



SAMHÄLLSPLANERINGSKONTORET



Detaljplan för

Givarp 1:64 m.fl.

Flisby tätort, Nässjö kommun

Upprättad av Nässjö kommun, samhällsplaneringskontoret 2018-08-29
med standardförfarande

Planbeskrivning

Innehållsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
INLEDNING	3
<i>Planens syfte och huvuddrag</i>	<i>3</i>
<i>Plandata och avgränsning</i>	<i>3</i>
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
<i>Översiktsplan</i>	<i>4</i>
<i>Gällande detaljplaner</i>	<i>4</i>
BESLUT OM NY DETALJPLAN.....	4
UNDERSÖKNING OM MILJÖPÅVERKAN	4
<i>Bakgrund.....</i>	<i>4</i>
<i>Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande</i>	<i>4</i>
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
<i>Geotekniska förhållanden – förorenad mark</i>	<i>5</i>
NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	5
<i>Bebyggelse</i>	<i>5</i>
<i>Mark och vegetation</i>	<i>5</i>
<i>Grönområden/Friytor för lek och rekreation.....</i>	<i>6</i>
<i>Gator och trafik.....</i>	<i>6</i>
PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE.....	6
<i>Område för verksamheter</i>	<i>6</i>
<i>Bebyggandets omfattning.....</i>	<i>6</i>
<i>Markreservat.....</i>	<i>7</i>
STÖRNINGAR OCH RISKER.....	7
<i>Klimatförändringar/Risk för översvämning.....</i>	<i>7</i>
<i>Skydd mot störningar</i>	<i>7</i>
BARNPERSPEKTIVET	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	8
UPPHÄVANDE AV DEL AV GÄLLANDE DETALJPLAN	8
GENOMFÖRANDE.....	9
<i>Konsekvenser av planens genomförande</i>	<i>9</i>
<i>Fastighetskonsekvenser.....</i>	<i>10</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>11</i>
<i>Ansvars- och kostnadsfördelning</i>	<i>11</i>
TIDPLAN	12
MEDVERKAN	12

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas för att skapa planmässiga förutsättningar för Flisby AB att expandera sin verksamhet. Området är detaljplanerat med en gällande byggnadsplan, lagakraftvunnen 1961. För området gäller bostadsmark och allmän plats - park. Av denna anledning krävs en ny detaljplan för att Flisby AB ska kunna expandera sin verksamhet i aktuellt område. En mindre del av byggnadsplanen som omfattar parkmark upphävs då den inte är aktuell.

Planområdet omfattar även till viss del även detaljplan för fastigheter inom Givarp och Syreda, lagakraftvunnen 2006, med syftet att anpassa den till ny plan.

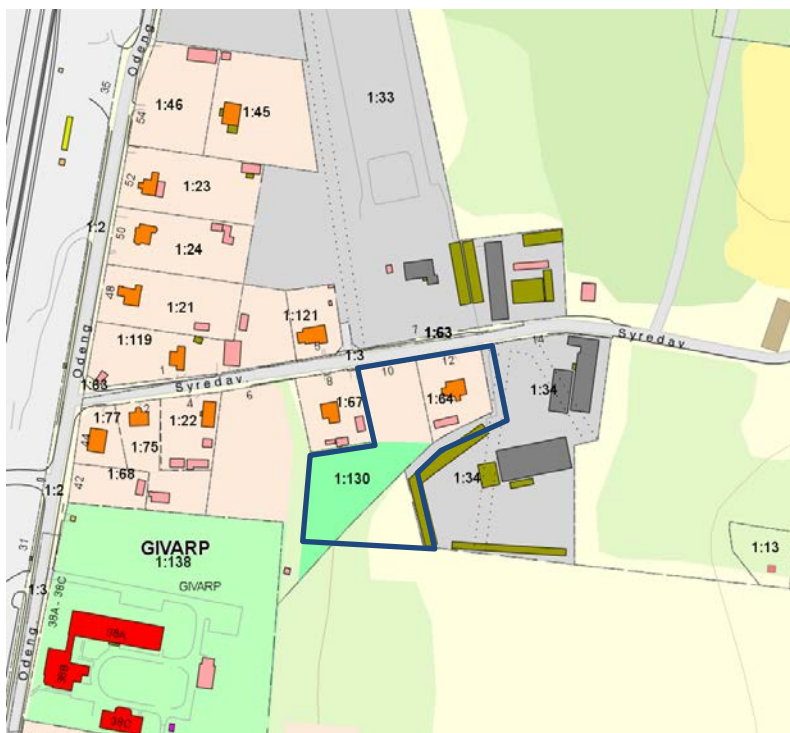
Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900.

Plandata och avgränsning

Planområdet är beläget i östra Flisby ca 2 mil norr om Nässjö stad.

Planområdets areal är cirka 5900 m².

Markägare är Flisby AB på Givarp 1:64 samt Syreda 1:34 och Nässjö kommun är markägare till Givarp 1:130. Naskarp 1:2 är en jord- och skogsbruksfastighet i privat ägo.



Översiktsbild av planområdet, på kartan markerat med blå linje

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller idag *Byggnadsplan för Flisby stationssambälle*, lagakraftvunnen 1961-03-04(nr 3). Även *Detaljplan för fastigheter inom Givarp och Syreda* lagakraftvunnen 2006-11-27 (nr 7) omfattas av planområdet. Planområdet är planlagt för bostäder och allmän plats - park samt till mindre del industri.

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade 2018-01-24 att ge samhällsplaneringskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området.

Undersökning om miljöpåverkan

Bakgrund

Kommunen ska vid upprättade 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 2018-04-05. 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 kan uppmärksammas är störningsproblematiken mellan bostad och mark för verksamheter. Lämpliga planbestämmelser om skydd mot störningar har införts i detaljplanen för att motverka buller och andra olägenheter från verksamheten inom planområdet.

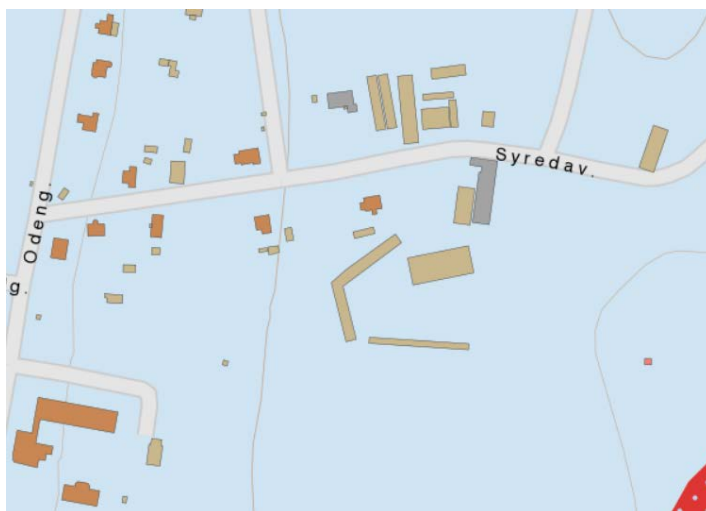
Till viss del en mindre del kommer även betesmark att tas i anspråk av mark för verksamheter. Det bedöms i detta fall vara en mer prioriterad markanvändning för att få till en lämplig expansion av befintligt företag.

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

Förutsättningar och förändringar

Geotekniska förhållanden – förorenad mark

Området består enligt jordartskartan översiktligt av morän. Vid besök på plats har ingen risk för mark med dålig bärighet uppmärksammats. Någon närmare geoteknisk undersökning är inte utförd inom området och bedöms inte krävas i detaljplanskedet med hänsyn till förutsättningarna. Närmare undersökningar får vid behov göras i bygglovsskedet.



Jordartskarta, blå färg indikerar morän
(källa: apps.sgu.se/geokartan)

Enligt Länsstyrelsens Webb-GIS finns inom planområdet eller i dess omedelbara närhet inga uppgifter som skulle tyda på risk för förorenad mark.

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Bebyggelse

Planområdets area är cirka 5900 m². I områdets nordvästra del som tillhör Givarp 1:64 finns ett äldre bostadshus som inte använts på länge. Den del av planområdet som tillhör Givarp 1:130 är idag till största del obebyggd fränsett en komplementbyggnad.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är relativt flack men samtidigt finns vissa nivåskillnader i planområdets utkanter. Den del av planområdet som ligger inom Givarp 1:130 är bevuxet med blandskog. Givarp 1:64 är bevuxen med gräsmatta. Naskarp 1:2 består av betesmark och omfattar ungefär 1000 m².

Grönområden/Friytor för lek och rekreation

Området som ianspråkats för verksamhetsområde utgörs idag av ett naturområde som gränsar till industri och bostäder. Detta kan potentiellt användas för lek och rekreation men det bedöms inte ha något särskilt värde för angränsande bostäder eller samhället i stort.

Gator och trafik

Planområdet angränsar till Syredavägen i norr. Syredavägen används idag av transporter till och från Flisby AB. Vägen används också av boende i närliggande gårdar som bland annat Margretelund, Björkhamra och Granbacka.

Planerad markanvändning och bebyggelse

Område för verksamheter

Flisby AB har behov av större ytor för lagerhållning av marksten och diverse trädgårdsmaterial som är företagets handelsvara. Man vill därför utöka sin befintliga verksamhet i ett område mot fastigheterna Givarp 1:64 och Givarp 1:130 i sydvästlig och västlig riktning från företagets nuvarande fastighet Syreda 1:34. Det gamla bostadshuset på Givarp 1:64 avses rivas när marken tas i anspråk för mark för verksamheter.

Detaljplanen omfattar cirka 5900 m² och planläggs som **Z**-verksamheter. I planområdets västra del anger detaljplanen ett skyddsområde som omfattar 7 meter i både östlig och sydlig riktning utifrån grannfastigheten Givarp 1:67. Denna fastighet förväntas få störst påverkan av intilliggande verksamhet och kräver därför tillfredsställande skydd mot störning i form av bullerskydd samt skyddszon.

Bebyggandets omfattning

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintligt industriområde. Syftet med detaljplanen är en utökning av själva verksamhetsområdet. Det blir därför naturligt att behålla samma bestämmelser som i angränsande detaljplan gällande till exempel byggnadshöjd.

Utförande

I plankartan finns ett område där utförande av byggnader regleras genom beteckningen **b**. Genom denna bestämmelse regleras att byggnader inom det avgränsade området ska vara av bullerdämpande art minst motsvarande 2 meter högt bullerplank eller vall.

Byggnadsförbud

Prickad mark får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen inte ska placeras för nära dels grannfastigheter men också Syredavägen.

Byggnadshöjd

Maximal byggnadshöjd regleras till 6.0 meter med syftet att inte få för hög bebyggelse i förhållande till omgivningen, bland annat bostäder. Området närmast grannfastigheten Givarp 1:67 har en maximal byggnadshöjd av 4.0 meter.

Markreservat

En vatten- och avloppsledning som ägs av Nässjö Affärsverk går genom planområdet planområdet. En optokabel, tillhörande CityNätet i Nässjö AB finns längsmed Syredavägen. För att säkerställa tillgång till ledningarna anges ett markreservat för allmännyttig underjordisk ledning (u-område) inom planerad kvartermark. Markreservatet sträcker sig 3 meter på var sin sida av vatten- och avloppsledningen. För optokabeln längsmed Syredavägen görs markreservatet 4 meter bred. Detta för att kombinera bestämmelser om markreservatet samt den prickmark som krävs för att byggnader inte ska placeras för nära Syredavägen.

Störningar och risker

Klimatförändringar/Risk för översvämning

Eftersom planområdet föreslås ändra markanvändning till Z-verksamheter, förväntas området hårdgöras till större del än idag. Detta bidrar i sin tur till ökade dagvattenmängder. Längs med Syredavägen finns system för dagvatten. Dagvatten från det utökade verksamhetsområdet väntas kunna omhändertas i befintligt dagvattensystem som avleds mot Syreda 1:3.

Skydd mot störningar

Eftersom det finns en direkt angränsande bostadsfastighet (Givarp 1:67) är det viktigt att se till att ett lämpligt skyddsområde ingår inom planområdet. I detaljplanen anges två typer av skydd mot störningar, **m1** och **m2**. Tillsammans utgör skyddsområdet 15 meter där **m2** anger skydd i form av bullerskydd på 2 meters höjd över anslutande marknivå alternativt bullerdämpande byggnad och **m1** fungerar som ett extra skyddsavstånd, bland annat för att bullerskydd inte ska hamna i direkt anslutning till grannfastigheten Givarp 1:67. Detta innebär att där bullerdämpande byggnad inte finns ska bullerskydd i form av bullerplank eller vall finnas. Skyddszonen som **m1** utgör har också en bullerreducerande egenskap. Marken inom skyddszonen ska inte hårdgöras utan över tid bestå av naturmark med lämplig växtlighet anpassad till bostad och verksamhet. En planbestämmelse har även införts som innebär att bygg- och marklov inte får inte ges förrän det störningsskydd som behövs har tillkommit.

Flisby AB lagerhåller marksten och andra trädgårdsdetaljer på fastigheten Syreda 1:34. En utökning av området innebär att buller från verksamheten kommer flyttas i västlig riktning. Buller skapas till största del av trucktrafik inom området. Bedömningen har gjorts att ett sammanlagt område om 15 meter med skyddszon tillsammans med bullerskydd alternativt byggnad med bullerdämpande byggnad ska räcka för att tillgodose kraven på buller som verksamheten utsöndrar. Ur ett långsiktigt perspektiv bidrar planläggningen Z-verksamheter, att verksamhetsområdet inte ska vara störande för omgivningen.

Barnperspektivet

Planförslaget bedöms inte beröra barn på ett negativt sätt, direkt eller indirekt, i någon större omfattning.

Planförslaget innebär att ett naturområde i Flisby tas i anspråk. Naturområdet har inga särskilda anordningar för barn.

Barnperspektivet berörs främst genom närliggande bostäder och berörd naturmark. Naturmarken bedöms inte ha några större värden för barn och skyddsområde anges mot närliggande bostad.

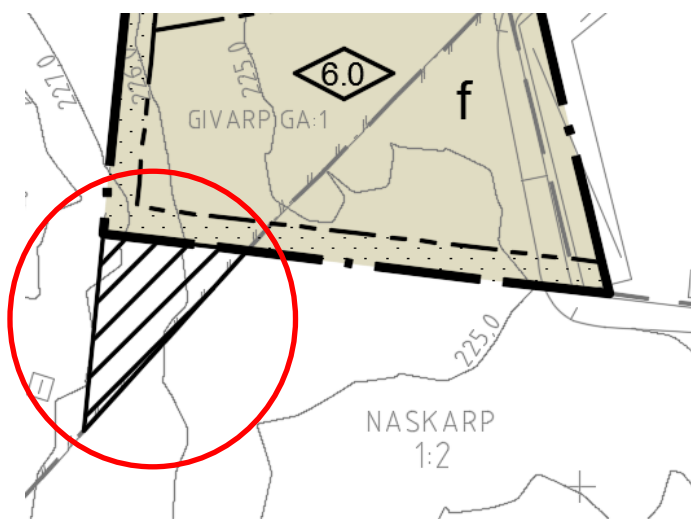
Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av vatten, avlopp, dagvatten och el finns framdraget i Syredavägen.

Upphävande av del av gällande detaljplan

Upphävandet innebär att det område som utpekats, inte längre omfattas av byggnadsplanen för Flisby stationssamhälle, lagakraftvunnen den 4 mars 1961.

I gällande byggnadsplan, lagakraftvunnen 1961 anges ”Allmän plats – Park” för området som upphävs i planförslaget. Området är inte lämpligt som industri- och parkmark och det har i och med nu aktuell detaljplan inget syfte att ligga kvar som parkmark. Genom att upphäva planen i denna del återgår marken till ej detaljplanlagd mark och kan vid behov säljas.



Inom skrafferat område upphävs Byggnadsplan för Flisby stationssamhälle, lagakraftvunnen 4 mars 1961. Se även plankartan.

Området som upphävs omfattar cirka 300 m². Området ingår som en del i gemensamhetsanläggningen Givarp ga:1 i Flisby som omfattar flera detaljplane-lagda grönområde i byggnadsplanen. Denna del kommer då att utgå ur Givarp ga:1 i plangenomförandet, liksom de delar av Givarp ga:1 som planläggs som Z-verksamheter.

Byggnadsplaner användes under mitten av 1900-talet och reglerade bebyggelse utanför staden. I dessa äldre planer fanns ingen genomförandetid utan fastighetsägarna såg själva till att genomförandet skedde under en ”rimlig tid”.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande kommer innebära att planlagd mark för bostad och grönområde övergår till planlagd mark för Z-verksamheter och skyddsområde. För ett mindre planlagt grönområde kommer detaljplanen upphävas.

Ett tillfredsställande **störningsskydd** mellan bostad och ny mark för verksamheter kommer att anordnas i planområdets västra delar. Startbesked får inte ges för bygg- eller marklov förrän bullerskydd i form av plank eller vall (m²) har kommit till stånd.

Betesmark kommer tas i anspråk för verksamhetsändamål. I sammanhanget är den ianspråktagna betesmarken relativt begränsad.



Givarp ga:1 i kartbild ovan markerat i ljusgrönt.

Inom markreservat för allmännyttig underjordisk ledning (u-område) utmed Syredavägen ges förutsättningar för att bilda ledningsrätt och därmed säkerställa användningen av området för avsett ändamål.

Genomförandetid

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

Ansvars- och kostnadsfördelning

Nässjö kommun äger idag huvuddelen av den oexploaterade marken. Ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och Flisby AB regleras i separata avtal. Här regleras bland annat ansvar- och kostnadsfördelning gällande fastighetsbildning och marköverlåtelse. För uppförande av bebyggelse och tillhörande anläggningar i kvartersmark ansvarar fastighetsägaren/exploatören.

Kommunen genom Nässjö Affärsverk AB (NAVAB) är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Citynätet i Nässjö AB ansvarar för försörjning av fiber och E.ON ansvarar för elförsörjning till området.

Kommunen har bokförda värden för mark samt kostnader för utbyggnad av allmänna platser. Intäkter erhålls genom försäljning av tomtmark. NAVAB har kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp liksom Citynätet har för utbyggnad av elledningar och fiberkablar. Intäkterna utgörs av anslutningsavgifter (engångsavgift) och brukningsavgifter (periodisk avgift).

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen regleras i separat avtal.

Tidplan

Detaljplanen skickas för samråd under maj månad, beräknas antas i september och vinna laga kraft i november 2018. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Medverkan

Handlingarna har upprättats av samhällsplaneringskontoret.

I tjänsten

Fredrik Rendahl
Planarkitekt