



Planbeskrivning

Detaljplan för

Gamla Staden 1:1, vid kv. Brandstationen 1

Nässjö stad, Nässjö kommun

Diarienummer SPK-2024-1510

SAMRÅDSHANDLING

Upprättad: 2025-08-27

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar användning av mark och vatten och bebyggelsens utformning. Detaljplanen visar vad som ska användas till allmänna platser, till exempel gator och torg, och vad som ska utgöra enskild kvartersmark såsom bostads- eller industrimark. I detaljplanen kan också bebyggelsens placering, storlek, höjd och övrig utformning regleras. Sättet att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen och innefattar medborgarinflytande och flera politiska beslut. I processen vägs allmänna och enskilda intressen mot varandra. När en detaljplan har vunnit laga kraft är den juridiskt bindande och ligger till grund för bland annat bygglovsprövning. Planen ger fastighetsägaren rätt att använda och bebygga marken i enlighet med planbestämmelserna – så kallad byggrätt. På Nässjö kommuns webbplats och Boverkets PBL Kunskapsbanken finns mer information om planering och byggande.

Planprocess och tidplan

Här beskrivs planprocessen kortfattat. Tidplanen gäller under förutsättning att tillhörande utredningar fortskrider som planerat och att detaljplanen inte överklagas.

Planbesked och planprocessens start

Brandenborg AB begärde planbesked för fastigheten Del av Gamla staden vid kv. Brandstationen 1 under november månad 2024. Brandenborg AB är fastighetsägare för Brandstationen 1. Anledningen till ansökan beror på att norr om fastigheten finns en parkering som är placerad på allmän platsmark men som används av fastighetsägaren till Brandstationen 1. För att fastighetsägaren ska kunna fullfölja sin lokalomvandling behöver således markanvändningen ändras från allmän platsmark till kvartersmark. Därefter kan fastighetsägaren förvärva den avsedda ytan och tillgodose parkeringsplatser i enlighet med kommunens parkeringsstrategi, antagen år 2022, inom sin egen fastighet. Ansökan avser därmed att möjliggöra för omvandling av allmän platsmark till kvartersmark.

Samhällsplaneringsnämnden beslutade att lämna positivt planbesked den 26 februari 2025 § 23 och gav samhällsplaneringskontoret i uppdrag att inleda planarbetet.

Samråd

Ett planförslag upprättas och samråds med myndigheter, sakägare och andra berörda. Möjlighet ges att lämna synpunkter och förslag. Inkomna synpunkter sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse och detaljplanen bearbetas och justeras eventuellt med hänsyn till inkomna synpunkter. Samhällsplaneringsnämnden beslutade om samråd den 27 augusti 2025 § 125.

Granskning

Ett bearbetat och justerat planförslag ställs ut på granskning. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter och förslag. Innan antagande färdigställs ett granskningsutlåtande som skickas till de som inte fått synpunkter tillgodosedda.

Antagande

Samhällsplaneringsnämnden antar detaljplanen. Om den är av stor vikt eller principiell betydelse antar kommunfullmäktige detaljplanen. Detaljplanen förväntas antas kvartal 2 år 2026.

Laga kraft

Om ingen överklagar och länsstyrelsen inte heller beslutar om att överpröva detaljplanen vinner den laga kraft efter överklagandetidens utgång.

Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
OMFATTNING OCH LOKALISERING.....	5
FYSISK MILJÖ	6
SERVICE	8
TRAFIK.....	8
NATURMILJÖ.....	9
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	10
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	12
MILJÖ.....	12
KULTURMILJÖ.....	13
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	13
RIKSINTRESSEN.....	16
MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	16
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	17
MILJÖKVALITETSNORMER.....	17
PLANERINGSUNDERLAG	19
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	19
ÖVRIGA PLANERINGSUNDERLAG.....	20
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	21
PLANFÖRSLAG	21
ALLMÄN PLATS.....	21
KVARTERSMARK.....	21
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	22
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	22
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	22
REGLERING AV KVARTERSMARK.....	22
GENOMFÖRANDE.....	23
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV.....	23
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	23
TEKNISKA FRÅGOR.....	24
EKONOMISKA FRÅGOR	25
ORGANISATORISKA FRÅGOR	25
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....	25
KONSEKVENSER.....	26
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	26
FYSISK MILJÖ	26
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE ANTAS INTE BIDRA TILL NÅGRA STÖRRE FÖRÄNDRINGAR PÅ PLATSEN.	
DETALJPLANEN SÄKERSTÄLLER ATT INGA BYGGNADER TILLKOMMER, VILKET BIDRAR TILL ATT OMRÅDETS	
KARAKTÄRSDRAG BIBEHÅLLS.....	26
TRAFIK.....	26
NATUR	26
MILJÖ.....	26
KULTURMILJÖ.....	26
SOCIAL HÅLLBARHET	27
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	27
MELLANKOMMUNALA FRÅGOR.....	28
MILJÖKVALITETSNORMER.....	28

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ändra markanvändningen från allmän plats till kvartersmark för att skapa planmässiga förutsättningar för fler parkeringsytor inom fastigheten i enlighet med kommunens parkeringsstrategi, antagen år 2022.

Planeringsförutsättningar

Omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget centralt i Nässjö stad, sydväst om Ingsbergssjön intill Stadsparksrondellen. Planområdet omges av Brogatan i nordväst och Bandygatan i sydost. Planområdets areal är cirka 600 kvadratmeter och innefattar del av fastigheterna Brandstationen 1 och Gamla Staden 1:1. Fastighetsägare av Brandstationen 1 är Brandenburg AB och fastighetsägare av Gamla Staden 1:1 är Nässjö kommun.

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



Översiktsbild av planområde. Området markerat med vita linjer visar planområdets ungefärliga avgränsning.

Fysisk miljö

Inom planområdets norra del finns en befintlig parkering med cirka tolv hårdgjorda parkeringsplatser. Resterande del utgörs av en remsa som är gräsbeklädd i planområdets östra och sydliga riktning. I direkt anslutning till planområdet finns kvarteret Brandstationen 1, som historiskt har varit en brandstation men som idag används främst som bostad. Byggnaden för gamla brandstationen är kulturhistoriskt klassad och fasaderna på fastigheten utgörs främst av tegel.

Kringliggande bebyggelse består främst av flerbostadshus med upp till fyra våningar. Söder om området finns flera dagligvarubutiker med en tillhörande parkering. Norr om området finns Ingsbergssjön med tillhörande stadspark.



Bilden visar den befintliga parkeringen som finns inom planområdets norra del.



Bilden visar planområdets södra delar och en del av den befintliga gräsremsan. Till vänster är Bandygatan.



Bilden visar del av planområdets östliga del. Till höger finns Bandygatan och närliggande livsmedelsbutiks parkering.



Bilden visar planområdets nuvarande terräng och gatubelysningen som finns utmed planområdets sydliga och östliga del.

Service

Planområdet är beläget i ett centrumnära läge i Nässjö stad, med närhet till både stadskärnan med dess varierande utbud samt Almenäs handelsområde. Här finns det bland annat tillgång till offentlig handel och service. Strax söder om planområdet finns flera handelsverksamheter, främst i form av dagligvarubutiker. Närmaste förskola och grundskola finns cirka 1200 meter respektive 950 meter från planområdet.

Trafik

Planområdet gränsar huvudsakligen till två gator. Brogatan i norr och Bandygatan i öster om planområdet. Båda gatorna begränsas av en hastighet på 40 kilometer i timmen. I Stadsparksrondellen, belägen nordväst om planområdet möts Bandygatan Brogatan, Mariagatan och Sörängsvägen. I den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad, antagen år 2016, pekas samtliga ovan nämnda vägar ut som en del av det befintliga huvudvägnätet, likaså pekas Mariagatan och en del av Brogatan ut som en bit av inre ringledden.

I den norra delen av Bandygatan, innan Stadsparksrondellen, finns en befintlig in- och utfart till fastigheten Brandstationen 1. Likaså finns det en in- och utfart vid planområdets södra del, via Bandygatan. Bandygatan, utmed planområdets södra del, är ett gångfartsområde. Samtliga angränsande gator inom och i anslutning till planområdet

är kommunala och Nässjö kommun är väghållare. Det innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av gatorna.

Gång- och cykeltrafik

Det finns gång- och cykelvägar angränsande till området. Närmast i anslutning finns en gång- och cykelväg norr om planområdet. I Trafikstrategin för Nässjö kommun antagen år 2024, beskrivs att längs med Sörängsvägen, Mariagatan och Brogatan finns snabbspår i stadskärnan och del av Bandygatan, söder om fastigheten Brandstationen 1 finns huvudstråk för gång- och cykel.



Bilden visar en del av gång- och cykelvägen som går utmed planområdets norra del.

Kollektivtrafik

Längs med Brogatan, cirka 200 meter sydväst om planområdet, finns busshållplatsen Nässjö Södra torget. Längs med Bandygatan, cirka 100 meter söder om planområdet, finns busshållplatsen Nässjö Bandygatan. Utöver tillgången till busshållplatser är det cirka 600 meter till Nässjö Resecentrum där det finns ytterligare buss- och tågförbindelser.

Motortrafik

Planområdet trafikeras delvis av motortrafik då en viss del utgörs av parkering. Vägarna i direkt anslutning till planområdet - Bandygatan och Brogatan, trafikeras av motortrafik.

Naturmiljö

Marken inom planområdet består främst av hårdgjorda ytor i norr som idag utgörs av parkering. Längs med planområdets östra del, längs med Bandygatan, finns gräsbevuxen mark som underhålls med gräsklippning. I anslutning till det södra området, strax utanför planområdet, finns ett almträd. Naturmiljön på fastigheten Brandstationen 1 har sparsamma inslag av grönska där det vanligast förekommande är gräsytor. Längs med Bandygatan, som gränsar i söder till fastigheten Brandstationen 1, finns ett mindre bestånd av nio lövträd i form av oxel. Dessa är till största del placerade i par längs med Bandygatan.



Bilden ovan visar exempel på oxelträden som finns längs med Bandygatan, i planområdets sydvästliga del.

Norr om området, på andra sidan rondellen, ligger Ingsbergssjön med sin tillhörande stadspark. Sjön och parken erbjuder grönska och rekreativa ytor. Ingsbergssjöns gröna omgivningar är utpekade i den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad, antagen år 2016, som en del av stadens gröna stråk. Ingsbergssjöstråket sträcker sig sedan vidare norrut igenom Runnerydsområdet.

Det finns inga identifierade sällsynta eller hotade växtarter inom eller i anslutning till planområdet.

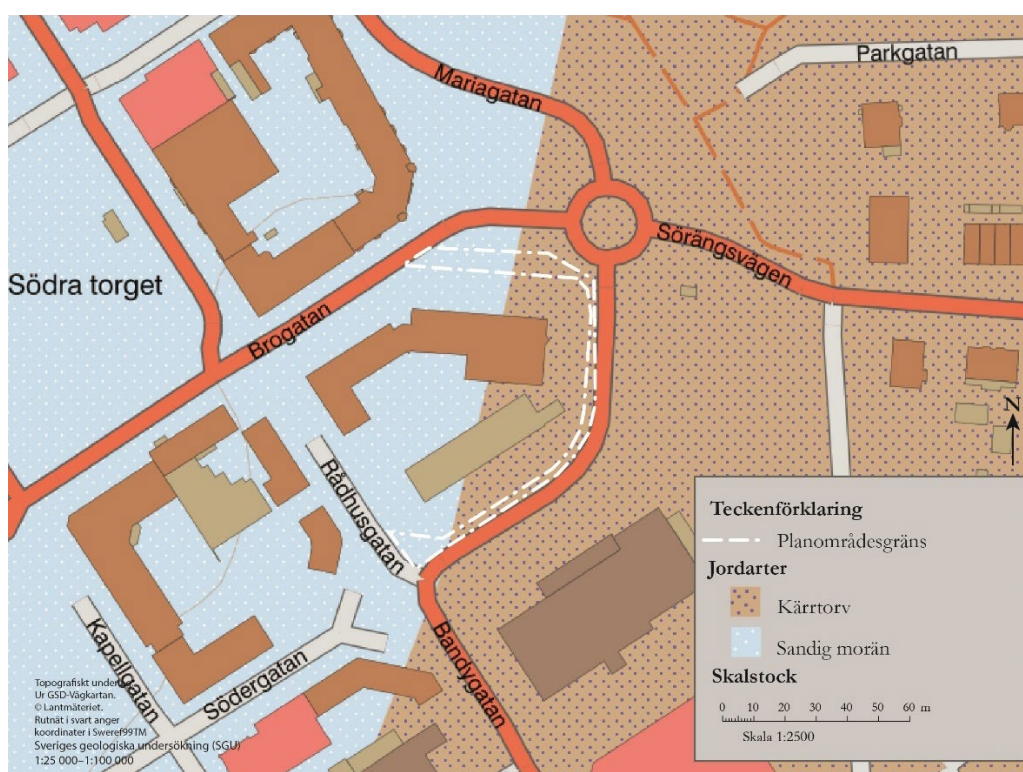
Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består marken inom planområdet främst av kärrtorv och en mindre del av sandig morän. Morän är en av Sveriges vanligaste jordarter, är inte känslig för skred och har medelhög genomsläpplighet.

Torv bildas på två huvudsakliga sätt, via kärr eller mossar. I detta fall har det bildats kärrtorv på platsen. Tillbaka i historien har Ingsbergssjön, Runnerydssjön och Handskerydssjön varit en större enhet, vilket senare har blivit uppdelat på tre enheter. Därav är en viss del av planområdet kärrtorv, på grund av det historiskt har varit en blötare miljö men som nu är igenväxt. Kärrtorv har låg genomsläpplighet.



Kartan visar en ungefärlig avgränsning av planområdet och markens genomsläpplighet. Området har medelhög genomsläpplighet i väster och låg genomsläpplighet i öster och söder.



Kartan visar en ungefärlig avgränsning av planområdet och markens jordarter. Området har sandig morän i väster och kärrtorv i öster och söder.

Vissa jordarter, exempelvis sand och morän släpper igenom luft på grund av sin genomsläpplighet och porositet. Det leder till att luft och radon kan röra sig friare i marken. Även om radonhalten i jorden inte är särskilt hög kan det fortfarande innebära en ökad risk för radon för byggnaderna som står på dem. Sandig morän, som är en av Sveriges vanligaste jordarter, är däremot mer kompakt och släpper därför inte igenom lite mycket luft. Det innebär att radon inte lika lätt kan transporteras i sådana jordar, vilket minskar risken för att radon tar sig upp till bostäderna, så länge som halterna i marken är normala. Kärrtorv såsom sandig morän har sämre genomsläpplighet och därmed minskar risken för radon. Kartorna visar endast det översta jordlagret.

Risken för markradon anses som relativt låg då marken består av sandig morän och kärrtorv som båda har en begränsad genomsläpplighet.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Dagvatten avrinner främst ner mot Brogatan där det idag finns ett dagvattenstråk för ytavrinning som avrinner ner mot Ingsbergssjön. Grönytan mellan Mariagatan och Brogatan samt ytan norr om planområdet fungerar som en naturlig infiltration och fördröjning av dagvattnet. Idag finns ett utvecklat ledningsnät i anslutning till planområdet som kan omhänderta dagvattnet.

Miljö

Strandskydd

Norr om planområdet finns Ingsbergssjön som omfattas av strandskydd. Strandskyddet tangerar med cykeltvägen som är placerad utanför planområdet.



Kartan ovan visar en del av strandskyddet runt Ingsbergssjön. Det vitstreckade området visar planområdets ungefärliga avgränsning. Planområdet berör inte strandskyddet.

Kulturmiljö

Brandstationen är utpekad i Nässjö kommuns kulturmiljöprogram, antagen år 2020, som Klass: 4 – Allmänt bebyggelsevärde. Brandstationen beskrivs i kulturmiljöprogrammet som ett tidigt exempel på kommunal byggnad med ett framträdande läge.

På andra sidan Brogatan, mitt emot Brandstationen finns byggnad inom fastigheten Trasten som även omfattas av kulturmiljöprogrammet. Byggnaden har Klass: 4 – Allmänt bebyggelsevärde och är ett exempel på en kombination av församling- och bostadshus inom ett kvarter. Byggnaden tillsammans med Brandstationen utgör en entré in mot staden.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är beläget i direkt anslutning till flera trafikerade vägar: Mariagatan, Brogatan, Bandygatan och Sörängsvägen. Bullernivåerna är särskilt höga längs med Brogatan.

Förorenad mark

Sedan tidigare fanns en bensinmack på hörnet om kvarteret Dalen, strax sydväst om fastigheten Brandstationen 1. Området är sedan tidigare sanerat och bedöms idag ha en ”Mindre känslig markanvändning”. Drivmedelshantering har även förekommit på Södra torget, som är beläget cirka 100 meter från planområdet. Fastigheten Brandstationen 1 är även utpekad som ett möjligt förorenat område eftersom det tidigare har varit Brandstation på platsen.

Farligt gods

Mariagatan, Brogatan, Bandygatan och Sörängsvägen är inte utpekade som rekommenderade leder för farligt gods. Däremot finns det inget hinder för farligt gods att förekomma längs med vägarna utmed och i närheten av planområdet.

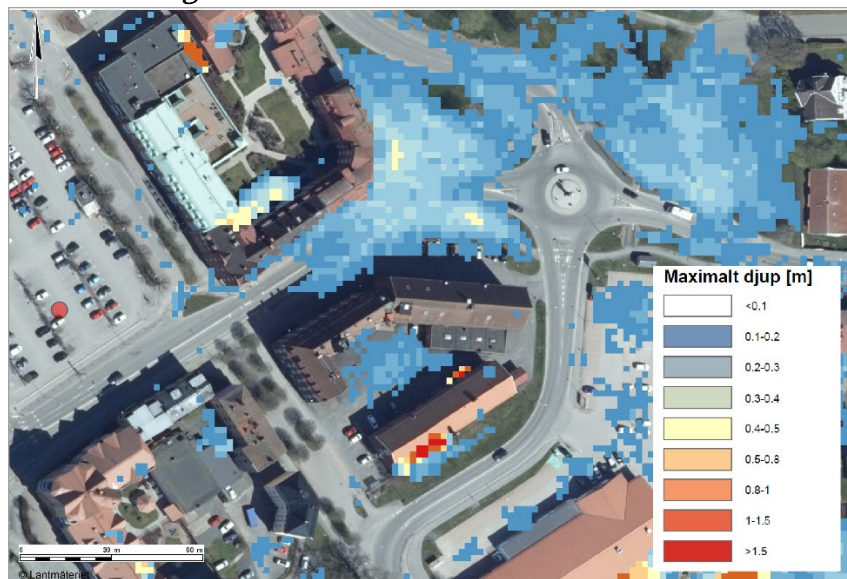
Räddningsinsats

Det finns ingen befintlig brandpost inom planområdet. Närmaste befintliga brandpost finns i den södra delen av fastigheten Brandstationen 1, längs med Bandygatan. Närmaste räddningsstation finns vid Telegatan/Sörängsvägen och är beläget cirka 1400 meter från planområdet. Beräknad insattid är 0–5 minuter.

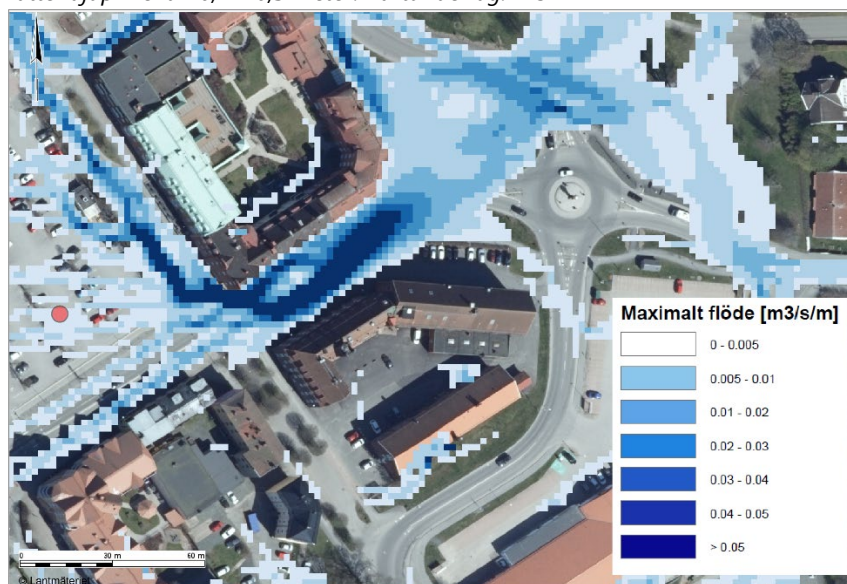
Klimatförändringar

Nässjö kommuns framtida klimat förutspås bli varmare, torrare och blötare. Detta leder till ökade risker för översvämning, värmeböljor och intensivare nederbörd. Redan idag märks skillnader i vår miljö, exempelvis varmare och torrare somrar. Exakt hur stora klimatförändringarna kommer att bli beror på vilka åtgärder som implementeras och hur väl samhället anpassas utifrån ett förändrat klimat.

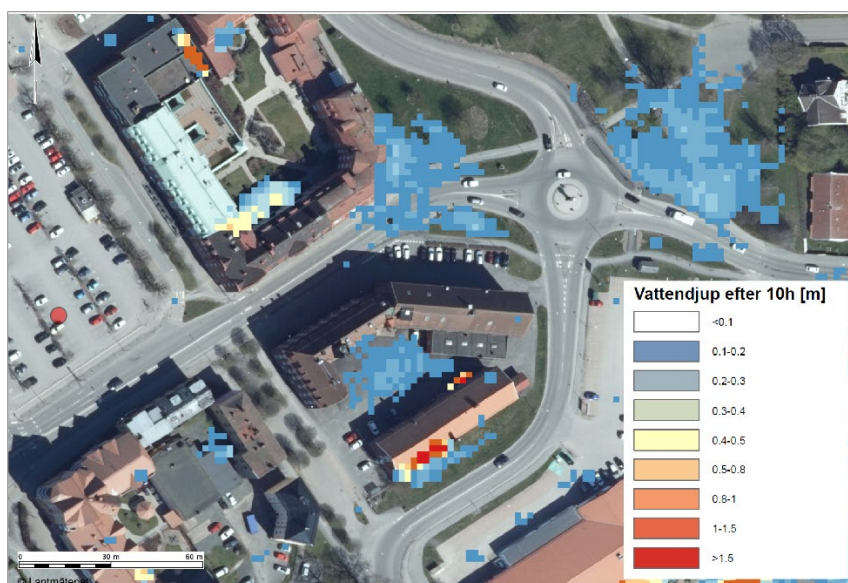
Översvämning



Kartan visar maximalt djup vid 100-års regn. Planområdets norra delar berörs och omfattas av ett vattendjup mellan 0,1 – 0,5 meter. Kartunderlag: WSP



Kartan visar maximalt flöde vid 100-års regn. Planområdets östra och del av norra berörs och omfattas av ett maximalt flöde mellan 0,005–0,02 m³/s/m. Kartunderlag: WSP



Kartan visar vattendjup efter 10 timmar vid ett 100-års regn. Norr om området finns risk för vattenansamling dock inte inom planområdet. Kartunderlag: WSP

Ovan kartutdrag kommer från den skyfallskartering som har framtagits för Nässjö stad. Kartorna visar inga direkta utsatta områden innanför planområdet. Norr om planområdet finns risk för översvämning vid ett 100-års regn. Genom att exempelvis undvika att hårdgöra fler ytor i närheten till området kan vattnet omhändertas lokalt och därmed förbättra och minimera risker för översvämning vid kraftiga skyfall.

Ras, skred och erosion

Ras, skred och erosion kan uppstå vid kraftiga mängder regnvatten. Sådana företeelser sker ofta vid slänter eller lermarker nära ett vattendrag. Planområdet omfattas inte av lera och ytorna i anslutning och i planområdet har inte några sluttningar eller bergsslänter. För mer information om planområdets geotekniska förutsättningar, se under rubriken "Förutsättningar och Geotekniska förhållanden".

Hög ytttemperatur



Kartan visar värmekartering över planområdet och dess omgivning. Kartan är hämtad från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap [MSB] och anger maxtemperatur mellan 2022–2024.

Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) är tendenserna till värmeöar något höga. Maxtemperaturen inom planområdet mellan år 2022 och år 2024 är 33 grader Celsius, där temperaturen är något svalare i de norra delarna jämförelsevis med de södra delarna. Troligen beror detta på att det finns mer grönska runt Ingsbergssjön som därmed har en kylande effekt på sin närmiljö under högre temperaturer. Mindre hårdgjorda ytor och bevarande av grönska leder till en minskad risk för lokala värmeöar och bidrar därmed till både skugga och svalka under framför allt sommarhalvåret.

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

Mellankommunala intressen

Planområdet omfattar flera huvudavrinningsområden och delavrinningsområden. (Se avsnittet om ”Vatten”).

Nässjö kommun är belägen högst upp bland högländets avrinningsområden, vilket medför ett ansvar i vattenfrågor. Eftersom vatten rör sig fritt över administrativa gränser kan påverkan inom kommunen få konsekvenser nedströms i andra kommuner. Detta innebär att händelser som rör vattenanvändningen i Nässjö kommun kan exempelvis påverka dricksvattenkvaliteten i lägre belägna delar av huvud- och delavrinningsområdet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Utifrån befintligt underlag, däribland kommunens översiktsplan, är bedömningen att hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken inte påverkas av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Till dessa hör en gränsvärdesnorm som uttrycks i mikrogram per kubikmeter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$).

I centrala Nässjö görs årligen modelleringar från tidigare mätningar av luftkvaliteten på sex olika platser avseende partiklar (PM10), kvävedioxid och bensen. Dessa är de föroreningar som riskerar att ligga närmst gränsvärdena för miljökvalitetsnormerna. Resultaten av de senaste mätningarna (avser år 2023) visar att samtliga uppmätta halter underskrider gränsvärdena och vidare uppföljningskrav finns därför inte.

För planer i centrala Nässjö: Närmaste mätpunkt är cirka 50 meter från planområdet i den västra delen av fastigheten Brandstationen 1. Halterna vid mätpunkten underskrider gränsvärdena.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten anger kvaliteten en vattenförekomst ska uppnått vid en viss tidpunkt. Totalt har fem vattenförekomster identifierats.

Nordvästra delen av planområdet ligger inom huvudavrinningsområde för Emån. Enligt VISS är Emåns ekologiska status i huvudsak måttlig, men på vissa sträckor uppnås god status med andra sträckor otillfredsställande status.

Nordvästra delen av planområdet berör även delavrinningsområde för utloppet av Ingsbergssjön. Enligt VISS har förekomsten ingen klassificering utan har indelningstyp ”övrigt vatten”. I de flesta fall är vattenförekomsten för liten och har därmed ingen klassificering. Det kan exempelvis handla om mindre bäckar eller små skogstjärnar. Det finns inget krav på att övrigt vatten måste ha exempelvis en klassificering och därför saknas ofta data om förekomsten.

Vidare ligger nordvästra delen av planområdet inom avrinningsområde för ytvattenförekomsten Lövhultabäcken som är en delsträcka av Gisshultaån (övre-källan). Förekomsten är en del av huvudavrinningsområde för Emån. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har förekomsten måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Inom området har bromerad difenyleter/ polybromerade difenylterar (PBDE) identifierats i fisk. Gränsvärdet bedöms överskridas i samtliga vattenförekomster och idag finns inga tekniska lösningar på åtgärder som leder till sänkta halter av PBDE och därmed bidrar till god kemisk status för ytvattnet. Inom vattenförekomsten har även kvicksilver och kvicksilverföreningar identifierats, halterna är som för PBDE, tekniskt omöjliga att åtgärda och därmed går det att sänka halterna till en nivå som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Anledningen till

problemen beror främst på luftburna föroreningar har färdats långväga och omfattas idag av en så pass stor karaktär att det inte bedöms gå att åtgärda.

Den östra och södra delen ligger inom avrinningsområde för ytvattenförekomsten Nässjöån, vattendraget rinner mellan Runnerydssjön och Ryssbysjön. Enligt VISS beskrivs ekologiska statusen som måttlig och kemiska statusen som ej god för förekomsten. Anledningen beror bland annat på identifiering av bromerad difenyleter/polybromerade difenylterar (PBDE) i fisk samt kvicksilver och kvicksilverföroreningar.

Den östra och södra delen ligger även inom delavrinningsområde som mynnar ut i Ryssbysjön. Ryssbysjön ligger inom huvudavrinningsområde för Motala ström. Den ekologisk statusen bedöms som otillfredsställande och den kemiska statusen uppnår ej god. Anledningen till att sjön bedöms ha en otillfredsställande ekologisk status beror på flera olika anledningar, exempelvis otillfredsställande växtplanktonstatus, bottenfauna och bristande näringsämnen med flera.



Kartan ovan visar fördelningen mellan den nordvästra delen och östra och södra delen. Linjen som löper genom fastigheten visar avgränsningen.

Buller

Enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska kommuner med mer än 100 000 invånare kartlägga omgivningsbullret inom kommunen och ta fram åtgärdsprogram. Nässjö kommun har knappt 32 000 invånare och denna skyldighet gäller därmed inte.

Planeringsunderlag

Kommunala ställningstaganden

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 26 februari 2025 § 23 om positivt planbesked och samhällsplaneringskontoret fick därmed i uppdrag att ta fram en ny detaljplan.

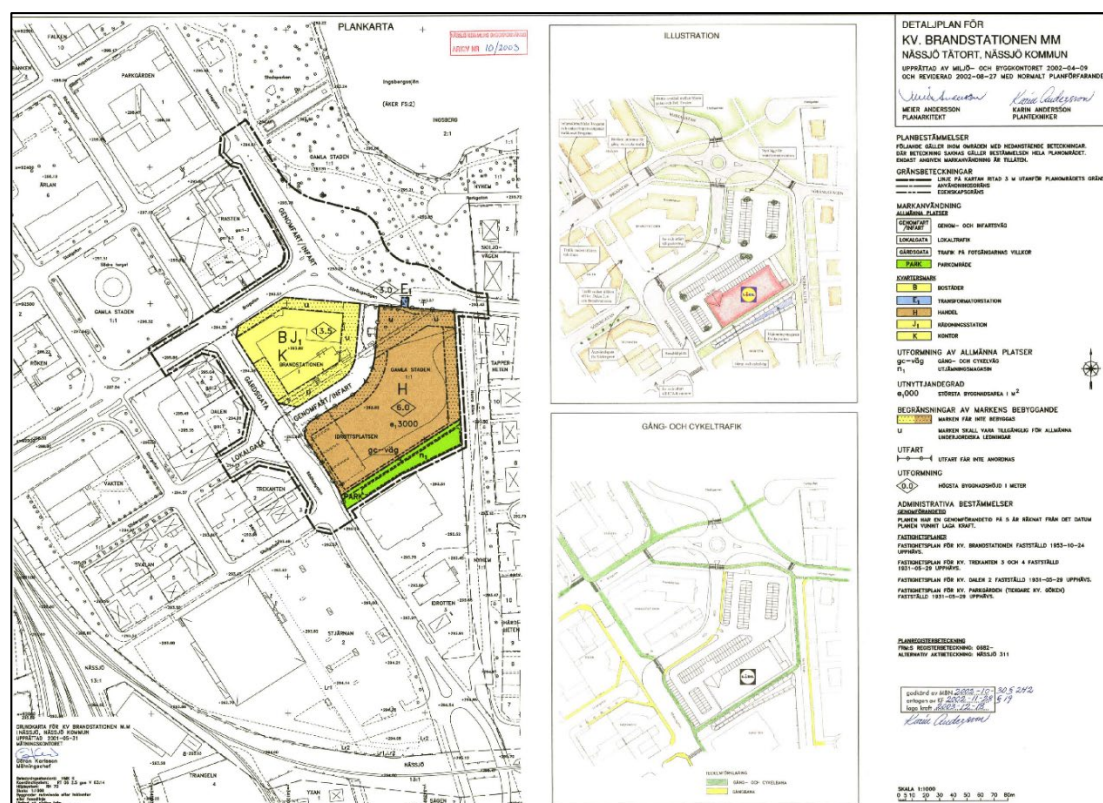
Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 27 april 2023. Översiktsplanen redovisar inte några särskilda riktlinjer eller rekommendationer för det aktuella planområdet.

Detaljplan

Planområdet är idag reglerat genom följande detaljplan:

Detaljplanen för kv. Brandstationen m.m. i Nässjö, Nässjö kommun (laga kraft 2003-12-18). I den berörda delen anger planen allmän platsmark med markanvändningen genomfart/infart och kvartersmark med markanvändningen bostad, brandstation och kontor med begräsningar i form av prickmark (marken får inte bebyggas) och u-område (marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar). Den berörda delen ersätts med en ny detaljplan med regleringarna bostad, prickmark, u-område och körbar förbindelse får inte anordnas mot allmän plats.



Kartbild som visar gällande detaljplan inom planområdet och i vilka delar de ersätts.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Kommunen ska vid upprättandet 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 2025-08-27. Undersökningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande

Området utgörs idag av ett till största del redan hårdgjort område. Genom att detaljplanen inte möjliggör för någon större förändring på platsen och att befintlig infrastruktur finns tillgängligt antas planen inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas. Detaljplanens genomförande är i linje med miljömålet ”God bebyggd miljö”.

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

Övriga planeringsunderlag

I arbetet med detaljplanen har, utöver de kommunala styrdokument samt utredningar och underlag som redovisas ovan, hänsyn också tagits till planeringsunderlag från bland annat länsstyrelsen, VISS, SGU, Naturvårdsverket, SGI, Trafikverket med flera.

Grundkarta

För området har samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun upprättat en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter. Grundkartan är upprättad den 4 april 2025.

Fastighetsförteckning

Samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun har upprättat en fastighetsförteckning som gäller för planområdet. Utöver en redovisning av lagfarna fastighetsägare till berörda fastigheter inom och utanför planområdet upplyser fastighetsförteckningen om kända servitut och rättigheter som belastar fastigheter inom planområdet. Fastighetsförteckningen är upprättad den 25 april 2025.

Skyfallskartering

WSP har tagit fram en skyfallskartering för Nässjö stad, 14 april 2022. Utredningen visar maximalt flöde, maximalt djup och maximalt djup efter 10 timmar till följd av ett 100-årsregn.

Beskrivning av detaljplanen

Planförslag

Planförslaget innebär att området planläggs med användningen bostad i syfte att möjliggöra för fler parkeringsytor inom fastigheten Brandstationen 1. Detta regleras med prickmark (begränsning av markens utnyttjande) för att säkerställa att inte några till- eller nybyggnader upprättas inom planområdet och för att på så vis även bibehålla platsens nuvarande karaktär.

Planområdet regleras med u- område för att säkerställa att tillgångarna till markförlagda ledningar bibehålls eftersom marken kommer att övergå från allmän plats till kvartersmark. Körbar förbindelse får inte anordnas mot allmän plats planläggs för hela planområdet ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. En mindre del av fastigheten Brandstationen 1 nordöstra hörn planläggs som gata. Detta med anledning av att justera planavvikelser för att stämma överens med verkligheten. Idag används ytan som kommunal gata men är planlagd med användningen bostad, brandstation och kontor.

Allmän plats

Planförslagets reglerar användningen allmän plats till gata.

GATA – Gata

Planläggning innebär att en mindre del av planområdets nordöstra hörn planläggs som gata. Idag ligger en del av fastigheten Brandstationen 1 inom det allmänna gaturummet och därmed korrigeras detta genom att planläggas som gata för att stämma överens med verkligheten. Inom användningen gata innefattas även komplement till gatans funktion, såsom trottoarer, cykelvägar och belysning.

Huvudmannaskap

Nässjö kommun är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmark B – Bostäder. Inom användningen innefattas olika typer av kategoribostäder, exempelvis vanliga bostäder och fritidshus. Inom användningen ingår även bostadskomplement, exempelvis parkering och garage.

B – Bostäder

Användningen bostäder möjliggör för uppförande av parkeringsytor inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader, 5 år, för hela planområdet och börjar gälla från och med det datum detaljplanen vinner laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Den ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra

planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för allmän plats och för kvartersmark, dessa regleringar motiveras nedan.

Användning av allmän plats

GATA – Gata

Motiv: Planläggning av GATA syftar till att möjliggöra en mer ändamålsenlig markanvändning som överensstämmer med verklighetens utformning.

Lagstöd: PBL 2 kap. 3 §

Användning av kvartersmark

B – Bostäder

Motiv: Planläggning av bostäder syftar till att möjliggöra komplementär ytor till befintlig bebyggelse i form av parkeringsytor.

Lagstöd: PBL 2 kap. 3 §

Reglering av kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

..... – Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Syftet med regleringen är att säkerställa att inga byggnader tillkommer inom planområdet för att möjliggöra för parkeringsytor. Parkering undantages från regleringen.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Syftet med regleringen är att säkerställa tillgången till underjordiska ledningar.

Regleringen i kombination med att marken inte får förses med byggnad möjliggör åtkomst till ledningarna vid behov av underhåll eller andra åtgärder.

Lagstöd: PBL 4 kap. 6 §

Stängsel, utfart och annan utgång

j – Körbar förbindelse får inte anordnas mot allmän plats

Motiv: Syftet med regleringen är att hindra in- och utfarter mot allmän plats. Detta med anledning av det bedöms olämpligt med in- och utfarter i närhet till Stadsparksrondellen utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv.

Lagstöd: PBL 4 kap. 9 §

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

I samband med ett plangenomförande behöver Brandenburg AB, exploatören förvärva en del av fastigheten Gamla Staden 1:1. Förvärvningen sker mellan exploatör och fastighetsägare, vilket i detta fall är Nässjö kommun.

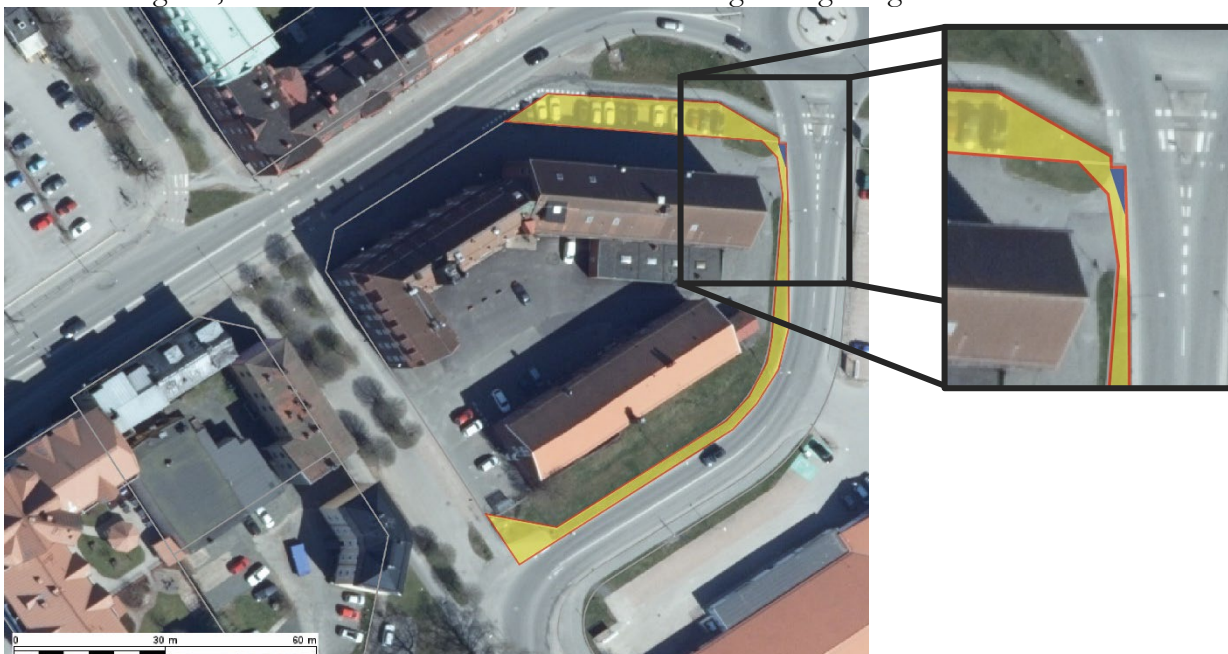
En del av Brandstationen 1 övergår från kvartersmark till allmän plats till följd av detaljplanens genomförande. I samband med genomförandet har Nässjö kommun som huvudman för allmän plats rätt till inlösen av mark både under och efter genomförandetiden enligt 6 kap. 13 § PBL. Ersättning vid inlösen av mark bestäms enligt expropriationslagen (SFS 1972:719).

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Nedanstående kartbild illustrerar vilka förändringar i fastighetsindelningen som detaljplanens genomförande medför. I och med genomförande kommer en del av fastigheten Gamla Staden 1:1 övergå från allmän platsmark till kvartersmark och del av Brandstationen 1 övergå från allmän platsmark till kvartersmark – reglerad med användningen GATA. Ytan som regleras som gata kan införlivas till fastigheten Gamla Staden 1:1 som inrymmer främst gator med kommunalt huvudmannaskap.

För att kunna överföra de avsedda ytorna krävs en fastighetsreglering och detta sker enligt fastighetsbildningslagen (SFS 2020:921). Fastighetsägaren för Brandstationen 1 – Brandenburg AB, ansvarar för att initiera och bekosta fastighetsregleringen.



Kartbilden visar fastigheter som avses att ändras. Den gulmarkerade området visar vilken del av fastigheten som övergår från allmän plats till kvartersmark. Det blå-markerade området visar del av detaljplanen som övergår från kvartersmark till allmän platsmark. Röda linjen visar planområdets avgränsning. Samtliga områden har en ungefärlig avgränsning i kartan.

Rättigheter

Detaljplanen omfattas idag inte av några rättigheter inom planområdet. Nya rättigheter kommer behöva tillskapas i samband med detaljplanens genomförande.

Ledningsrätt

I anslutning till planområdet finns en rättighet. Fastigheten Brandstationen 1 belastas med en ledningsrätt med Lantmäteriets aktnummer 0682–907.2 till förmån för Nässjö Affärsverk AB. Ledningsrätten gäller för Vatten och Avlopp. Ledningsrätten kvarstår även efter detaljplanens genomförande.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Teknisk försörjning i form av vatten och spillvatten finns framdraget utmed Bandygatan, Mariagatan och Sörängsvägen. Inga nya ledningar eller anläggningar antas behöva ansluta i samband med genomförandet.

Dagvatten

Inga tillkommande dagvattenanläggningar anses nödvändiga eftersom dagvattenbrunnar och dagvattenledningar finns inom och i anslutning till planområdet.

Brandvatten

Inga nya brandpostsystem anses nödvändigt att bygga ut i samband med genomförandet.

El, fjärrvärme och fiber

Teknisk försörjning i form av el finns framdraget i Bandygatan, Sörängsvägen, Mariagatan och Bandygatan. Fjärrvärme och fibernät (opto) finns framdraget till Brandstationen 1, utmed Bandygatan. Inga nya ledningar eller anläggningar anses nödvändigt i samband med genomförandet.

Avfallshantering

Detaljplanen bedöms skapa förutsättningar för en fungerande avfallshantering.

Utbyggnad av allmän plats

Nässjö kommun genom tekniska serviceförvaltningen är ansvarig för utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Nässjö Affärsverk AB är ansvarig för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Nässjö kommun ansvarar för och bekostar åtgärder för allmän plats. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder på kvartersmark.

Ifall utredningar och undersökningar behöver tas fram under framtagandet av detaljplanen bekostas detta av beställaren. Exploatören ansvarar även för att ansöka och bekosta eventuell fastighetsbildning.

Planavgift

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen faktureras när detaljplanen vinner laga kraft och bekostas av Brandenburg AB som är beställare av detaljplanen. Någon planavgift i samband med bygglov utgår inte.

Drift allmän plats

Nässjö kommun, genom tekniska serviceförvaltningen, är ansvarig för framtida drift och underhåll av allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Nässjö Affärsverk AB ansvarar för drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsanläggningar inom allmän plats.

Organisatoriska frågor

Inget exploateringsavtal eller markanvisningsavtal har upprättats i samband med detaljplanens framtagande. I samband med detaljplanens framtagande har ett planavtal mellan samhällsplaneringskontoret, Nässjö kommun och fastighetsägaren, Brandenburg AB upprättats.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900) med standardförfarande. Planen är i enlighet med översiktsplanen och anses inte vara av betydande intresse för allmänheten. Enligt undersökning av betydande miljöpåverkan antas detaljplanen inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildning sker i enlighet med fastighetsbildningslagen (1970:988) i samband med detaljplanens genomförande.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanens genomförande innebär att avstyckning från fastigheten Gamla staden 1:1 kan ske och att fastighetsbildning behöver genomföras i samband med detta. Vidare medför detaljplanens genomförande att rättigheter behöver tillskapas eller ombildas. Rättigheterna som berörs avser ledningsrätter i planområdets norra och östra sida. Kostnaden för eventuella rättigheter bekostas av den som ansöker. Ledningsrätter hanteras enligt ledningsrättslagen (SFS 1973:1144).

Fysisk miljö

Detaljplanens genomförande antas inte bidra till några större förändringar på platsen. Detaljplanen säkerställer att inga byggnader tillkommer, vilket bidrar till att områdets befintliga karaktär bibehålls.

Trafik

Genomförande av detaljplanen möjliggör för att fler parkeringsplatser kan tillkomma i området. Idag finns däremot redan flera etablerade parkeringsplatser inom området och genomförande antas därmed inte bidra till någon större förändring på trafiksituationen.

Parkering

Parkering ska hanteras inom respektive fastighet med utgångspunkt i angivna parkeringstal i kommunens parkeringsstrategi. Utmed detaljplanens genomförande möjliggörs för fastigheten Brandstationen 1 att kunna tillgodose fler ytor för parkering.

Natur

Naturmiljö

Detaljplanen omfattas av en mindre del grönyta längs med Bandygatan samt andra mindre gröna inslag. Genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra några större negativa förändringar på naturmiljön.

Landskapsbild

Eftersom detaljplanen inte medför några nya byggnader, planläggning av nya vägar eller andra större strukturella förändringar bedöms detaljplanens genomförande inte påverka landskapsbilden negativt.

Miljö

Dagvatten

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka dagvattenhanteringen negativt.

Kulturmiljö

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

Social hållbarhet

Barnperspektivet

Detaljplanen möjliggör inte för några större förändringar på platsen, vilket innebär att barnens möjlighet till att vistas på platsen inte förändras.

Fysisk tillgänglighet

Detaljplanens genomförande bedöms bidra till en ökad fysisk tillgänglighet. Genom att möjliggöra för fler parkeringsytor i närheten till befintliga fastigheter underlättar det för boende och gäster att besöka platsen.

Jämlikhet

Detaljplanen möjliggör för allmän plats där alla har tillträde på lika villkor oavsett kön, ålder, etnicitet och socioekonomisk status med mera.

Hälsa och säkerhet

Buller

Utmed detaljplanens genomförande möjliggörs för fler parkeringsplatser vid området. Fler parkeringsplatser kan leda till en ökad bullernivå, dock bedöms det att området redan idag är bullerpåverkat och medförande innebär därmed inte någon påtaglig förändring på platsen.

Översvämning

Detaljplanens genomförande möjliggör för mer hårdgjorda ytor, vilket kan leda till en ökad ytvattenavrinning. I relation till planområdets omfattning och att en stor del av planområdet redan är hårdgjort bedöms inte detaljplanens medförande att bidra till en ökad översvämningssrisk.

Olyckor

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka risken för olyckor negativt.

Ras, skred och erosion

Planområdet är till största del redan hårdgjort, med endast en mindre andel yta som fortfarande har mer gröna inslag i form av gräs och häck. En ökning av hårdgjorda ytor inom området riskerar att försämra markens genomsläpplighet, vilket i sin tur kan leda till en ökad yt-avrinning mot omkringliggande områden. Detaljplanens genomförande bedöms inte medverka till en ökad risk för ras, skred och erosion.

Hög ytemperatur

Detaljplanen möjliggör för att fler hårdgjorda ytor kan tillkomma inom planområdet, vilket kan leda till lokal förhöjda ytemperaturer och värmeöar. På grund av detaljplanens ringa omfattning bedöms medeltemperaturen vid Brandstationen 1 inte påverkas i någon större omfattning.

Räddningsinsats

Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra framkomligheten för utryckningsfordon.

Mellankommunala frågor

Detaljplanen berör flera huvud- och delavrinningsområden. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka några mellankommunala frågor negativt.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra förutsättningarna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra förutsättningarna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för vatten.

Buller

Miljökvalitetsnormer för buller enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) gäller inte för Nässjö kommun.

Samhällsplaneringskontoret

Susanne Johansson
Planarkitekt