



SAMHÄLLSPLANERINGSKONTORET
NÄSSJÖ KOMMUN



Detaljplan för Del av Gamlarp 4:I vid kvarteren Lagret och Navet Nässjö stad och kommun

Upprättad av Nässjö kommun, samhällsplaneringskontoret 2018-05-16
med standardförfarande

Planbeskrivning

Innehållsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
INLEDNING	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA OCH AVGRÄNSNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖVERSIKTSPLAN	4
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	4
GÄLLANDE DETALJPLAN	4
BESLUT OM NY DETALJPLAN	4
UNDERSÖKNING OM MILJÖPÅVERKAN	5
<i>Bakgrund</i>	5
<i>Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande</i>	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
MARK OCH VEGETATION	5
KULTURMILJÖ	6
VATTEN	7
NUVARANDE OCH PLANERAD MARKANVÄNDNING	7
<i>Lagret 4</i>	7
<i>Navet 1</i>	8
<i>Navet 2</i>	9
<i>Gator och trafik</i>	9
<i>Naturområde</i>	10
STÖRNINGAR	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
GENOMFÖRANDE	12
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	12
FASTIGHETSKONSEKVENSER	12
GENOMFÖRANDETID	13
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	13
TIDPLAN	13
MEDVERKAN	14

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas för att anpassa planförhållandena efter den nya industri- gatan med namnet Logistikgatan. Vägområdets bredd ger möjlighet att anlägga en gång- och cykelväg utmed östra sidan av gatan. Planutformningen är även anpassad för eventuell rondell i korsningen med Terminalgatan/Petter Jönssons väg. Vägområdet omfattar tänkt framtida förlängning av vägen norrut, vilken finns redovisad både i den kommunomfattande översiktsplanen och i den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad.

Planen gör det möjligt att genom fastighetsreglering utöka industrimarken i kvarteret Navet mot den nya gatan och även norrut. Kvarteren Lagret och Navet ges samma planbestämmelser som i gällande plan, det vill säga områdena får användas för industri och byggnader ska placeras minst sex meter från fastighetsgräns.

Plandata och avgränsning

Planområdet ligger i norra delen av Nässjö i Gamlarps industriområde, strax norr om riksväg 40. Planområdets areal är cirka 12,4 hektar.

Gamlarp 4:1 ägs av Nässjö kommun. Lagret 4 ägs av Catena Lagret 4 AB och på fastigheten ligger Höglands Logistik. På Navet 1 ligger Tura och fastigheten ägs av Tevan Fastighets AB. Den lilla fastigheten Navet 2 i östra hörnet av planområdet ägs av Nässjö Affärsverk AB.

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



Översiktsbild av planområdet

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

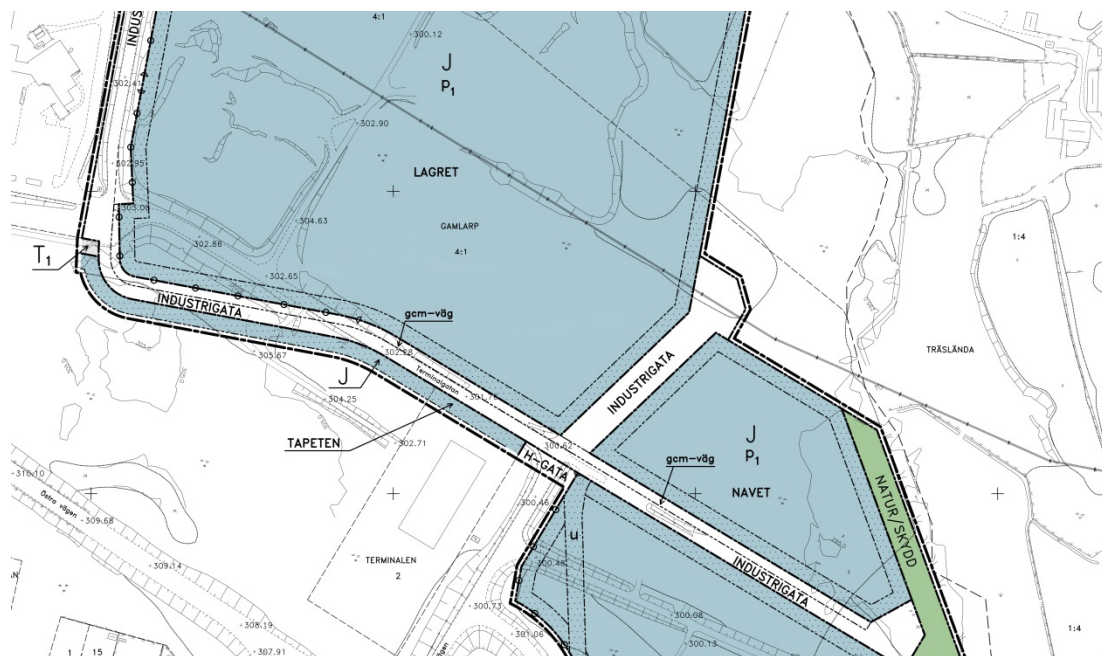
Den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige den 28 februari 2013, anger att kommunen ska verka för den så kallade diagonalen som sammanbinder riksväg 32 med E4:an mot söder.

Fördjupad översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad, antagen av kommunfullmäktige den 16 juni 2016, följer upp redovisningen i den kommunomfattande översiktsplanen vad gäller den föreslagna nya vägsträckningen som kallas diagonalen. I planen beskrivs att kommunen planerar en fortsatt utvidgning norrut av Gamlarps industriområde och att den nya vägsträckningen samordnas med anslutningen till de framtida verksamhetsområdena norrut. Nu aktuell detaljplan tar hänsyn till detta så att Logistikgatans förlängning norrut kan ansluta framtida verksamhetsområden och bli en del av den framtida diagonalen.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller idag detaljplan för del av fastigheterna Gamlarp 3:7 och 4:1 m.fl. som vann laga kraft den 4 juni 2004 (plan nr 317). I planen har industrigatan en sträckning som följer den västra fastighetsgränsen för Navet 1. Gatan har inte byggts enligt planen utan har fått en annan sträckning längre västerut på kvartersmark planlagd för industri. För övrigt har gällande detaljplan i princip samma planbestämmelser som den planerade planen.



Utdrag gällande plan

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 21 februari 2018 att ge samhällsplaneringskontoret i uppdrag 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 den 2 maj 2018. Undersökningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas. Den miljöfaktor som särskilt uppmärksammas är dagvattenfrågan med tanke på mer hårdgjord yta. Detaljplanens genomförande är 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

Enligt SGU:s jordartskarta består marken i huvudsak av sandig morän, förutom den norra delen av planområdet som är kärrtorv.



Utdrag från SGU:s jordartskarta

Den befintliga industritomten för Höglunds Logistik på fastigheten Lagret 4 är i huvudsak hårdgjord. Södra delen av fastigheten är för närvarande oexploaterad, men kan komma att bebyggas med ytterligare en eller ett par industribyggnader. Denna del är avschaktad och markberedd.



Den obebyggda delen av Lagret 4 sett från norr



Även den befintliga industritomten för Tura på fastigheten Navet 1 är i huvudsak hårdgjord. I östra delen av fastigheten har företaget en egen dagvattendamm.

Det utökade industriområdet och naturområdet norr om Navet 1 och öster om Logistikgatans förlängning är ett kommunägt skogsparti bestående av gran, tall och björk. I östra delen mellan Navet 1 och bäcken finns lågväxande lövträd.

Terrängen i planområdet sluttar svagt åt öster.



Dagvattendamm på Navet 1



Skogsparti öster om Logistikgatan

Kulturmiljö

Enligt Jönköpings läns museum, arkeologisk rapport 2010:46 är lämningar efter odling i form av fossil åkermark talrika inom Gamlarps- och Träsländaområdet och främst synliga genom röjningsrösen. Dessa kan ha uppkommit redan i förhistorisk tid, men de flesta är troligen yngre och har att göra med medeltida

verksamhet eller de senaste århundradenas torpbebyggelse. Marken har troligen brukats i flera omgångar genom tiderna.

Södra halvan av planområdet berörs av ett röjningsröseområde med RAÄ-nummer 154:1. Den är registrerad som övrig kulturhistorisk lämning på grund av att rösen troligen är sentida och har därmed ett lägre antikvariskt intresse. Större delen av området har markberetts. Fornlämningen är redan undersökt och behöver inte dokumenteras ytterligare enligt Jönköpings läns museum, arkeologisk rapport 2003:27.

Inom det område som planläggs som Natur och gränsande till området för industrigata finns en fornlämning med RAÄ-nummer 624. Lämningen består av ett dike i vinkel som är 45 meter långt och 0,5 meter brett. Parallellt och cirka 3 meter från diket finns en 2 meter bred och upp till 0,4 meter hög vall med enstaka stenar i toppen. Lämningen är registrerad som övrig kulturhistorisk lämning och bedöms vara tillräckligt dokumenterad. Ingen åtgärd föreslås i Jönköpings läns museum, arkeologisk rapport 2010:46.

Vatten

Bäcken som gränsar till planområdet i öster rinner till Gamlarpsgölen och fortsätter via Kvarnbäcken till Hästsjön. Hästsjön har god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus.

Gamlarps dikningsföretag

Under planarbetet har det framkommit att det finns en ansökan från 1959 för uppstartandet av ett dikningsföretag inom planområdet. Vid kontakt med länsstyrelsen har det framkommit att det inte finns något avsyningsintyg kopplat till detta dikningsföretag, vilket gör att det inte. Vidare har det framkommit att trots att det grävts diken i området någon gång på 80-talet förekommer det ingen samfällighetsförening som gemensamt sköter dessa diken. Detta gör att eventuella frågor om dagvattenhantering och avrinning måste lösas med respektive fastighetsägare.

Nuvarande och planerad markanvändning

Lagret 4



Höglands Logistik på Lagret 4 I norra delen av Lagret 4 har en lagerbyggnad uppförts som inrymmer Höglands Logistik, ett företag i transport- och logistikbranschen. Tillfart till industrin sker från Logistikgatan. Södra delen av fastigheten Lagret 4 är för närvarande obebyggd men det finns utrymme för flera industriföretag att etablera sig här.

Lagret 4 ges användningsbestämmelsen J - Industri. Användningen inrymmer områden för produktion, lagring, partihandel och annan jämförlig verksamhet och stämmer väl överens med befintliga och omgivande verksamheter och detaljplaner. Högsta tillåtna nockhöjd sätts till 44 meter, detta eftersom området lämpar sig väl för lagerverksamhet och på senare år har intresset för höglager ökat. Området är lämpligt för detta med tanke på omgivning, stadsbild och avstånd till bostäder. Då bebyggelse över 45 meter behöver belysning med hänsyn till flygsäkerhet sätts maximal nockhöjd till 44 meter.

Placeringsbestämmelsen p₁ innebär att byggnader ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns, förutom mot Logistikgatan och Terminalgatan där en 10 meter bred prickad zon redovisas. Syftet är att skapa tillgänglighet till byggnaders olika delar vid till exempel brand, samt att bebyggelse inte ska läggas för nära omgivande gator. På prickmark får byggnad inte uppföras, däremot är det tillåtet att anlägga parkering.

I norra delen av Lagret 4 redovisas ett u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. U-området är en fortsättning på det ledningsrättsområde som finns i angränsande fastighet Lagret 1. E.ON Sverige AB har där en rättighet för en högspänningskabel. Ett 20-tal meter in på Lagret 4 viker kabeln av åt norr och övergår till luftledning. Resterande del av u-området behöver reserveras för kommande dagvattenledning.

Av trafiktekniska skäl redovisas utfartsförbud närmast gatukorsningen.

Navet 1



Tura Scandinavia på Navet 1

En lagerbyggnad tillhörande Tura Scandinavia är belägen på Navet 1. Företaget har verksamhet även på andra sidan Petter Jönssons väg.

Kvartersmarken utökas norrut med cirka 16000 m² för att möjliggöra en utökning av Navet 1. Kvarteret får samma planbestämmelser som Lagret 4 förutom att högsta tillåtna nockhöjd i denna del sätts till 35 meter. En lägre höjd än 44 meter är lämplig i detta område bland annat på grund av närrekreationsområdet Träslända och den närliggande bebyggelsen. Höjdskillnaden mellan detta och området västerut skapar en övergång mot den kringliggande lägre bebyggelsen. Så kallad prickmark redovisas i en 10 meter bred zon kring kvarteret. Av trafiktekniska skäl redovisas utfartsförbud närmast gatukorsningen.

Navet 2



På Navet 2 finns en pumpstation för VA och ett 42 meter högt telekommunikationstorn med teknikskåp tillhörande Hi3G Access AB.

Fastigheten planläggs som E – Teknisk anläggning.

*Telekommunikationstorn och pumpstation
på Navet 2*

Gator och trafik

Tillfart till planområdet sker via Logistikgatan som ansluter riksväg 40 ett par hundra meter söderut. Sträckan från Terminalgatan/Petter Jönssons väg anlades i samband med etableringen av Höglunds Logistik. Gatan byggdes inte enligt gällande plan, utan fick en annan sträckning längre västerut på kvartersmark planlagd för industri. Detta är en av anledningarna till nu aktuell planläggning. Gatan planläggs som allmän plats/Industrigata. Vägområdets bredd ger möjlighet att anlägga en gång- och cykelväg utmed östra sidan. Detta blir en förlängning av det befintliga stråket som går under riksvägen och vidare in mot centrum.

Planutformningen är även anpassad för eventuell framtida rondell i korsningen med Terminalgatan/Petter Jönssons väg.

I den kommunomfattande översiktsplanen samt i den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad anges att kommunen ska verka för den så kallade diagonalen som sammanbinder riksväg 32 med E4:an mot söder. Vägområdet omfattar denna tänkta framtida förlängning av vägen norrut.

Idag finns en tillfällig vändplan vid infarten till Höglunds Logistik. Denna kan ligga kvar till dess marken behövs som industrimark. Om vägen norrut ännu inte är byggd när industrimarken tas i anspråk kan en mindre del av naturmarken användas för en ny tillfällig vändplan, i avvaktan på vägens utbyggnad.

Gamlarps industriområde är ett utpräglat logistikområde där kombiterminalen utgör en central del. Lastbilstrafiken är därför omfattande i området.

Stadsbuss, linje 61, går i en slinga från Nässjö centrum genom Runneryd och Norrboda med en hållplats på Terminalgatan en bit väster om planområdet.

Naturområde

Norra delen av det befintliga skogspartiet öster om Logistikgatan planläggs som allmän plats/Natur. Naturmarken utgör en värdefull ekosystemtjänst. Träd och växtlighet renar luft och dagvatten, binder damm och partiklar och tar hand om ökad nederbörd. Detta har stort värde med tanke på att större delen av det övriga planområdet är, eller kommer att bli, hårdgjort.

För att ytterligare fördröja och rena dagvattnet innan det når recipienten, bäcken i öster, finns i samband med områdets expansion möjlighet att anlägga en dagvattendamm i norra delen av Natur-området. Ungefärligt läge illustreras på plankartan med röd linje och text. Tidpunkt för anläggandet och exakt storlek och placering bestäms i ett senare skede eftersom det delvis beror på när och hur industrimarken bebyggs.

Störningar

Avståndet till bostäder är relativt långt. Närmaste bostad ligger på cirka 200 meters avstånd från industrimarken och bedöms inte utsättas för buller överstigande gällande riktvärden eller andra olägenheter. Om bullerproblem skulle uppstå är det enligt gällande lagstiftning den som orsakar bullret som ska vidta åtgärder så att riktvärdena klaras.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fibernät finns framdraget till området. Dagvattenledning finns i Terminalgatan/Petter Jönssons väg. Det finns möjlighet att utöka dagvattenkapaciteten genom att anlägga en damm i norra delen av Natur-området.

Delar av planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för vatten och avlopp. I och med planläggningen kommer denna gräns justeras så att hela planområdet ingår.

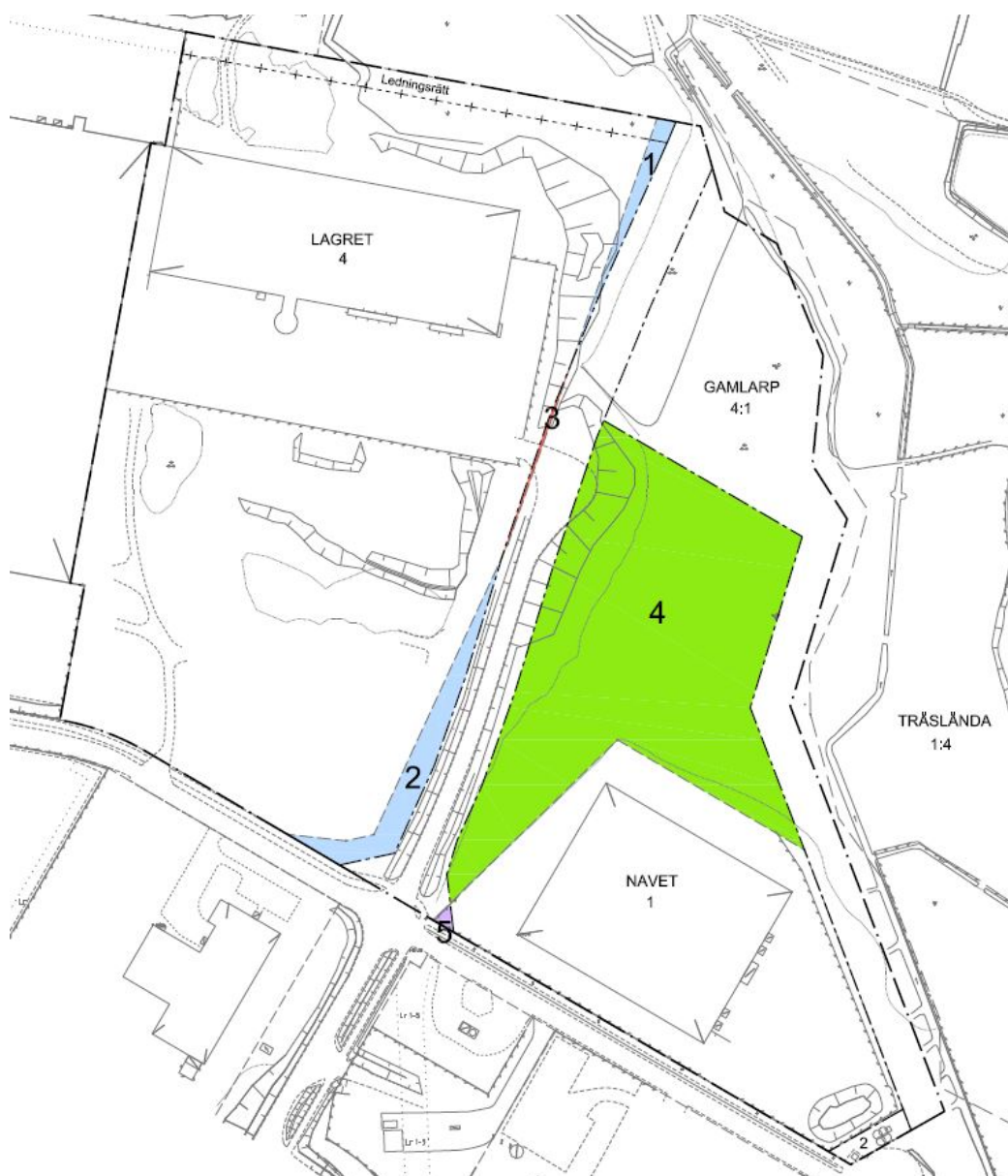
Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär en viss utökning av den detaljplanelagda marken i området och ytterligare industrimark tillkommer på bekostnad av naturmark. Det är dock i sammanhanget rimliga områden som tas i anspråk med tanke på fördelen av att nyttja befintlig infrastruktur. Den norra delen av den befintliga naturmarken öster om Logistikgatan säkerställs genom att planläggas som Natur. Det ökade behovet av dagvattenhantering hanteras inom planområdet.

Fastighetskonsekvenser

Nedanstående kartbild visar vilka fastighetsbildningsåtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen.



Blå fig. 1 - 462 m² + fig. 2 - 1445 m² totalt 1907 m² överförs från Gamlarp 4:1 till Lagret 4.

Röd fig. 3 - 80 m² överförs från Lagret 4 till Gamlarp 4:1.

Grön fig. 4 - 16459 m² överförs från Gamlarp 4:1 till Navet 1.

Lila fig. 5 - 55 m² överförs från Navet 1 till Gamlarp 4:1.

Ledningsrätt bildas utmed norra gränsen Lagret 4.

Genomförandetid

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

Ansvars- och kostnadsfördelning

Tekniska serviceförvaltningen tar initiativ till de fastighetsregleringar som behövs för planens genomförande och bekostar även de fastighetsbildningsåtgärder som gäller område 1, 2 och 3 enligt fastighetskonsekvenskartan. Ägaren till Navet 1 bekostar de åtgärder som gäller område 4 och 5.

För uppförande av bebyggelse och tillhörande anläggningar inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare/exploatör.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (natur- och gatumark samt gång- och cykelvägar) och ansvarar för utbyggnad och skötsel.

Kommunen genom Nässjö Affärsverk AB (NAVAB) är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar och ansvarig för utbyggnad. För projektering och utförande av dagvattenanläggningen ansvarar NAVAB.

Koncessionsgränsen för elnät mellan E.ON och Nässjö Affärsverk Elnät AB (NAV Elnät) går genom norra delen av planområdet. Respektive aktör ansvarar för sitt område. Den planlagda industrimarken ligger i allt väsentligt inom NAV Elnäts område.

Kommunen har kostnader för utbyggnad av allmänna platser. Intäkter erhålls genom försäljning av tomtmark. NAVAB har kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp. NAV Elnät och Citynätet har kostnader för utbyggnad av elledningar och fiberkablar. Intäkterna utgörs av anslutningsavgifter (engångsavgift) och bruksavgifter (periodisk avgift).

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut som avgift (planavgift) i samband med bygglov.

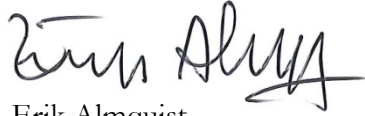
Tidplan

Detaljplanen skickas för granskning i augusti och beräknas bli antagen i september för att sedan vinna laga kraft i november 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



Erik Almquist
Planarkitekt



Emmie Löfgren
Planarkitekt