



SAMHÄLLSPLANERINGSKONTORET
NÄSSJÖ KOMMUN



Detaljplan för Del av Gamla staden I:I vid kvarteret Linden Nässjö stad och kommun

Upprättad av Nässjö kommun, samhällsplaneringskontoret 2017- 02-22
med standardförfarande

Planbeskrivning

Diarienummer 2016-214

Antagen av SPN 2017-06-14 § 146
Laga kraft 2017-07-13

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
BESLUT OM NY DETALJPLAN	4
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	4
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
TEKNISK FÖRSÖRJNING	5
STÖRNINGAR OCH RISK	5
GENOMFÖRANDE	6
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	6
FASTIGHETSKONSEKVENSER	6
GENOMFÖRANDETID	6
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	6
TIDPLAN	6
MEDVERKAN	6

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Fastighets AB Linden har ansökt om ny detaljplan för del av fastigheten Gamla staden 1:1 med syftet att kunna få permanent bygglov för en del av konditori Thimons servering. Den inglasade delen är en tillbyggnad belägen på mark som är planlagd för allmän plats/gata. Tidsbegränsat bygglov gavs 2004 för tillbyggnaden. Det tidsbegränsade bygglovet förlängdes i april 2016 att gälla fram till februari 2019.

Den nya detaljplanen redovisar att området får användas för detaljhandelsändamål. Genom planändringen kan aktuell kommunal gatumark tillföras fastigheten Linden 1 och det ges möjlighet att lämna permanent bygglov för tillbyggnaden.

Plandata och avgränsning

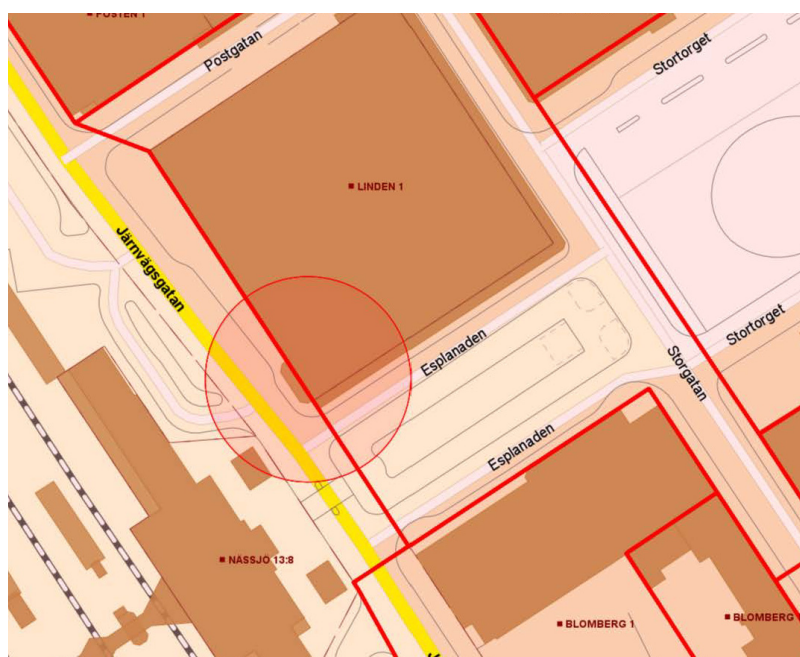
Planområdet ligger i stadskärnan, vid kvarteret Linden och mittemot entrén till Nässjö resecentrum. Planområdets areal är 26 m².

Nässjö kommun äger gatumarken Gamla staden 1:1 och Fastighets AB Linden äger fastigheten Linden 1.

Följande handlingar tillhör denna detaljplan:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

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

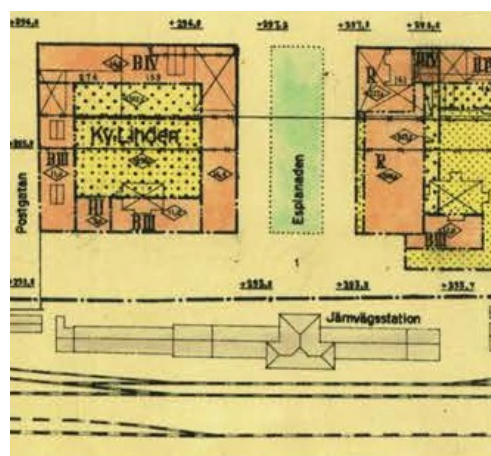
Planområdet omfattas av en fördjupad översiktsplan för Nässjö stad antagen av kommunfullmäktige den 16 juni 2016. Planen visar inga förändringsförslag i området utan redovisar pågående markanvändning. Planen rekommenderar en förtätning av ”bostäder, handel, service och kontor” inom stadskärnan i stations nära läge.

Gällande detaljplaner

För Linden 1 gäller detaljplan fastställd 23 oktober 1952 (DP 79) där fastigheten Linden 1 är planlagd som område för bostads- och handelsändamål. Gatumar-ken är planlagd som allmän plats/gata i gällande detaljplan 258, som vann laga kraft den 24 maj 1991.



Utdrag från gällande plan nr 258



Utdrag från gällande plan nr 79 för Linden I

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 15 juni 2016 att ge samhällsplaneringskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan.

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. Miljö kvalitetsnormer är

olika gränsvärden för utomhusluft, omgivningsbuller och vatten som inte får överskridas. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

Bedömning av miljöpåverkan

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.

Detaljplanen är av mycket begränsad omfattning och innebär inte någon förändring jämfört med nuvarande markanvändning. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

Förutsättningar och förändringar

Den inglasade delen av konditori Thimons servering är en tillbyggnad belägen på mark som är planlagd som allmän plats/gata. Tidsbegränsat bygglov gavs 2004 för tillbyggnaden. Det tidsbegränsade bygglovet förlängdes i april 2016 att gälla fram till februari 2019.

Den nya detaljplanen redovisar att området får användas för detaljhandelsändamål med en högsta nockhöjd på 5 meter. Genom denna förändring ges möjlighet att lämna permanent bygglov för tillbyggnaden.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av vatten, avlopp, dagvatten, el med mera finns framdraget. Genomförandet av detaljplanen kräver ingen ytterligare utbyggnad av teknisk försörjning.

Störningar och risk

Området har en relativ närhet till järnvägsområdet vid Nässjö station. Södra stambanan ligger på ett avstånd av cirka 67 meter från planområdet och närmaste spår på cirka 52 meters avstånd. Någon särskild utredning gällande buller och risk anses inte behövas för att säkerställa att föreslagen markanvändning är lämplig. Inomhuskraven gällande buller klaras byggnadstekniskt. En nyligen genomförd riskutredning för kvarteret Blomberg söder om planområdet konstaterar att ett 6-vånings bostadshus kan placeras cirka 45 meter från spårområdet under vissa förutsättningar. Jämfört med nu aktuellt planområde ligger kvarteret Blomberg högre, men följande förutsättningar minskar risk och konsekvenser i samband med en olycka med farligt gods.

- Mellan spårområdet och planområdet ligger stationsbyggnaden som är högre.
- Endast markanvändningen handel tillåts, ytan är begränsad och endast i ett plan.
- Avståndet till järnvägen är längre.
- Utrymning från järnvägsområdet kommer inte att hindras.

Mot bakgrund av ovanstående anses planförslaget lämpligt ur buller- och risk-synpunkt.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanens genomförande innebär en aktuell och lämplig användning av markområdet.

Fastighetskonsekvenser

Cirka 26 m² av Gamla staden 1:1 regleras till Linden 1.

Genomförandetid

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

Ansvars- och kostnadsfördelning

Beställaren Fastighets AB Linden tar initiativ till och bekostar de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för plangenomförandet.

Tidplan

Detaljplanen skickas för samråd under februari/mars 2017. Planen beräknas antas i maj 2017. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Medverkan

Handlingarna har upprättats av samhällsplaneringskontoret.

I tjänsten

Irina Fridén
Arkitekt