



**Detaljplan för
VÄDUREN 22 m.fl.
Nässjö tätort, Nässjö kommun**

Upprättad av Nässjö kommun, samhällsplaneringskontoret 2020-02-07
med standardförfarande.

Planbeskrivning

Diarienummer 2019-902

Antagen av SPN 2020-09-24 §130
Laga kraft 2020-10-22

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA OCH AVGRÄNSNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖVERSIKTSPLAN	4
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	4
GÄLLANDE DETALJPLANER	4
BESLUT OM NY DETALJPLAN	4
UNDERSÖKNING OM MILJÖPÅVERKAN	4
<i>Bakgrund</i>	4
<i>Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande</i>	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
MARK OCH VEGETATION	5
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN – FÖRORENAD MARK	5
NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	5
<i>Bebyggelse</i>	5
<i>Mark och vegetation</i>	5
<i>Gator och trafik</i>	5
PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	5
<i>Område för bilservice</i>	5
<i>Allmän och kommersiell service</i>	6
<i>Gator och trafik</i>	6
STÖRNINGAR OCH RISKER	6
<i>Risk för översvämning/Risk från järnväg</i>	6
TEKNISK FÖRSÖRJNING	7
GENOMFÖRANDE	7
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	7
FASTIGHETSKONSEKVENSER	7
GENOMFÖRANDETID	7
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	7
TIDPLAN	7
MEDVERKAN	7

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra planmässiga förutsättningar ER Bil AB att använda ytan på framförallt Väturen 22 till sin verksamhet. I dagsläget är Väturen 22 planlagt för B-bostäder enligt gällande plan för kv. Väturen m.m. fastställd av länsstyrelsen 1978. Planen syftar även till att bibehålla ett område med vegetation mot intilliggande fastigheter söder om ER Bil ABs fastigheter.

Plandata och avgränsning

Planområdet är beläget cirka en kilometer sydöst om centrala Nässjö stad. Öster om planområdet går Queckfeldtsgratan och norr om planområdet går järnvägen mot Vetlanda.

Planområdets areal är cirka 1300 m².

Markägare är ER Bil Fastigheter som äger både Väturen 22 och 21 samt Nässjö kommun som är fastighetsägare till Handskeryd 1:1.

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



Översiktsbild av planområdet

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Fördjupad översiktsplan

Nässjö stad omfattas av en fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 25 juni 2016. I planen föreslås inget särskilt för planområdet. I närheten anges område för dagvattenåtgärder.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller idag följande detaljplaner:

Kvarteret. Väturen med mera fastställd av Länsstyrelsen 1978 samt detaljplan för Väturen 21 m.fl. lagkraft-vunnen 2013. Planområdet berör huvudsakligen stadsplan för kv. Väturen m.m. Den delen av planområdet är idag planlagd för bostäder. Detaljplan för Väturen 21 m.fl. är idag ändamålsenligt planlagd men för att få en logisk detaljplan med goda förutsättningar bör det prickade området i gällande detaljplan upphävas.

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 15 december 2019 att uppdra åt samhällsplaneringskontoret att ta fram en ny detaljplan för området.

Undersökning om miljöpåverkan

Bakgrund

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

En undersökning gällande om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan har upprättats, daterad 2020-03-06. Undersökningen 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. Genom att samla och möjliggöra verksamheten på platsen behöver inget annat, mer externt område tas i anspråk. Med hänsyn till omkringliggande markanvändning bedöms detaljplanens genomförande vara i linje med miljömålet ”God bebyggd miljö”.

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

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet består till största del av grusade ytor. I planområdets södra och östra del finns till viss del gräsytor.

Enligt de översiktliga karteringar som finns Sveriges geologiska undersökning har genomfört visar karteringen på att jordarten i området består av morän.

Geotekniska förhållanden – förorenad mark

Länsstyrelsen bistår i sin Webb-GIS med en kartläggning av potentiellt förorenade områden. Inom eller i närheten av planområdet finns ingen indikation på att området skulle vara förorenat.

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Väster om planområdet ligger ER Bils nuvarande verksamhet bebyggd i plåt om cirka 2780 m². Söder om planområdet finns ett bostadshus med hyresrätter och öster om planområdet ligger enbostadshus utmed Stjärngatan.

Gator och trafik

Öster om planområdet går Queckfeldtsgatan som går som en ådra genom Nässjö stad från nordöst till södra delen av staden. På Queckfeldtsgatan uppgick trafiken till cirka 1000 fordon per dygn år 2018.

Cirka 30 meter norr om planområdet går järnvägen till Vetlanda. År 2020 går 7 persontåg/dygn mellan Nässjö C och Vetlanda.

Kollektivtrafik finns i form av tåg och busstrafik från Nässjö station knappt en kilometer från planområdet. Närmaste busstation, Björklidsgatan ligger cirka 100 meter från planområdet. Denna trafikeras av stadsbusslinje 62 som utgår från stationen och har turtäthet en gång i halvtimmen mellan klockan 05 och 22.

Planerad markanvändning och bebyggelse

Område för bilservice

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra verksamheter för fastighetsägaren på den aktuella platsen. Idag används området som uppställningsplats för verksamhetens bilar som är till försäljning. Genom att planlägga fastigheten med **G1**-Bilservice (ej bensinstation) skapas planmässiga förutsättningar att kunna använda ytan för verksamhetens ändamål. Samtidigt finns också möjligheten att lägga samman de båda fastigheterna Väduren 21 och Väduren 22. Detaljplanen tillskapar även en större

byggrätt som förlängs på Väturen 22 ut mot Queckfeldtsgatan. Utöver bilservice planläggs området för handel och kontor då detta delvis ingår i ER Bils verksamhet samt bedöms lämpligt på platsen. Ett område med så kallad prickmark (byggnadsförbud) ligger utmed grannfastigheter och utmed Queckfeldtsgatan, för att eventuell ny bebyggelse inte ska hamna för nära dessa. Prickmark innebär inte förbud mot körytor, parkerings- och uppställningsplatser.

För att anpassas till omkringliggande bebyggelse i ett och två plan har en högsta byggnadshöjd om 7 meter föreslagits i plankartan.

Allmän och kommersiell service

Inom planområdet finns idag och föreslås en utveckling av kommersiell service i form av bilservice, handel och kontor.

Gator och trafik

För att styra möjliga utfarter mot Queckfeldtsgatan har ett utfartsförbud föreslagits utmed Queckfeldtsgatan. Utfart får enligt planförslaget därför inte anordnas mot Queckfeldtsgatan. Av denna anledning kommer besökande trafik behöva angöra fastigheten från Koltorpsgatan i västlig riktning.

Ett område utmed Queckfeldtsgatan planläggs som **GATA** för att på ett planenligt sätt kunna säkerställa att utfartsförbudet planmässigt kan säkerställas.

Störningar och risker

Risk för översvämning/Risker från järnväg

Norr om planområdet, mellan den hårdgjorda uppställningsplatsen och Vetlandabanan finns sedan tidigare en planlagd yta för tekniska anläggningar. Konkret används detta område för dagvattenhantering. Denna yta kan omhänderta dagvatten som uppstår inom fastigheten som planläggs enligt förslaget.

Som visuellt skydd mellan befintliga bostäder och bilservice/bilhandelsanläggningen föreslås ett område med planerad vegetation i ett område mot den södra grannfastigheten Väturen 11, i plankartan betecknat **n**. Samma bestämmelse finns för Väturen 21 mot bostäderna i söder.

Järnvägen strax norr om planområdet kan utgöra risk för verksamheten. Med hänsyn till järnvägen har ett område med prickmark föreslagits även i nordlig riktning, mot järnvägen. Detta avstånd innebär att inga byggnader tillåts närmare järnvägens spårmitt än 30 meter. Det ger ett skyddsavstånd mot risk för urspärning och transport av farligt gods. Hastigheten på bandelen är 60-89 km/h. I dagsläget är Vetlandabanan inte elektrifierad. Andra risker från järnvägen är gnistbildning och att isblock lossnar från passerande tåg. Avståndet till planområdet som ligger på cirka 27 meter från spårmitt och avståndet från järnvägen där byggrätt föreslås anses vara tillräckligt för att säkerställa riskbilden från järnvägen. Detta med hänsyn till järnvägens utformning, den låga hastigheten genom tätorten samt längd på tågvagnar. På Vetlandabanan går två godstransporter och 14 turer med persontåg per vardagsdygn. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) tog 2006 fram en kartläggning av farligt godstransporter.

I kartläggningen finns inga siffror över farligt gods på den aktuella sträckan mellan Nässjö och Vetlanda. Däremot skulle farligt gods börja kunna transporteras på sträckan.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, bredband och el finns framdraget i Queckfeldtsgatan. Nässjö Affärsverk har fjärrvärmeledningar som går inom planområdet. Av denna anledning har u-område pekats ut för att säkerställa markreservatet för de allmännyttiga ledningarna.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande innebär att verksamheten på Väduren 21 får en utökad byggrätt i östlig riktning mot Queckfeldtsgatan. För Väduren 22, som i dagsläget är planlagd för bostadsändamål, planläggs fastigheten för bilservice, detaljhandel och kontor. Genom att planlägga för dessa användningsslag blir fastigheten ändamålsenlig med fastighetsägarens verksamhet. Då Väduren 22 redan används som uppställningsplats för verksamheten blir de fysiska konsekvenserna av planläggningen av mindre karaktär. Vid en eventuell utveckling av verksamheten finns dock en byggrätt för bilservice, detaljhandel och kontor med en högsta byggnadshöjd om 7 meter. Vegetation föreslås enligt detaljplanen anordnas inom området betecknat **n** där Väduren 22 gränsar mot Väduren 11.

Fastighetskonsekvenser

Planförslaget medför inga fastighetskonsekvenser som inte kan skötas inom verksamhetsutövarens egna fastigheter. Fastigheterna Väduren 21 och Väduren 22 kan regleras igenom till exempel fastighetsreglering eller sammanläggning. Eftersom detaljplanen medför ett utfartsförbud mot Queckfeldtsgatan vilket innebär att Väduren 22 mister infart från allmän väg förutsätter planens genomförande att fastigheterna Väduren 21 och Väduren 22 regleras så att de båda fastigheterna går ihop i en. Enligt 3 kap 1§ fastighetsbildningslagen ska lämplighetsvillkor uppfyllas för att nå en ändamålsenlig användning. Genom att de båda fastigheterna genomgår lämplig fastighetsbildning kan ett utfartsförbud upprättas mot Queckfeldtsgatan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvars- och kostnadsfördelning

Fastighetsägaren till Väduren 21 och 22 tar initiativ till och bekostar fastighetsbildningen.

Tidplan

Detaljplanen skickas för samråd under mars, beräknar att antas i augusti och vinna laga kraft i september 2020. 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.

Samhällsplaneringskontoret

Fredrik Rendahl
Planarkitekt