandet av aktuell detaljplan inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som avses i Plan- och bygglagen 5 kap 18 § och att en miljöbedömning av planen därför inte behöver genomföras.

Förutsättningar och förändringar

Geologi

Förutsättningar

Planområdet innehåller nivåskillnader mellan ca 295 meter över havet och 308 meter över havet. En höjdrygg finns centralt i området i nord-sydlig riktning och marken lutar utifrån denna i stort mot öster och sydväst. Nedanstående bild visar ett utdrag ur *Miljöatlas för Jönköpings län*. Här framgår att större ytvattendelare finns strax norr och sydväst om planområdet. Ytvatten från planområdet avrinner mot Kvarntorpsån som i anslutning till planområdet passerar Kvarntorpsdammen och Isåsdammen och vidare söderut. Området ingår i Emåns avrinningsområde. Grundvattenströmmarna inom planområdet antas följa ytvattenavrinningen i stort.



Utdrag ur Miljöatlas för Jönköpings län

Särskilda grundundersökningar har utförts inom planområdet (Utlåtande över grundförhållandena för Södergården i Nässjö, Översiktlig undersökning, 1971-07-30). Av dessa framgår att området består av finblockig moränmark. Djupet till berg varierar vanligtvis mellan ca 0,5-3,0 meter, oftast dock ca 1 meter. Berg i dagen förekommer främst utmed planområdets norra gräns. I norra delen av planområdet har ett ca 5 hektar (1 hektar = 100x100 meter) stort område terrasserats, varvid marknivån har sänkts några meter. Massorna transporterades till ett saneringsprojekt i Grimstorp.

Flera mindre områden med yttlig organisk jord förekommer och i sydvästra delen finns några större områden med djupare organisk jord. Grundläggningsförhållandena får anses vara goda förutsatt att organisk jord avlägsnas. Moränen är relativt tät och förutsättningarna för infiltration begränsade.

Grundvattennivån i området är ej närmare fastställd men bedöms kunna ligga mellan 2-3 meter under mark. Med anledning av den relativt ogenomsläppliga moränmarken uppstår högre "falska" grundvattenytor i relation till nederbörden.

I samband med byggnation bör kompletterande undersökningar utföras.

Planförslag

Marken kommer i takt med exploateringar iordningsställas för byggnation och verksamheter. Detta innebär schakt och sprängningsarbeten för att erhålla lämpliga plana ytor. Med anledning av varierad marknivå inom området kommer planområdet att innehålla exploateringsytor i olika nivåer. Den östra delen av planområdet väntas hamna några meter lägre än den centrala delen av området. Framtida marknivåer för olika områden styrs främst av ytbehovet för och typen av framtida verksamheter.

Natur

Förutsättningar

Planområdet domineras av skogsmark, där en stor del nyligen avverkats inom planlagd industrimark i mellersta och norra delen. Främst består kvarvarande skog av gran, men till delar även tall. I norra delen i anslutning till koloniområdet dominerar lövskog. I södra delen, norr om Kvarntorpsdammen, finns ett högre torrare skogsparti med huvudsakligen tallskog.

Enligt skogsvårdsstyrelsens inventeringar finns ett registrerat sumpskogsområde i södra delen av planområdet väster om Kvarntorpsdammen, se nedanstående bild. Området beskrivs som "mosaik med inslag av främst öppen våtmark".



Nyckelbiotoper eller andra liknande naturvärden finns inte registrerade inom planområdet.

Som planeringsunderlag för Södra vägens utbyggnad gjordes en naturvärdesinventering, en sammanfattning framgår av figuren nedan. Inom och i närheten av planområdet redovisas smala områden betecknade som "Mycket viktiga spridningskorridorer". Dessa områden är särskilt viktiga för växt- och djurlivets spridning mellan områden. Redovisade korridorer utgör områden utmed vattendrag.

Naturvärdesinventering för Södra vägen

Strandskydd gäller inom 100 meter från Kvarntorpsdammen.

Planförslag

Inom planområdet föreslås huvudsakligen verksamhetsytor. Största delen av befintlig naturmark kommer med ett fullt utbyggt planområde att försvinna. Ett större område i söder föreslås behållas som naturmark (**NATUR**), i likhet med gällande detaljplan. Det stora området med naturmark utgör skydds- och rekreationsområde för framförallt angränsande bebyggelse samt spridningskorridor för växter och djur. Särskilt styrande för naturområdets avgränsning har, förutom närliggande bebyggelse, varit den registrerade fornlämningen och sumpskogen samt befintliga stigar i området. Remsan med naturmark öster och söder om koloniområdet avsätts med hänsyn till denna markanvändning och berört ledningsområde.

I gällande detaljplan finns även ett smalt naturområde utmed Bodaforsvägen. Syftet var att få en mjuk övergång till vägområdet samt att anlägga dagvattenanläggningar. Detta föreslås ersättas av vägområde och industrimark. Detta ger en större flexibilitet i områdets utformning. Dels kan dagvattenanläggningar tillskapas inom industrimarken, vilket väntas ske, och dels kan utfart mot Bodaforsvägen anläggas. Den närmare utformningen blir beroende av tomtindelning och storlek vilket inte är känt.

Den del av Kvarntorpsdammen som omfattas av detaljplanen betecknas som öppet vattenområde (**W**) vilket inte innebär några förändringar.

Kultur

Förutsättningar

Jönköpings läns museum har som underlag till gällande detaljplan genomfört en så kallad arkeologisk förundersökning inom planområdet (Länsstyrelsen dnr 431-670-06). I södra delen av planområdet finns en tidigare registrerad grav, en kvadratisk stensättning. Inom planområdet finns även flera områden med röjningsrösen från historisk tid, stensträngar, stenmurar, stentippar samt rester efter kolmilor – kolbottnar. Strax norr om planområdet finns ytterligare en fornlämning i form av en rund stensättning.

Planförslag

Den kvadratiske stensättningen i södra delen av planområdet skyddas genom att området säkerställs som naturmark (**NATUR**). Ett skyddsavstånd på minst 75 meter skapas till industrimark. För att framhäva fornlämningen bättre skulle området kring den kunna röjas upp så att graven lyfts fram och exponeras samt att informationsskylt sätts upp. Detta är dock inget som regleras i detaljplanen.

Huvuddelen av områdena med röjningsrösen kommer att försvinna. Även kolbottnar, stensträngar och stenmurar kommer att tas bort vid full exploatering av området. Närheten till verksamhetsområdena kommer till del att påverka upplevelsen i området kring graven. Intrånget bedöms dock som acceptabelt. Tillgänglighet till graven och naturområdet säkerställs genom att ett naturområde sparas utmed vattenledningen. På detta sätt är det möjligt att ta sig från lokalgatan (Tuvegatan) till naturområdet och graven.

Rekreation

Förutsättningar

Med hänsyn till närheten till tätbebyggda områden bedöms planområdet i högre utsträckning användas för rekreation jämfört med andra skogsområden längre från tätorten. Några mindre vägar och stigar finns inom och i anslutning till planområdet.

Planförslag

Inom föreslagna verksamhets- och vägområden kommer möjligheterna till rekreation begränsas i takt med utbyggnad. Rekreationsmöjligheter kvarstår därefter inom redovisade naturområden i planen samt inom angränsande skogs- och rekreationsområden utanför planområdet. Då inga särskilda rekreativvärden ligger inom föreslagna verksamhetsytor samt att naturområden för rekreation finns både norr, öster och söder om dessa bedöms konsekvensen bli acceptabel. Som tidigare nämnts så blir det möjligt att nå området kring graven från lokalgatan.

Planförslaget har i södra delen bl.a. anpassats till en skogsstig väster om bebyggelsen vid Kvarntorp så att denna bibehålls. Stigen leder västerut genom naturområdet och vidare söderut mot Spexhultasjön. Från stigen kan bl.a. fornlämningen i södra delen av planområdet nås.

Markanvändning och bebyggelse

Förutsättningar

En mindre del av den nordvästra industrimarken är idag ianspråktagen och bebyggd. Närmast angränsande bostadsbebyggelse är dels gles bebyggelse kring Kvarntorpsdammen och dels bebyggelse vid Vallbohaga, ca 100 respektive 200 meter från planlagd industrimark.

Angränsande industriverksamheter finns öster och väster om Vallgatan. Direkt norr om planområdet finns ett kolonistugeområde. Området är avlångt i nordsydlig riktning och till stor del inhägnat av gamla stenmurar vilket vittnar om den tidigare jordbruksmarken. Ytan omfattar ca 2 hektar mark och innehåller ett 40-tal små byggnader. Koloniområdet trafikmatas från Södra vägen genom en särskild infart.

Genom planområdet går råvattenledningen från Spexhultasjön till vattenverket strax söder om Handskerydssjön.

Planförslag

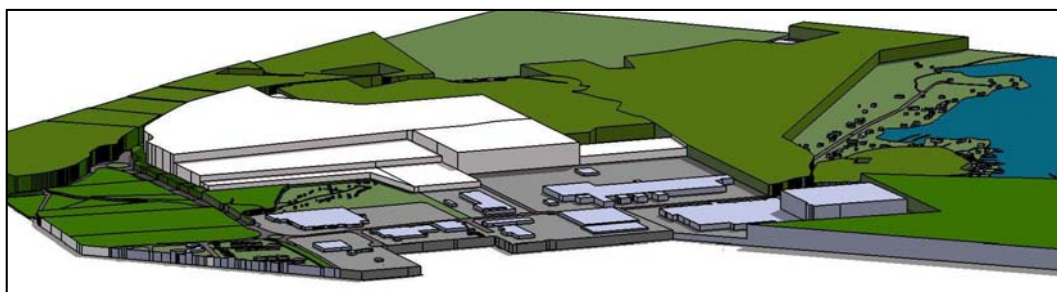
Planområdet föreslås huvudsakligen kunna användas för industri/verksamheter (J). Med anledning av områdets storlek och goda trafikläge är det särskilt lämpligt för ytkrävande industri- och lagerverksamheter.

Huvudsyftet med detaljplanen är att höja tillåten höjd på industribebyggelsen. Detta med anledning av de senaste årens utveckling mot högre bebyggelse, framförallt behovet av höglager. I huvuddelen av industriområdet föreslås därför bebyggelse kunna uppföras till totalhöjd 44 meter. Särskild utmärkning av bebyggelsen, t ex lampor, krävs på grund av flyget från och med 45 meter, vilket skall undvikas. I närheten av angränsande vägar, gator och koloniområde begränsas nockhöjden till 10 meter, med hänsyn till trafik, sikt, skuggor m.m.

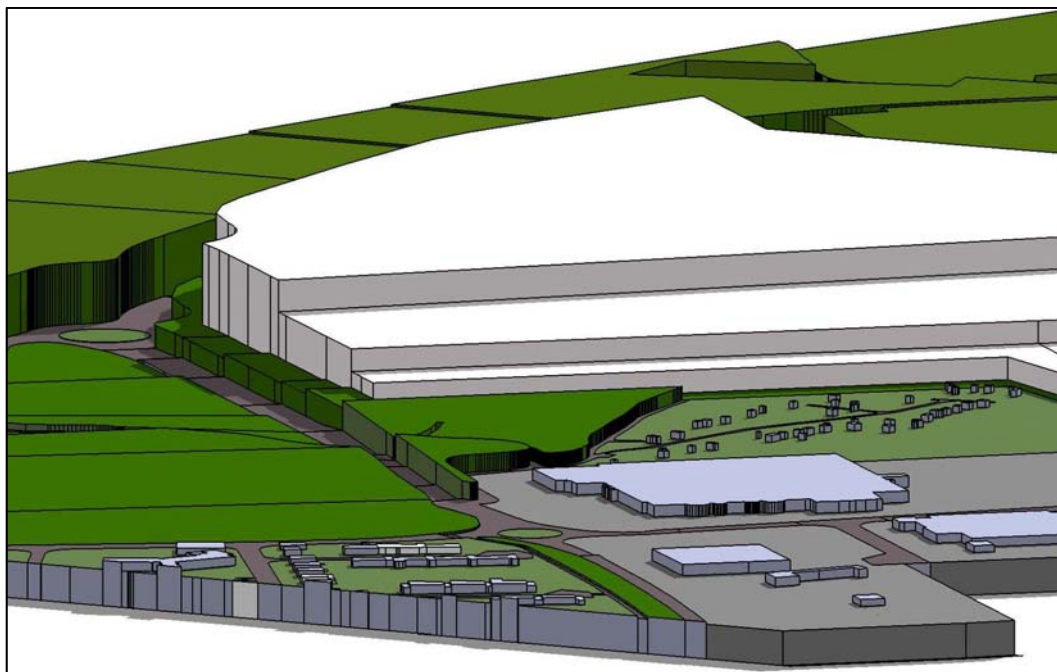
Övriga delar av industrimarken som ligger nära koloniområdet begränsas till maximal nockhöjd 20 meter för inte öka skuggbildning och minska visuell påverkan. Inom 200 meter från närmaste bebyggelse i Kvarntorp begränsas med hänsyn till denna maximal nockhöjd inom industrimarken till 20 meter.

Enstaka mindre byggnadsdelar, t.ex. ventilationstrummor, skorstenar etcetera, får överstiga maximala nockhöjder, dock inte totalhöjderna.

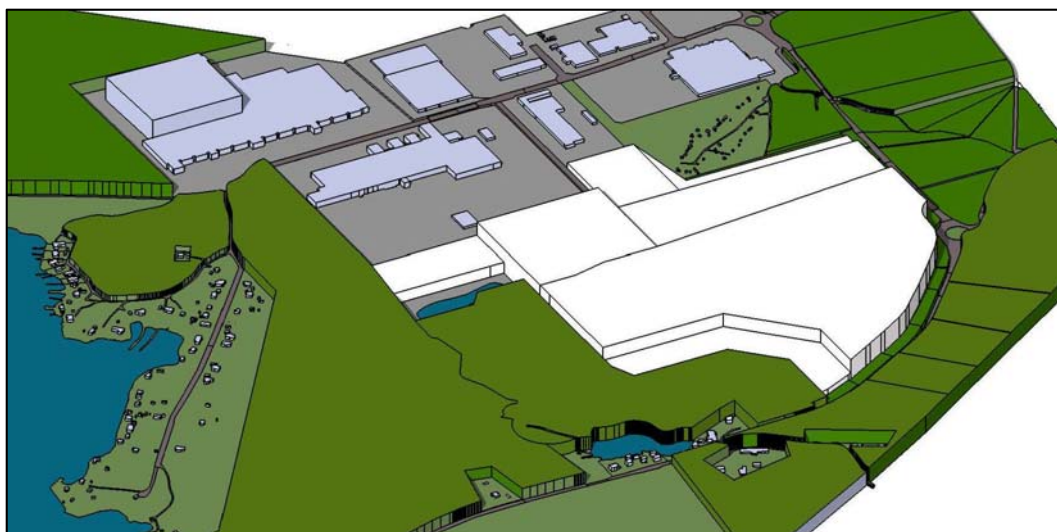
Nedan illustreras ett maximalt utnyttjade av planens byggrätt. I praktiken kommer detta inte inträffa då det behövs ytor för vägar, trafik, parkering, uppställning med mera, samt att byggnader inte görs högre än vad som behövs. Det ger dock en bild av vilken höjd som är möjlig på bebyggelsen i olika delar av planområdet.



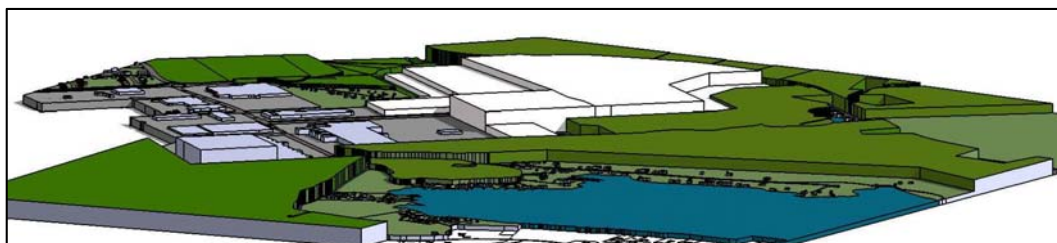
Perspektiv från nordväst



Perspektiv från nordväst, norra delen av planområdet



Perspektiv från sydöst



Perspektiv från sydväst, Spexhultasjön i förgrunden

Störningar

Mellan verksamhetsområdena och närliggande bostadsbebyggelse kring Kvarntorpsdammen finns ett skyddsområde på minst 130 meter i form av naturmark. De närmaste bostäderna vid Kvarntorp ligger lågt i förhållande till verksamhetsområdet vilket också ger ett naturligt buller- och insynsskydd. Till närmaste bostäder och fritidshus kring Spexhultasjön finns ett skyddsavstånd på minst 200 meter. Skuggbildning på grund av hög bebyggelse inom industriområdet kommer inte att uppstå vid berörda bostäder. Verksamheter inom området måste anpassas så att gällande riktvärden för buller med mera klaras vid angränsande bostäder.

Vägar och trafik

Förutsättningar

Planområdet gränsar i öster till Bodaforsvägen (Väg 834) som går söderut mot Spexhult och Bodafors. Vägen har i anslutning till planområdet belagd bredd ca 6 meter och skyltad hastighet 80 km/h. Trafikmängden är ca 3000 fordon/dygn. I norr gränsar planområdet till Södra vägen, som är en del av ringleden kring Nässjö som fullt utbyggd kommer att ansluta till Sörängsrondellen. I västra delen av planområdet finns Tuvegatan som ansluter industriområdet mot Vallgatan.

Södergårdens industriområde är försörjt med järnvägsspår som ansluter till banan Nässjö-Halmstad. Industrispåret är idag utbyggt till och med Tuvegatan och på dess södra sida. Från detta spår utgår flera stickspår.

Planområdet trafikeras av regionbuss 312 som möjliggör arbetspendling från både Bodafors och centrala Nässjö. Lokaltrafik finns närmast vid korsningen Vallgatan/Ambjörnsgränd, ca 500 meter från planområdet.

Separat gång- och cykelväg finns utmed Västra vägen fram till koloniområdet samt utmed Vallgatan.

Planförslag

Planområdet avses trafikförsörjas både från Vallgatan och Bodaforsvägen (Väg 834). Via Tuvegatan kan den västra delen av området anslutas mot Vallgatan. Sannolikt kommer denna gata bara byggas ut till vattenledningen (u-området), men detaljplanen hindrar inte en förlängning. Öster om vattenledningen ligger marken lägre och passagen av vattenledningen är problematisk.

Norra och östra delen av området försörjs mot befintlig cirkulationsplats vid Södra vägen/Bodaforsvägen. Genom planförslaget hindras dock inte utfart mot Bodaforsvägen även längre söderut. Att tillskapa en sådan in- och/eller utfart skulle kunna bli aktuellt om tydliga behov uppstår från någon intressent i området. Exakt placering och genomförande blir beroende av samråd med Trafikverket.

Beroende på fastighetsindelningen kan ytterligare lokalgator behöva anläggas i området. Detta görs då inom industrimarken och planändring kan ske efterhand utifrån de gator som byggs. Lokalgator i området som försörjer större arbetsplatser byggs med separat gång- och cykelväg. Gatusektionen planeras enligt följande; 8 meter väg, 3 meter skiljeremsa och 3 meter gång- och cykelväg, totalt 14 meter.

Från kvartersmark redovisas generellt utfartsförbud mot Södra vägen och Bodaforsvägen i anslutning till cirkulationsplatsen (Kvarntorpsrondellen).

Att avlasta vägnätet från godstrafik genom övergång till järnvägstrafik är idag ett aktuellt och prioriterat mål i samhället. Västra delen av planområdet kan försörjas med stickspår utmed Tuvegatan. Inom lokalgatuområdet och industrimarken kan stickspåret förlängas efter behov.

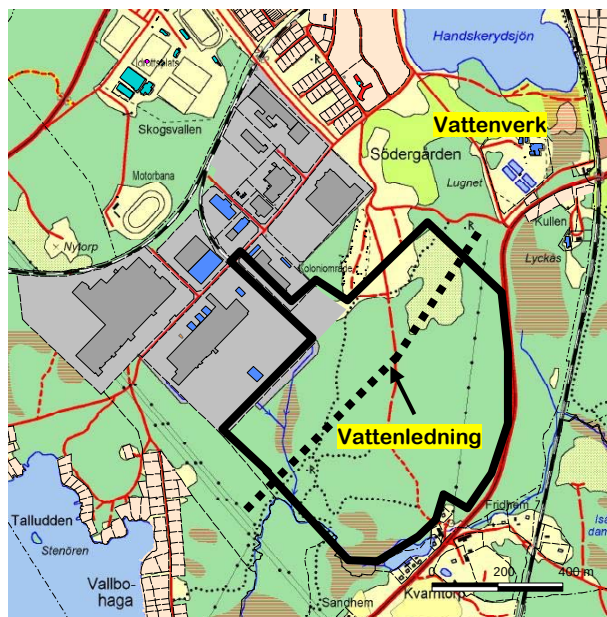
Industrimark planeras fram till ca 20 meter från Södra vägen och Bodaforsvägen. Området ut mot vägarna planläggs som vägområde, Huvudgata. Inom detta område kan planteringar, gång- och cykelväg, anslutningar med mera anläggas.

För industriområdet tillskapas en ny busshållplats för linje 312 i anslutning till Kvarntorpsrondellen. Gång och cykelvägar byggs ut till området för att ge goda förutsättningar för dessa trafikanter. Dels anläggs en separat gång- och cykelväg utmed södra sidan av Södra vägen. Dels anläggs en passage över södra vägen vid Kvarntorpsrondellen och separat cykelväg vidare norrut till Vattenverksgatan. Gång- och cykelvägarna är illustrerade på plankartan.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och planförslag

Inom planområdet finns en råvattenledning som går från Spexhultasjön till Vattenverket. Ledningens sträckning genom planområdet framgår av nedanstående bild. Ledningen ligger som tryckledning genom området och med djup ca 1,5-2 m under markytan.



Det är mycket viktigt att råvattenledningen säkerställs och att risken för framtida konflikter med dess användning och tillgänglighet minimeras. I norra delen av planområdet redovisas ett särskilt 15 meter brett ledningsområde (u). Området får användas för sekundär markanvändning, t.ex. väg, förutsatt att ledningens funktion och tillgänglighet för ledningsägaren säkerställs. Observeras skall att ledningen idag inte är anpassad för de belastningar som uppkommer av

trafik. Ledningsområdet får, så länge ledningen kvarligger, inte hägnas in, bebyggas, utgöra uppställningsplats, upplag etc. I mellersta och södra delen av planområdet ligger ledningen inom Naturmark. Ledningen bör senast i samband med exploateringen säkerställas genom ledningsrätt på ledningsägarens bekostnad och initiativ.

När ledningen i framtiden förnyas bör en lämpligare sträckning övervägas. Alternativa sträckningar kan vara utmed Bodaforsvägen, utmed en eventuell lokalgata genom industrimarken till cirkulationsplatsen eller förläggning genom koloniområdet. På detta sätt förenklas exploateringar i norra delen av planområdet. Eftersom kostnaden för en sådan omläggning är stor är det rimligt att detta görs först när ledningen av åldersskäl måste förnyas.

I nordvästra delen av planområdet, i anslutning till koloniområdet, finns vatten- och avloppsledningar. I övrigt finns inom planområdet VA-ledningar i Tuvegatan. VA-försörjning av planområdet sker genom utbyggnad av ledningar i lokalgata och huvudgata.

Fjärrvärme, el och optokablar finns utbyggt i Vallgatan och till Tuvegatan. El finns även förlagt utmed Bodaforsvägen och vid cirkulationsplatsen. Tekniska anläggningar som till exempel transformatorstationer kan vid behov uppföras i industrimarken, i takt med utbyggnad. Ledningar förläggs företrädesvis utmed befintliga och nya gator i området.

Erforderlig utbyggnad av brandvatten sker i samband med utbyggnad av gator i industriområdet.

Dagvatten

Så långt rimligt skall dagvattnet som bildas i industriområdet omhändertas, fördröjas och renas inom planområdet, innan det släpps vidare till de naturliga vattendragen. Nässjö affärsverk AB (NAV) har anlagt en större dagvattenanläggning i sydvästra delen av planområdet, område betecknat E₁. Till denna leds dagvatten från västra delen av planområdet (väster om råvattenledningen) samt från befintlig industrimark väster om planområdet. Utöver detta kan i samband med etableringar mindre fördröjningsdiken och dammar inom respektive fastighet anläggas. För området öster om råvattenledningen planeras dagvattenanläggningar anläggas främst i anslutning till Bodaforsvägen. Detta sker inom industrimarken och anläggningarnas storlek och placering anpassas efter det behov som uppstår. Dessa anläggningar kan både ligga inom de nybildade fastigheterna och/eller utgöras av en separat anläggning som NAV är huvudman för. Detta får avgöras i samråd med kommande intressenter i området. Därmed leds västra delarna av planområdet i huvudsak mot väster och östra delarna mot öster, i stort enligt nuvarande vattendelare i nord sydlig riktning centralt genom planområdet. Detta innebär att de naturliga flödesriktningarna och volymerna bibehålls mot omgivande vattendrag.

Dagvattenanläggningar som tillskapas bör utformas så att de kan vara en del i omhändertagandet av släckvatten vid en eventuell brand. Att kunna stoppa utflödet ur dammar är viktigt för att minimera spridningen av miljöfarligt släckvatten.

Det är viktigt att så långt som möjligt anlägga öppna diken inom industrimarken där så är möjligt, och att slutna ledningar minimeras.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen innebär ingen nämnvärd förändring gällande tillåten markanvändning (huvudsakligen industri- och naturmark). Den tillåtna höjden ökar väsentligt inom stora delar av den planlagda industrimarken. Planförslaget är utformat så att konsekvenserna för omgivningen minimeras. Solstudier visar att ingen bebyggelse kommer att påverkas av skuggor. Högre byggnader inom området kan dock bli synliga från flera platser i närheten. Dock inte från någon plats som har hög skog intill sig, t ex bebyggelsen vid Kvarntorp i sydöst. Att tillåta hög bebyggelse innebär ett bättre utnyttjande av befintliga markytor.

Dagvatten från området ges ett bra omhändertagande. Gång- och cykelvägar blir utbyggda fram till området och ny busshållplats iordningsställs. Området är väl lämpat som industrimark med anledning av närheten till centrum, stadens ringled och tillgång till stickspår. Befintlig råvattenledning genom området säkerställs i planen.

Genomförande

Tidplan

Tidplan för detaljplanen

September/oktober 2013	Samråd
December/januari 2013/14	Granskning
Februari 2014	Antagande MBN
Mars 2014	Laga kraft

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden kan inte planen ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilket inte kunnat förutses vid planläggningen.

Ansvars- och kostnadsfördelning

Kommunen äger idag marken som vid byggnation kommer att säljas till intressenter.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för erforderliga utbyggnader. Kommunen genom Nässjö Affärsverk AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och fjärrvärmeutbyggnad. NAV elnät AB är huvudman för utbyggnad av elnät.

Nässjö affärsverk (NAVAB) har kostnader för utbyggnad av vatten, avlopp och fjärrvärme liksom NAV Elnät AB har för utbyggnaden av elledningar. Intäkterna utgörs av anslutningsavgifter (engångsavgift) och bruksavgifter (periodisk avgift). Motsvarande gäller för Citynätet i Nässjö AB gällande utbyggnad av optokablar.

Fastighetskonsekvenser

Planområdet utgör en del av fastigheten Södergården 1:1. Den planlagda industrimarken kommer att avstyckas i takt med plangenomförandet. Storlek och utbredning av fastigheterna avgörs av intressenternas behov.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som avstyckning av fastigheter med mera vidtas. Fastighetsbildning sker efterhand som kvarteret bebyggs och åtgärderna anpassas till utbyggnadstakten och det aktuella delprojektet.

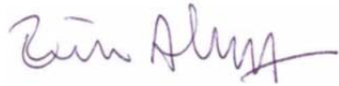
Ledningar inom kvartersmark avses vid behov säkerställas med ledningsrätt på ledningsägarens initiativ och bekostnad.

Nya kvartersnamn behövs inte för planförslaget. Huvuddelen av industrimarken kommer ingå i kvarteret Tuvan och en mindre del i väster i kvarteret Skogen.

Tekniska frågor

Geoteknik

Geotekniska förutsättningar framgår av kapitlet Geologi. Närmare geotekniska undersökningar kan komma att behövas i samband med bygglov.



Erik Almquist
Planarkitekt