

Samhällsplaneringskontoret
Susanne Johansson
susanne.johansson@nassjo.se

Planbesked för Nässjö-Holmen 1:8 m.fl. i Stensjön tätort, Nässjö kommun

Beslut

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 25 mars 2026 § 37 att meddela positivt planbesked.

Redogörelse och motivering

Bakgrund

Nömmeberg AB inkom den 16 december 2025 med begäran om planbesked för fastigheterna Holmen 1:8 och Holmen 1:70. Platsen är belägen i den sydöstra delen av tätorten Stensjön. Ansökan avser att utforma en ny detaljplan för området som möjliggör användningarna bostäder, centrum, kontor, vård, natur, park, väg och gata. Karta och skisser med exempel på byggnation har bifogats.







Kartan ovan visar med markerad röd cirkel den ungefärliga avgränsningen för det aktuella området.



Kartan ovan visar fastighetsgränser för det aktuella området. Kartan visar fastigheten Nässjö-Holmen 1:8 och Nässjö-Holmen 1:70. Båda områdena är idag oexploaterade.

Gällande detaljplan

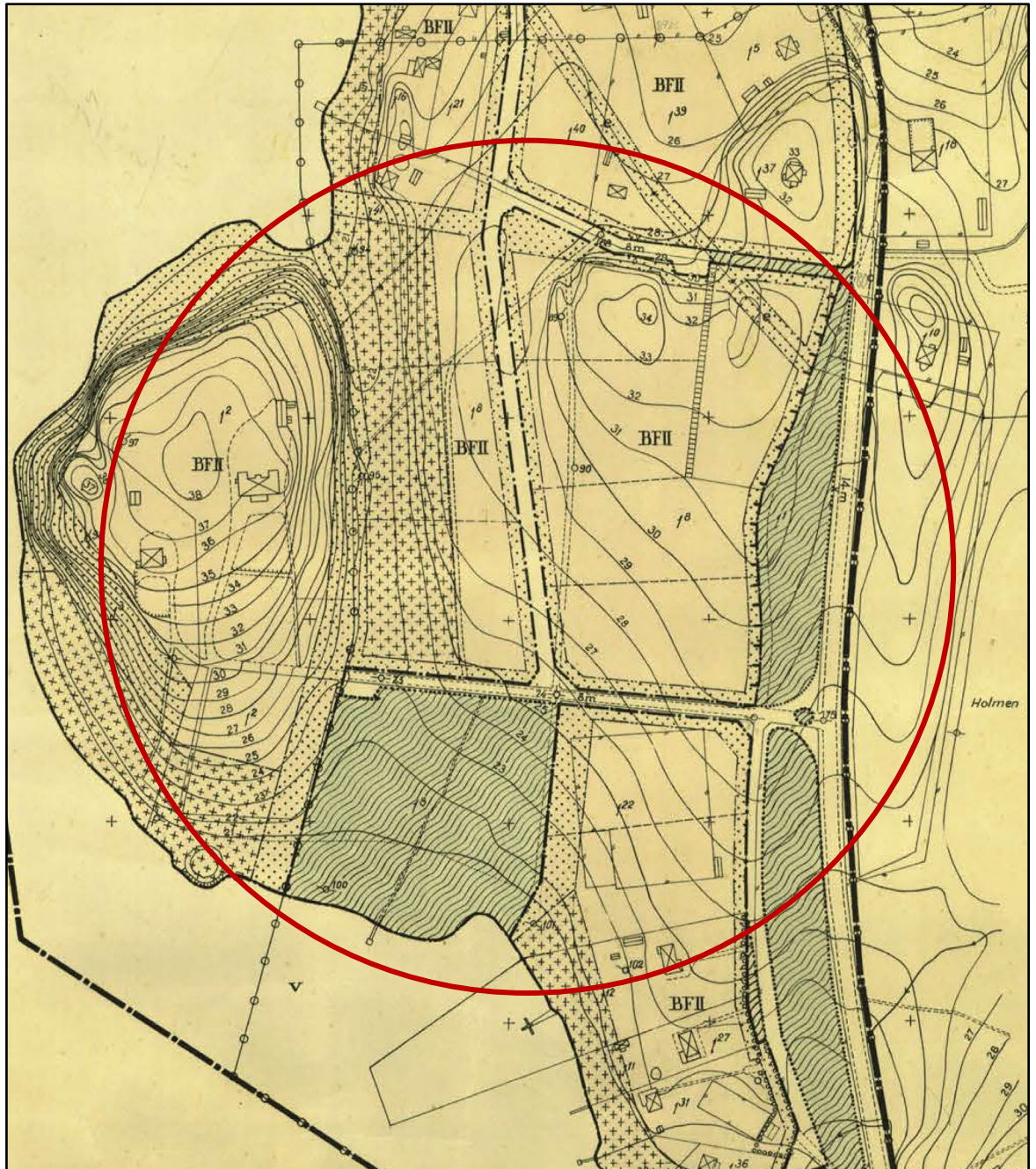
Område omfattas av detaljplanen *Förslag till byggnadsplan för del av STENSJÖN i Björkö k:n i Jönköpings län* (DP Stensjön 1) som är fastställd av länsstyrelsen den 30 april 1957. I planen anges följande för det aktuella området:

-  = allmän plats, park
- B = mark för bostadsändamål
- II = antal våningar, hushöjd
- F = byggnadssätt, marken får endast bebyggas med fristående hus
-  = mark som ej få bebyggas
-  = mark för mindre utbyggnader och dyl.
-  = allmän plats, gata

- e = mark tillgänglig för högspänningsledning



Kartan ovan visar DP Stensjön 1 som omfattar det aktuella området markerat med röd cirkel. Avgränsningen är ungefärlig.

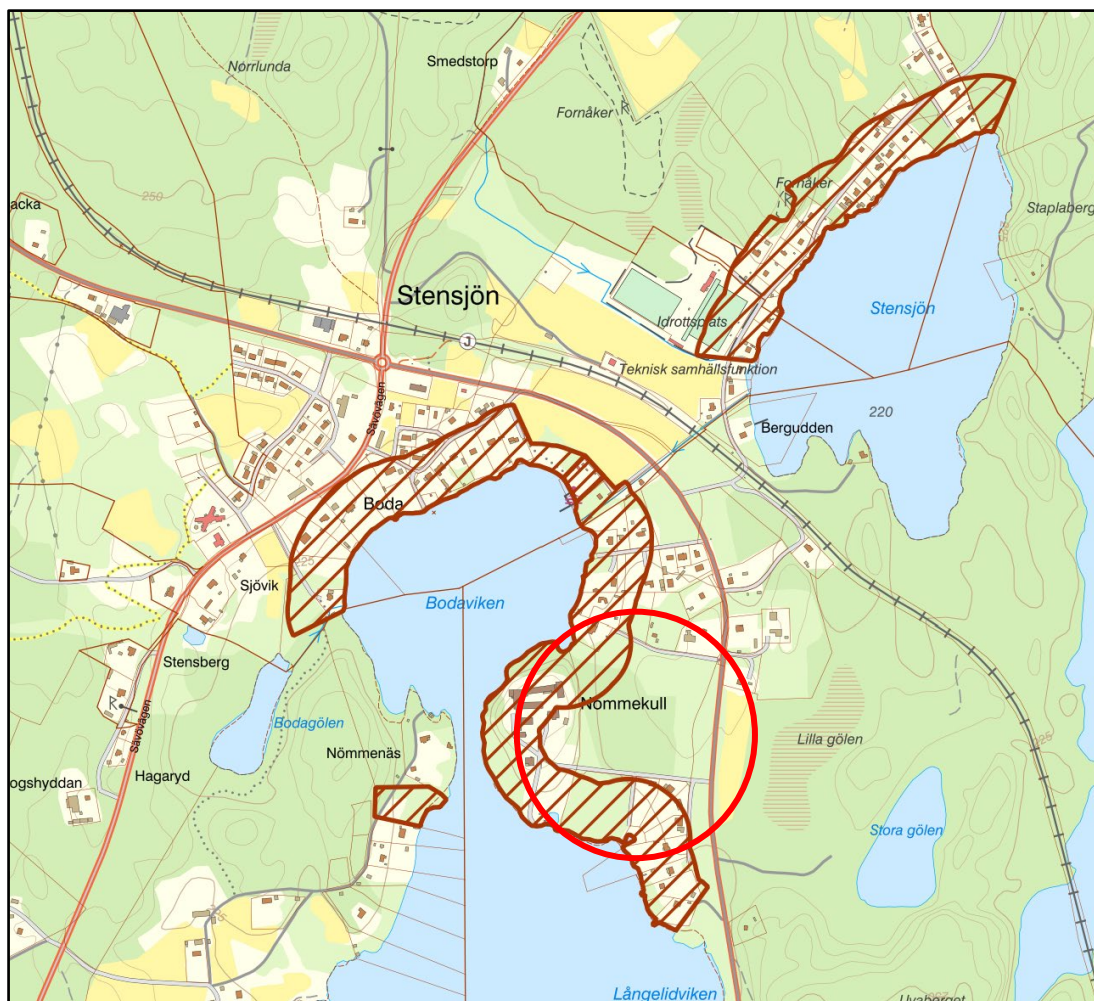


Kartan ovan visar ett utsnitt från DP Stensjön 1, aktuella området markerad med röd cirkel. Avgränsningen är ungefärlig.

Platsens förutsättningar

Delar av området är utpekade i den kommunomfattande översiktsplanen, antagen år 2023. I planen anges ett LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge) utmed Nömmen–Bodaviken, där delar av det aktuella området är beläget. Ett LIS-område indikerar att landsbygdsutveckling kan vara lämpligt, men utgör inte en slutlig bedömning. Lämpligheten provas i stället utifrån Miljöbalken 7 kap. under paragraferna gällande strandskydd, där LIS-områden ingår.

I översiktsplanen anges att syftet med LIS-området bland annat är att skapa möjligheter för ny och kompletterande bostadsbebyggelse, vilket i sin tur kan bidra till landsbygdsutvecklingen. Stora delar av området utmed Nömmen är redan exploaterade, och ny bebyggelse bör därför placeras i anslutning till befintlig bebyggelse för att i så liten utsträckning som möjligt påverka längre sammanhängande oexploaterade stränder. I enlighet med LIS-områdets syfte kan detaljplanen bidra till en kompletterande bostadsbebyggelse. Platsens lämplighet behöver dock utredas vidare i en planprocess.



Kartan ovan är ett urklipp från gällande översiktsplan, antagen år 2023, och visar aktuellt LIS-område vid Stensjön. Ansökan berör en del av LIS-området. En del i söder och en del i nordväst. Avgränsningen är ungefärlig och är markerad med röd cirkel.

I översiktsplanen som antogs år 2023 beskrivs Stensjön som ett attraktivt läge med både närhet till Nässjö och tillgång till viss lokal service, bland annat förskola och en mindre livsmedelsbutik. Utöver Stensjöns attraktiva läge pekar översiktsplanen ut ett område öster om Nömmen som ett möjligt område för bostadsbebyggelse. Området omfattas till största del fastigheten 1:8 som ansökan avser. Däremot finns

inga utpekanden för bostadsbebyggelse för fastigheten 1:70 i översiktsplanen. Översiktsplanens utpekanden är inte juridiskt bindande utan ger en indikation på att platsen kan vara lämpligt.



Kartan ovan är ett urklipp från gällande översiktsplan, antagen år 2023. Kartan visar utpekade områden för möjlig bostadsutveckling. Utpekandena är markerade med orange färg. Avgränsningen för ansökan markeras med röd cirkel. Avgränsningen är ungefärlig.

Skyfall och översvämning

Det finns ingen skyfallskartering framtagen för området därigenom går det inte att genomföra en noggrannare bedömning av risken för översvämning. Däremot går det konstatera att fastigheten 1:70 gränsar mot sjön Nömmen, vilket innebär att de ökade vattennivåerna som kan uppstå vid exempelvis skyfall eller snösmältning kan komma att påverka planområdet.

Fastigheten Nässjö-Holmen 1:8 är relativt plant med en svag lutning mot sydväst. Vid besöket av platsen kunde det konstateras att framför allt vid fastighetens sydvästra hörn finns en lågpunkt. Huruvida platsen är översvämningssdrabbat går inte att konstatera i nuläget och frågan behöver beaktas vidare i planprocessen.

Naturvärden

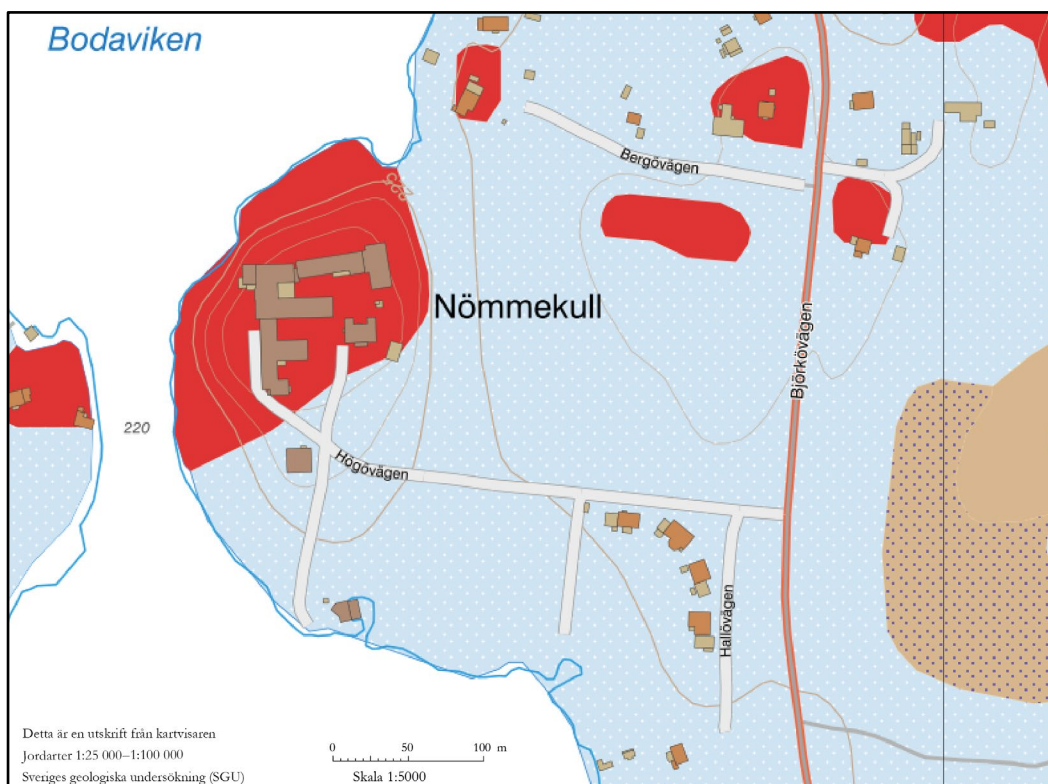
Området utgörs idag till största del av ett varierande artbestånd bestående av träd i olika åldrar. Enligt länsstyrelsens kartering över skyddsvärda träd finns två utpekade bokar längs Högövägen. I kartan redovisas att den ena boken har en omkrets på cirka 340 centimeter och den andra en omkrets på cirka 358 centimeter. Båda träden har statusen friska.

Under januari 2026 genomfördes en översiktlig naturvärdesinventering med hjälp av verktyget ESTER från Boverket av området. Verktyget syftar till att genomföra en ekosystemanalys och kartlägga ekosystemtjänster inom området. Resultatet från inventeringen visar särskilt att stödjande och reglerande ekosystemtjänster har ett högt värde inom området. Inventeringen visar att det finns till viss del även försörjande och kulturella ekosystemtjänster på platsen. I kommande planprocess behöver det vidare utredas vilka konsekvenser detaljplanens genomförande kan få på naturmiljön inom området.

Ekosystemtjänstanalys (ESTER)	Boverket
	<i>Tillgång till EST</i> 0%= Minimal tillgång 100%= Maximal tillgång
Ekosystemtjänstkategorier	
1.1 Biologisk mångfald	52%
1.2 Ekologiskt samspel	53%
1.3 Livsmiljöer	72%
1.4 Naturliga kretslopp	86%
1.5 Jordmånsbildning	60%
2.1 Reglering av lokalklimat	50%
2.2 Erosionsskydd	50%
2.3 Skydd mot extremväder	64%
2.4 Luftrening	67%
2.5 Reglering av buller	50%
2.6 Rening och reglering av vatten	80%
2.7 Pollinering	60%
2.8 Reglering av skadedjur och skadeväxter	88%
3.1 Matförsörjning	14%
3.2 Vattenförsörjning	60%
3.3 Råvaror	0%
3.4 Energi	25%
4.1 Fysisk hälsa	58%
4.2 Mentalt välbefinnande	74%
4.3 Kunskap och inspiration	23%
4.4 Social interaktion	40%
4.5 Kulturarv och identitet	25%

Tabellen ovan visar resultatet från ESTER-inventeringen. Inventeringen är uppdelad i olika kategorier. Grön=stödjande, blå=reglerande, gul= försörjande och röd= kulturella.

Geotekniska förutsättningar



Kartan ovan visar förekomster av jordarter i området. Ljusblå färg med vita prickar indikerar sandig morän och röd färg indikerar berg.

Kartan ovan är hämtad från Sveriges geologiska undersökning (SGU) och redovisar jordarter. För det aktuella området går det att utläsa från kartan att området består till största del av sandig morän. Sandig morän är ett av Sveriges vanligaste jordarter och bedöms generellt sett ha en bra bärighet. I områdets nordöstra hörn visar kartan på förekomst av berg. Berg har generellt sett bra bärighet.

Strandskydd

Strandskydd gäller vid sjöar, hav och vattendrag och sträcker sig normalt 100 meter från strandkanten både upp på land och ut i vattnet. Strandskyddets syfte är att säkerställa allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Det generella strandskyddet infördes i Sverige först år 1975. Den gällande detaljplanen är från år 1957 och innehåller därför ingenting om strandskydd på platsen. I byggnadsplaner antagna innan år 1975 är strandskyddet per automatik upphävt för kvartersmark, dock gäller strandskyddet fortsatt för vattenområden och allmän plats.

När en ny detaljplan tas fram inom ett område som omfattas av strandskydd återinträder strandskyddet automatiskt när den gamla planen ersätts. Hur den nya detaljplanen ska förhålla sig till ett återinträtt strandskydd behöver utredas vidare under planprocessen.

Vid exploatering inom strandskyddat område blir allmänhetens tillgång till strandområdet extra viktigt att ta hänsyn till. Under planprocessen behöver frågan hanteras för att säkerställa att fria passager till vattnet, tillgängliga för allmänheten, finns.

Infrastruktur och kollektivtrafik

Förbindelserna till och från området bedöms som goda för motorfordon men bristfälliga för gång- och cykeltrafik. Idag löper Högövägen igenom området med sin slutpunkt vid Nömmebergs vårdhem. Högövägen har en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Vid korsningen Högövägen – Björkövägen finns idag en busshållplats där bussar mellan Nässjö och Vetlanda stannar. Björkövägen, som är en huvudled, har en hastighetsbegränsning på 70 km/h. Som tidigare nämnt är gång- och cykelmöjligheterna bristfälliga till och från området. I Nässjö kommuns översiktsplan, antagen år 2023, pekas Björkövägen ut som en sträcka i dagsläget där det saknas trafiksäkra alternativ för oskyddade trafikanter.

Riksintresse skyddade vattendrag

Området är beläget inom riksintresse för Emåns huvudavrinningsområde. Enligt miljöbalken 4 kap. 6§ får inte vattenkraftverk, vattenreglering eller vattenöverledning utföras inom området. Med anledning av att inget av det ovannämnda framkommer i ansökan, bedöms riksintresset inte påverkas av detaljplaneläggningsen.

Lokaliseringens förutsättningar att bidra till en hållbar bebyggelsestruktur

Finns förutsättningar för att gå eller cykla till området?

	I anslutning till området finns befintlig cykelväg = Ja	Inom 500 meter finns möjlighet att ansluta till befintlig cykelväg = Tveksamt	Inom 1000 meter finns cykelväg = Nej
Gång- och cykelväg	X		X

Kommentar: Det finns inga anslutna gång- och cykelvägar från och till området idag. I översiktsplanen identifieras bland annat Björkövägen, beläget öster om det aktuella området, som en sträcka utan trafiksäkra alternativ för oskyddade trafikanter.

Finns tillgång till kollektivtrafik?

	Mindre än 1000 meter = Ja	1000–2000 meter = Tveksamt	Mer än 2000 meter = Nej
Busshållplats	X		
Tågstation		X	

Kommentar: Busshållplats finns i direkt anslutning till området, utmed Björkövägen. Busslinjen trafikeras mellan Vetlanda och Nässjö. Stensjön har en egen tågstation. Tåget åker mellan Nässjö och Vetlanda och där det i respektive tätort finns ytterligare förbindelser.

Finns tillgång till grönområden?

	Mindre än 300 meter = Ja	300 – 500 meter = Tveksamt	Mer än 500 meter = Nej
Mindre grönyta/park/lekpark	X		
Grönyta >1 ha	X		

Kommentar: Inom det aktuella området finns god tillgång till grönområden. Även i anslutning, på andra sidan Björkövägen finns ytterligare tillgång till naturområden.

Är området lokaliserat inom gång-/cykelavstånd till andra servicefunktioner/bostäder?

	Inom 1000 meter = Ja	1000 – 2000 meter = Tveksamt	Mer än 2000 meter = Nej
Bostadsområde	X		
Grundskola			X
Vårdcentral			X
Livsmedelsaffär	X		

Kommentar: Det aktuella området har nära anslutning till bostadsområden, både norr och söder om området. Närmaste grundskola och vårdcentral finns i Nässjö. Stensjön har tillgång till en mindre livsmedelsbutik, cirka 950 meter från området.

Den sammanfattande bedömningen är att lokaliseringen har förutsättningar att bidra till en hållbar bebyggelsestruktur. Området är lokaliserat i utkanten av tätorten Stensjön, där det finns grundläggande utbud samt möjligheter med både buss och tåg ta sig vidare till bland annat Nässjö och Vetlanda. Tillgängligheten till

säkra gång- och cykelbanor är dock bristfällig vid platsen. I dagsläget delar fotgängare, cyklister och biltrafik samma utrymme längs med Björkövägen, vilket medför en otrygg trafiksituation. Den begränsade framkomligheten för oskyddade trafikanter riskerar även att leda till att mindre hållbara färdmedel väljs framför gång och cykel.

Slutsats

Positivt planbesked

Översiktligt och med nuvarande kunskapsunderlag finns det inget som hindrar önskad markanvändning. Frågan måste dock utredas vidare i en planprocess. I planarbetet behöver ett flertal frågor undersökas närmare och fördjupningar måste göras bland annat gällande naturvärden och strandskydd.

Lämplig planprocess och tidplan

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas under kvartal två år 2026 och vinna laga kraft 18–24 månader efter att detaljplanearbetet startats, under förutsättning att tillhörande utredningar fortskrider normalt och att detaljplanen inte överklagas. Detaljplanen kommer initialt handläggas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

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

Vid positivt planbesked kommer ett avtal om detaljplanläggning att skickas till sökande. Avtalet reglerar ansvarsfördelningen och kostnader i samband med framtagandet av detaljplanen. Ett undertecknat avtal är en förutsättning för att planarbetet ska handläggas vidare.

Avgift

Vid positivt planbesked sker fakturering av nedlagt arbete tertialvis under planprocessen.

Samhällsplaneringskontoret

Susanne Johansson
Planarkitekt