

Samhällsplaneringskontoret

Sofie Björling
sofie.bjorling@nassjo.se
0380-51 84 89

Samrådsredogörelse

Planprogram för Västra staden Nässjö stad och kommun

Ärendehantering

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 20 oktober 2021 om samråd av planprogrammet för Västra staden. Planprogrammet har samrått med berörda fastighetsägare, myndigheter med flera under tiden 25 oktober – 30 november 2021. Nedan redovisas inkomna synpunkter under samrådstiden, samt kommentarer till dessa i kursiv stil.

Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttranden utan anmärkningar har inkommit från

1. Luftfartsverket
2. Försvarsmakten
3. Eon
4. PostNord AB
5. Skanova (Telia Company) AB

Yttranden med synpunkter**Sammanfattade synpunkter****Planförfattarens kommentar**

Justering och komplettering av planprogrammet redovisas med kursiv stil.

1. Länsstyrelsen
RIKSINTRESSE

Det skulle kunna förtydligas i planhandlingen att delar av de spår som är inom programområdet pekades ut som riksintresseområde för kommunikation ”järnväg – befintlig” i det förslag som var ute på remiss i februari-april 2021.

Planprogrammet har justerats under rubriken ”Riksintresse och strandskydd” med ett förtydligande att Trafikverket i en remiss föreslagit att riksintresset ska omfatta Nässjö bangård.

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av planprogrammet redovisas med kursiv stil.

FÖRORENADE OMRÅDEN

Övergripande bedömer Länsstyrelsen att kommunen har bedömt och hanterat förorenade områden inom programområdet på ett tillfredställande sätt. Det finns dock ett antal kemtvättar ca 130-300 meter öster om programområdet samt några mekaniska verkstäder söder om området som använt klorerade alifater i sin verksamhet. Kommunen har redovisat ett flertal markprover inom programområdet men vad Länsstyrelsen kan se har det inte utförts några analyser med avseende på klorerade alifater. Inför kommande detaljplanläggning behöver kommunen utreda/bedöma även dessa verksamheters eventuella påverkan på människors hälsa och säkerhet då den typen av förorening har ett spridningsmönster som innebär att det kan transporteras långa sträckor.

Klorerade alifater har ingått som analysparametrar i screening-analyser som har gjorts inom vissa provpunkter inom Gjutaren 11, Lastpallen 1, Nässjö 13:6, Ångsågen 6 och 8, Åker 1:1 och Åker 1:6. Enligt analysprotokollen har halterna generellt legat under laboratoriets rapporteringsgräns. Vid detaljplaneläggning ska det säkerställas att eventuell förekomst av sådana föroreningar inte medför någon risk för planerad bebyggelse.

RISKER OCH BULLER

Länsstyrelsen ser positivt på att riskfrågan utretts och att ett samlat grepp tagits inför kommande detaljplanering.

Den föreslagna gång- och cykelbron går dock i samtliga alternativ tvärs över järnvägen/transporterna av farligt gods och det framgår inte av planprogrammet om detta är upptaget i riskutredningen och hur bedömningen av lämpligheten/riskerna i sådant fall har gjorts.

Inför en detaljplaneläggning och utbyggnad av föreslagen gång- och cykelbro kommer denna studeras vidare med hänsyn till risker från järnvägen.

Slutsatserna verkar i övrigt rimliga. Länsstyrelsens medskick är att det sannolikt skulle underlätta för förståelsen av planprogrammet om begränsningar i form av skyddsavstånd mm illustrerades i en karta.

En illustration över skyddsavstånd finns under rubriken 'Buller och risker'. Illustrationen har kompletterats med tänkt kvartersstruktur för att underlätta förståelsen.

Utifrån vad som framkommit i bullerutredningen behöver buller beaktas i den vidare planläggningen av området. Då höga bullervärden finns inom området innebär det att efterföljande planer kommer att behöva utformas så att de säkerställer att samtliga byggrätter kan uppfylla riktvärdena.

Noteras, buller kommer utredas vidare i kommande detaljplaneprocesser.

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av planprogrammet redovisas med kursiv stil.

MILJÖKVALITETSNORMER

Enligt 2 kap. 10§ PBL skall MKN följas vid planläggning. I beskrivningen av status och MKN anges att recipienten Runnerydssjön inte är någon vattenförekomst och därför beskrivs den närliggande vattenförekomsten Nässjöån. Enligt den vattenförekomstindelning som Länsstyrelsen har idag så ingår Runnerydssjön i vattenförekomsten Nässjöån så det bör ses över.

Kommunen bedömer att planen inte medför att en miljö kvalitetsnorm inte uppnås. Länsstyrelsen delar den bedömningen så till vida att planen inte bedöms medföra en försämring av statusen, och därmed ingen betydande miljöpåverkan i det avseendet. Samtidigt är påverkan från dagvatten en av de påverkanskällor som lett till att Nässjöån har måttlig ekologisk status med avseende på fosfor. Det noteras också i *Undersökning om betydande miljöpåverkan* att särskild vikt i detaljplanearbete bör läggas vid dagvattenhantering vilket är bra, men kopplingen till status för fosfor kanske kunde förtydligas.

I dagvattenutredningen har man förutsatt att området saneras. Det framgår inte om lämpligheten av föreslagna åtgärder påverkas av kommande sanering eller inte och Länsstyrelsens bedömning är att även PFAS behöver undersökas i både mark och grundvatten inom detta område då det finns kännedom om PFOS/PFAS i Runnerydssjöns utlopp.

DAGVATTEN OCH ÖVERSVÄMNINGSRISK

Det är positivt att det tagits fram en dagvattenutredning för området och att det görs en ansats att ta ett helhetsgrepp om frågan i tidigt skede. I aktuellt område är dagvattenfrågan avgörande för områdets långsiktighet och dess motståndskraft mot klimatförändringar då det dels ligger i en lågpunkt och dels avvattnar omgivande stad och samhällsviktig järnväg.

Under rubriken 'Översvämningsrisk och dagvatten' tilläggs att Runnerydssjön ingår i vattenförekomsten Nässjöån.

Undersökning om miljöpåverkan kompletteras med ett förtydligande kring påverkan från dagvatten och fosfor.

Inför kommande detaljplaner bedöms att fördjupade dagvattenutredningar behöver genomföras.

Planprogrammet har under rubriken 'Föroreningar' kompletterats med att PFAS har påvisats i Runnerydssjöns utlopp samt att det inför fortsatt planläggning behöver säkerställas att PFAS inte utgör någon risk för planerad bebyggelse.

Noteras.

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av planprogrammet redovisas med kursiv stil.

I den fortsatta planeringen behöver det förtydligas hur denna stadsdel ska klara av att hantera avrinning från omgivande bebyggelseområden (speciellt vid skyfall). Eftersom vatten från järnvägen avrinner via Västra staden är det viktigt att ta med ett större närliggande område i analysen kring dagvattenhantering. Järnvägen är en samhällsviktig infrastruktur och det behöver säkerställas att den inte påverkas av en potentiellt begränsad avrinning via Västra staden vid skyfall. I dagvattenutredningen anges även att vatten kan trycka upp vatten bakifrån bäcken/diket vid stora regnmängder. Då avrinningsområdet för sjön är begränsat vore det positivt om översvämningsrisken från sjön beaktades mer fördjupat i kommande detaljplaner. Utströmningsområdet är något som Länsstyrelsen även vill uppmana att vara observant på, då hög grundvattennivå och dålig möjlighet till infiltration kommer innebära potentiellt hög belastning på beredskapsåtgärder som vidtagits/kommer vidtas.

I kommande fördjupade dagvattenutredningar kommer avrinning ifrån järnvägen och översvämningsrisk från sjön tas i beaktning liksom belastning på beredskapsåtgärder/ utströmningsområde.

Länsstyrelsen rekommenderar att klimatafaktor 1,4 används i planeringen. I utredningen har 1,25 använts vilket visserligen är branschstandard men utifrån regionala förutsättningar som gäller i vårt län rekommenderar Länsstyrelsen ändå 1,4 alternativt en motivering till att 1,25 används med hänsyn till platsens förutsättningar.

Noteras.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att rening och fördröjning av dagvatten helst bör förläggas inom allmän platsmark för att säkerställa iordningställande och fortsatt drift. På grund av dagvattenfrågans betydelse vill Länsstyrelsen understryka vikten av att dagvattenfrågan fortsätter att prioriteras högt i kommande detaljplaner.

Noteras.

KULTURMILJÖ

Järnvägens historia och utveckling är grundläggande för att förstå hur Nässjö har utvecklats över tid, men också för länet och ur ett nationellt perspektiv. Länsstyrelsen ser därför positivt på att järnvägmuseet och dess verksamhet ska bevaras.

Noteras.

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av planprogrammet redovisas med kursiv stil.

KOPPLING TILL MILJÖMÅL, UTFORMNING MM

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens ambition att utveckla staden, dra nytta av områdets centrala och kollektivtrafikhärläge och samtidigt förbättra kontakten mellan Nässjös östra och västra delar. Programmet och den vidare planläggningen skulle med fördel kunna konkretisera hur man avser att uppnå de övergripande visioner och ställningstaganden som beskrivs.

Det är positivt att man avser blanda bostäder, arbetsplatser och verksamheter för att skapa liv, rörelse och trygghet och det kan vara bra att i tidigt skede också utreda vad det innebär mer konkret utifrån de förutsättningar som finns på platsen. Att bebyggelsen ska ge goda förutsättningar för hållbart resande och kvarteren ska planeras med utgångspunkt i de gåendes och cyklandes behov är en mycket bra ambition men även här vore det bra att i ett tidigt skede tydligare beskriva vad som avses och inom vilka ramar det är möjligt att reglera. Finns det några generella riktlinjer att arbeta utefter utöver att exempelvis lokalisera bilparkeringar i utkanten av området?

Det är positivt att programmet tar upp separata cykelbanor då detta är viktigt sett till framkomlighet för cyklister. I städer blandas ofta cyklister och fotgängare på kombinerade gång- och cykelbanor vilket fotgängarna upplever som besvärande och farligt, medan cyklisterna å sin sida tycker att fotgängarna är i vägen och minskar deras framkomlighet. Gångfartsgator är ju positivt för gående då bilister inte får köra fortare än gånghastighet men även cyklisterna omfattas ju av detta vilket kanske inte är avsikten och något som är viktigt att beakta.

När det gäller begränsning av hårdgjord yta och/eller möjligheten att säkerställa inslag av grönska så är det Länsstyrelsens uppfattning att det inte är möjligt att genom planbestämmelser ställa konkreta krav eller säkerställa planteringar eller en viss grönytefaktor inom kvartersmark. Enligt Boverket så behöver det finnas starka miljöskäl för att ha bestämmelser

Planförslagsdelen har kompletterats med ytterligare konkretiseringar angående hur visionen och ställningstaganden ska kunna förverkligas.

Marknadsundersökningar har inte genomförts som en del av planprogrammet med hänsyn till att det läget är mycket föränderligt över tid. Planprogrammet begränsar inte vilken typ av verksamhet som avses vilket ger större möjligheter att skapa en blandad stadsdel. Nässjö kommun har en parkeringsstrategi där det öppnas upp för olika typer av mobilitetslösningar för att kunna minska på parkeringsbehovet, vilken är tänkt att kunna implementeras i Västra staden.

Noteras. Avsikten är att möjliggöra för separata cykelbanor även på gångfartsgator, för att säkerställa att cyklister inte behöver förhålla sig till gånghastighet.

Noteras.

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av planprogrammet redovisas med kursiv stil.

som begränsar den enskildes nyttjande av sin fastighet även om det inte hindrar kommunen att på egna fastigheter ha höga ambitioner vad avser grönytor mm. I dessa typer av situationen är det Länsstyrelsens generella rekommendation att använda en kombination av olika regleringar i form av andel allmän plats- och kvartersmark, placering av byggnader och begränsningar av byggrätter.

KLIMATANPASSNING MM.

Kommunens ambition om trähusbyggande stämmer bra överens med länets energi- och klimatstrategi.

Noteras.

Som programmet anger är värmeböljor en fråga som behöver beaktas i det vidare planarbetet då det riskerar att bli ett problem eftersom bebyggelsen är tänkt att bli relativt tät och hög och dessutom omges av tät bebyggelse. Med hänsyn till detta är det generellt positivt att spara så mycket som möjligt av det gröna stråket/strandzonen. Närheten till vatten och föreslagna dagvattenlösningar kommer sannolikt avhjälpa delar av potentiell värmeproblematik men det är viktigt att i tät bebyggelse fortsätta arbeta med frågan även i genomförandeskedet och beakta exempelvis placering av skuggande träd och annan vegetation och inte bara förlita sig på de stora stråkens svalkande funktion. Vid dagvattendikena är det exempelvis fördelaktigt att etablera vegetation i olika lager (gräs, buskar, träd, örter osv) så att stråken inte torkar ut vid torrperioder. Om dagvattenstråken hålls fuktiga kommer de kunna ta emot mer vatten vid eventuella skyfall.

Noteras, tas hänsyn till i utformning av gator, parker och allmänna platser.

TRAFIK

Det är positivt att det gjorts en trafikutredning som utrett kapacitet och framkomlighet i föreslaget område. Länsstyrelsen ser mycket positivt på att utveckla och förtäta staden i ett läge som har förutsättningar att minska behovet av bilen genom att nyttja kollektivtrafik och gång- och cykel under förutsättning att de risker som ett centralt läge medför kan hanteras på ett bra sätt.

Noteras.

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av planprogrammet redovisas med kursiv stil.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Noteras.

2. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Trafikverket är i grunden positiva till planprogrammets intention att förtäta och bygga bostäder i attraktiva kollektivtrafiknära lägen där möjligheterna för hållbara resor är goda. Dock erbjuder området för Västra Staden flera utmaningar som behöver hanteras inför eller under kommande planläggning.

Noteras.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Södra stambanans spårområde och Nässjö bangård vilka båda är utpekade som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen men längre hänsynsavstånd kan behövas med hänsyn till de platsspecifika förutsättningarna.

I planprogrammet konstateras att bebyggelse eller långvarig vistelsemiljö utomhus inte bör uppföras närmre än 30 meter från järnväg, om längre hänsynsavstånd är behövligt utreds i detaljplanskedet.

Inom planområdet är Trafikverket ägare av fastighet Åker 1:6 inklusive de järnvägsanläggningar som finns inom fastigheten. Utöver spår för uppställning, som för tillfället nyttjas av Green Cargo, finns inom fastigheten även en omlastningszon som är helt avgörande för driften av Nässjö bangård och de banorna som ansluter till Nässjö och därmed för funktionen av riksintressena. Planprogrammet beskriver under kapitlet om genomförande att det sannolikt uppstår kostnader för ersättning av dessa spår. Det är enligt Trafikverket ingen sannolik merkostnad utan en tydlig förutsättning för att över huvud taget diskutera en omvandling av området. Då en sådan åtgärd innebär byggnation av statlig järnväg som enligt tidiga bedömningar bedöms

Planprogrammet har förtydligats för att understryka att en omvandling av Åker 1:6 för med sig påtagliga kostnader för flyttning av spår.

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av planprogrammet redovisas med kursiv stil.

överstiga 100 miljoner kronor är detta en åtgärd som behöver hanteras som ett namngivet objekt i den nationella transportplanen för infrastruktur oavsett om finansieringen, som i detta fallet, kommer att vara 100% kommunal. Detta innebär bland annat att tidsplanen för när ett genomförande skulle kunna bli aktuellt är styrd och att det i slutänden är regeringen som behöver prioritera åtgärden för att Trafikverket ska kunna resurssätta projektet. Inför en eventuell prövning i nationell transportplan behöver underlag tas fram som bland annat säkerställer att åtgärden är teknisk genomförbar och visar på var befintliga funktioner ska lokaliseras och konsekvenserna av denna förändring. Det är kommunen som behöver genomföra dessa utredningar för att ha ett underlag att gå vidare med.

Buller och riskfrågor hanteras översiktligt i en utredning för hela området och behöver som även konstateras i Planprogrammet hanteras i mer detalj i kommande planering. Utgående från bullerutredningen som genomförts konstaterar Trafikverket att kommande detaljplaner kommer behöva reglera bullret troligtvis både med bestämmelser som reglerar att det tillskapas slutna gårdar eller på annat sätt skyddade områden samt reglering av genomgående lägenheter i bullerutsatta lägen. Det kommer sannolikt även behövas en reglering av i vilken ordning kvarteren byggs för att säkerställ att den skärmande bebyggelsen närmast bullerkällor är på plats innan känsligare bebyggelse påbörjas.

Noteras.

Hänsyn till farligt gods ska beaktas i utformningen enligt de rekommendationer som berörd Länsstyrelse anger. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras på Trafikverkets fastighet. Till exempel förespråkar Planprogrammet en riskreducerande åtgärd i form av en tät vall eller skärm i anslutning till järnvägen. Denna fråga behöver utredas vidare i fortsatt planarbete.

Noteras.

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av planprogrammet redovisas med kursiv stil.

Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning angående riskfrågor.

I en idéstudie till planprogrammet studeras en möjlig lokalisering av en ny gång- och cykelöverfart över spårområdet. Studien är översiktligt utförd med handritade skisser och måste följas upp av mer detaljerade utredningar där teknisk genomförbarhet studeras.

Studien synliggör olika möjligheter till överfarter över spårområdet och vidare utredning är nödvändigt för att studera genomförbarheten.

Sammanfattningsvis konstaterar Trafikverket att det finns flera relativt stora osäkerheter kring genomförandet av planprogrammet och att många frågor behöver utredas vidare för att kunna hanteras i kommande processer och prövningar. För att gå vidare kommer det krävas att Trafikverket och Nässjö kommun skriver under avtal kring utredningar och genomförande där kommunen åtar sig att finansiera samtliga utredningar och åtgärder som krävs för att genomföra planerna.

Planprogrammet är en långsiktig vision och viljeinriktning för hur kommunen önskar att området väster om Nässjö resecentrum ska utvecklas. Förutsättningarna är översiktligt utredda, och kommunen delar Trafikverkets synpunkt att det kommer att kvarstå flera frågor att reda ut mer i detalj efter planprogrammets antagande.

3. Högländets räddningstjänstförbund

Det bör tas fram en riskanalys som behandlar de risker som finns kopplade till närheten av järnvägsområdet.

En riskanalys har tagits fram för planprogrammet och beskrivs under rubriken 'Buller och risker' under planeringsförutsättningar. Riskanalysen finns med som bilaga till planprogrammet.

Eftersom avsikten är att byggnaderna i planområdet ska utföras i trä kan det komma krav på sprinkleranläggningar för att uppfylla de byggnadstekniska kraven på brandskydd. Detta bör beaktas vid projekteringen av vattenledningar in till området då det vid en brand kan krävas större uttag av vattenmängder i området.

Noteras.

Vid projektering av området bör släckvattenhanteringen beaktas. Under och efter en brand ska släckvatten kunna tas om hand på ett korrekt sätt och inte släppas ut i omgivningen.

Noteras.

4. Nässjö Affärsverk, VA-avdelning

- Det måste finnas gott om plats på allmän platsmark för dagvattenlösningar då krav och behov kring detta ökar samt svårigheterna med

Noteras. Nässjö affärsverk kommer ges delaktighet i kommande detaljplaneprocesser där ytor för dagvattenhantering studeras närmare.

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av planprogrammet redovisas med kursiv stil.

att lägga detta på exploatörer. I planprogrammet finns stora ytor i norra änden av området anvisade för dagvattenhantering men det kommer troligtvis även behövas i de bebyggda delarna mellan Brogatan och norra delen.

- Ska befintlig damm i kanalen tas bort i samband med förlängning av kanalen?

Planprogrammet föreslår en förlängning av befintligt dagvattenstråk till Brogatan. Exakt utformning av detta studeras i detaljplanen till den första etappen av Västra staden.

- Hur renas vattnet i kanalen? Kommer det fungera då den står i direkt förbindelse med Runnerydssjön?

I utredningen som genomförts av Tyréns för planprogrammet om kanalområdet avsågs inte rening av dagvatten, utan främst skyfallshantering. Kanalområdet studeras vidare i detaljplanearbete för första etappen.

- Kan kanalen förlängas ytterligare i en framtid för att ersätta befintlig kulvert?

Detta kan undersökas vidare i kommande detaljplanearbete, ifall behov finns.

- Viktigt att tillse att inte Almenäsområdet stängs in ytterligare.

Dagvattenlösningar längs Brogatan föreslås samt genom området som kan avlasta vid skyfall från Almenäs. Får utredas vidare i detaljplanearbeten.

- Sid 32 – pilar för flödesriktning på Brogatan verkar ritade i fel riktningar.

Flödesriktningen har korrigerats.

5. Nässjö Affärsverk, Energiavdelning

Vi har inga synpunkter på planen, mer än att vi gärna är med och diskuterar hållbara lösningar för energiförsörjningen i området. Det är bra om vi blir involverade så tidigt som möjligt i processen.

Noteras, energiavdelningen kommer involveras i kommande detaljplanearbete.

Här finns det stora möjligheter att testa nytt, involvera akademi- och forskningsverige i projektet.

6. Socialförvaltningen, Nässjö kommun

Socialförvaltningen i Nässjö kommun har tagit del av planprogrammet för Västra staden och lämnar här sina kommentarer.

Ur ett folkhälsoperspektiv instämmer vi i vikten av att i den fortsatta processen göra fördjupade undersökningar och beakta de risker som framkommit i relation till buller och

Noteras, framkommer i planprogrammet.

Sammanfattade synpunkter

förekomsten av föroreningar i marken. Inte minst är detta centrala aspekter att beakta vid eventuell placering av förskola eller annan liknande verksamhet i området.

I planprogrammet står det att ”känslig användning och svårutrymda lokaler såsom äldreboende, skola och vårdinrättningar bör ligga på minst 150 meters avstånd från Södra stambanans huvudspår. Detta är också fördelaktigt ur bullersynpunkt eftersom det ger bättre förutsättningar för att skapa god ljudmiljö för ovan nämnda verksamheter”.

Socialförvaltningen instämmer i vikten av att sådana hänsyn tas och vill särskilt understryka att planeringen behöver beakta grupper som dagtid kan förväntas vistas både mycket inomhus och utomhus i området, exempelvis barn och äldre. Buller- och riskutredningen som gjorts slår fast att uteplatser och skolgårdar där riktvärden för buller inte överskrids kan skapas genom skärmning från byggnader. Vi menar att det är viktigt att säker och att man i planeringen säkerställer att det skapas en god inomhus- och utomhusmiljö för alla som bor och vistas i området, oavsett ålder och livssituation.

Tiden för omvandling av området beräknas pågå till minst 2040, vilket även kan medföra buller och tung trafik under byggtiden. Även sociala och hälsomässiga konsekvenser och risker för boende under tiden som området växer fram bör belysas i planprogrammet.

Socialförvaltningen vill även lyfta fram det stora behovet i kommunen av fler tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre men även andra grupper i samhället.

I planprogrammet används ordet tillgänglighet ofta i betydelsen närhet. Programmet skulle som en del av visionen för området även i högre utsträckning kunna lyfta fram tillgänglighet i en betydelse av att den fysiska och sociala miljön ska utformas på ett tillgängligt sätt. Det kan till exempel handla om

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av planprogrammet redovisas med kursiv stil.

Noteras.

Buller kommer att studeras vidare i kommande detaljplaneprocesser för att säkerställa att gällande riktvärden hålls för exempelvis skolor och förskolor. Riktvärden för buller gäller generellt för exempelvis bostäder, och det görs ingen skillnad på vilken ålder eller livssituation personer förväntas ha inom ett bostadsområde.

Under miljökonsekvenser har ett tillägg gjorts kring konsekvenser för buller i området.

I kommunens strategi för boendepanering finns övergripande mål kring tillgänglighetsanpassade bostäder och att bostäder med äldre som målgrupp ska öka. Eftersom detta är övergripande mål för hela kommunens boendepanering kommer det att gälla även för Västra staden.

Funktionsbinderperspektivet kommer tas hänsyn till i utformning av allmänna platser i området. Under ställningstagandet 'Varierad bebyggelse' beskrivs att med syfte att skapa liv, rörelse och trygghet i stadsdelen föreslås att bostäder blandas med arbetsplatser och verksamheter. Under ställningstagandet 'Platser för möten och aktiviteter' beskrivs att stadsdelen ska innehålla olika typer av platser

Sammanfattade synpunkter

att det ska vara lätt och tryggt för personer med olika förutsättningar och behov att röra sig i, till och från området, eller att det ska finnas tillgång till olika aktiviteter och sociala mötesplatser. Parkmiljöer och platser för rekreation och lek nämns i planprogrammet men till detta skulle också kunna läggas exempelvis föreningsliv, kultur, butiker, café, restaurang etc, vilket är inslag som ytterligare kan bidra till att levandegöra området, bidra till sociala möten och skapa en tillgänglighet för boende i deras vardag.

7. Riksbyggen Brf Nässjöhus nr 4, styrelsen

Vi har översiktligt tagit del av Planprogram för Västra staden, upprättat 2021-10-20 av Nässjö kommun. Eftersom vi representerar en bostadsrättsförening yttrar vi oss enbart över sådant som direkt påverkar föreningen eller våra medlemmar.

Bebyggelse

Det är mycket positivt att fastigheterna längs Fiskaregatan i kv. Gjutaren saneras. Vi har i över 50 år levt med utsikten över ett cementgjuteri och senare ett ännu skräpigare "Park och Trädgård". Oavsett vad som kommer att hända med tomten kan det knappast bli sämre. Men – eventuella framtida byggnader måste dock passa in i den höjd och skala som närliggande byggnader har. Vi ser också fram emot bebyggelse i kv. Dalvik. Vi ser dock hellre bostäder än den arkivbyggnad som planeras. Denna kommer förmodligen mest att se ut som en betongkasun utan fönster, vilken inte tillför miljön i området med några plusvärden. Bättre är att bebygga kv. Dalvik med flerbostadshus, gärna med affärslokaler i bottenvåningen (denna del av kv. Dalvik har tidigare inrymt bl. speceriaffär, kontorsmaskinaffär, foderaffär och skomakeri).

Grönska och vatten

Vi motsätter oss bebyggelse i den s.k. Vattenparken. Området längs Fiskaregatan är olämplig av flera skäl. Vattenparken utgör en

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av planprogrammet redovisas med kursiv stil.

som bidrar till att stadsdelen upplevs tillgänglig, trygg och upplevelserik.

Noteras.

Delar av kvarteret Gjutaren behandlas i detaljplanen för den första etappen för Västra staden. Bedömningen har varit att bebyggelsen mot Brogatan kan avvika något i höjd från befintlig bebyggelse i området för att skärma av mot Brogatan.

Planprogrammet verkar för att kvarteret Dalvik ska utformas enligt visionen för Västra staden, oavsett om det blir en arkivbyggnad eller någon annan verksamhet. Eftersom kommunen äger marken har man större möjlighet att påverka bebyggelsens utformning genom markanvisningsavtal.

Dagvatten och skyfallshantering för den första etappen av Västra staden utreds vidare i detaljplanearbetet för att marken ska vara lämplig för ändamålet och att dag- och

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av planprogrammet redovisas med kursiv stil.

lunga med sin växtligt. Området är vattensjukt (förmodligen Nässjös lägsta punkt) och främst behövs detta område för mottagandet av dagvatten från omgivande högre terräng. Vid skyfall har regnvatten svårt att tillräckligt snabbt rinna undan från Almenäs handelsområde och även från Fiskaregatan och föreningens parkeringsplatser och garage. Kapaciteten för omhändertagande av dagvatten måste ökas och i detta sammanhang kommer det aktuella planområdet in. Här borde dammar anläggas som kan samla upp dagvatten istället för att höja marken och därmed minska området som kan ta emot dagvatten.

skyfallsvattnet ska ha en möjlighet att avledas mot vattendrag eller infiltreras.

Stråk

Förslaget i planprogrammet och gång och cykelvägar i Västra staden är bra. Vi accepterar också att Fabriksgatan öppnas mellan Fiskaregatan och Mellangatan. Samt att Fiskaregatan stängs av mot Brogatan. Vi saknar dock en vändplan på Runedalsgatan mot Fiskaregatan.

Noteras.

8. Medborgare 1

Jag tror att alla miljöundersökningar kommer att göras grundligt och brett.

Jag tänker på två saker:

- Ämnen som kanske inte är problem där de ligger kan ju spridas när byggnationer ska ske genom bland annat utfyllnad. Då trängs ju vatten och massor iväg, som i sin tur kan skapa problem om ämnena pressas ut i vattensystemen nedströms.
- Trygghet och överblick är också viktigt när väl flera byggnationer förverkligas i form av kvarter.

Kommande fördjupade dagvattenutredningar kommer ta hänsyn till markens förutsättningar för att inte dagvattnet ska sprida markföroreningar.

Planprogrammet behandlar trygghetsperspektivet under rubriken 'Sociala konsekvenser'.

9. Medborgare 2

Våra tankar kring västra staden.

Varför bygga på det mest vattensjuka området i hela Nässjö? Det är ju emot naturens lagar eftersom allt vatten i området aldrig kommer att försvinna. Redan nu står det vatten på vår parkering och gata vid häftigare regn. Hur blir det då för oss om ni höjer marken och bygger

Platsen för planprogrammet har valts ut med tanke på dess unika läge i Nässjö med närhet till både stadskärnan, resecentrum och Runnerydssjön. Dagvattenproblematiken i området kommer studeras noggrant i kommande detaljplaneprocesser och ta hänsyn även till befintlig bebyggelse.

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av planprogrammet redovisas med kursiv stil.

högre? Kommer vi att hamna nere i en grop och få ännu fler problem?

Är det försvarbart att lägga så mycket energi och dyra kostnader på pålning mm?

Varför anlita byggföretag utifrån när det finns lokala byggfirmor? Är detta inte något som kan intressera Linden?

Husen i närområdet är tre våningar höga, varför då bygga sexvåningshus så nära inpå? Det blir väl ingen bra harmoni mellan nytt och gammalt? Dessutom blir de nya husen ännu högre eftersom marknivån måste höjas. Är det någon som har tänkt på hur det blir för oss som redan bor här? Ni tar ifrån oss den nya vattenparken med grönområde och bygger stora husväggar för oss att titta rakt in i.

Är det inte bättre att ni köper in Jem & Fix tomten och bygger bostadshus på så kan vi samsas om vattenparken och ett fint grönområde? Jem & Fix tomten har väl fastare mark som bör bli billigare att bebygga? Ett parkeringshus går att bygga på Park & Trädgårds mark. Måste ni ändå bygga utmed Fiskaregatan så bygg inte högre än tre våningar på den vattensjuka marken.

Ett tips är att göra korsningen Brogatan/Fiskaregatan till en 4 vägkorsning.

Ett arkivhus blir inte attraktivt i området. Västra staden ska ju bli attraktivt. Var noga med val av byggfirma. Det är inte de som ska bestämma vad som ska byggas när det gäller höjd och utseende. Det är kommunen och dess invånare som ska bestämma det. Tilläggas bör att vi inte alls är emot nya Västra staden. Vi ser gärna fram emot nybyggnation i området.

Geotekniskt finns utmaningar i området, dock är det upp till respektive exploatör att finansiera grundläggning av bebyggelse på sin fastighet. Det viktiga läget i Nässjö stad gör att det finns större skäl att bebygga marken i området.

Planprogrammet tar inte ställning till val av byggföretag och det kommunala bostadsbolaget Linden utesluts inte inför kommande byggnationer.

Byggnadshöjden i området kan komma att variera, men generellt har en byggnadshöjd på huvudsakligen 4-6 våningar förespråkats för att stadsdelen ska knyta an till stadskärnan och upplevas stadsmässig. Den reglerade byggnadshöjden i området angränsande Fiskaregatan behandlas i detaljplanen för etapp 1.

Tomten för Jem & Fix har inte varit möjlig för kommunen att förvärva, dock ingår den i planprogramsområdet vilket gör att det är möjligt att den omvandlas i ett senare skede.

Noteras. Dock är planen att möjliggöra för en ny infart till Fiskaregatan från Mellangatan för att minska på utfarter till den trafikerade Brogatan.

Kommunen strävar efter att området ska bli attraktivt, och för att möjliggöra en blandning av verksamheter och bostäder, en arkivbyggnad är ett exempel på en verksamhet som skulle kunna utgöra en verksamhet i Västra staden. Byggnadshöjd och utseende kan regleras i respektive detaljplan där invånare får möjlighet att komma till tals och påverka. I de fallen kommunen äger marken kan kommunen även påverka det som byggs genom markanvisningsavtal. Tack för era synpunkter!

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av planprogrammet redovisas med kursiv stil.

10. Medborgare 3

Bebyggelse

Bebyggelsen ska produceras på ett hållbart och ekologiskt sätt, se nedan under **Övrigt**. Därför måste marken i området undersökas ytterst noggrant. Hos mig finns stora tveksamheter, men jag är inte fackman, därför har jag i princip endast kommenterat det jag bedömer som möjligt att utföra utan alltför stora saneringsåtgärder.

Noteras.

För att skapa en stadskänsla bör flerbostadshus vara normen för exploateringen utefter Brogatan. Husen, med verksamhetslokaler i bottenvåningen, borde vara indragna så att utrymmer för varuexponering och uteserveringar mot gatan vore möjlig. Detta skulle t.ex. möjliggöra för en verksamhet som Nyhems Färghus att vara kvar i området. Biltvätten borde också kunna vara kvar på nuvarande plats (dock utan bostäder över) och skulle kanske kunna integreras med ett parkeringshus.

Enligt planprogrammet ska bebyggelsen huvudsakligen uppföras i 4-6 våningar, vilket i praktiken innebär flerbostadshus. Idéer kring integrering av befintliga verksamheter i området noteras och tas med i den fortsatta processen.

På samma sätt borde kv Dalvik exploateras (Dalvik är ett gammalt handelskvarter med speceriaffär, skomakeri, frisör, foderaffär mm). Att bygga en arkivbyggnad, som förmodligen kommer att bli en fönsterlös (åtminstone bottenplan) betongbyggnad, vore att åsidosätta visionen om trästad alltför mycket. Detta motsätter jag mig.

Planprogrammet verkar för att kvarteret Dalvik ska utformas enligt visionen för Västra staden, oavsett om det blir en arkivbyggnad eller någon annan verksamhet.

I Västra staden bör en ny högstadieskola byggas. Det finns även behov av en ny sporthall, denna skulle med fördel kunna placeras i kv. Rosenberg. Där utrymnen både för hall och p-platser finns.

I arbetet med planprogrammet har en dialog förts med barn- och utbildningsförvaltningen om behovet av skolor och förskolor i området. Utifrån den dialogen har lämpligt läge för en möjlig förskola redovisats i planprogrammet. Vid dialogen framfördes inget behov av ny högstadieskola i Västra staden. Ny sporthall utreds i nuvarande sim- och sporthallsområde, och kultur- och fritidsförvaltningen har inte uttryckt behov av sporthall i Västra staden. Kvarteret Rosenberg är inte en del av planprogramsområdet och behandlas därför inte i detta program.

Som redovisas i planprogrammet bör ett parkeringshus anläggas på p-plats vid befintlig järnvägsövergång. Från denna kan en direktgång till järnvägsövergången lätt byggas. Parkeringshuset kan också bli en viktig barriär

Idén om direktkontakt mellan parkeringshus och järnvägsbus noteras och tas med i den fortsatta processen.

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av planprogrammet redovisas med kursiv stil.

mot buller från järnvägen.

Grönska och vatten

Den s.k. Vattenparken, är enligt uppgift den yta som närmast är aktuellt för detaljplan. Området mellan Fiskaregatan och kanalen är tyvärr också det minst lämpliga området för bostadsbebyggelse. Här är en av de lägsta punkten i Nässjö. Även omgivande Fiskaregatan och norra delen av kv Dalvik är redan utsatt vid skyfall. Att fylla ut och bygga på marken flyttar bara problemet. Istället behövs denna mark/område för omhändertagande av det dagvatten som alstras i omgivningen, allt från de stora hårdgjorda ytorna på Almenäs köpcentrum till avrinningen från Handskerydssjön, som också består av dagvatten från Åkershälls- och Hanskerydsområdena. Vid skyfall och liknande naturfenomen (som snabb avsmältning) kommer inte dagvattenledningarna att räcka, men allt yt- och dagvatten kommer likaväl att söka sig mot Runnerydssjön. För att på bästa sätt ta hand om detta bör dagvattenledningarna mot sjön förstärkas och hela detta område (den s.k. Vattenparken) bör används för att dämna upp vattenströmmarna med hjälp av bl.a. dammar. Dammarna kan dessutom höja områdets gröna karaktär och förbättra den biologiska mångfalden samtidigt som områdets attraktivitet ökar och Vattenparken skulle göra skäl för namnet.

Övrigt

Bra med ytterligare en passage över järnvägen. Det norra läget passar utmärkt då det också kan anslutas en bro över Runnerydssjön mellan Gäragatans förlängning och fästet för den tillkommande järnvägsbron. Planområdet bör därför utökas med denna. Vidare bör planområdet utökas med kv Rosenberg (g:a Willys). Se ovan.

I kommande detaljplaner borde regleras att samtliga byggnader i Västra staden ska vara självförsörjande på el och att därmed solpaneler på tak är ett oeftergivligt krav. Räcker inte denna el måste exploatören redovisa annan intern fossilfri el-källa. Flera

Dagvatten och skyfallsshantering för den första etappen av Västra staden utreds vidare i detaljplanearbetet för att marken ska vara lämplig för ändamålet och att dag- och skyfallsvattnet ska ha en möjlighet att avledas mot vattendrag eller infiltreras.

En bro över Runnerydssjön har inte studerats i planprogrammet eftersom man möjliggör gång- och cykelbanor längs Runnerydssjön till stadsdelen Åker. Eventuellt kan en förlängning av bron genomföras i ett senare skede, men risken är att en sådan bro är förenad med stora kostnader.

Kommunen får inte ställa tekniska egenskapskrav på byggnader i detaljplan. Detta innefattar exempelvis solpaneler, konstruktionsmaterial och typ av isoleringsmaterial. Däremot kan kommunen ställa krav på byggnaders utformning i detaljplan med hänsyn till exempelvis ett områdes karaktär. Där kan gröna tak

Sammanfattade synpunkter

andra energi- och miljömässiga krav för att minimera områdets påverkan måste regleras, några exempel i stort och smått: Begränsning av betonganvändning till enbart grundläggning, Omhändertagande av regn- och BDT-vatten för återanvändning, t.ex. i vattenklosetter, Förstärkt isolering i väggar och tak, allt isoleringsmaterial växtbaserad, Inga plastprodukter i inredning, fönster och dörrar, Låga U-värde (under 0,9) i fönster, Gröna tak på ytor som inte krävs för solpaneler, Värmeväxling av ventilationsluft, Värmeväxling av spillvatten, mm.

Kommunen måste ställa krav på exploatörerna och inte låta sig begränsas av dessas kataloger. Det är bättre att projektet tar tid än att det händer något bara för att det ska hända något. Nässjö kommun måste visa att vi kan bygga något som även andra ser som ett föredöme. Jag vill att Västra Staden ska bli en stadsdel som vi nässjöbor kan vara stolta över.

11. Medborgare 4

Angående brogatan i Nässjö, vid den delen av bron där kanten ligger mot järnvägen på båda sidorna av gatan. Mitt förslag till design är att man bygger ett tak som sträcker sig ifrån den ena sidan av gatan till den andra sidan av gatan med olika färger av klätterväxter. Man kan också använda hologram över taket för att göra den mer attraktiv, däremot så kan nackdelen med hologrammet vara att det kan distrahera fordonsförare så att de tappar koncentrationen på vägen.

Exempel på klätterväxter är i bilderna nedan.



Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av planprogrammet redovisas med kursiv stil.

räknas in och fasadmateriäl, vilket bedöms kunna regleras i kommande detaljplaner för Västra staden.

När kommunen äger marken är det möjligt att ställa krav genom markanvisningsavtal, vilket är ett verktyg som kommer nyttjas när det är möjligt. Tack för dina synpunkter!

Brogatan är Nässjös mest trafikerade gata, och att bygga ett tak över gatan kan påverka gatans framkomlighet och trafiksäkerhet. Spaljéer med klätterväxter kan snarare vara en god idé i områdets parker.

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

Justering och komplettering av planprogrammet redovisas med kursiv stil.

Mitt andra förslag gällande Nässjö är att inte bygga mer hus i Nässjö. Anledningen till det är att det blir för tätbefolkat och svårare att kontrollera befolkningen.

Nässjö kommun har en kontinuerlig befolkningsökning och behöver därför möjliggöra för byggande för fler bostäder för att tillkommande hushåll ska ha någonstans att bo. Prognoser för befolkningsökning inom kommunen görs kontinuerligt.

12. Anonym (svar på webb-enkät, frågor i kursiv stil)

Vad tycker du om...

...hur det ska vara att leva i Västra staden (visionen)?

Har inte mkt o säga där då jag inte delar den visionen

...områdets bebyggelse?

Jag förstår inte varför de skulle vara bra att bygga ut staden åt det hållet, vad ska hända med green cargo, nya biltvätten, nyhemsfärghus, däckia, nevotex osv? Tråkigt med massa höga hus överallt känns så instängt då

Noteras.

Målet med planprogrammet är att kunna nyttja områdets goda läge med närhet till Nässjö resecentrum, stadskärnan och Runnerydssjön. Befintliga verksamheter kommer i nuläget kunna finnas kvar, och en omvandling av området kommer kunna ske successivt i och med att verksamheter flyttar, eller införlivas i ny bebyggelse. Höjden på bebyggelsen är tänkt att variera huvudsakligen mellan 4-6 våningar för att knyta an till stadsmässigheten i stadskärnan. Detta kompenseras av stora grönytor i anslutning till Runnerydssjön och den befintliga dagvattenkanalen.

...stråk och offentliga platser?

Att göra skogspartiet och ån o sjön till någon typ av park och strand hade ju varit trevligt.

Noteras.

Samhällsplaneringskontoret

Sofie Björling
Planarkitekt