

Samhällsplaneringskontoret
Philip Agerö
philip.agero@nassjo.se

Granskningsutlåtande

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

Ärendehantering

Detaljplanen handläggs med så kallat utökat förfarande enligt plan- och bygglagen. Detaljplanen har varit på granskning under tiden 15 december 2023 – 19 januari 2024.

Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på Samhällsplaneringskontoret i Nässjö och på Nässjö kommuns hemsida. Nedan redovisas inkomna synpunkter under granskningstiden.

Kommentarer till inkomna synpunkter och hur planen har justerats och kompletterats redovisas i kursiv stil. Sammanlagt inkom 16 yttranden vara 1 utan något att erinra och 15 med erinran.

Detaljplanen har tidigare varit utsänd för samråd och samrådsredogörelse finns upprättad daterad den 13 december 2023.

Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttranden utan anmärkningar har inkommit från

1. Postnord

Yttranden med synpunkter

Sammanfattade synpunkter

Planförfattarens kommentar

1. Länsstyrelsen i Jönköpings län

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

Handlingar för rubricerad detaljplan, daterade 2023-12-13, har under granskningstiden översänts till Länsstyrelsen för yttrande. Planen handläggs med utökat förfarande.

Kommunen tackar Länsstyrelsen för deras yttrande på detaljplanens granskningsförslag.

Angående synpunkten om detaljplaneförslagets hantering av risker kopplade till farligt gods så kommer detaljplanen att justeras och kompletteras med motiveringar kring egenskapsbestämmelser kring bland annat friskluftsintag med mera.

Länsstyrelsens roll

Planbeskrivningen kommer även att kompletteras med en utförligare beskrivning av avåkningskyddets

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till överprövningsgrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet behöver lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet, farligt gods

Länsstyrelsen ser positivt på de justeringar som gjorts i planhandlingarna men saknar fortfarande en motivering till varför åtgärder kopplat till risk för farligt gods begränsats till ett område inom 50 meter från väg 40. Enligt Hallands läns riktlinjer ska exempelvis friskluftsintag beaktas upp till 150 meter från led, vilket inte görs i föreslagen plan. För att kunna tillämpa generella riktlinjer av den typen som Hallands läns riktlinjer utgör är det en förutsättning att omständigheterna är likvärdiga samt att de åtgärder som avstånden är baserade på följs fullt ut. Det behöver förtydligas i planhandlingarna att samtliga villkor är uppfyllda och säkerställda. Enligt Hallands läns riktlinjer ska även ytan mellan väg och bebyggelse hållas fri från spetsiga föremål som skulle kunna punktera en tank vid avåkning. Om avåkningsskyddet avser att omhänderta denna risk också bör det förtydligas i planhandlingarna. Det bör också förtydligas hur det säkerställs att spill in på området förhindras i enlighet med Hallands läns riktlinjer. Planbeskrivningen hänvisar till avåkningsskyddet men det bör utvecklas på vilket sätt det är avsett att fungera.

funktion och utformning inom planområdet. Samt en bedömning av de åtgärder som vidtagits i förhållande till de riktlinjer som föreskrivs i Länsstyrelsen i Hallands vägledning.

Eftersom Länsstyrelsen i sitt samrådsyttrande hade synpunkter om detaljplanens hantering av misstänkta markföroreningar i anslutning till planområdet vill kommunen upplysa om att detaljplanen har kompletterats med resultatet av den miljötekniska markundersökningen som genomförts samt kommunens ställningstagande till dess resultat i förhållande till den markanvändning som detaljplanen föreslår.

De som medverkat i beslutet

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

2. Reinholds Buss AB

Hej,

Vi vill som verksamhetsutövare och fastighetsägare i området lämna synpunkter på förslag på ny detaljplan som berör del av Hultet 1:1 m.fl. Nässjö stad och kommun.

Vi ser att detta förslag till förändring av detaljplanen kommer drabba oss negativt med ökad trafik tillströmning i området. Vi bedriver samhällskritiska persontransporter och är i behov av att ta oss ut och in från Sörängsrondellen med våra bussar/fordon.

Redan idag kan det vara mycket trafik som gör det svårt att komma fram vissa tider. Blir denna förändring i detaljplanen kommer trafiken öka och vår framkomlighet försämras. Händer det en olycka och vägen stängs av är vi fast i området.

Ett förslag från oss är att skapa en av- och påkörningsmöjlighet mot väg 40 i norra delen av området för att avlasta trafiken i området, samt säkerställa att man inte blir fast om vägen stängs av.

3. Lantmäteriet

Detaljplan för del av Hultet 1:1 med flera

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-12-13) har följande noterats: Delar av planen som bör förbättras

ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR I STÄLLET

Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

Kommunen tackar Reinholds Buss AB för deras synpunkter på detaljplanens granskningsförslag. Den trafikutredning som tagits fram i samband med detaljplanen utgår från två olika scenarion avseende vilken typ av verksamheter som etableras inom området. Vid bägge scenarion redovisas ökade trafikflöden till och från planområdet, dock skiljer sig dessa markant åt. Eftersom detaljplanen är flexibel i sin markanvändning kan flera olika typer av verksamheter komma att etablera sig inom området. Hur mycket tillkommande trafik det blir är alltså beroende av vilka verksamheter som etablerar sig inom området när det är helt färdigbyggt. Kommunen ser därför trafikutredningen som ett värdefullt planeringsunderlag att använda sig av vid framtida åtgärder kopplade till trafiken i anslutning till planområdet. Eftersom detaljplanen som tidigare nämnt tillåter en förhållandevis stor mängd markanvändningar är det svårt att veta i vilken utsträckning eventuella åtgärder behöver utföras. Kommunens bedömning är att inga ytterligare åtgärder på vägar och gator kopplade till detaljplanen är aktuella i dagsläget.

Kommunen tackar Lantmäteriet för deras synpunkter på detaljplanens granskningsförslag. Beträffande synpunkterna om att genomförandetiden ska anges i år så kommer detta att korrigeras till antagandet av detaljplanen. Även information om ledningsrätt samt fastigheter inom planområdet kommer att uppdateras och korrigeras i planbeskrivningen så att informationen som återges är korrekt i förhållande till detaljplanens angränsning. Plankartan kommer även att kompletteras med ett angivet utskriftsformat för att skalans den angivna skalans på plankartan ska stämma.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP.

Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

LEDNINGSRÄTT

På sida 12 i planbeskrivningen framgår att bland annat ledningsrätt 0682-1491.1 är belägen inom planområdet vilket utefter planområdets nuvarande utformning inte verkar stämma.

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

I fastighetsförteckningen och i förteckningen över fastigheter inom planområdet på sida 4-5 i planbeskrivningen saknas fastigheten Spåret 6 och dess fastighetsägare.

ANSVAR FÖR ANSÖKAN OM OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETSILDNING

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

UTSKRIFTSFORMAT FÖR RÄTT SKALA

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

4. Medborgare

Hej,

Härmed vill jag lämna mina synpunkter gällande ny detaljplan för Hultet 1:1 alltså Sörängen.

I grunden är jag positiv till utveckling av området.

Vi måste samtidigt vara försiktiga och rätta om Nässjö centrum, våra köpmän, fastighetsägare och vårt gemensamma "vardagsrum".

Tag bort H2 (detaljhandel utom livsmedel) på detaljplanen. Det hör till Nässjö Centrum och bör utvecklas där i stället.

Jag tror inte på att man med hjälp av olika avtal med fastighetsägare ska kunna styra H2. Advokater och jurister på hög nivå kan alltid hitta kryphål förr eller senare till fastighetsägares fördel. Aktiebolag kan säljas och köpas och även gå i konkurs. Därmed "trollas" avtalen bort. Historien och varje år kan ge många exempel tyvärr.

I framtiden kan Nässjö kommun om man vill göra en ny detaljplan om så önskas och lägga till något, men man kan **inte** ta bort en redan beviljad verksamhet.

5. Jönköpings Länstrafik

Jönköpings Länstrafik tackar för de översända handlingarna och har av Nässjö kommun getts möjlighet att yttra sig över rubricerade betänkande och lämnar följande yttrande.

Hultet 1:1 ingår i delar av Sörängsområdet i Nässjös östra stadsdel. Detaljplanen skapades för att möjliggöra kvartersmark såsom handel, kontor, verksamheter, drivmedelsförsäljning, tillfällig vistelse, idrottshall, tekniska anläggningar samt för allmän plats områden för väg, gatan, park och natur.

I det tänka området för den nya detaljplanen bedrivs idag ingen kollektivtrafik. Närmsta busshållplatsen finns cirka 300 meter utanför

Kommunen tackar medborgare för synpunkterna på detaljplanens granskningsförslag.

Handel utom handel med Livsmedel "H₂" har begränsats i detaljplanens granskningsförslag sett till det förslag som presenterades under samrådet. Kommunen vidhåller den bedömning som gjorts i detaljplanens granskningsförslag avseende att med avtal som komplement till detaljplanen reglera markanvändningen inom planområdet på ett sådant sätt så att området kan utvecklas i enlighet med kommunens viljeinriktning för planområdet som helhet såväl som för handeln i hela Nässjö.

Synpunkten om kommunens hantering och handläggning av detaljplaner noteras.

Kommunen tackar Jönköpings länstrafik för synpunkterna på detaljplanens granskningsförslag. Kommunen delar länstrafikens uppfattning om att kollektivtrafiktill och från området på längre sikt kommer att bli attraktiv. Synpunkten noteras.

detaljplanen som trafikeras av både regionbuss och stadsbuss. Dialog mellan Nässjö kommun och Jönköpings Länstrafik har pågått under år 2023 och man har planerat för att i framtiden eventuellt öppna upp för en linje som kör genom Sörängens industriområde. I samband med att arbetet längs med Odlingsgatan har pågått har Nässjö kommun förberett med några hållplatslägen som man sedan i framtiden kan sätta i bruk. Det är idag inte beslutat om eller när kollektivtrafiken ska börja bedrivas i det tänkta industriområdet.

Jönköpings Länstrafik ser positivt på detaljplanen och tror att det på lång sikt kommer att locka till sig fler resenärer i kollektivtrafiken.

6. Nässjö Bokhandel

Hej!

Vi önskar lämna ytterligare några synpunkter på Detaljplanen Hultet 1:1 efter ett tilläggsyrkande.

Att göra det tydligare i detaljplanen och ta bort H2 borde vara det enda för att omöjliggöra en galleria eller mindre butiker i Sörängen, och för att ge centrum möjligheten att fortsätta utvecklas.

Det känns väldigt osäkert i en sån här viktig fråga, att det är ”Kommunens viljeriktning” som är avgörande för hur Sörängen ska utvecklas. Den kan snabbt förändras när andra politiker väljs in efter hand och blir ju en otydlighet i detaljplanen. Vi anser att det endast ska tillåtas skrymmande handel H3.

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

Kommunen tackar Nässjö bokhandel för synpunkterna på detaljplanens granskningsförslag. Handel utom handel med Livsmedel ”H2” har begränsats i detaljplanens granskningsförslag sett till det förslag som presenterades under samrådet. Kommunen vidhåller den bedömning som gjorts i detaljplanens granskningsförslag avseende att med avtal som komplement till detaljplanen reglera markanvändningen inom planområdet på ett sådant sätt så att området kan utvecklas i enlighet med kommunens viljeriktning för planområdet som helhet såväl som för handeln i hela Nässjö.

Inga ytterligare ändringar avseende markanvändningen ”H2– Handel utom handel med livsmedel” kommer därför att genomföras i detaljplanen.

7. Trafikverket

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

Samråd

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bland annat handel, kontor, verksamheter, drivmedelsförsäljning, tillfällig vistelse, idrottshall, friluftsliv och camping, tekniska anläggningar på kvartersmark samt för allmän plats områden för väg, gata och natur.

Trafikverkets synpunkter

Kommunen har i stora delar beaktat Trafikverkets synpunkter i samrådsskedet. Plankartan har reviderats avseende vägområdet och det har lagts in en remsa med allmän platsmark NATUR som omfattar dike och avåkningsskydd.

Av samrådsredogörelsen framgår att plankartan och planbeskrivningen ska uppdateras så att utformning av dike och avåkningsskydd framgår och beskrivs på ett korrekt sätt. Trafikverket anser inte att utformning av dike och avåkningsskydd är beskrivet på ett korrekt sätt. Följande synpunkt kvarstår därför:

Arbeten med att fördjupa diket i västra delen av planområdet pågår och i samband med det har möten hållits mellan kommunen och Trafikverket. Enligt uppgift från kommunen behöver viltstängslet på del av sträckan flyttas upp, men inte flyttas i sidled. Diket kommer fortsatt att ligga utanför vägområdet, men avåkningsskyddet kommer då att ligga delvis inom vägområdet för Rv 40. För att utföra arbeten inom vägområdet behöver tillstånd för detta sökas hos Trafikverket (trafikmiljö).

Instruktioner för hur detta görs har lämnats till kommunen. Plankarta och -beskrivning behöver uppdateras så att utformning av dike

Kommunen tackar Trafikverket för deras yttrande på detaljplanens granskningsförslag.

Beträffande Trafikverkets synpunkter avseende utformning av dike och avåkningsskydd så kommer detaljplanens planbeskrivning och plankarta att kompletteras med en beskrivning av avåkningsskyddets funktion och utformning inom planområdet.

Information kring eventuell flytt av viltstängslet noteras och kommunen tackar Trafikverket för informationen kring vilka tillstånd som behöver sökas vid arbete inom vägområdet.

och avåkningskydd framgår och är rätt beskriven.

Av samrådsredogörelsen framgår att inga ändringar av plankartan har gjorts i övrigt som ger Trafikverket anledning att tillföra nya synpunkter på föreslagen detaljplan.

8. Medborgare

Hej,

Om man googlar ordet ”centrumdöden” så ser man konsekvenserna av det som finns risk för nu även i Nässjö.

Sörängsområdet är jättebra och behövs, men snälla tänk rätt. Gör inte samma misstag som i stort sett alla andra.

Med andra ord: försök styra så att en lokal på 1500kvm hyser en verksamhet - det har vi ändå inte plats för i stadskärnan.

Om den istället kommer rymma t ex fem butiker á 300kvm så gör vi samma sak som så många andra och riskerar därmed att döda stadskärnan. Och sen står vi där om 5-10 år och undrar vad som gick fel och hur det då ska åtgärdas.

Jag tror att vi har lärt av historien och kommer göra detta rätt. Men jag vill ändå uttrycka min ståndpunkt och påminna de som trots allt tror att det är nåt positivt att släppa allt fritt, det gör vi sällan i några sammanhang just för att det ofta får negativa konsekvenser.

9. Höglandets Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har följande synpunkter på den upprättade detaljplanen:

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

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

Kommunen tackar medborgare för synpunkterna på detaljplanens granskningsförslag.

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

Handel utom handel med Livsmedel ”H₂” har begränsats i detaljplanens granskningsförslag sett till det förslag som presenterades under samrådet. Kommunen har inte för avsikt att ytterligare begränsa denna typ av handel inom planområdet, utan i stället reglera markanvändningen och kommande etableringar genom avtal, så att utveckling sker i enlighet med kommunens viljeinriktning för området, såväl som för handeln i Nässjö i stort.

Övriga synpunkter noteras.

Kommunen tackar Höglandets Räddningstjänstförbund för deras yttrande på detaljplanens granskningsförslag.

Beträffande synpunkten angående förtydligande av vilket underlag som använts för riskhänsyn kopplat till farligt gods, så kommer detta att förtydligas i planbeskrivningen. Angående synpunkten om att dagvattendammar inom planområdet bör förses med så kallade avstängningsventiler så är detta en teknisk specifikation som inte kan regleras genom egenskapsbestämmelser i detaljplanen.

hindra kontaminerat släckvatten att spridas vidare i dagvattensystemet. Kontaminerat släckvatten är det vatten som blir över när räddningstjänsten släcker en brand.

I planområdet finns redan flera stora byggnader som kan ge upphov till stora bränder där räddningstjänsten behöver använda mycket vatten för att släcka. På stora, hårdgjorda ytor såsom i planområdet hamnar detta släckvatten i dagvattnet och bör på något sätt kunna tas omhand för att inte orsaka skador på miljön.

Höglandets Räddningstjänstförbund

10. Medborgare

Processen kring föreslagen plan, Hultet 1:1, är oroväckande!

Hela processen kring framtagandet och forceringen av aktuell plan är stötande. Några kommunalråd beordrar under sommarperioden, utan någon förankring i sina partigrupper inom majoriteten, presidiet i Samhällsplaneringsnämnden att forcera besluten – trots att den föreslagna detaljplanen vare sig är färdigarbetad eller förenlig med gällande översiktsplanen för Nässjö – kring planen så att den, under mycket kort tid, ska gå ut på ett kort Samråd under juli-september (semesterperioden!) för att medge en helt ny inriktning, för handeln på Sörängsområdet. Överkörningen resulterade i att de två ledande politikerna i den aktuella myndighetsnämnden lämnade sina uppdrag redan under samrådstiden.

En bedövande majoritet (27 av 29) av samrådsyttranden och andra reaktioner (bl a från över 45 handlare och de flesta betydande fastighetsägare i staden) som kom fram under hösten har starka invändningar mot planförändringarna. Man ber enträget om en ny grundlig bedömning av frågan inom kommunen. Dessa synpunkter nonchaleras helt!

I dagsläget är dagvattendammarna utrustade med s.k. T-rör som skiljer bland annat olja från vattnet, detta bedöms vara en hållbar lösning för att förhindra att kontaminerat släckvatten beblandar sig med dagvatten.

Kommunen tackar medborgare för deras synpunkter på detaljplanens granskningsförslag.

Samråds- som granskningsperioden har varit längre än vad den aktuella lagstiftningen föreskriver. Samtliga planhandlingar har också under hela perioden funnits tillgängliga såväl på kommunens hemsida som på samhällsplaneringskontoret och i stadshuset. Kontaktuppgifter till planhandläggaren har även funnits tillgängliga tillsammans med handlingarna, vilket därtill gjort det enkelt för den som har frågor om detaljplanen att ställa dessa till berörd handläggare.

Synpunkterna på ärendets politiska hantering noteras.

Samrådsredogörelsen innehåller utförliga svar på samtliga av de yttranden som inkom under samrådet och kommunen står fast vid de bedömningar man gjorde där avseende bland annat handel.

I granskningsyttrandet framkommer det flera synpunkter som står helt utanför detaljplaneprocessen och som därför inte heller kan bemötas i detta granskningsutlåtande.

Kommentarer i yttrandet med hänvisningar till olika politiska program och ställningstaganden, utan direkt

Inte heller begäran om en fördjupad handelsutredning (som helt överensstämmer med HUI's förslag i deras översiktliga beställningsutredning) tillmötesgår av kommunen, utan formell politisk prövning. Nästa steg i forceringen av planen var när den gick ut på formell Granskning under Jul- och Nyårsperioden (13/12 – 19/1) då ytterst få sakägare och kommuninvånare har tid att ta del av en svårtillgänglig planprodukt, vilket uppenbarligen är en medveten handling för att minimera fortsatta diskussioner och invändningar i ärendet.

Styrande program körs över

Alla ord i Majoritetsprogrammet (antagen så sent som ht 2022!) från den politiska ledningen om ”Dialog med kommuninvånare” och ”God samverkan med näringslivet” är inte värda något i detta ärende!

Likasa nonchaleras helt alla tänkvärda, och väl grundade, inriktningar i Stadsvisionen 4.0 för Nässjö (antagen under 2023!) om att; ”handelsutbud och butiker ska vara väl samlade på en kompakt geografisk yta”, ”också viktigt att livsmedelsbutiker etc finns i stadskärnan för att skapa flöde av människor för att ska dra nytta av detta” (Notera att idag finns blott en mindre butik – Coop – kvar inom det egentliga centrum, vilket kraftigt försvårar för befintliga och nya planerade hushåll), ”Stadens utseende och erbjudande ska skapa bästa möjligheter för stadskärnans verksamheter”, ”NNAB ska coacha och utveckla befintligt utbud i centrum”, ”kommunen ska samverka kring etableringar med fastighetsägare i city”, etc, etc.

Även viktiga utvecklingstankar kring Västra Staden körs över av kommunledningen genom de nya direktiven för Sörängen. Här kastas bl a tankar om en mer kompakt centralort och dynamiska samverkansfaktorer i city på sophögen; ”En målsättning är att knyta västra stadsdelarna och handelsområdet Almenäs närmare stadskärnan via V Staden”,

koppling till fysisk planering eller detaljplaneprocessen ,noteras.

Kommunen vill understryka att samtliga delar av detaljplaneprocessen har hanterats i enlighet med plan- och bygglagen. Inga beslut i ärendet har tagits på delegation av tjänstepersoner utan samtliga beslut har fattats i Samhällsplaneringsnämnden, såväl beslut om att lämna ett positivt planbesked och ge samhällsplaneringskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet som beslut om att godkänna detaljplanen för samråd och granskning. Samtliga synpunkter som inte har något med det detaljplaneförslag som presenterats under granskningen noteras och kommenteras inte vidare.

”löpande event ska hållas om planerna för att hålla invånarna/aktörerna uppmärksamma på dessa möjligheter” etc, etc.

Under Stadsvisionens rubrik ”Destinationsutveckling” nämns (2023) Lövhult, Skogsvallen, De tre sjöarna, Sporthallsfältet men inte Sörängsområdet överhuvudtaget. Detta visar vilket hastverk som ligger bakom de snabba ogenomtänkta nya direktiven för planläggningen av områden i Sörängen.

Slutsats: Detaljplanefrågan för Hultet 1:1 kan, och får, inte ses isolerat! Ska tidigare genuina inriktning med skrymmande handel, sällanköpshandel och ingen livsmedelshandel på området ändras måste det bestämt till en djup analys och en genuin diskussion med alla berörda parter om möjligheter och konsekvenser! Det duger inte att skjuta från höften på en infall från tjänstemän eller snäva kommersiella intressen som inte behöver stå till svars för konsekvenser i form av en utarmad och långsamt döende centrummiljö i vår stad. Många andra stadskärnor (studera t ex Värnamo, Vetlanda, Falköping och Trollhättan) som utarmats på handel och mötesplatser borde förskräcka alla lokalpolitiker.

Det duger inte heller att bortse från handelns såväl som fastighetsägarnas stora oro för tydligt avtagande flöden respektive tomma butiksytor i city.

Lägg planen på is och starta om i rätt ände!

Vänd därför på detta ärende. Lägg rubricerad detaljplan på is!

Börja om från början och ta avstamp i de politiska partiernas vilja, analysera om de plötsliga lappkasten i kommunalrådets direktiv i denna detaljplan står i överensstämmelse med det bästa för Nässjö kommuns utveckling. Om så är fallet måst

man först börja med att omarbete nu gällande Översiktsplan för Nässjö, det politiska Majoritetsprogrammet liksom Stadsvisionen 4.0.

Pröva nu parallellt aktivt frågan om att förlägga ytterligare livsmedelshandel till de stora ytorna inom Västra Staden. Då skulle såväl denna nya stadsdel som Cityhandeln och Almenäsområdet i samverkan kunna skapa utvecklande flöden för såväl kommuninnevånare som handel och övriga näringar!

Tillse att omprövningarna också integrerar en öppen diskussion – på allvar – med kommuninnevånare och väljare i kommunen, liksom handeln och fastighetsägarna! Först därefter kan ställningstagandet om en ny detaljplan för Hultet 1:1 göras. Därvid måste fördjupade bedömningar göras kring de dåliga allmänna kommunikationerna i området, konsekvenser av betydligt ökad biltrafik och alternativutförande för att möta de accelererande dagvattenproblem som utlöses av de allt större hårdgjorda parkerings- och angöringsytorna, vilka direkt kan komma att påverka vattenkvaliteten i avrinningsområdena.

Om, mot förmodan, nu skisserad detaljplan ändå skulle gå vidare för antagande i nuvarande form, kommer flera bli tvingade att starta processen med överklaganden i sak.

11. SAFE

SAFE vill i samband med granskningen lägga till några synpunkter utöver de som lämnades vid samrådet. SAFE sa då bestämt NEJ till att tillåta livsmedelshandel i del av Hultet 1:1. SAFE är också kritiskt till att låta mindre detaljhandel i t.ex. gallerior etablera sig i området. Detta kan riskera den handel som finns i centrala Nässjö. SAFE vill i första hand slå vakt om handeln där för att kunna få en levande stadskärna.

Kommunen tackar SAFE för deras yttrande på detaljplanens granskningsförslag.

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

SAFE menar också att det vid utformningen av nya områden som i Hultet ska sparas områden där den ursprungliga vegetationen finns kvar i form av dungar och gröna stråk. I övrigt hänvisas till SAFE:s samrådsyttrande från den 27 september 2023.

12. Medborgare

PBL 2 kap 3 § Planläggning

Enligt denna lag ska med hänsyn från social synpunkt främja god livsmiljö, som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

Utdrag ur gällande fördjupad Översiktsplan för Nässjö
Handel och service

Den lokala kommersiella handeln är en framgångsfaktor för att få en levande stadskärna.

Det är viktigt att Nässjö stad erbjuder ett brett handelsutbud. Handeln ska i första hand vara koncentrerad till centrum, skrymmande sällanköpshandel kan ske i externa lägen. Dagligvaruhandel som vänder sig till ett bostadsområde kan lokaliseras bostadsnära, men stora etableringar ska lokaliseras bostadsnära.

HUI utredning daterad 2022 vilken redovisar åren 2016 - 2020 för detalj handel i Nässjö är idag inte relevant. Mellan åren 2020-2023 har befolkningsunderlaget minskar, ekonomin försämras och bidragsberoende ökat i Nässjö kommun. Detta med yttrande från affärrinnehavare, samt fastighetsägare i Nässjö påvisar vilka negativa konsekvenser detaljplanen kan få för Nässjö centrum.

Kommunen vidhåller den bedömning som gjorts i detaljplanens granskningsförslag avseende att med avtal som komplement till detaljplanen reglera markanvändningen inom planområdet på ett sådant sätt så att området kan utvecklas i enlighet med kommunens viljeinriktning för planområdet som helhet såväl som för handeln i hela Nässjö.

Kommunen vidhåller även det ställningstagande som gjorts i detaljplanens granskningsförslag avseende att genom avtal med markägare skapa fler gröna ytor i området. Egenskapsbestämmelsen om minst 10 % icke hårdgjord yta kommer föreslås därför kvarstå.

Kommunen tackar medborgare för synpunkterna på detaljplanens granskningsförslag.

Beträffande synpunkten om planläggning enligt PBL 2 kap 3 § så är kommunens bedömning att detaljplanen tar hänsyn till och främjar de punkter inom den aktuella lagparagrafen som bedöms vara relevanta för detaljplanen.

Gällande synpunkterna om den handelsutredning som togs fram av Handels utredningsinstitut (2022) så är kommunens bedömning att handelsutredningen är aktuell och utgör därmed ett viktigt planeringsunderlag för detaljplanen.

Detaljplanen får mycket riktigt endast reglera möjligheterna att bedriva handel om det finns skäl av betydande vikt för detta. Kommunens bedömning är att sådana skäl finns, vilka bland annat framgår av HUI:s handelsutredning från 2022.

Detaljplaneprocessen och bestämmelser om olika avtal och viten regleras av separata lagstiftningar. Detaljplaneprocessen regleras av Plan- och bygglagen medan bestämmelser om avtal och viten regleras i andra lagrum. Att detaljplanen vinner laga kraft innebär således inga begränsningar avseende möjligheten att reglera olika verksamheter knutna till markanvändningen inom området genom avtal.

Kommunen vidhåller den bedömning som gjorts i detaljplanens granskningsförslag avseende att med avtal som komplement till detaljplanen reglera

PBL4 Kap 37 §

En detaljplan får innebära en närmare reglering av möjligheterna att bedriva handel endast om det finns skäl av betydande vikt för det.

markanvändningen inom planområdet på ett sådant sätt så att området kan utvecklas i enlighet med kommunens viljeinriktning för planområdet som helhet såväl som för handeln i hela Nässjö.

I underlaget skrivet "Avtal Bör" och "Föreslås reglera"! Varför har det ej skrivits "Avtal Skall" och "Skall Regleras"? Detta är ej möjligt att inskriva.

Vite är ett verkställighetsmedel som kan användas för att få någon att följa ett föreläggande eller ett förbud. Vite är ett penningbelopp som ska betalas om ett föreläggande eller förbud inte följs. I lagen om viten finns bestämmelser som är tillämpliga vid föreläggande och förbud enligt PBL.

Har detaljplanen vunnit laga kraft för dagligvaruhandel så är det ej möjligt att reglera verksamheten med avtal och viten avseende vilka butiker som etableras.

Byggen finns, genomförs och planeras för oss äldre i centrum bl. a kvarteret Årila där vi kommer att ha våra behov av en levande stadkärna för en god livsmiljö.

Att äldres fysiskiska och psykisk hälsa hänger ihop med omgivningen och dess möjligheter är numera allmänt accepterat.

Konsekvensanalyser finns gjorda i detta. Hälsan beror också på faktorer, som livstillfredsställelse och välbefinnande och skall vara ett resultat av samspel mellan individ och kommun.

Med ovan angivet i PBL, Översiktsplan och övrigt hävdar jag att detaljplanen inte skall medge

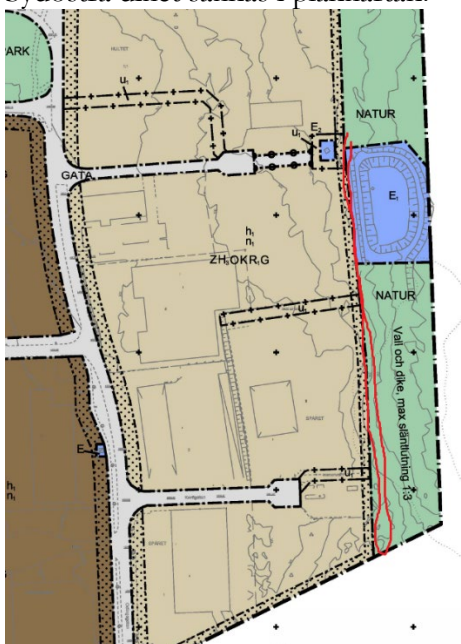
"Dagligvaruhandel" utan likt angränsande detaljplan bara medge "Sällanvaruhandel".
Detaljhandel med skrymmande varor.

Hoppas politiker i nämnd och fullmäktige inser vad denna detaljplanen kan ge för konsekvenser för de som bor i Nässjö centrum och i framtiden kommer att bo i centrum.

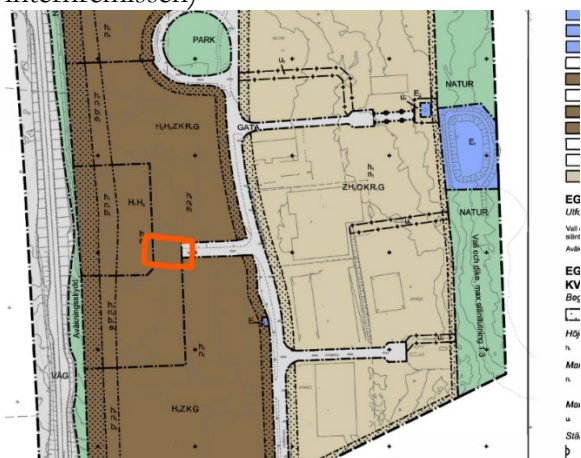
13. Nässjö Affärsverk (VA)

NAV Vatten och Avlopp lämnar följande synpunkter kring rubricerad detaljplan i samband med granskning:

Sydöstra diket saknas i plankartan.



Markerad yta skulle behöva kompletteras med U-område (detta var gatumark i internremissen)



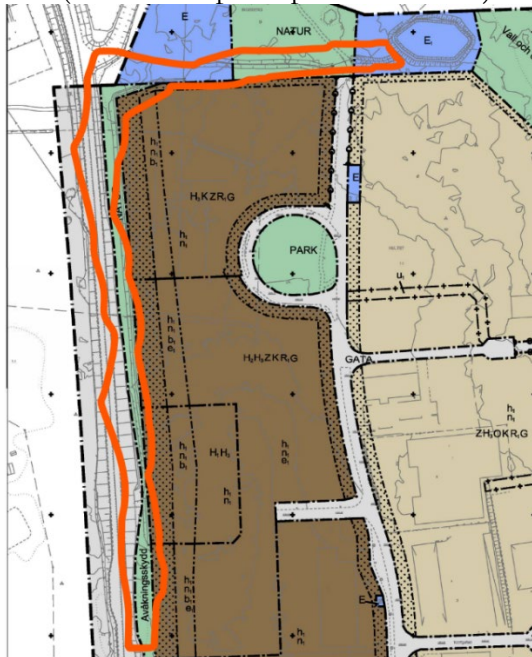
Kommunen tackar Nässjö Affärsverk för deras yttrande på detaljplanens granskningsförslag.

Beträffande synpunkten om att diket på den första kartan inte syns så kommer detta att åtgärdas genom en uppdatering av detaljplanens grundkarta, diket finns med som en egenskapsbestämmelse för allmän plats (Natur) och ska därmed finnas inom området.

Plankartan kommer vidare att kompletteras med ett u-område i enlighet med den avgränsning som föreslås på den andra kartbilden i yttrandet.

Diket inom naturmarken på den sista karta (närmast riksvägen) ryms inom naturmarken, dess funktion och syfte beskrivs i planbeskrivningen.

Dike i markerat området, bör det stå med i kartan? (Dike står utpekad på andra ställen).



14. Moderaterna i Nässjö

Synpunkter från Moderaterna när det gäller detaljplan för Hultet 1:1

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

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

Vi ifrågasätter också att beslutet om att drivmedelsförsäljning får bedrivas, men att det är mer en annan handel där idag.

Tankar i planen hur en eventuell utvidgning av området kan ske, så man inte bygger så att det måste till stora ombyggnader vid en eventuell utvidgning.

Kommunen tackar Moderaterna för deras yttrande på detaljplanens granskningsförslag.

Beträffande synpunkterna om dagvattenhantering, handel och drivmedelsförsäljning så vidhåller kommunen de ställningstaganden och bedömningar som gjorts i detaljplanens granskningsversion.

Handel utom handel med Livsmedel "H2" har begränsats i detaljplanens granskningsförslag sett till det förslag som presenterades under samrådet. Kommunen har inte för avsikt att ytterligare begränsa denna typ av handel inom planområdet, utan i stället reglera markanvändningen och kommande etableringar genom avtal, så att utveckling sker i enlighet med kommunens viljeinriktning för området, såväl som för handeln i Nässjö i stort.

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

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

15. Aspehof Fastigheter

Som fastighetsägare till två fastigheter inom området vill jag härmed lämna mina synpunkter på förslaget till uppdaterad detaljplan del av Hultet 1:1.

Jag tycker att Samhällplaneringskontorets förslag till ny detaljplan är bra och yrkar bifall. Big box handel finns redan i Jönköping och Vetlanda, det är viktigt att Nässjö slår vakt om Sörängens position och nära läge till RV40 vilket kan attrahera etableringar. Annars riskerar Big box handeln att utarmas i konkurrens av Jönköping och Vetlanda. Nässjö är i starkt behov av nya arbetstillfällen och den nya mixen i förslaget till nya detaljplan stärker möjligheten till att utveckla området. Det i samband med våra satsningar på ny industri och verksamhetsmark i Öggestorp kommer att stärka arbetsmarknaden runt Nässjö på sikt och skapa positiva effekter.

Kommunen tackar Aspehof Fastigheter för yttrande på detaljplanens granskningsförslag.

Synpunkterna noteras.

16. SML fastigheter i Nässjö AB

SMLs ställningstagande bibehålls enligt det som tidigare kommunicerats – att kommunen ska kvarstå vid sin ursprungliga plan och tidigare gemensam syn på stadens utveckling med Nässjö stadscentrum i fokus.

Vi anser att Samhällsplaneringsnämnden, Samhällsplaneringskontoret, tjänstemän, kommunalråd och övriga sittande politiker inte har tagit tillräcklig hänsyn till den information och synpunkter många olika bekymrade aktörer har presenterat i ”Samrådsredogörelsen del av Hultet 1 1 m.fl.”¹.

Trots påståenden om bedömningar av synpunkter, har faktiskt ingen konkret åtgärd vidtagits. Att enbart luta sig mot den handelsutredningen som tagits fram 2022 av HUI, är märkbart svagt.

Vidare, trots att nämnden bekräftar avvikelser från Nässjöns tidigare fördjupade översiktsplan 2016, har nämnden helt förbisett att undersöka potentiella risker med avvikelser. Det ska tilläggas att Nässjö kommun har lagt ner ofantligt mycket tid och investerat betydande resurser i framtagandet av översiktsplanen. Ett arbete som nu förkastas helt utan adekvat utredning av riskerna för centrum.

Att man väljer att gå på huis utredningens förslag till förmån för Sörängen när det gäller dagligvaror frågan, tyder på att man inte längre prioriterar Centrum först, och en levande stadskärna som långsiktigt tidigare legat som NR 1.

Urklipp från Rapporten:

4. Kombination med förmån Sörängen. Detta scenario skulle innebära 2 500 kvm till Sörängen samtidigt som stadskärnan/tätorten tilldelas ca 1 000 kvm expansionsyta. I princip skulle detta scenario kunna innebära 2 st. mindre stormarknader i Nässjö vilket

Kommunen tackar SML för deras synpunkter på detaljplanens granskningsförslag.

Beträffande synpunkten om att den handelsutredning som tagits fram av Handels utredningsinstitut (HUI) skulle utgöra ett svagt planeringsunderlag så delar inte kommunen den uppfattningen.

Kommunen är medveten om att detaljplanen avviker från den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad (antagen 2016) och därför handläggs planen med s.k. utökad förfarande.

Kommunen anser som tidigare nämnt att det handelsutredning som inför detaljplanarbetet togs fram av Handels utredningsinstitut (HUI) innehåller en fullgod analys av förutsättningarna för detaljhandel i Nässjö och ser därför utredningen som ett viktigt planeringsunderlag. Kommunen ser mot bakgrund av detta inget behov av att ompröva de analyser som görs i denna utredning.

Övriga synpunkter noteras.

optimistiskt sett innebär fördel för både tätort/stadskärna samt Sörängen.

SML anser att det är nödvändigt att nämnden genomför en mer ingående riskanalys för att förstå och dokumentera potentiella konsekvenser för Nässjö centrum och dess handel. Att förlita sig på att skriva avtal vid tomtförsäljning och reglera byggnadernas innehåll framstår som otillräckligt för långsiktig hållbarhet. Tyvärr verkar analysen vara bristfällig en gång till. En mer grundlig bedömning avseende möjliga scenarier och konsekvenser behövs för att säkerställa en robust och hållbar utveckling. Det hjälper de nästkommande 7-8 åren, men vi fastighetsägare är långsiktigare än så. Man måste se längre.

Slutligen vill vi uppmana kommunen att fullständigt beakta och ta hänsyn till alla inblandade aktörers synpunkter.

Samhällsplaneringskontoret

Philip Agerö
Planarkitekt