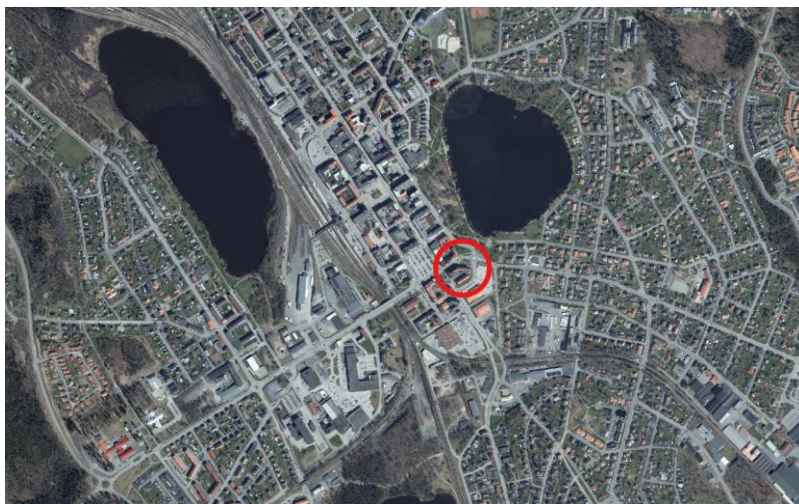


Samhällsplaneringskontoret
Paulina Sandomierska
paulina.sandomierska@nassjo.se

Planbesked för Del av Gamla staden 1:1 vid kv. Brandstationen 1 i Nässjö stad och kommun

Beslut

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 26 februari 2025 § 23 att meddela positivt planbesked.



Röd cirkel illustrerar ungefärlig placering av planbeskedet i Nässjö tätort.

Redogörelse och motivering

Bakgrund

Brandborg AB inkom den 22 november 2024 med en begäran om planbesked för fastigheten Gamla staden 1:1, vid kv. Brandstationen 1, i Nässjö stad och kommun.

Fastigheten Brandstationen 1 har idag gällande bygglov för ändrad användning: från lokal till bostad. I samband med bygglovets projektering har det uppstått problem med att tillgodose parkering för blivande boende, eftersom kommunens parkeringsstrategi uppger att parkering ska kunna ordnas inom den egna fastigheten.

Ytan norr om byggnaden på Brandstationen 1 och sydväst om cirkulationsplatsen (se bilden nedan) har sedan en tid tillbaka används som parkering. Ytan är dock placerad på allmän plats, del av Gamla staden 1:1, som ägs av kommunen. För att parkeringen ska kvarstå och för att fullfölja fastighetsägarens lokalomvandling, behövs således en ny detaljplan. Syftet med den nya detaljplanen kommer vara att

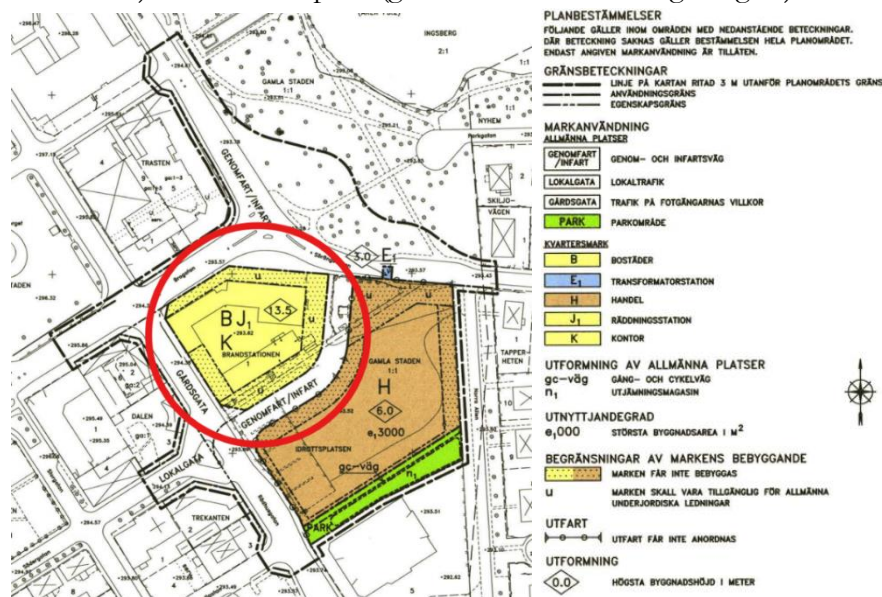
omvandla allmän plats till kvartersmark (läs mer under ”gällande detaljplan”), för att fastighetsägaren till Brandstationen 1 ska kunna köpa marken av kommunen och därmed tillgodose parkeringsbehovet för kommande boende. I den kommande planprocessen kommer även andra ytor, mellan fastigheten Brandstationen 1 och Gamla staden 1:1, utöver den omnämnda ovan, att utredas.



Bilden illustrerar med blå färg vilka fastigheter som ägs av kommunen. På bilden finns även med parkeringen som planbeskedet redogör för.

Gällande detaljplan

Kommande planområde omfattas av detaljplan kv. Brandstationen m.m. (DP Nässjö 311), som vann laga kraft 18 december 2003. Bilden nedan illustrerar ungefär var i gällande detaljplan kommande planområde kommer att bli. Marken inom avgränsningen är idag detaljplanerad som kvartersmark (bostad, räddningsstation och kontor) samt allmän plats (genomfart/ infart och gårdsgata).

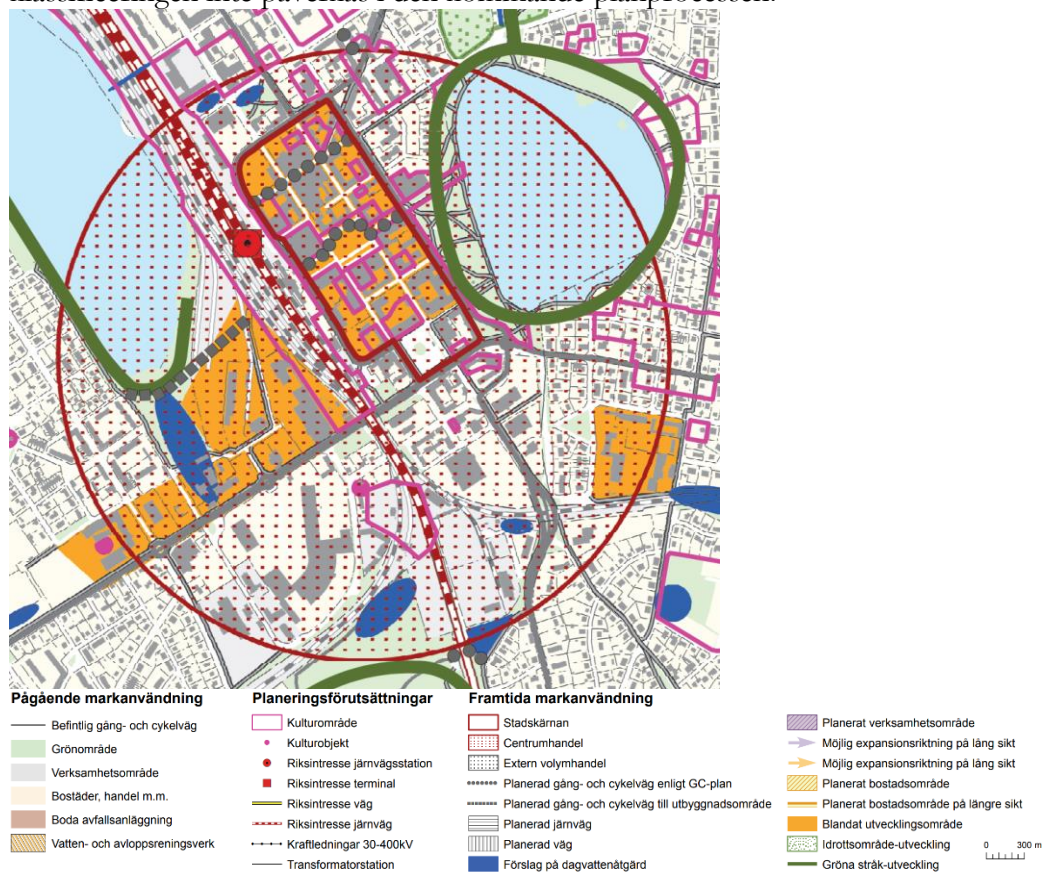


Den röda cirkeln illustrerar den del av gällande detaljplan, som kommer att beröras i den kommande detaljplaneprocessen.

Platsens förutsättningar

Fördjupad översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad, som antogs av kommunfullmäktige 16 juni 2016, visar på att fastigheten Gamla staden 1:1 vid kv. Brandstationen 1 är utpekad som "centrumhandel". Mer konkret innebär det att inom markerat område skapa ett levande centrum som består av handel, service och mötesplatser. Samma fördjupade översiktsplan pekar också ut byggnaden intill kommande planområde som "kulturområde". Kulturmiljöprogrammet (del 3 Nässjö stad) uppger att byggnaden på fastigheten Brandstationen 1 är klassad, enligt den framtagna klassificeringen av Länsstyrelsens i Jönköpings län, som klass 4 - allmänt bebyggelsevärde. Eftersom kommande detaljplaneuppdrag inte bedöms inkludera den klassade byggnaden och planläggningen inte innebär någon fysisk förändring på platsen (det är enbart platsens planförhållanden som ändras) kommer klassificeringen inte påverkas i den kommande planprocessen.



Utdrag på karta och teckenförklaring från den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad.

Strandskydd

Enligt miljöbalken 7 kap. 18 g § (SFS 1998:808) återinträder strandskydd automatiskt när en detaljplan ersätts eller upphävs. Kommunen får enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) upphäva strandskyddet vid beslut om antagande av detaljplanen om det finns särskilda skäl. Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga den allemansrättsliga tillgången till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på både land och vatten.

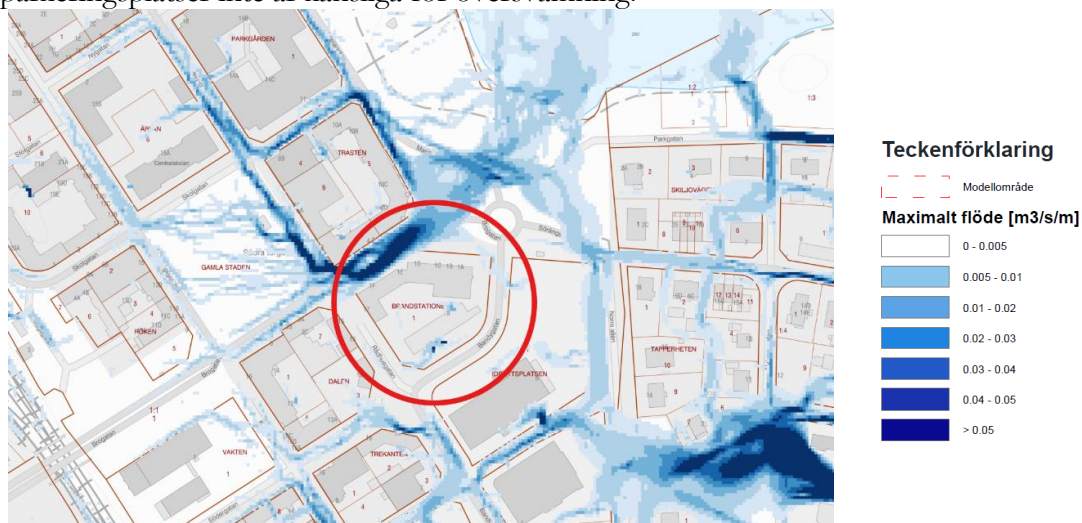
Enligt webbkartan från Länsstyrelsen i Jönköpings län kan kommande planområde påverkas av strandskydd från Ingsbergssjön. Fastställande av planens exakta avgränsning kommer dock att ses över under planprocessen. Skulle kommande planområde beröras av strandskyddet, bedöms den initiala kunna upphävas med anledning av korsningen Brogatan, Sörängsvägen och Mariagatan, som tydligt avgränsar och skapar en barriär mellan plan- och strandområdet.



Röd cirkel illustrerar ungefär var den kommande avgränsningen för den nya detaljplanen kan tänkas att uppstå. Blå skrafferade området illustrerar var strandskydd från Ingsbergssjön gäller.

Skyfall och översvämning

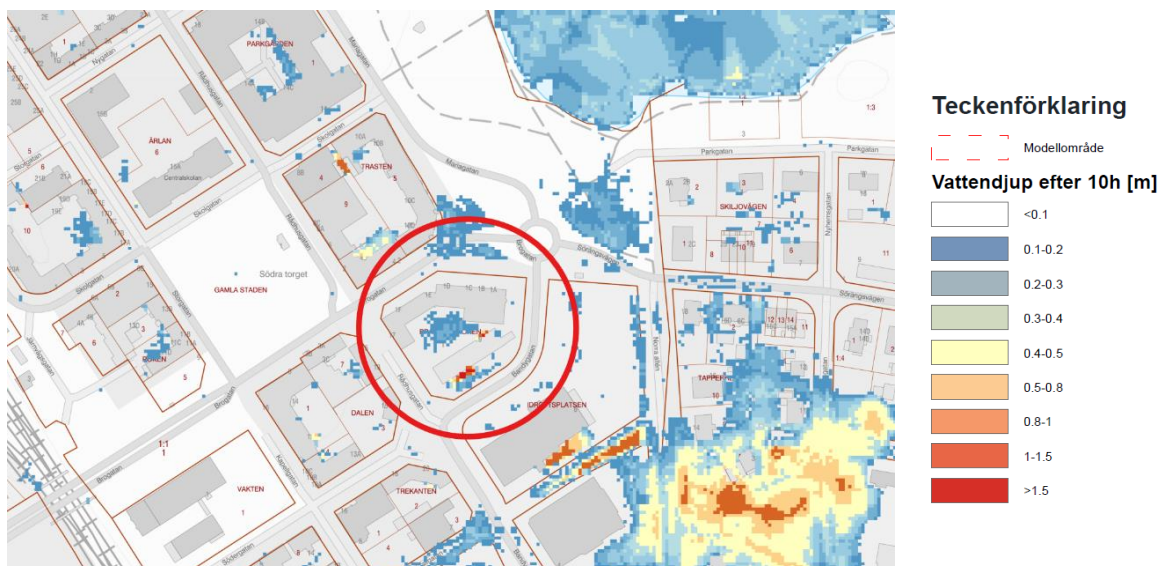
Skyfallskarteringen av 100-årsregnet över Nässjö stad har gjorts år 2022 av konsultbolaget WSP. Nedan presenteras var inom aktuellt område vatten ansamlas och riktningen den tar. Av karteringen att döma kommer skyfall inte påverka planläggningen eftersom bebyggelse inte avses möjliggöras och för att parkeringsplatser inte är känsliga för översvämning.



Kartan visar maximalt flöde vid ett 100-årsregn.
Röd cirkel illustrerar aktuellt område för planbesked.



Kartan visar maximalt djup vid ett 100-årsregn.
Röd cirkel illustrerar aktuellt område för planbesked.



Kartan visar vattendjup efter 10 timmar vid ett 100-årsregn.
Röd cirkel illustrerar aktuellt område för planbesked.

Lokaliseringens förutsättningar att bidra till en hållbar bebyggelsestruktur

Den sammanfattande bedömningen är att platsen har goda förutsättningar att bidra till en hållbar bebyggelsestruktur inom och utanför kommande planområde. Syftet med kommande detaljplan kommer vara att uppfylla parkeringsbehovet på fastigheten Brandstationen 1 samt att planförhållandena är i linje med förhållanden som finns på platsen idag. Detaljplanen innebär ingen fysisk förändring på platsen och medför därför ingen förändring av bebyggelsestrukturen i Nässjö.

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 strandskydd.

Lämplig planprocess och tidplan

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas under kvartal 2 år 2025 och vinna laga kraft 18 månader efter att detaljplanearbetet startats, under förutsättning att tillhörande utredningar fortskrider normalt och att detaljplanen inte överklagas. Detaljplanen kommer att upprättas med standard planförfarande 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 sökande. 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 nerlagd tid.

Samhällsplaneringskontoret

Paulina Sandomierska
Planarkitekt