



Detaljplan för Skidan 3 och 5 Nässjö stad

Upprättad av Nässjö kommun, samhällsplaneringskontoret 2022-05-18
med standardförfarande

Planbeskrivning

Diarienummer 2021-544

Antagen av SPN 2022-05-18 §87
Laga kraft 2022-06-16

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA OCH AVGRÄNSNING.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖVERSIKTSPLAN	4
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	4
GÄLLANDE DETALJPLANER	5
BESLUT OM NY DETALJPLAN	5
UNDERSÖKNING OM MILJÖPÅVERKAN	5
<i>Bakgrund</i>	5
SAMMANVÄGD BEDÖMNING OCH MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
MARK OCH VEGETATION.....	6
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN – FÖRORENAD MARK	6
NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	6
<i>Bebyggelse</i>	6
<i>Gator och trafik</i>	6
PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	7
<i>Område för detaljhandel utom handel med livsmedel, kontor och verksamheter (H1, K, Z)</i>	7
<i>Område för idrottshall (R1)</i>	8
STÖRNINGAR OCH RISKER	9
<i>Klimatförändringar/Risk för översvämning</i>	9
<i>Buller</i>	9
BARNPERSPEKTIVET.....	9
FUNKTIONSHINDERPERSPEKTIVET	9
TEKNISK FÖRSÖRJNING	9
GENOMFÖRANDE	9
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	9
FASTIGHETSKONSEKVENSER	9
GENOMFÖRANDETID	9
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	10
TIDPLAN	10
MEDVERKAN	10

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas för att utöka möjliga användningar av fastigheten, framförallt möjliggöra idrottsändamål, inom fastigheterna Skidan 3 och Skidan 5.

Markanvändningen föreslås bli verksamheter, kontor, idrottshall och volymkrävande sällanköpshandel eller handel med skrymmande varor.

Plandata och avgränsning

Planområdet är beläget inom kvarteret Skidan på Sörängsområdet i Nässjö stads östra del strax öster om Sörängsrondellen och riksväg 31/40/47. Från planområdet är det cirka 2,5 kilometer in till Nässjö stads centrum.

Planområdets totala areal är cirka två hektar.

Bygginvest Fastigheter 2 AB äger fastigheten Skidan 3. Sportkomp i Nässjö AB äger fastigheten Skidan 5.

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



Översiktsskiz av planområdet, planområdesavgränsningen markerad med röd färg

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

Fördjupad översiktsplan för Nässjö stad antogs av kommunfullmäktige 2016-06-16. I den fördjupade översiktsplanen pekas Sörängenområdet öster om riksväg 40 ut som planerat verksamhetsområde. Området kring Sörängsrondellen anges också som område för extern volymhandel.

I översiktsplanens textdel anges följande gällande handel.

Stadskärnans roll som nav, handelsplats och mötesplats ska stärkas.

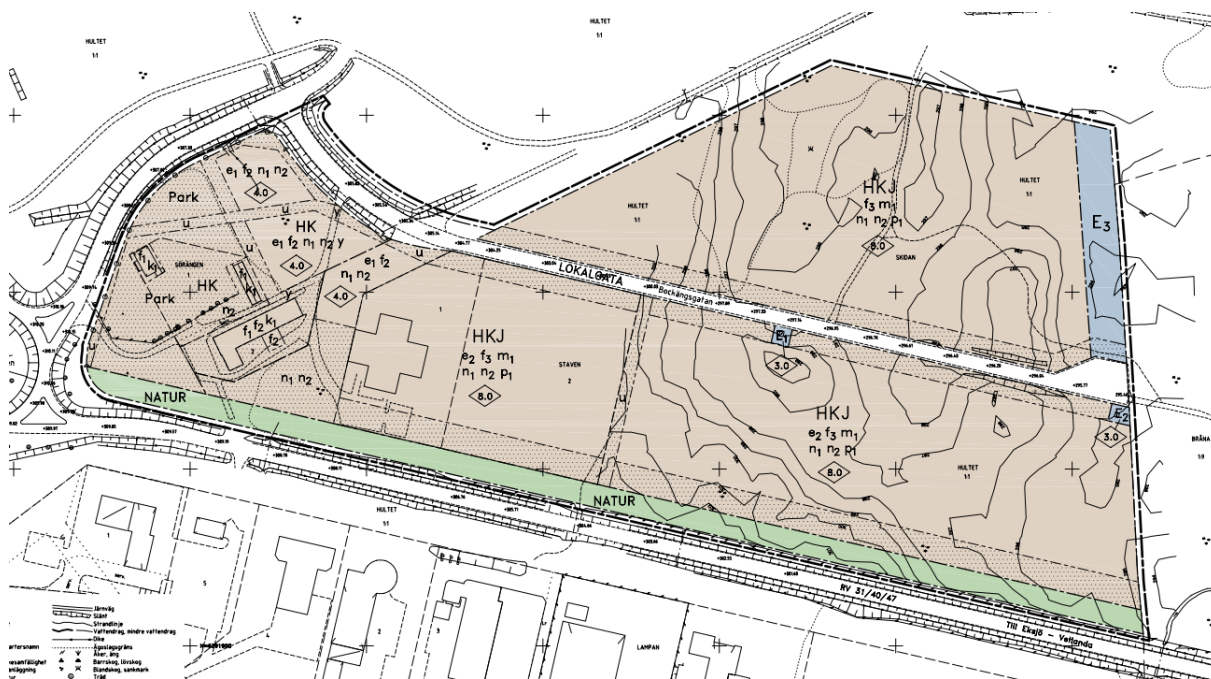
Kommunen ska

- arbeta för att större livsmedelsbutiker i första hand placeras i stadskärnan och i andra hand i angränsande områden.
- arbeta för att mindre livsmedelsbutiker placeras i centrum eller i bostadsnära lägen ute i stadsdelarna.
- arbeta för att ny handel och service så långt möjligt etableras i stadskärnan.
- arbeta för att handel och service som är ytkrävande och som inte får plats i stadskärnan i första hand placeras i centrala delarna av staden.
- lokalisera volymhandel samt övrig handel som inte får plats i centrum externt.
- arbeta för att företag med utpräglade sällanköpsvaror och volymhandel får plats i externa lägen.
- lokalisera externa etableringar i första hand till Sörängen- och Anneforsområdet.
- arbeta för att handel i dessa områden domineras av volymhandel som inte är möjlig eller lämplig att lokalisera centralt.

Syftet är att verka för en sammantaget god samhällsplanering och uppbyggnad av staden där de olika delarna används till det de är bäst lämpade till. Konsekvenserna ur social, miljömässig och ekonomisk synvinkel är en viktig del i detta. Inte minst transportfrågan (utsläpp, buller, trafiksäkerhet, energi) är central där minskad belastning bedöms uppnås med småskalig handel centralt i ett mycket gott kollektivtrafikläge. Ett läge som är lätt att nå för många och där handeln och transport mellan butiker i stor utsträckning kan ske genom gång- och cykel och minimal biltrafik. Konsekvenserna ur social synpunkt bedöms även gynnas av stark småskalig handel i centrum.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller idag följande detaljplaner: *Detaljplan för kvarteret Sörängen m.m.* antagen av kommunfullmäktige 2010-01-28. Syftet med detaljplanen är att förutom lättare industri/verksamheter även tillåta sällanköpshandel och kontor inom större delen av planområdet. Planområdet omfattar de båda kvarteren Skidan och Staven.



Befintlig detaljplan för området - *Detaljplan för kvarteret Sörängen m.m.*

Beslut om ny detaljplan

Byggkompaniet inkom den 2 juli 2021 med en begäran om planbesked för fastigheten Skidan 3 och 5 i Nässjö stad. Ansökan avsåg att utforma en ändring en av befintlig detaljplan för området som möjliggör idrottsverksamhet på fastigheterna Skidan 3 och Skidan 5 samt möjliggöra högre byggnadshöjd. Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 22 september 2021 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 2021-12-28. Undersökningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande

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

Eftersom ytorna inom planområdet redan är exploaterade är vegetationen inom planområdet obefintlig. En stor andel av markytan inom de båda fastigheterna är hårdgjorda.

Marken inom planområdet består av sandig moränjord.



Jordartskarta, SGU (2021)

Morän, sand

Geotekniska förhållanden – förorenad mark

Det finns enligt länsstyrelsens kartläggning av förorenade och potentiellt förorenade områden inget som indikerar förorenad mark inom planområdet eller i dess direkta närhet.

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Bebyggelse

Samtliga fastigheter inom planområdet är bebyggda, i huvudsak med byggnader som inrymmer olika typer av verksamheter. Enligt gällande detaljplan för området tillåts sällanköpshandel, kontor och industri som markanvändning inom området. Den maximala byggnadshöjden inom området begränsas till 8 meter.

Gator och trafik

Bockängsgatan förbinder planområdet med det övriga vägnätet kring Sörängsrondellen. Det finns befintlig infart till planområdet från Bockängsgatan. Kollektivtrafik i form av stadsbuss och fjärrbuss finns närmast vid omstigningspunkt Sörängen, strax väster om rondellen, ca 700 meter från planområdet. Separat gång- och cykelväg finns inte utmed Bockängsgatan idag. Det finns dock en gång- och cykelförbindelse norr om fastigheterna genom naturmarken fram till den asfalterade gång- och cykelvägen Nässjö-Lövhult. Denna idag grusade väg avses iordningsställas och asfalteras och utgör därmed en trafiksäker och lämplig angöring av gång- och cykeltrafik till planområdet.

Planerad markanvändning och bebyggelse

Område för detaljhandel utom handel med livsmedel, kontor och verksamheter (H1, K, Z)

Följande markanvändningar tillåts inom hela planområdet.

Detaljhandel utom handel med livsmedel – (H1)

Inom planområdet tillåts handel med skrymmande varor samt volymkrävande detaljhandel utom handel med livsmedel. Syftet med denna bestämmelse är att avgränsa vilken typ av handel som får bedrivas inom planområdet. Eftersom flera fastigheter i Sörängenområdet bedriver motsvarande handel bibehålls områdets karaktär. Detta följer översiktsplanen samt den planering av handel som skett sedan den antogs.

I den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad, antagen av kommunfullmäktige 2016-06-16 anges det att kommunen ska arbeta för att större livsmedelsbutiker placeras i stadskärnan och att de i andra hand placeras i angränsande områden samt att kommunen i så lång utsträckning som möjligt ska arbeta för att ny handel etableras i stadskärnan. Av den fördjupade översiktsplanen framgår det även att kommunen ska verka för att mindre livsmedelsbutiker placeras i centrum eller i bostadsnära lägen. Där framgår även att Sörängenområdet i övrigt ska ha inriktningen ytkrävande volymhandel.

Mot bakgrund av den fördjupade översiktsplanens ställningstaganden och konsekvensbeskrivning avseende lokalisering av handel i allmänhet och livsmedelshandel begränsas handeln. Endast sällanköpshandel tillåts (detaljhandel utom handel med livsmedel) där bruttoarean för handelslokalen uppgår till minst 2000 kvadratmeter. Undantag gällande storlek på handelslokal gäller handel med huvudsakligen skrymmande varor (exempelvis bil, bygg, möbler, vitvaror, däck etcetera). Syftet är att begränsa handeln till volymkrävande etableringar som inte är möjliga eller lämpliga att placera centralt samt handel med skrymmande varor som kräver biltransport. Mindre kompletterande handelsverksamheter till aktuella huvudanvändningar (Z, K, R) ingår dock, exempelvis personalbutiker, sportshopar, café och liknande. I H₁ ingår även restaurang oavsett storlek.

Kontor – (K)

Inom planområdet tillåts kontorsverksamhet, detta i syfte att bygga vidare på den bebyggelsekaraktär som finns inom kvarteret Skidan och Staven. I kontor ingår områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Verksamheter – (Z)

Inom planområdet tillåts verksamheter. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra etablering av service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet. De verksamheter som etableras inom planområdet ska ha en begränsad omgivningspåverkan avseende störningar från den verksamhet som bedrivs.

Område för idrottshall (R1)

Planens huvudsyfte är att möjliggöra idrottsverksamhet inom området, användningen Idrottshall (R1) bedöms därför lämplig att tillämpa inom planområdet. I användningen idrottshall inkluderas idrotts- och sportanläggningar av olika slag med tillhörande byggnader och komplement till verksamheten.

Begränsning av markens utnyttjande

Prickad mark får inte förses med byggnadsverk. Syftet med begränsningen av markens utnyttjande är att undvika att bebyggelse hamnar för nära Bockängsgatan. Prickad mark läggs på ett avstånd av sex (6) meter från Bockängsgatan.

Placering

För att säkerställa att ingen bebyggelse hamnar så nära någon annan fastighet att den riskerar att genom sin placering skapa olägenheter för omkringliggande fastigheter ska bebyggelse placeras minst sex (6) meter från fastighetsgräns. Regleringen av ett avstånd på sex meter från fastighetsgräns för bebyggelse medför även att planområdet kan angöras via infarter från Bockängsgatan. Bebyggelsen kan även göras tillgänglig runt om och det finns förutsättningar att arbeta med höjdskillnader och dagvattenhantering.

Högsta byggnadshöjd

Högsta höjd för byggnader regleras till 15 meter. Fastighetsägaren har önskat högre höjd än i gällande plan för att kunna uppföra idrottshall med tillräcklig höjd. Höjden 15 meter har tillämpats i angränsande område (Odlingsgatan) vid senare detaljplanläggning och bedöms vara möjlig och lämplig med hänsyn till omgivande fastigheter, typ av bebyggelse och områdets karaktär och förutsättningar.

Markens anordnande

Minst 15% av fastigheten skall vara fri från hårdgjorda ytor och bebyggelse. Tidigare bestämmelse om rening och fördröjning är inte tillämplig varför den ej hårdgjorda ytan ökas från 10 till 15%. Syftet är att begränsa dagvattenflödet, möjliggöra mer öppna dagvattenlösningar, säkerställa gröna ytor samt i allmänhet verka för ett mer klimatanpassat område (bättre rustat för extremväder, verka för miljömålet god bebyggd miljö, agenda 2030-målen och ekosystemtjänster i bebyggda områden). Eftersom en stor del av de omgivande fastigheterna inom kvarteret Skidan till står är hårdgjorda är det viktigt att reglera andelen hårdgjord yta för att tillse en hållbar hantering av dagvatten samt att avrinning från området sker i en takt som befintlig dagvattenlösning kan hantera.

Utnyttjandegrad

Mista bruttoarea för handelsverksamhet regleras till 2000 kvadratmeter per fastighet, se vidare rubriken ” Detaljhandel utom handel med livsmedel – (H1) ”.

Störningar och risker

Klimatförändringar/Risk för översvämning

Det föreligger ingen känd översvämningssrisk för området.

Riksväg 31/40/47 utgör en rekommenderad transportled för farligt gods, planområdet ligger dock på ett sådant avstånd (cirka 140 meter) från vägen att bebyggelse och markanvändning av den karaktär som föreslås inom planområdet bedöms vara lämplig.

Buller

Planområdets närhet till Riksväg 31/40/47 innebär att planområdet till viss del är bullerutsatt, den föreslagna markanvändningen bedöms inte medföra några ytterligare bullerstörningar.

Barnperspektivet

Barnperspektivet ska finnas med och tas i beaktande vid planläggning av mark och vatten. Detaljplanens föreslagna markanvändning medför förbättrade möjligheter till rekreation och rörelse för barn och unga.

Funktionshinderperspektivet

Med hänsyn till planområdets läge utformas ytor inom området enligt gällande krav i så stor utsträckning som möjligt och medför därmed god tillgång till området för personer med funktionsvariationer.

Teknisk försörjning

I Bockängsgatan finns ledningar som försörjer planområdet med vatten- och avloppsledningar samt ledningar för el och fjärrvärme. Även fiber finns framdraget i Bockängsgatan. Sammantaget finns större delen av den nödvändiga tekniska infrastrukturen i nära anslutning till planområdet.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna av planens genomförande märks tydligast i den och med den förändrade byggnadshöjden. Inom planområdet tillåts byggnader med en byggnadshöjd på upp till elva meter medan det på övriga fastigheter inom kvarteren Skidan och Staven tillåts en byggnadshöjd på åtta meter. Eftersom området redan idag har karaktären av ett verksamhetsområde med storskaliga byggnader bedöms inte den förändrade byggnadshöjden medföra några störningar för omgivningen.

Fastighetskonsekvenser

Inga fastighetsbildningsåtgärder bedöms vara nödvändiga att genomföra detaljplanen.

Genomförandetid

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

Ansvars- och kostnadsfördelning

Fastighetsägaren tar initiativ och bekostar de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för genomförandet av planen.

Tidplan

Detaljplanen var ute för granskning under perioden 2022-04-01 till och med 2022-04-15, planen beräknas att antas i maj 2022 och vinna laga kraft i juni 2022. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Medverkan

Handlingarna har upprättats av samhällsplaneringskontoret.

Samhällsplaneringskontoret

Philip Agerö
Planarkitekt