

Samhällsplaneringskontoret

Erik Helkimo
erik.helkimo@nassjo.se

Planbesked för Blomberg 6 i Nässjö stad

Beslut

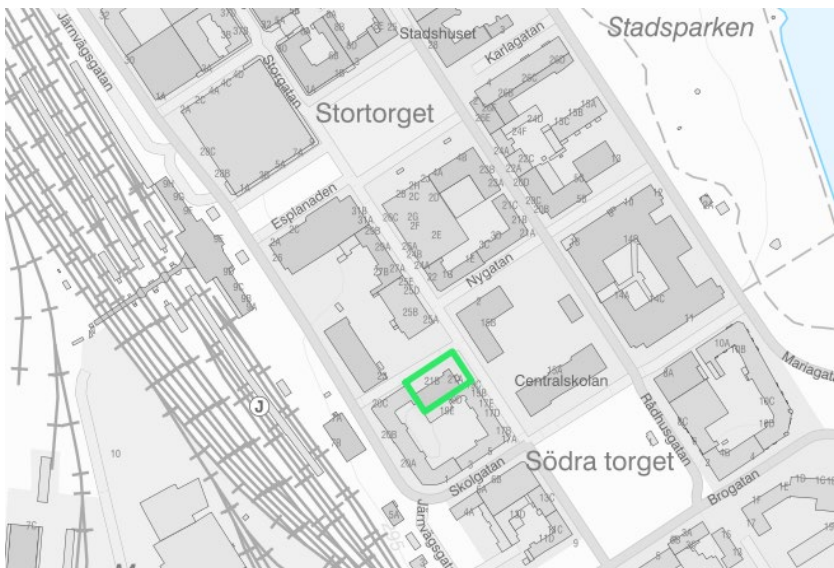
Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 29 januari 2025 § 5 att meddela positivt planbesked.

Redogörelse och motivering

Bakgrund

Fastighets AB Linden inkom den 26 september 2024 med en begäran om planbesked för fastigheten Blomberg 6 i Nässjö stad.

Ansökan avser att utforma en ny detaljplan för området som ger planmässiga förutsättningar för förtätning och uppförande av en ny bostadsbyggnad i upp till sex våningar och garage under mark. Gård avses anläggas i samma plan som befintlig gård inom fastigheten Blomberg 10 och åtkomst till parkeringsgaraget sker via befintligt garage under byggnaden på Blomberg 10. På så vis knyts Blomberg 6 och 10 ihop. Karta och skisser med exempel på byggnation har bifogats.



Översiktsskarta som med grön linje visar fastigheten Blomberg 6 läge i Nässjö stad.

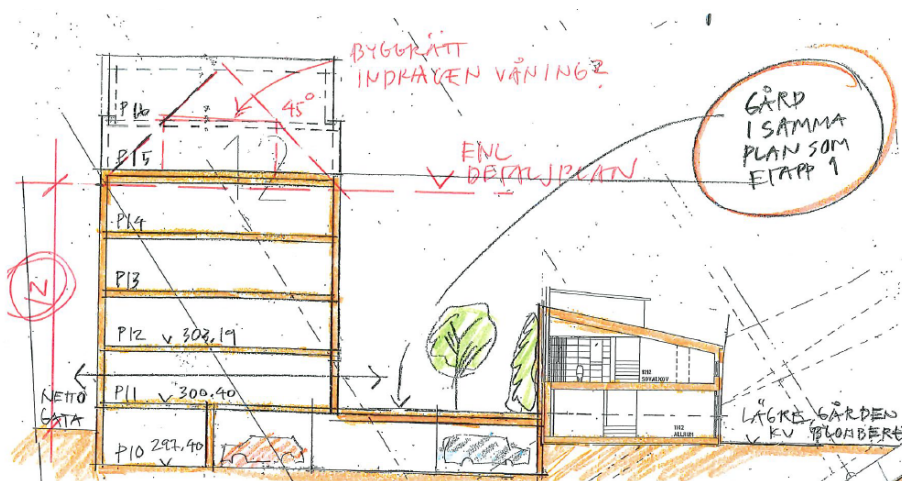
Fastigheten är belägen i centrala Nässjö i kvarteret Blomberg. Kvarteret ingår i stadskärnan som kännetecknas av sin rutnätsstruktur och karaktär av stenstad. På fastigheten finns idag en byggnad med butikslokal och bostad. Det finns också ett

antal parkeringsplatser. Tidigare har en biograf funnits på platsen. Fastighetsägare är Fastighets AB Linden.

Blomberg 6 omfattas av *Detaljplan Kv. Blomberg m.m.* (DP Nässjö 265, laga kraft den 15 juli 1992). I planen anges att fastigheten får bebyggas i huvudsak med bostäder men handel och kontor i bottenvåning tillåts också. Planen möjliggör olika byggnadshöjder och en stor del av fastigheten utgörs av så kallad ringmark, mark som endast får bebyggas under mark, vilket begränsar utnyttjandet av marken. Sammantaget är det inkomna förslaget inte förenligt med gällande detaljplan varför en ny behöver upprättas.



Fasadritning med föreslagen byggnad i brunt. Övre skiss visar fasad mot Storgatan och nedre skiss fasad mot fastigheterna Blomberg 5 och 12.



Sektionsritning med exempel på byggnation. Vy från Blomberg 10.

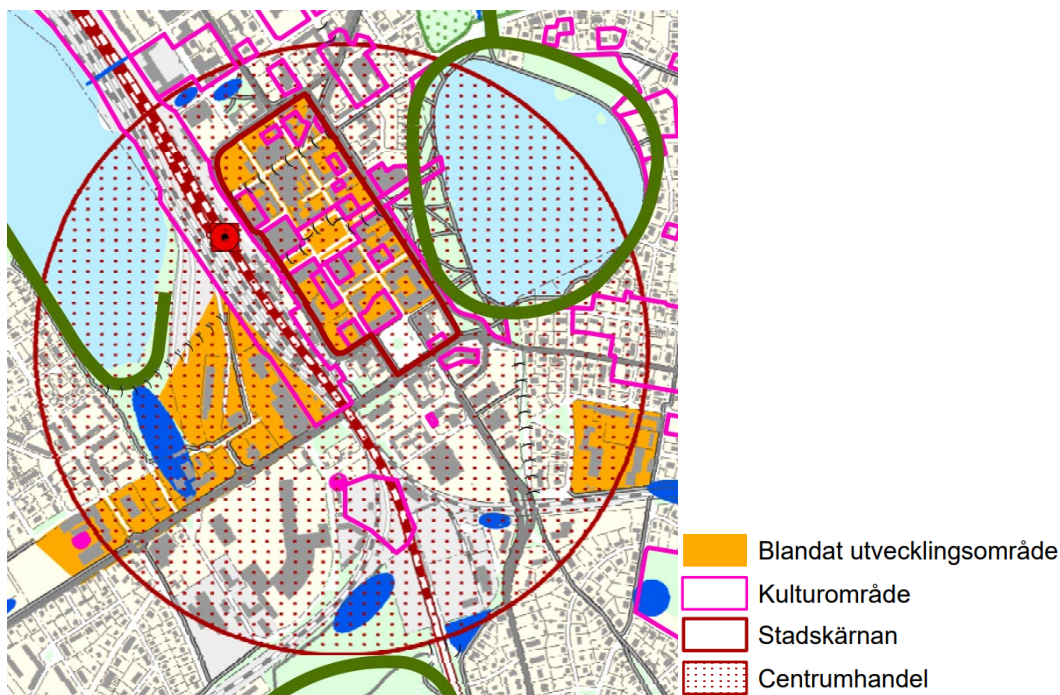
Platsens förutsättningar

Översiktsplan

I den kommunövergripande översiktsplanen, antagen 27 april 2023, pekas inte Blomberg 6 ut specifikt, men det finns en övergripande viljeinriktning och ställningstagande att tätorterna i Nässjö kommun bör utvecklas genom förtätning och nybyggnation i anslutning till redan befintlig bebyggelse. Ansökan är i linje med detta.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad, antagen 16 juni 2016, är hela stadskärnan utpekad som blandat utvecklingsområde där kommunen vill satsa på bostäder genom förtätning eller omvandling. Delar av kvarteret Blomberg pekas ut som möjligt förtättningsområde i stationsnära läge. Fastigheten ingår i rutnätsstaden vilket är ett särskilt betydelsefullt område för Nässjö och viktigt att värna om sett till dess kulturhistoriska värden med hänsyn till den ursprungliga stadsplanen. Stadskärnan är också utpekad som område för centrumhandel. Inom stadskärnan finns riktlinjer för bebyggelsens utformning där fasader vända mot gatan ska utformas i sten, tegel eller puts för att bevara stadskärnans karaktär som stenstad. Utmed Storgatan ska slutna kvarter eftersträvas. Dessa riktlinjer bör beaktas i planarbetet.



Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad.

Kulturmiljöprogram

Flera byggnader inom kvarteret Blomberg pekas ut i kommunens kulturmiljöprogram från år 2020. Dessa har ett allmänt bebyggelsevärde. Tidigare Centralskolan på kvarteret Ärlan klassas som särskilt värdefull bebyggelse. Anpassning av tillkommande bebyggelse med hänsyn till de kulturhistoriskt

värdefulla byggnaderna och stadskärnan i övrigt, främst avseende bebyggelsens höjd och material (enligt riktlinje i fördjupad översiktsplan), blir aktuellt att utreda under planprocessen.

Geoteknik och förorenad mark

Marken inom området består enligt en geoteknisk undersökning från år 2023 av asfalt på fyllning som underlagras av morän som vilar på berg. Moränen utgörs huvudsakligen av sandig morän, vilket också SGU:s jordartskarta anger. Jorden bedöms ha hög eller mycket hög relativ fasthet och förutsättningarna för grundläggning på mark bedöms vara goda. Föreslagen åtgärd bedöms ur ett geotekniskt perspektiv som lämplig.

Tre närliggande potentiellt förorenade områden har identifierats där kemtvätt bedrivs eller har bedrivits tidigare. En av dessa klassas som måttlig risk och vid planläggning av fastigheten Blomberg 10, år 2016–2017, konstaterades att det idag inte utgörs någon risk, eller endast liten risk för människors hälsa eller miljön och det är inte aktuellt med ytterligare utredningar. De andra två är klassade som stor risk och undersöktes närmare i början av 2022 i samband med planarbetet med kvarteret Ärlan. För att undersöka kemtvättarnas eventuella påverkan på Blomberg 6 genomfördes en provtagning av inomhusluft och grundvatten år 2023. Slutsatsen är att klorerade lösningsmedel inte har påträffats i vare sig grundvattnet eller inomhusluften och sannolikheten att påträffa klorerade lösningsmedel inom fastigheten bedöms därför vara mycket liten. Bedömningen är att det inte är motiverat med ytterligare undersökningar, men frågan är viktig att fortsatt beakta i planprocessen.

Fastighetsrättsliga frågor

Ett servitut belastar Blomberg 6 och ger fastigheterna Blomberg 5 och 12 rätt att utnyttja en del av Blomberg 6 för väg, vilket i dagsläget försvårar föreslagen åtgärd. Det är en förutsättning för planarbetet att servitutet förändras eller upphävs, vilket får utredas vidare under planprocessen.

Buller och risk för olyckor

Fastigheten ligger nära järnväg och därför behöver buller och risker med farligt gods beaktas under planarbetet. Buller från vägtrafiken förekommer också och de kumulativa effekterna av buller från spår- och vägtrafik behöver utredas.

Kartläggning av ekosystemtjänster

En kartläggning av ekosystemtjänster har utförts med hjälp av Boverkets verktyg, ESTER. Syftet är att inventera och utvärdera ekosystemtjänster i området. Kartläggningen visar att ekosystemtjänster är ytterst begränsade i området idag. Det finns däremot en allé med lindar på Storgatan intill kvarteret Blomberg som bidrar med vissa värden och bör därför beaktas i samband med utveckling av Blomberg 6. Eftersom det råder avsaknad av grönska i området i övrigt idag är det positivt om detta kan nyskapas inom Blomberg 6 i samband med exploatering, förslagsvis på innergården enligt inkomna skisser.

Lokaliseringens förutsättningar att bidra till en hållbar Bebyggelsestruktur

Finns service inom gång- eller cykelavstånd?

	Mindre än 1000 meter = Ja	1000 – 2000 m = Tveksamt	Mer än 2000 m = Nej
Grundskola	X		
Vårdcentral	X		
Livsmedelsaffär	X		

Kommentar: Grundskola, vårdcentral och livsmedelsaffär finns inom 1000 meter från planområdet. Planområdet ligger centralt och nära stadskärnans serviceutbud.

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
	X		

Kommentar: Det finns gång- och cykelbana utmed Järnväggsgatan i anslutning till kvarteret Blomberg. Det är också möjligt att cykla på Storgatan även om det inte finns någon skyltad gång- och cykelbana.

Finns tillgång till kollektivtrafik?

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

Kommentar: Planområdet ligger nära resecentrum.

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: Avståndet till stadsparken understiger 300 meter.

Den sammanvägda bedömningen är att platsen har goda förutsättningar att bidra till en god bebyggd miljö avseende hållbar bebyggelsestruktur. Fastigheten är centralt belägen och har god tillgång till service med bland annat grundskola, vårdcentral och livsmedelsaffär inom 1000 meter. Förutsättningarna att gå och cykla till fastigheten är goda. Cykelväg finns utmed Järnväggsgatan, intill kvarteret Blomberg. Likaså är tillgången till kollektivtrafik god med närhet till Nässjö centralstation och resecentrum samt flera busshållplatser. Det är också nära till grönområden, exempelvis stadsparken som möjliggör lek och rekreation vid Ingsbergssjön.

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 de fastighetsrättsliga frågorna om servitut samt buller, farligt gods och kulturmiljö.

Lämplig planprocess och tidplan

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas under kvartal 2, 2025 och vinna laga kraft 18 månader efter att detaljplanarbetet startats, under förutsättning att tillhörande utredningar fortskrider normalt och att detaljplanen inte överklagas. Detaljplanen kommer att upprättas 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

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 avgiften ut i senare skede. Om planarbetet inte kan fullföljas tas avgift ut för nedlagd tid.

Samhällsplaneringskontoret

Erik Helkimo
Planarkitekt