



SAMHÄLLSPLANERINGSKONTORET
NÄSSJÖ KOMMUN



Detaljplan för Del av Handskeryd I:I vid kvarteret Väduren Nässjö stad och kommun

Upprättad av Nässjö kommun, samhällsplaneringskontoret 2017-09-20
med standardförfarande

Planbeskrivning

Diarienummer 2017-081

Antagen av SPN 2018-01-24 § 9
Laga kraft 2018-02-23

Innehållsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
INLEDNING	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA OCH AVGRÄNSNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖVERSIKTSPLAN	4
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	4
GÄLLANDE DETALJPLANER	4
RIKSINTRESSE	5
BESLUT OM NY DETALJPLAN	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	5
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
<i>Bakgrund</i>	5
<i>Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande</i>	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	6
<i>Bebyggelse</i>	6
<i>Mark och vegetation</i>	6
<i>Gator och trafik</i>	6
PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	7
<i>Utökning av Väduren 21</i>	7
<i>Gator och trafik</i>	8
STÖRNINGAR OCH RISKER	8
BARNPERSPEKTIVET	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
GENOMFÖRANDE	9
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	9
FASTIGHETSKONSEKVENSER	9
GENOMFÖRANDETID	9
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	9
TIDPLAN	10
MEDVERKAN	10

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

E.R. Bil i Nässjö AB har ansökt om ny detaljplan för del av fastigheten Handskeryd 1:1 för att kunna utöka sin fastighet Väduren 21 västerut. Det aktuella området är idag planlagt som allmän plats/gata respektive park eller plantering och omfattar en gräsyta och en gång- och cykelväg. Bolaget vill använda den aktuella marken främst för biluppställning, vilket skulle möjliggöra ytterligare tillbyggnad av befintlig bilhall. Gång- och cykelvägen, som idag går genom området, avses flyttas ut till ett läge utmed Koltorpsgatan och Handskerydsvägen.

Plandata och avgränsning

Planområdet ligger i södra delen av centrala Nässjö, strax söder om järnvägen mot Vetlanda, vid Koltorpsgatans anslutning till Handskerydsvägen.

Planområdets areal är cirka 6000 m². Planområdet har avgränsats så att hela den norra spetsen av underliggande detaljplan nr 108 övertäcks av den nu aktuella planen.

Väduren 21 ägs av E.R. Bil i Nässjö AB, Handskeryd 1:1 ägs av Nässjö kommun och Nässjö 13:1 ägs av Trafikverket.

Följande handlingar tillhör denna detaljplan:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen 2010:900 med standardförfarande.



Översiktsbild av planområdet

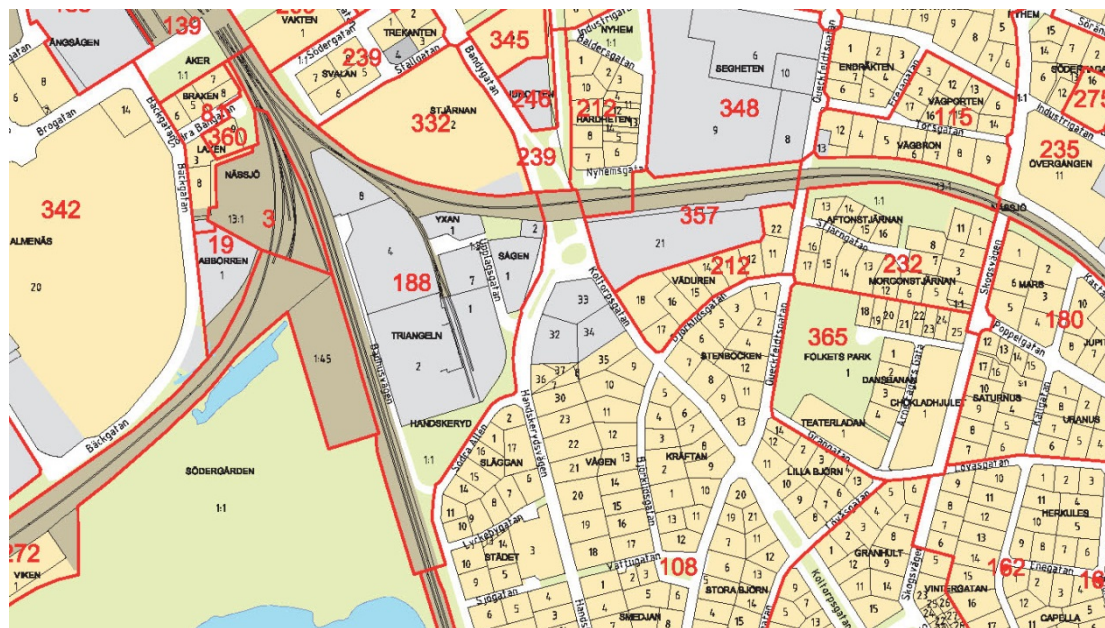
Översiktsplan

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

Nässjö omfattas av en fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige den 16 juni 2016. Planområdet ligger i utkanten av den cirkel som anges som stadskärnan där centrumhandel ska förekomma.

Översiktsplanen redovisar några områden kring Väduren 21 som är extra utsatta för vattensamling. Kommunen ska vid planerandet av stora hårdgjorda ytor, som till exempel nya parkeringsanläggningar, undersöka om möjligheter finns att ta hand om dagvattnet på plats eller om delar av ytan kan vara av infiltrerande material. Vidare ska kommunen i planering och laggivning beakta behovet av lösningar för befintliga dagvattenproblem.

Gällande detaljplaner



Översikt av gällande detaljplaner

För planområdet gäller idag följande detaljplaner:

Nr 108, stadsplan för stadsdelen Handskeryd i Nässjö stad, fastställd av länsstyrelsen den 17 mars 1961. Planen anger att marken inom nu aktuellt planområde ska användas för gata/torg, järnvägstrafik och park/plantering.

Nr 357, detaljplan för Väduren 21 m.fl. i Nässjö stad, laga kraft-vunnen den 12 april 2013. För Väduren 21 anges markanvändningen bilservice, handel och kontor, ej bensinstation. Högsta byggnadshöjd är satt till 7 meter. Området norr om fastigheten, utmed järnvägen, är planlagd som teknisk anläggning, dagvattendamm.

Riksintresse

Järnvägen mot Vetlanda, den så kallade Vetlandabanan, korsar Handskerydsvägen i planområdets norra del. Järnvägen utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 22 februari 2017 att ge samhällsplaneringskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området.

Planens förenlighet med miljöbalken

Miljöbalkens kapitel 3 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Detaljplanen bedöms inte strida mot bestämmelserna i detta kapitel. Planområdet berörs inte av kapitel 4 i miljöbalken "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet". Kapitel 5 behandlar miljö kvalitetsnormerna. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

Bedömning av miljöpåverkan

Bakgrund

Kommunen ska vid upprättande 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 §. Om så är fallet ska en miljöbedömning av planen göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

För att avgöra om detaljplanen kan antas medföra betydande negativ miljöpåverkan har en behovsbedömning upprättats, daterad den 23 augusti 2017. Behovsbedömningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas. Detaljplanens genomförande är i linje med miljömålet "God bebyggd miljö".

Den miljöfaktor som särskilt uppmärksammas är dagvattenfrågan. Grönya tas i anspråk och hårdgörs, vilket bland annat innebär att mer dagvatten måste omhändertas i ett område där det redan finns vissa dagvattenproblem. Dagvatten från Väduren 21 ska ledas mot E₁-området. För att säkra upp de befintliga

grönyrtorna i gaturummet anges en bestämmelse som innebär att dessa inte får hårdgöras.

Mot bakgrund av redovisningen ovan bedöms genomförandet av detaljplanen inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen 4 kap. 34 §. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Förutsättningar och förändringar

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Bebyggelse

På fastigheten Väduren 21 finns företaget E.R. Bil som bedriver verksamhet inom bilhandel och bilservice. Fastigheten utökades i huvudsak österut genom fastighetsreglering år 2013. Fastighetsregleringen gjordes i enlighet med en detaljplan (nr 357) som vann laga kraft tidigare samma år. E.R. Bil gjorde därefter en större tillbyggnad åt öster som togs i bruk 2016. Den totala byggnadsarean är idag cirka 3000 m².

Omgivande bebyggelse utgörs av kyrkolokal för Jehovas vittnen, Preem bensinstation samt Mekonomen-butik.

Mark och vegetation

Det markområde som är tänkt att tillföras Väduren 21 består av en gräsyta med en asfalterad gång- och cykelväg rakt igenom. Även övriga markområden utmed gatorna består av gräsytor med mindre träd. Handskerydsvägen/Bandygatan delar sig i två filer när den korsar järnvägen och marken i mitten består av gräsmatta och buskar.

Planområdet ligger i en sänka och är därför extra utsatt för vattensamling.



Gatuplantering norr om Preem



Område som läggs till Väduren 21

Gator och trafik

Genom det område som är tänkt att tillföras Väduren 21 går en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning, som utgör ett viktigt stråk från Handskerydsområdet mot centrum.

Koltorpsgatan är en stadsgata som leder från Handskerydsområdet mot centrum och ansluter Handskerydsvägen mitt i planområdet. Handskerydsvägen är

en infartsväg från Stensjön (länsväg 860). Båda gatorna har en hastighetsbegränsning till 40 km/h.

I norra delen av planområdet finns en korsning i plan med järnvägen mot Vetlanda.

Stadsbuss, linje 62, går i en slinga i Handskerydsområdet från Resecentrum till Skogskyrkogården och den hållplats som ligger närmast planområdet finns på Koltorpsgatan i höjd med Björklidsgatan.

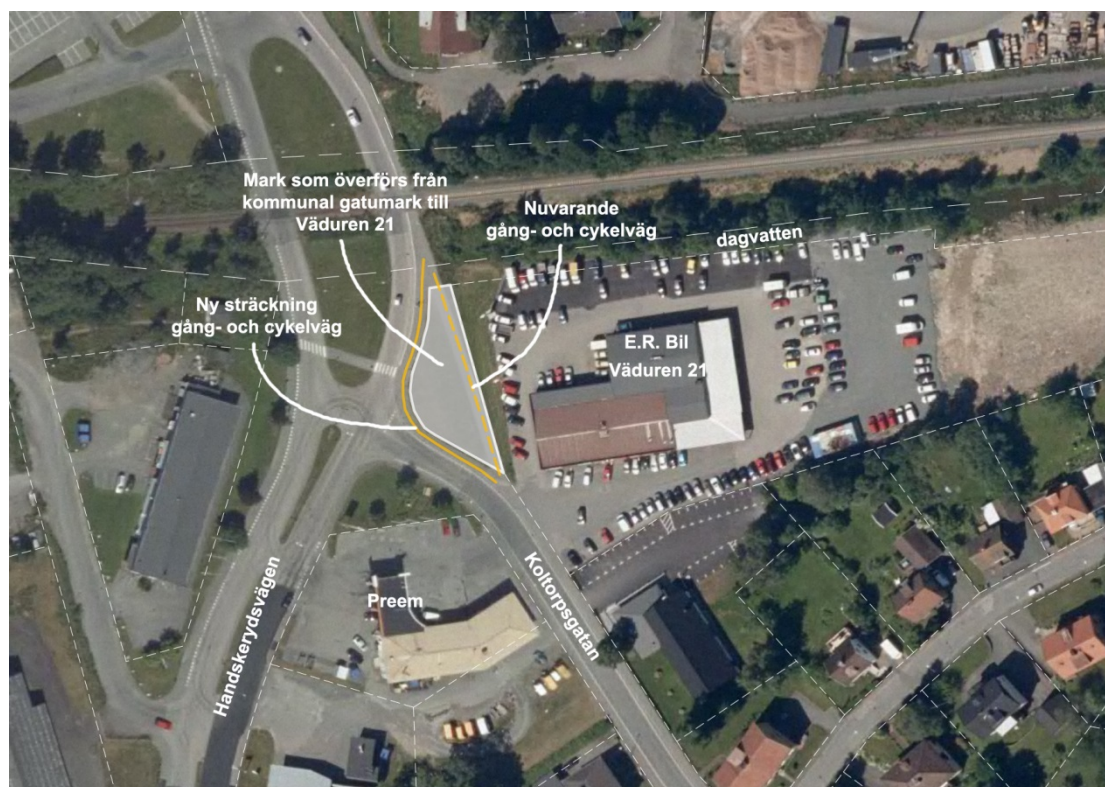
Planerad markanvändning och bebyggelse

Utökning av Väduren 21

E.R. Bil har behov av större ytor för uppställning av bilar och vill därför utöka fastigheten åt väster över den befintliga gräsytan och gång- och cykelvägen. Den nya användningsgränsen läggs utmed gatan 3,30 m från vägbanekant. Det markområde som på så sätt kan regleras till fastigheten Väduren 21 är cirka 650 m². Byggrätten utökas med cirka 380 m². Övrig mark utmed gatan läggs som så kallad prickmark; mark som inte får förses med byggnad.

Området ges i princip samma planbestämmelser som i tidigare gällande plan. Området får användas för verksamheter, detaljhandel och kontor. Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per fastighetsarea är 40 %. Högsta byggnadshöjd är 7 meter. Utfartsförbud gäller mot gatan. Ut- och infart får anordnas vid befintlig infart i södra delen av fastigheten.

Med hänsyn till dagvattenproblematiken i området ska dagvatten från Väduren 21 ledas mot E₁-området norr om fastigheten.



Illustration

Gator och trafik

Den gällande detaljplanen från 1961 redovisar illustrationsgränser i gatan som inte överensstämmer med dagens utformning av gaturummet. I den nu aktuella detaljplanen tas illustrationsgränserna bort och hela gatuområdet planläggs som Gata. Korsningen mellan den av trafikverket ägda järnvägsfastigheten och den allmänna gatan planläggs som T – Trafik. I planbestämmelsen Trafik ingår all väg- och spårtrafik på kvartersmark. Användningen kompletteras med den administrativa bestämmelsen z, som innebär markreservat för allmännyttig trafik.

Eftersom de befintliga gatuplanteringarna norr om Preem och söder om korsningen med järnvägen är mycket viktiga för vatteninfiltrationen, särskilt med tanke på att grönytan vid Väduren 21 kommer tas i anspråk för kvartersmark, anges egenskapsbestämmelsen ”infiltr” på dessa grönytor. Bestämmelsen innebär att markytan inte får hårdgöras.

Utökningen av kvartersmarken kommer medföra att gång- och cykelvägen får en ändrad sträckning så att den, i stället för att gå rakt fram, kommer att följa gatan. Ny gång- och cykelväg 3 meter bred anläggs utmed den nya användningsgränsen. Gång- och cykelvägen är en viktig förbindelse mellan Handskeryd och centrum. Backen på Koltorpsgatan innebär att cyklister kan komma upp i ganska hög fart vid cyklande i riktning norrut. Kurvan som bildas på gång- och cykelvägen i och med den nya sträckningen bedöms dock ha tillräckligt stor radie för att det inte ska innebära några problem och den upplevda omvägen blir liten.

Område för dagvattendamm

Norr om fastigheten Väduren 21 finns ett område för dagvattendamm – E₁. Detta är en förlängning fram till gatan av det område för dagvattendamm som ligger utmed järnvägen i den gällande planen för Väduren 21 från 2013. Dagvatten från fastigheten ska ledas mot detta område.

Störningar och risker

Närhet till järnvägen

Föreliggande detaljplan medger endast en mindre utökning av bygggrätten jämfört med gällande plan från 2013. Skyddsavståndet på 30 meter till järnväg bibehålls.

Barnperspektivet

Barnperspektivet berörs främst gällande förändringen av gång- och cykelvägen. Ny sträckning bedöms inte nämnvärt påverka säkerheten för gående och cyklister. Den upplevda omvägen blir liten.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av vatten, avlopp, fjärrvärme och el finns framdraget i gatan. Bredband/fibernet är inte utbyggt i gatan men förberedelser planeras i samband med plangenomförandet. Väduren 21 är idag försörjd med fiber från Queckfeldts gatan.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Möjligheter skapas för nuvarande verksamhet att utvecklas och utvidgas på befintlig plats.

Grönyta tas i anspråk och hårdgörs, vilket bland annat innebär att mer dagvatten måste omhändertas i ett område där det redan finns vissa dagvattenproblem. Dagvatten från Väduren 21 ska ledas mot E₁-området. För att säkra upp de befintliga grönyterna i gaturummet sätts en bestämmelse som innebär att dessa inte får hårdgöras.

Den befintliga gång- och cykelvägen får en något ändrad sträckning, men detta bedöms inte innebära några negativa konsekvenser vad gäller framkomlighet eller säkerhet.

Fastighetskonsekvenser

Cirka 650 m² av den kommunägda fastigheten Handskeryd 1:1 överförs genom fastighetsreglering till Väduren 21.

Servitut bildas inom z-områdena vid korsningen mellan järnvägen och gatan, vilket innebär rättighet att använda den av trafikverket ägda järnvägsfastigheten för allmän trafik.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvars- och kostnadsfördelning

Planbeställaren bekostar upprättandet av detaljplanen enligt avtal om detaljplanläggning daterat den 6 februari 2017.

Den lantmäteriförrättning som behövs för att reglera mark till Väduren 21 bekostas av planbeställaren.

Bildande av servitut vid korsningen mellan järnvägen och gatan bekostas av Nässjö kommun.

Planbeställaren ansvarar för de åtgärder som krävs för iordningställande av den utökade marken för biluppställning.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för iordningställandet av ny gång- och cykelväg. Kommunen genom Nässjö Affärsverk AB är ansvarig för vatten- och avloppsförsörjningen och elförsörjningen inom planområdet.

Tidplan

Detaljplanen skickas för samråd under september/oktober 2017, beräknas antas i januari och vinna laga kraft i februari 2018. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Medverkan

Handlingarna har upprättats av samhällsplaneringskontoret i samråd med tekniska serviceförvaltningen och Nässjö Affärsverk AB.

I tjänsten



Helena Ahnstedt
Planingenjör