

Samhällsplaneringskontoret
Adis Baksic
adis.baksic@nassjo.se

Planbesked för del av Bodafors 4:7 i Bodafors tätort, Nässjö kommun

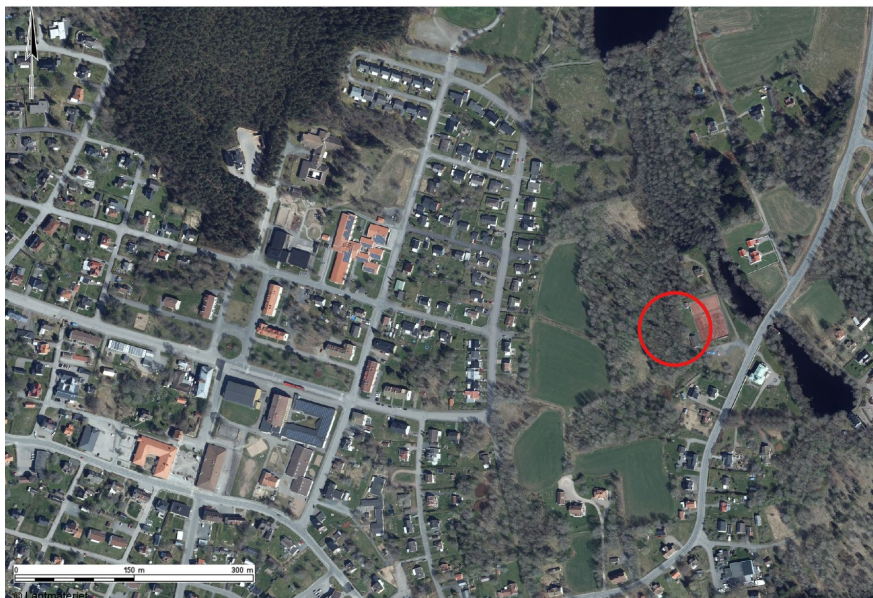
Beslut

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 24 september 2025 §143 att meddela positivt planbesked.

Redogörelse och motivering

Bakgrund

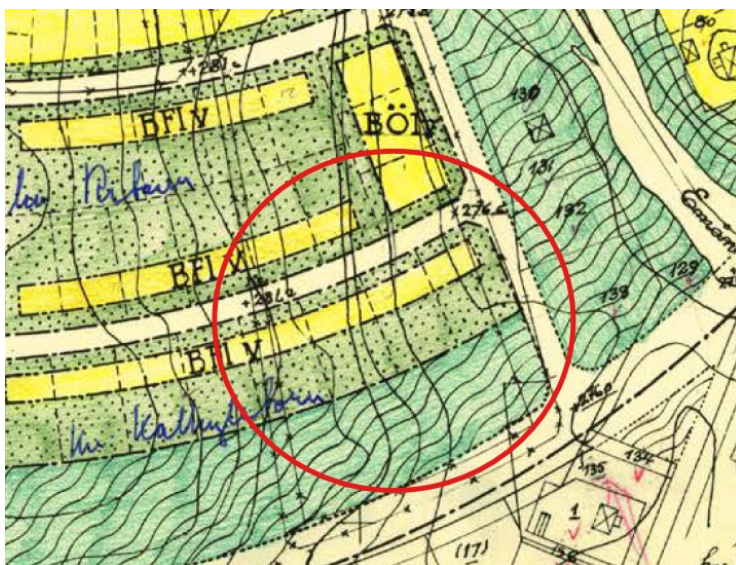
Ingen ansökan om begäran om planbesked för del av fastigheten Bodafors 4:7 i Bodafors tätort har inkommit. På uppdrag av samhällsplaneringsnämndens ordförande har ett förslag till planbesked tagits fram för del av den aktuella fastigheten. Det föreslagna planområdet är beläget i östra delen av Bodafors strax väster om Eksjövägen (väg 834). Ansökan avser att utforma en ny detaljplan för området som möjliggör uppförande av en ny idrottshall i anslutning till befintliga tennisbanor. Karta och skisser med exempel på byggnation har bifogats.



Översiktsskild som visar planområdets ungefärliga läge i rött i förhållande till centrala Bodafors.

Gällande detaljplan

Området omfattas av *Förslag till ändring av stadsplanen för Bodafors Köping* (DP Bodafors 26). Stadsplanen fastställdes av länsstyrelsen den 5 april 1956 och gäller idag som detaljplan. I planen anges följande markanvändningar för det aktuella området – bostadsändamål, allmän plats gata och allmän plats park. Övriga ytor har i planen punktplockats och får därmed inte bebyggas. En idrottshall är därför inte förenlig med planens reglering och syfte, varför en ny detaljplan behöver upprättas för att möjliggöra önskad utveckling.



Utdrag ur gällande detaljplan med planområdets ungefärliga läge i rött.

Platsens förutsättningar

Riksintresse

Platsen omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen, men är inte särskilt utpekad i planen. I översiktsplanen uppmärksammas riksintresset för skyddade vattendrag avseende Emån och tillhörande käll- och biflöden. Riksintresset omfattar hela planområdet och miljöbalken (1998:808) anger att vattenkraftverk samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål inte får utföras i riksintresseområdet. Någon sådan verksamhet är inte aktuell på platsen och riksintresset bedöms därmed inte påverkas av vare sig planläggningen eller efterföljande byggnation.

Strandskydd

Platsen ligger nära Emån och omfattas av strandskydd. Strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen åt båda håll – upp på land och ut i vattnet. Miljöbalken (1998:808) gör gällande att inom strandskyddat område får inte:

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

De nya strandskyddsreglerna som infördes i miljöbalken den 1 juli 2025 bedöms inte medföra någon annan bedömning i frågan eftersom vattendraget är bredare än två meter vid normalt medelvattenstånd och Emån är inte heller att betrakta som en insjö. Därför kan inte heller regeln om insjöar vars vattenyta vid normalt medelvattenstånd uppgår till en hektar eller mindre tillämpas.

Vid planläggning återinträder också strandskydd per automatik vilket innebär att strandskyddet behöver upphävas i detaljplanen för att möjliggöra önskad utveckling. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl, vilka framgår av 7 kap. miljöbalken. Även byggnation som lokaliseras utanför men i anslutning till strandskyddat område bedömer kommunen medför en stor risk att området inom strandskyddet ianspråktas ändå med tanke på de redan befintliga tennisbanorna inom strandskyddat område.

Möjligheterna att upphäva strandskyddet och vilket skäl som i så fall kan tillämpas i detta fall behöver undersökas vidare.

Naturvärden

En översiktlig naturvärdesinventering har gjorts enligt Boverkets ESTER-metodik.

Området är ett mycket variationsrikt område och har av denna anledning ett högt bevarandevärde. Det är därför extra viktigt att skötsel av detta område inriktar sig på att bevara och främja denna variation. I området ligger Strömslundsdammen, för att göra området mer tillgängligt behöver möjligheten till vistelse vid vatten förbättras i allmänhet och i synnerhet för personer med funktionsvariationer. Området har även en viktig funktion som reglerande område och därför måste befintliga ytor för översvämning också tas i beaktande vid framtida utveckling av området. Utöver sina rekreativa värden har området även flera kultur- och identitetsskapande värden som medför att området på sikt har potential att utvecklas till en stadsdelspark. Området har en betydelse som ett lövrikt närskogsområde.

Genomförd ESTER-inventering indikerar att värdefull natur finns i området. En idrottshall på aktuell plats innebär att naturvärden på platsen går förlorade.

I närheten av planområdet finns även jordbruksmark, historiska flygbilder från ca 1960 och ca 1975 antyder att delar av planområdet använts som jordbruksmark tidigare. Områden som idag ser ut som skog kan fortfarande klassas som jordbruksmark. Exploatering av jordbruksmark ska enligt kommunens översiktsplan undvikas.

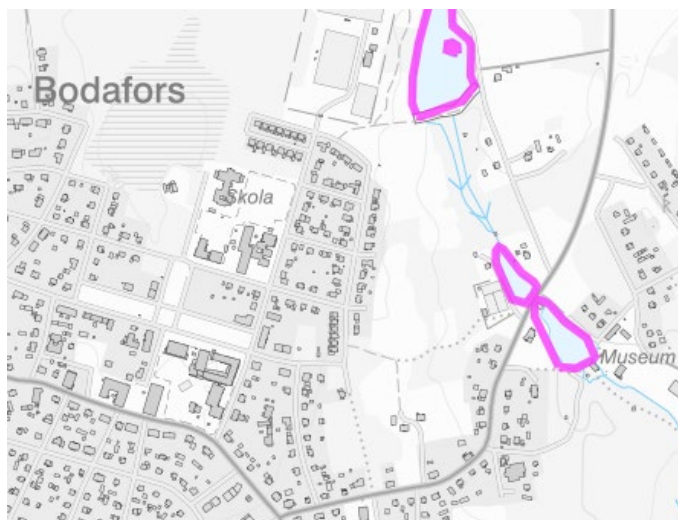
Geotekniska förutsättningar

Planområdets översta marklager består enligt jordartskartan (Sveriges Geologiska Undersökning, SGU) av sandig morän. Denna jordart är generellt sett stabil. Eroderbarheten i Emåns strand klassas av SGU som låg. De geotekniska förutsättningarna i området bedöms som goda.

Tillgång till EST	
0%= Minimal tillgång	
100%= Maximal tillgång	
Ekosystemjästkategorier	
1.1 Biologisk mångfald	33%
1.2 Ekologiskt samspel	20%
1.3 Livsmiljöer	23%
1.4 Naturliga kretslopp	52%
1.5 Jordmånsbildning	20%
2.1 Reglering av lokalklimat	61%
2.2 Erosionsskydd	50%
2.3 Skydd mot extremväder	52%
2.4 Luftrening	56%
2.5 Reglering av buller	67%
2.6 Rening och reglering av vatten	73%
2.7 Pollinering	80%
2.8 Reglering av skadedjur och skadeväxter	25%
3.1 Matförsörjning	43%
3.2 Vattenförsörjning	60%
3.3 Råvaror	50%
3.4 Energi	0%
4.1 Fysisk hälsa	64%
4.2 Mentalt välbefinnande	76%
4.3 Kunskap och inspiration	60%
4.4 Social interaktion	60%
4.5 Kulturarv och identitet	0%



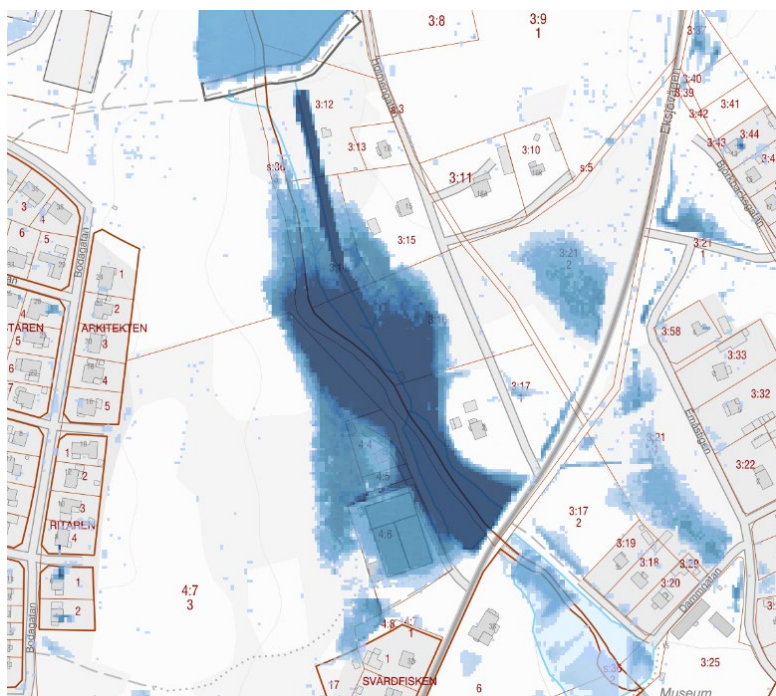
Utdrag ur jordartskartan (SGU) över planområdet och dess närområde. Ljusblå färg med vita prickar indikerar sandig morän.



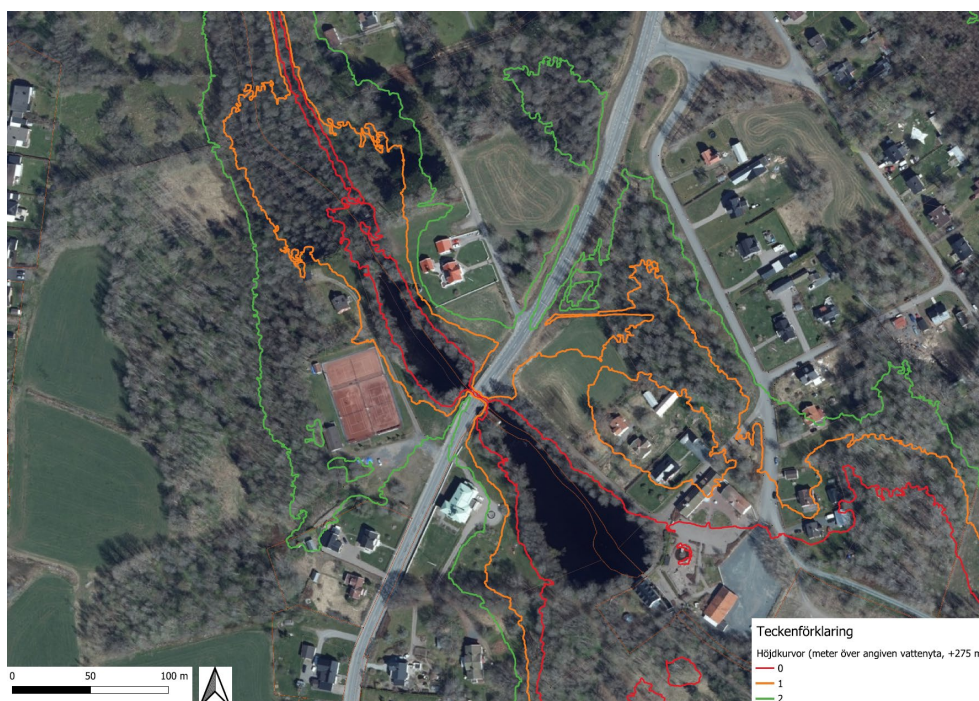
Stränders eroderbarhet (SGU). Emåns strand har låg eroderbarhet.

Skyfall/Risk för översvämning

Det har inte utförts någon särskild översvämnings- eller skyfallsanalys för det berörda området och det är inte känt att området är särskilt utsatt för översvämning vid skyfall. Länsstyrelsen tillhandahåller en skyfallskartering av enklare karaktär som visar var terrängen är låg och var vatten antas ansamlas vid kraftig nederbörd (lågpunktkartering). Enligt länsstyrelsens metodbeskrivning till denna kartering har ingen hänsyn tagits till broar över vattendrag, vägtrummor, kulvertar eller ledningsnät. Karteringen baseras enbart på ytlig avrinning. Detta medför att det i nedan utdrag från karteringen ser ut som att vatten dämmer upp vid Eksjövägen i stället för att rinna vidare under vägen. Detta resulterar i att delar av planområdet och dess närhet svämmas över (blått område). Hade hänsyn tagits till att vattnet egentligen flödar under vägen, och om höjdmodellen som analysen baseras på hade anpassats enligt detta, hade resultatet troligen sett annorlunda ut. Baserat på ovanstående resonemang är bedömningen att området inte är lika känsligt för översvämning som länsstyrelsens kartering indikerar.



Av denna anledning har samhällsplaneringskontoret utfört en egen kompletterande analys där höjdkurvor har markerats 1 och 2 meter över Emåns vattenyta. Normalt vattenstånd i Emån har uppskattats till +275 meter över havet, men det är troligtvis lägre i verkligheten, vilket ger viss marginal i denna analys. Höjdkurvorna visar vilka områden som teoretiskt översvämmas om vattenståndet i Emån skulle stiga med motsvarande höjd. Sannolikheten att vattenståndet ökar så pass mycket bedöms vara mycket liten. Storesjön är också reglerad och det finns begränsningar i hur mycket vatten som får släppas ut i Emån enligt gällande vattendom. Det finns dock stor osäkerhet i underliggande data, till exempel höjdmodellen, och eftersom mer platsspecifikt underlag saknas bör förutsättningarna utredas utförligare under planprocessen, till exempel med en dagvattenutredning kombinerad med en skyfallsanalys där fler parametrar ingår än i länsstyrelsens kartering.



Samhällsplaneringskontorets översvämningsanalys. Röd linje = 0 meter över angiven vattenyta (+275 m). Orange linje = 1 meter över angiven vattenyta (+276 m). Grön linje = 2 meter över angiven vattenyta (+277 m).

Dagvattenhantering

Eftersom planområdet ligger nära Emån är det viktigt att dagvatten inom planområdet fördröjs och renas innan vattnet släpps ut i Emån. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är Emåns ekologiska status måttlig avseende sträckan Uppsjön-Storesjön. För samma sträcka uppfylls inte god kemisk status, likt alla andra ytvattenförekomster i Sverige, på grund av atmosfärisk deposition. Oavsett vattendragets befintliga status får inte förutsättningarna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna försämrats och därför behöver lämplig dagvattenhantering utredas vidare. Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp samt dagvatten.

Lokaliseringens förutsättningar att bidra till en hållbar bebyggelsestruktur

Finns förutsättningar för att gå/cykla till verksamheten? (Trafikseparerad gång- och cykelväg finns och tätort är inom;

	Mindre än 3000 meter = Ja	3000 – 5000 meter = Tveksamt	Mer än 5000 meter = Nej
Gång- och cykelväg	X		

Kommentar: Det finns ingen gång- och cykelväg till området. Trots detta finns förutsättningar att gå och cykla till området. Trottoarerna utmed Eksjövägen är dock smala.

Finns tillgång till kollektivtrafik?

	Inom 500 meter = Ja	500 – 1000 meter = Tveksamt	Mer än 1000 meter = Nej
Busshållplats	X		
Tågstation			X

Kommentar: Busshållplats finns på Eksjövägen i höjd med planområdet. Linje 312 och 313 trafikerar hållplatsen. Bodafors tågstation ligger ca 1,6 km från planområdet.

Verksamheten ligger inom gång- och cykelavstånd från majoriteten av bostadsbeståndet i Bodafors. Busshållplatsen precis utanför planområdet skapar förutsättningar för hållbart resande. Den sammanfattande bedömningen är att lokaliseringen har förutsättningar att bidra till en hållbar bebyggelsestruktur.

Alternativa placeringar

I samtal med tennisklubben har tjänstepersoner från kommunen lyft fram följande tre alternativa placeringar av tennishallen i Bodafors, tennisklubben har dock avfärdat samtliga till förmån för placeringen föreslagen i detta planbesked.

1. Kvarteret Vikingen

Tomten vid Parkgatan där den tillfälliga förskolan i Bodafors ägs av Linden och skulle kunna ställas till förfogande. Tomten ligger mitt i samhället och det är nära för de som bor i samhället samt för skolorna på orten.

Platsen kräver dock en ny detaljplan och att bygga en hall enligt tennisklubbens förslag på platsen bedöms olämpligt så nära inpå befintlig bostadsbebyggelse.

2. Intill Emåvallen

Förslaget om att placera tennishallen i skogen väster om Emåvallen bidrar till att bilda ett idrottsområde tillsammans med fotbollen och hallen uppförs i ett område som bedöms mindre känsligt än skogen vid tennisplanerna. Platsen kan medföra att skolor i samhället enklare når tennishallen och att förutsättningar kan finnas att tennisklubben och fotbollsklubben kan stöta varandra.

Platsen kräver dock en ny detaljplan.

3. På Emåvallen

Kultur och Fritidsförvaltningen uppmärksammade att fotbollsföreningen i Bodafors inte behöver alla sina fotbollsplaner och att en av planerna därför skulle kunna användas till uppförandet av den nya tennishallen. Platsen kan medföra att skolor i samhället enklare når tennishallen och att förutsättningar kan finnas att tennisklubben och fotbollsklubben kan stöta varandra.

Att uppföra tennishallen på Emåvallen bedöms inte medföra något behov av en ny detaljplan eftersom byggnaden bedöms uppfylla gällande detaljplan på Emåvallen.



Illustration som visar alternativa lokaliseringar.

Slutsats

Positivt planbesked

Kommunen bedömer att en detaljplan kan upprättas på platsen och att planarbetet behöver undersöka ett flertal frågor, så som strandskydd, naturvärden, geologiska förutsättningar, dagvatten och skyfall.

Lämplig planprocess och tidplan

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas under oktober 2025 och vinna laga kraft 18 månader efter att detaljplanarbetet startats, under förutsättning att tillhörande utredningar fortskrider normalt och att detaljplanen inte överklagas.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, bedöms initialt inte medföra betydande miljöpåverkan och bedöms inte heller vara av betydande intresse för allmänheten. Planen kommer därför att upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Eftersom planen inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten behövs inte någon särskild medborgardialog genomföras utöver det lagstadgade samrådet och granskningen enligt plan- och bygglagen.

Upplysningar

Detta beslut ska inte uppfattas som ett slutligt ställningstagande från kommunens sida utan enbart som ett besked att kommunen är beredd att påbörja planarbetet.

Beslut om planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Lagstöd

Plan- och bygglagen 5 kap. §§ 2–5.

Avtal

Ett avtal om detaljplanläggning, som syftar till att fastställa fördelning av ansvar för arbete och kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen, kommer inom kort att översändas till sökanden. Undertecknat avtal är en förutsättning för det fortsatta planarbetet.

Avgift

Vid positivt planbesked tas avgift ut i senare skede under planprocessen.

Samhällsplaneringskontoret

Adis Baksic
Förvaltningschef