



Detaljplan för del av Runneryd 1:1 med flera, Runneryds torg, Nässjö stad och kommun

Upprättad av Nässjö kommun, Samhällsplaneringskontoret 2019-05-08
med standardförfarande

Planbeskrivning

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
<i>Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande</i>	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
MARK OCH VEGETATION	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN – FÖRORENAD MARK	6
NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	7
<i>Bebyggelse</i>	7
<i>Mark och vegetation</i>	7
<i>Gator och trafik</i>	7
PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	7
<i>Område för bostäder och centrumverksamhet</i>	7
<i>Gator och trafik (även kollektivtrafik)</i>	8
STÖRNINGAR OCH RISKER	8
<i>Buller</i>	8
BARNPERSPEKTIVET	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING	9
GENOMFÖRANDE	9
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	9
FASTIGHETSKONSEKVENSER	9
GENOMFÖRANDETID	10
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	10
TIDPLAN	10
MEDVERKAN	11

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att skapa en mötesplats i form av en torgyta. Detaljplanen upprättas för att omvandla allmänplatsmark till kvartersmark för bostads- och centrumändamål. Det kommunala bostadsbolaget Linden vill rusta upp platsen och skapa torgyta, parkering och mötesplats i norra delen av kvarteret Professorn.

Plandata och avgränsning

Planområdet är beläget i norra delen av kvarteret Professorn i anslutning till Brinellgatan samt Långgatan. Området, som idag är allmänplatsmark, vill Fastighets AB Linden nu rusta upp som mötesplats samt utöka parkeringsmöjligheterna.

Planområdets areal är ca 3300 m².

Kommunen är för närvarande markägare till fastigheten Runneryd 1:1 på vilken torgytan planeras.

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

I den fördjupade översiktsplanen framkommer det att vid upprustning av Brinnellgatan ska anslutning till stråket längs Ingsbergssjön särskilt beaktas och grönska ska användas för en såväl smyckande som dagvattenhanterande effekt. Detta gör det lämpligt med etablerandet av ett torg med parkinslag i kvarteret Professorn.



Pågående markanvändning

- Befintlig gång- och cykelväg
- Grönområde
- Verksamhetsområde
- Bostäder, handel m.m.
- Boda avfallsanläggning
- Vatten- och avloppsreningsverk

Planeringsförutsättningar

- Kulturområde
- Kulturobjekt
- Riksintrasse järnvägsstation
- Riksintrasse terminal
- Riksintrasse väg
- Riksintrasse järnväg
- Kraftledningar 30-400kV
- Transformatorstation

Framtida markanvändning

- Stadskärnan
- Centrumhandel
- Extern volymhandel
- Planerad gång- och cykelväg enligt GC-plan
- Planerad gång- och cykelväg till utbyggnadsområde
- Planerad järnväg
- Planerad väg
- Förslag på dagvattenåtgärd

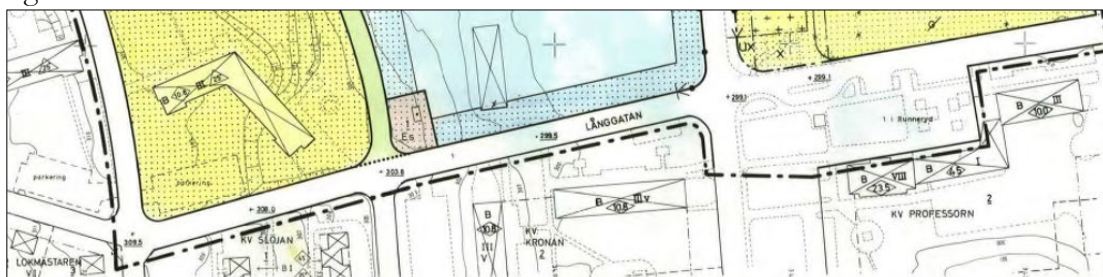
- Planerat verksamhetsområde
- Möjlig expansionsriktning på lång sikt
- Möjlig expansionsriktning på lång sikt
- Planerat bostadsområde
- Planerat bostadsområde på längre sikt
- Blandat utvecklingsområde
- Idrottsområde-utveckling
- Gröna stråk-utveckling

0 300 m

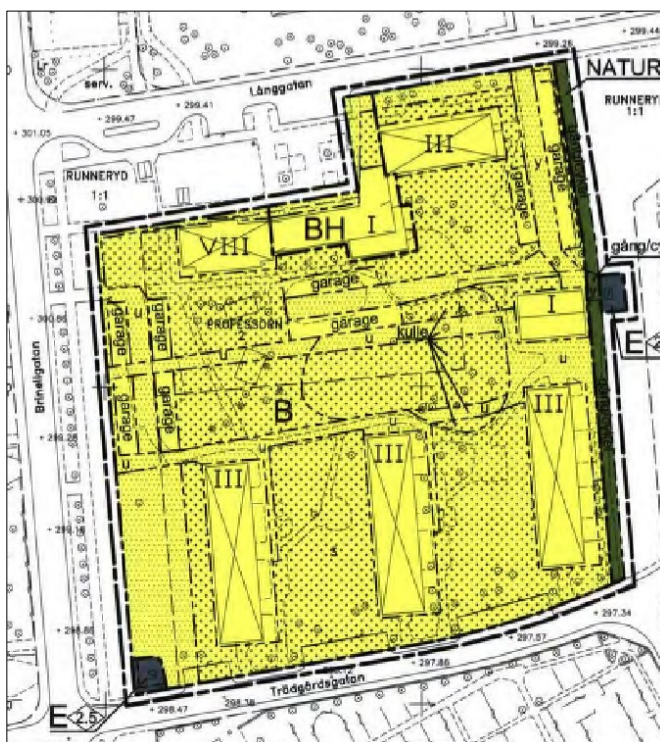
Karta föredövisande den planerade markanvändningen i den fördjupade översiktsplanen för Nässjö kommun.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av detaljplan 228 antagen den 3 juni 1982. I planen anges området som allmänplatsmark med bestämmelsen GATA. Historiskt har detta varit en allmänplats/stadsdelstorg till flerbostadsbebyggelsen i närområdet. Direkt anslutande till planområdet finns detaljplan 321, detaljplan för fastigheterna Professorn 2 och 3 och del av Runneryd 1:1. I dessa planer har området planlagts för bostadsändamål.



Utdrag ur detaljplan 228, den nu gällande detaljplanen för området.



Utdrag ur detaljplan 321, den detaljplan som angränsar planområdet

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 17 oktober 2018 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 den 17 januari 2019. 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. 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

Geotekniska förhållanden – förorenad mark



Utifrån SGU:s jordartskarta går det att utläsa att området till stor del består av kärrtorv och sandig morän. Söder om området finns isålvssediment. Det kringliggande området är bebyggt med bostäder och verksamheter. Inom planområdet finns det inga kända problem kopplade till dess geologiska förhållanden, förutom kärrtorv i det ytliga jordlagret. Vidare finns det inga kända potentiellt

förorenade områden i eller i närheten av området. Baserat på detta och att omkringliggande områden har kunnat bebyggas har det inte gjorts någon fördjupad geoteknisk undersökning av området.

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Bebyggelse

Kvarteret Professorn består idag av flerfamiljshus uppförda på 60- och 70-talet. Byggnaderna har tegelfasad och är av varierande höjd. Platsen för den nya torgbildningen är idag en öppen yta med några små kringliggande byggnader samt ett högre flerbostadshus. Det finns idag en kiosk och några små butiker intill platsen. Historiskt har detta området varit ett stadsdelstorg för det närliggande området och bebyggelsen i Runneryd.

Mark och vegetation

Vegetationen består av klippta gräsytor, enstaka lövträd och lägre buskar. Det finns inte några sällsynta eller hotade växtarter inom planområdet.

Gator och trafik

Området är lokaliserat i anslutning till Långgatan. Strax utanför planområdet finns Brinellgatan vilken kopplar området med de centrala delarna av Nässjö. Närmsta busshållplats är idag lokaliserad på Brinellgatan ca 160 meter från det aktuella området.

Planerad markanvändning och bebyggelse

Område för bostäder och centrumverksamhet

Användningen C, för centrumverksamhet, avser all verksamhet som bör ligga centralt eller som på annat sätt ska vara lättillgängligt för många människor, exempelvis en mötesplats. I användningen ingår en rad olika verksamheter exempelvis handel, restauranger och föreningslokaler av olika slag. Användningen har valts för att möjliggöra etablerandet av olika servicefunktioner på Runneryds torget, bland annat torghandel.

Byggandshöjden i planområdet har begränsats till 4 meter. Detta har gjorts för att begränsa höjden på eventuell ny bebyggelse med hänsyn till omgivningen. Den låga höjden har satts med tanke på att huvudsyftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra för etableringen av torgyta/gemensamhetsyta, bostadskomplement och centrumverksamhet.

Området i anslutning till Långgatan har belagts med så kallad prickmark, vilket innebär att byggnad inte får uppföras. Detta för att möjliggöra parkering och skapa ett skyddsavstånd till vägen.

I området finns det räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordon i området som ska uppfylla kraven som finns för dessa.

Med användningen B, bostäder, avses boende av en varaktig karaktär. Denna användning möjliggör etablerandet av exempelvis vanliga bostäder eller studentboenden. Användningen B skapar också möjlighet att etablera såväl en- som flerbostadshus i området. Området har belagts med användningen B för att möjliggöra att ytan används för bostäder och tillhörande funktioner som trädgård, parkering, uteplats med mera. Även om det för närvarande är tänkt att området ska vara av torgkaraktär skapar denna bestämmelse flexibilitet för framtiden och markanvändningen bedöms därför lämplig.

Gator och trafik

I och med genomförandet av planen kommer den allmänna platsmarken bli smalare vid det aktuella området. Detta då den inbuktning som idag utgörs av allmänplatsmark övergår till att bli kvartersmark med betäckningen BC.

Den närmaste busstationen för området återfinns på Brinellgatan, ca 160 meter från Runneryds torg.

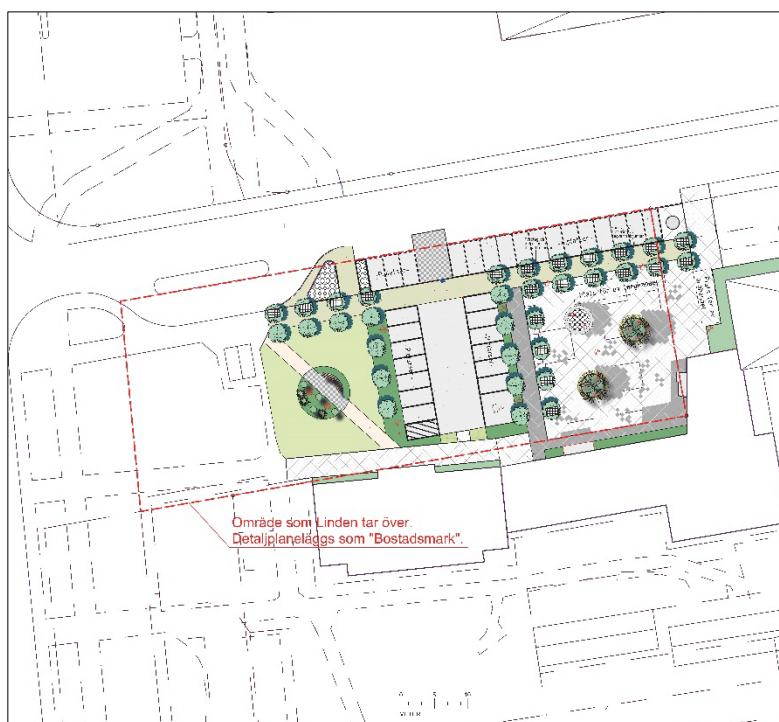


Illustration över den tänkta utformningen av Runneryds torg.

Störningar och risker

Buller

Långgatan är idag en relativt lågtrafikerad gata med ett ÅDT på ca 500. Baserat på detta kommer den ekvivalenta bullernivån att understiga 60 dBA vid det område där prickmarken gränsar mot övrig användning. Detta gör att bullerkraven vid bostadsbyggnads fasad uppfylls.

Barnperspektivet

Detaljplanen bedöms gynna barn boende i Lindens fastigheter genom att skapa en ordnad och upprustad vistelseyta. Ytan ska fungera som mötesplats och komplement till närliggande bostäder och butiker.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme och el finns framdraget i cykelvägen längs Brinellgatan. Bredband/fibernet är även det framdraget till området. Det finns i dagsläget ett antal kabelanläggningar inom området som tillhör Skanova vilka de så långt som möjligt vill behålla i sitt ursprungliga läge.

Genomförande

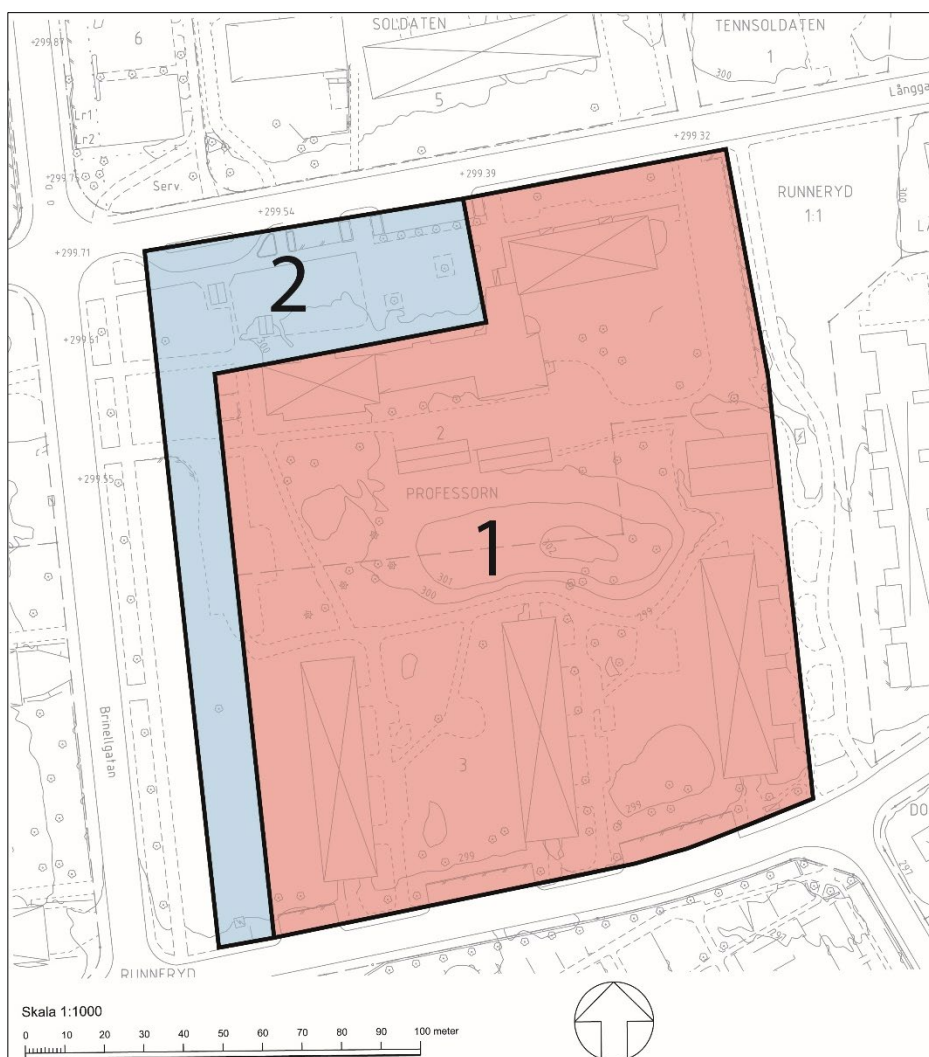
Konsekvenser av planens genomförande

Den aktuella ytan har idag karaktären av att vara bortglömd och något ovårdad. Genomförande av denna detaljplan förväntas medföra att ytan blir mer upprustad något som kommer få en positiv påverkan på områdets karaktär och vara till gagn för boende i de kringliggande fastigheterna. Vidare kommer ett genomförande av planen att innebära tillskapandet av fler parkeringar i området vilket kommer att gynna såväl den lokala handeln som de boende.

Ytterligare en konsekvens av planens genomförande är att ett område som i dagsläget utgörs av allmänplatsmark görs om till kvartersmark vilken kan köpas av Fastighets AB Linden. Detaljplanen lämnar relativt stor frihet för platsens framtida utformning även om användningen och bebyggelsen ska vara förenlig med användningsbestämmelserna C och B. De allmänna parkeringarna längs med Långgatan samt den kiosk som idag står på allmänplatsmark kommer att ligga på kvartersmark vilken avses tillhöra Fastighets AB Linden.

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen möjliggör en fastighetsreglering inom kvarteret Professorn 2. Genomförandet av detaljplanen gör att allmänplatsmark övergå till kvartersmark och därmed kan säljas till exempelvis Fastigheter AB Linden.



Fastighet 1: Professorn 2 och 3, ägs idag av Fastigheter AB Linden, ca 21778 m²
Fastighet 2: Runneryd 1:1, är idag planlagd delvis allmänplatsmark och delvis bostadsmark, ägs av Nässjö kommun, ca 4745 m²

Genomförandetid

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

Ansvars- och kostnadsfördelning

Tekniska serviceförvaltningen och Fastighets AB Linden tecknar avtal om genomförande av fastighetsbildning och markköp.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän platsmark. Nässjö Affärsverk AB är ansvarig för områdets tekniska försörjning i form av vatten- och avlopp samt fjärrvärme. NAV E-nät AB är ansvarig för elförsörjning. Fastighetsägaren ansvarar för planlagd kvartersmark.

Tidplan

Detaljplanen skickas för samråd under februari, beräknas antas i juni och vinna laga kraft i juli 2019. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Medverkan

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

Samhällsplaneringskontoret



Emmie Löfgren
Planarkitekt