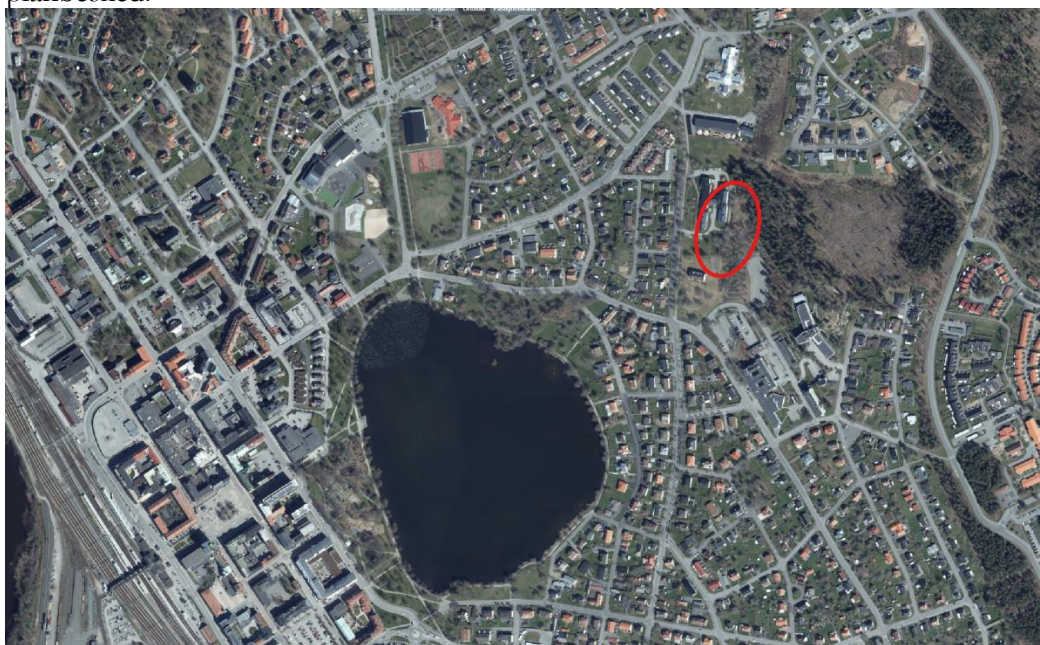


Samhällsplaneringskontoret
Paulina Sandomierska
paulina.sandomierska@nassjo.se

Planbesked för delar av Skansen 3 med flera i Nässjö stad och kommun

Beslut

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 25 juni 2025 § 99 att meddela positivt planbesked.



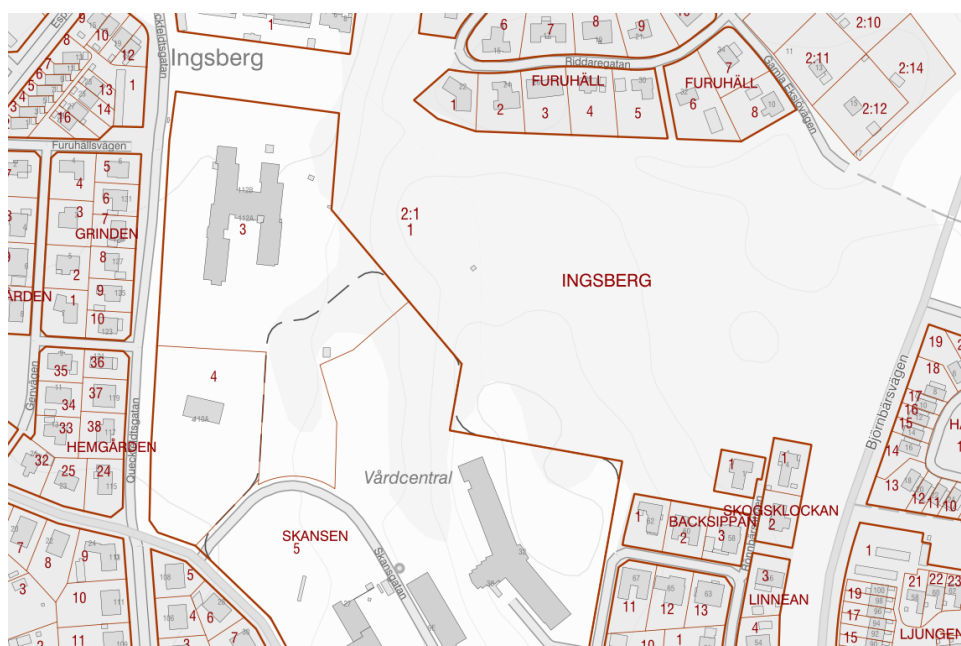
Röd cirkel illustrerar ungefärlig lokalisering av kommande planområde i Nässjö tätort.

Redogörelse och motivering

Bakgrund

Den 8 april 2025 inkom Fastighets AB Linden med en begäran om planbesked för delar av fastigheterna Skansen 3 och Skansen 4, belägna i de östra delarna av Nässjö stad, nordöst om Ingsbergssjön. Fastigheterna ägs av Nässjö kommun respektive Fastighets AB Linden.

Ansökan avser att ta fram en ny detaljplan som möjliggör bostadsbebyggelse, inklusive uppförandet av två punkthus i sex våningar. Syftet med detaljplanen är således att skapa förutsättningar för nya bostäder i området. I den kommande planprocessen kan det bli aktuellt att inkludera delar av fastigheten Ingsberg 2:1. Syftet med en sådan inkludering är att ändra gällande planbestämmelse från ”Allmän plats – park” till ”Natur”.



Bilden visar fastighetsindelningen inom och runt kommande planområde.



Illustrationen visar sökarens förslag på markanvändning i form av bostad.



Illustrationen visar ansökans skisser på den tänkta byggnadsutformningen.

Gällande detaljplan

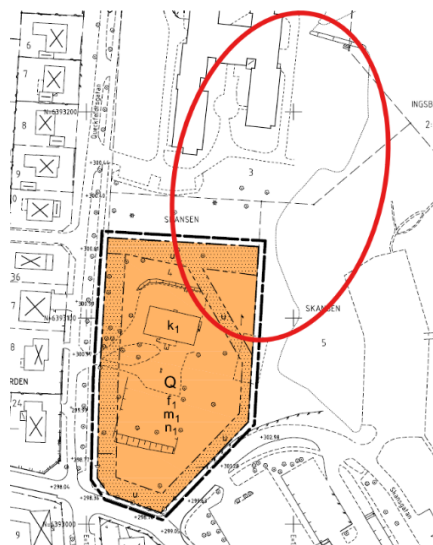


Översiktsbild över planmosaikens inom och i närheten av kommande planområde.

Det aktuella området omfattas av två gällande detaljplaner:

1. Detaljplan för del av fastigheten Skansen 4 (Nässjö 351)

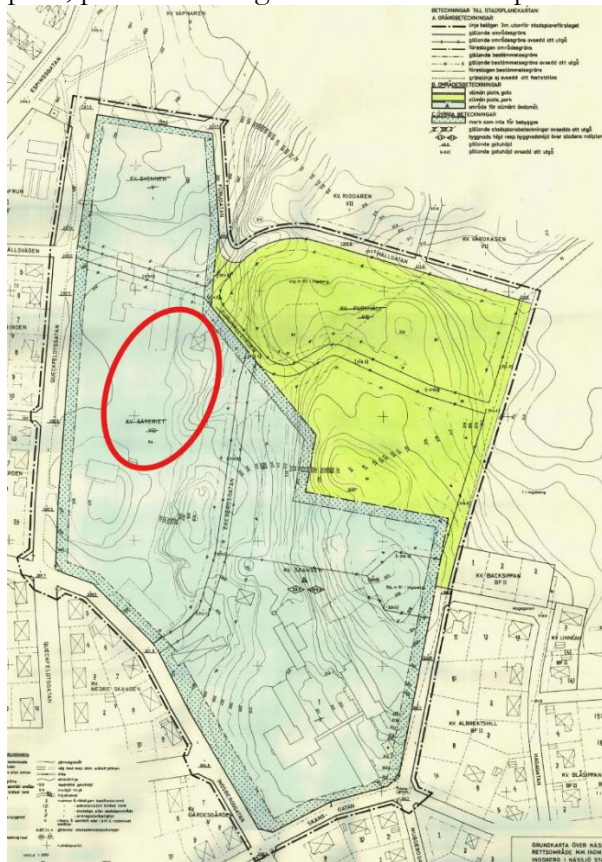
Detaljplanen vann laga kraft 25 februari 2012 och anger markanvändningen "Q" (användning anpassad till byggnadens kulturmiljövärden) samt egenskapsbestämmelse för att bland annat skydda platsens kulturmiljövärden. Vidare regleras planområdet genom egenskapsbestämmelse "u" (marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) och prickmark (marken som inte får bebyggas).



Bilden ovan visar plankartan DP Nässjö 351. Röd cirkel ringar in den plats som enligt ansökan kan bli aktuell för bostadsändamål.

2. Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Skansen m.m. (DP Nässjö 172)

Detaljplanen fastställdes av länsstyrelsen den 9 juni 1970. Inom denna plan anges markanvändningen som "A" (område för allmänt ändamål) samt "allmän plats, park" för fastigheten Skansen 3 respektive Ingsberg 2:1.



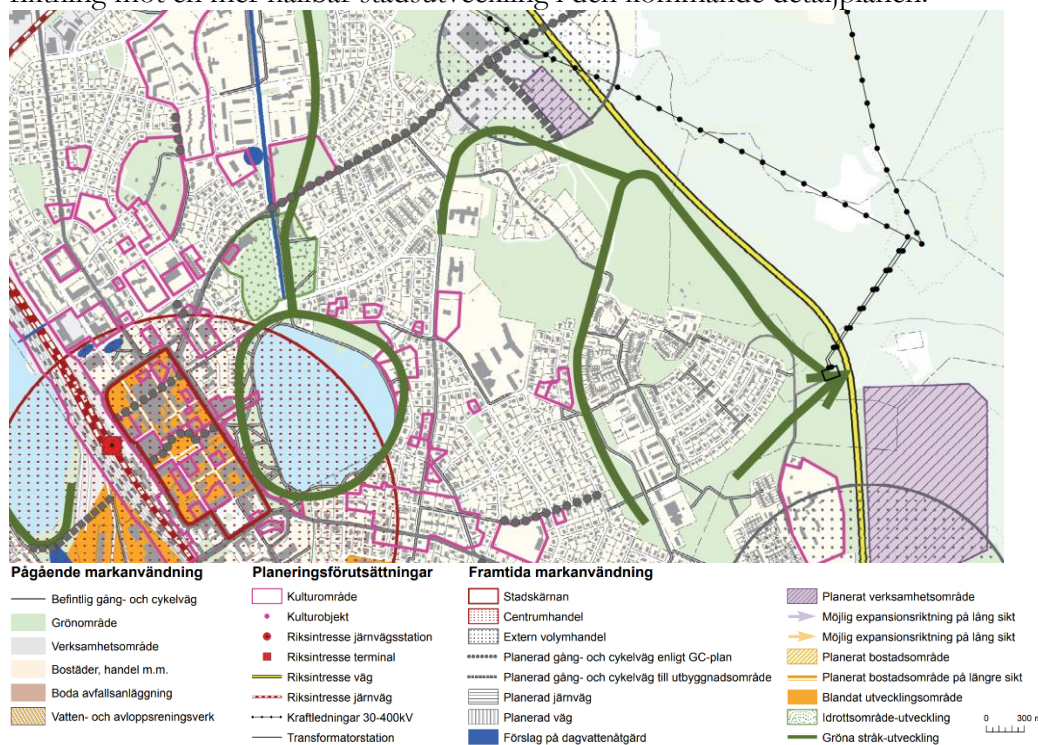
Bilden ovan visar plankartan DP Nässjö 172. Röd cirkel ringar in den plats som enligt ansökan kan bli aktuell för bostadsändamål. Även det gröna området kan bli aktuellt att ingå i den nya detaljplanen.

Den föreslagna bebyggelsen överensstämmer inte med gällande detaljplaner och åtgärden bedöms därmed som planstridig. Därtill präglas närområdet av höga natur- och kulturvärden, vilket särskilt behöver beaktas vid kommande detaljplanering. I den kommande planprocessen behöver därför den föreslagna markanvändningen prövas i relation till bland annat rådande planföresättningar och kultur- och naturvärden. En ny detaljplan krävs för att möjliggöra åtgärden och säkerställa att utvecklingen sker med hänsyn till platsens förutsättningar.

Platsens förutsättningar

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad, som antogs av kommunfullmäktige 16 juni 2016, framgår det att Nässjö kommun har som mål att främja en hållbar stadsutveckling. För att stödja denna inriktning beskriver planen att nybyggnation i första hand bör lokaliseras så befintlig infrastruktur - såsom skola, service och vård - kan nyttjas. Den planerade bebyggelsen är tänkt att utvecklas i anslutning till redan etablerad infrastruktur, vilket bedöms vara ett steg i riktning mot en mer hållbar stadsutveckling i den kommande detaljplanen.

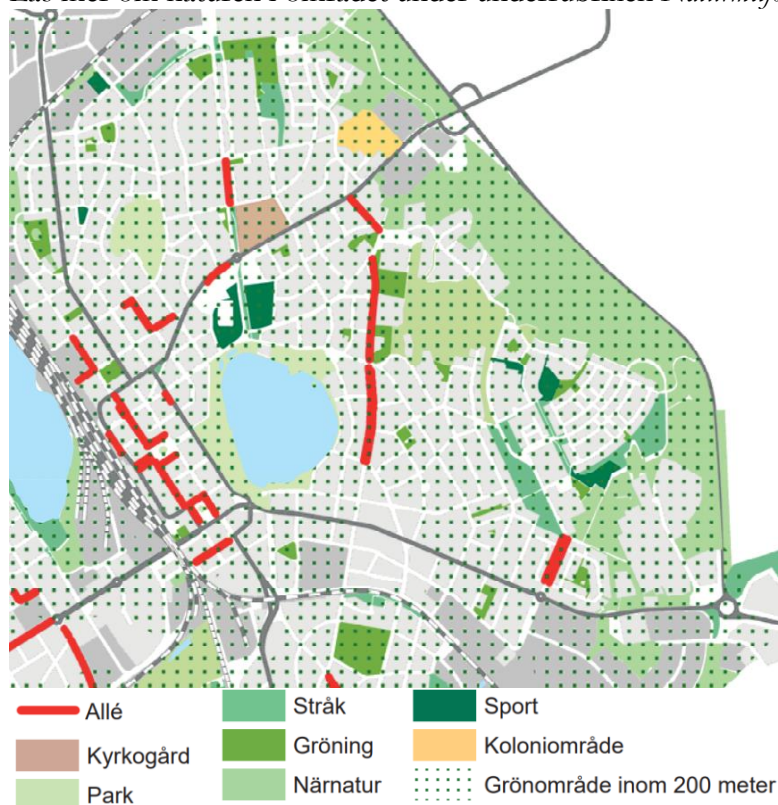


Utdrag på karta och teckenförklaring från den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad.

En annan strategi för att uppnå hållbar samhällsutveckling är att bevara, komplettera och utveckla gröna stråk genom staden och vidare ut till den omgivande naturen. I den fördjupade översiktsplanen anges målet om att alla invånarna ska ha tillgång till ett grönområde eller grönt stråk inom tio minuters gångavstånd. Gröna miljöer bidrar inte bara till rekreation och förbättrad folkhälsa utan fungerar även som naturliga mötesplatser för stadens invånare. Dessutom kan grönstrukturen spegla ortens identitet, karaktär och kulturhistoriska värden.

Det aktuella området som behandlas i planbeskedet ligger inom 200 meters radie från ett grönområde. Väster om området, längst Queckfeldts gatan, pekar den fördjupade översiktsplanen även ut en allé, vilken generellt omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken. Genom att justera planbestämmelsen för fastigheten Ingsberg 2:1 säkerställs att grönområdet öster om det aktuella området bevaras och kan bibehålla naturvärdena över tid. Naturvärdena på platsen bör därför särskilt uppmärksammas i den kommande planprocessen, så att de inte påverkas negativt av framtida bebyggelse.

Läs mer om naturen i området under underrubriken *Naturmiljö* (s. 7).



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

Det är inte enbart grönstrukturen som spelar en viktig roll i stadsbyggandet – även kulturmiljön har stor betydelse för den lokala identiteten, besöksnäringen och invånarnas livsmiljö. Den fördjupade översiktsplanen betonar vikten av att skydda och synliggöra värdefulla kulturmiljöer, samtidigt som kommunen särskilt ska beakta kulturhistoriskt betydelsefulla områden och objekt i den fortsatta detaljplaneringen. Detta syftar både till att undvika att förvanskning av miljöerna och till att säkerställa att varsamhetskravet enligt plan- och bygglagen uppfylls.

Den fördjupade översiktsplanen lyfter även kommuns ambition att skapa nya landmärken samt att ny bebyggelse och offentliga miljöer ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, som är anpassad till platsens unika förutsättningar. Målet med detta är att bevara och synliggöra Nässjös historia och kulturmiljö, samtidigt som en hållbar och estetiskt tilltalande stadsutveckling främjas.

Eftersom det aktuella området rymmer höga kulturvärden behöver den kommande planprocessen utreda hur planläggningen ska anpassa för att inte påverka värdena negativt.

Kulturmiljö

Den gällande detaljplanen (DP Nässjö 351) för fastigheten Skansen 4 redovisar ett utdrag ur Jönköpings läns museums byggnadsvårdsrapport 2011:46. I rapporten beskrivs att byggnaden på fastigheten har en nyantik huvudkaraktär från byggnadsåret 1805, men att huvudfasaderna (södra och västra) bär spår av omgestaltningarna från 1870-talet samt 1930-talet. Fasaderna mot öst och norr har däremot kvar sin ursprungliga karaktär. Vidare beskriver att herrgården redan i början av 1900-talet förlorade sin ursprungliga kontext, däribland ladugård och odlingsmark. Trots detta bedöms byggnaden ha ett betydande lokalthistoriskt och arkitekturhistoriskt värde.

Enligt kulturmiljöprogrammet för Nässjö stad, som antogs år 2020, är byggnaden på fastigheten Skansen 4 klassificerad som 2, vilket innebär att den har ett särskilt kulturhistoriskt värde. Klassificeringen innebär även att byggnaden inte får förvanskas vid förändringar - vare sig direkt på byggnaden eller i dess närmiljö.

Mot denna bakgrund behöver kulturmiljövärdena utredas och beaktas vidare i den fortsatta planprocessen, för att säkerställa att platsens värden inte påverkas negativt.

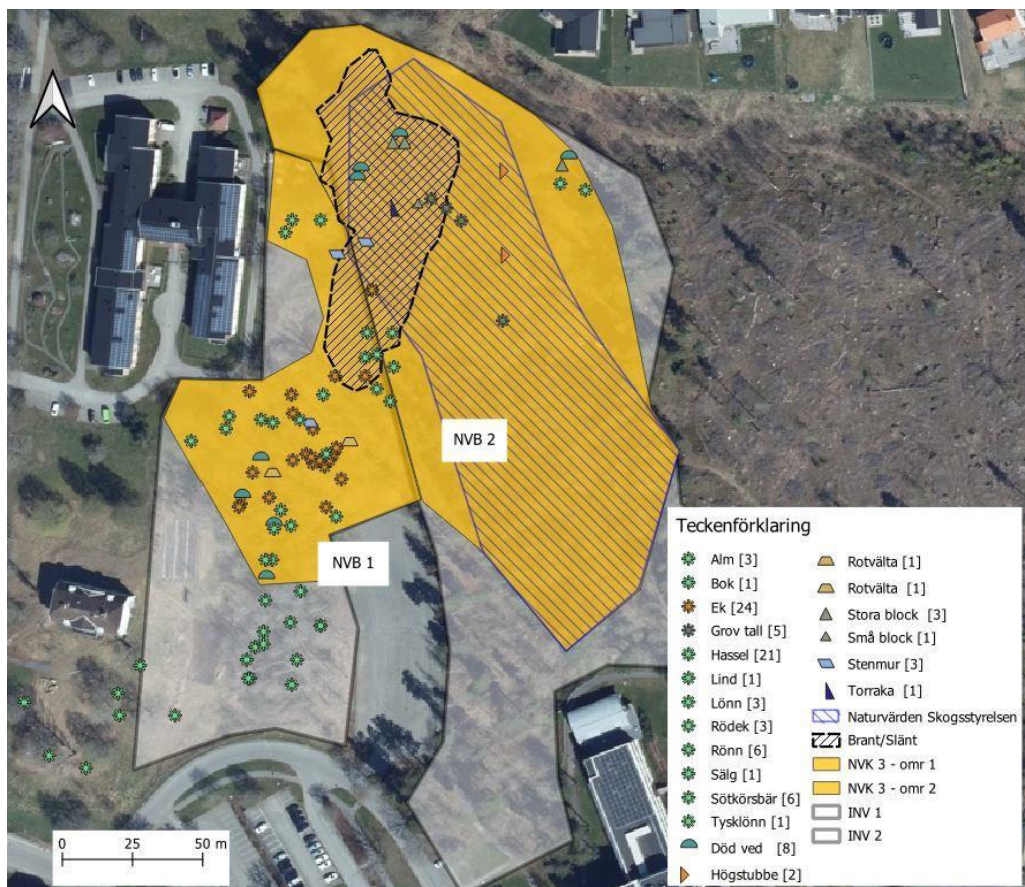


Bilden visar Ingsbergs herrgårds norra och västra fasad.

Naturmiljö

I juli 2024 genomfördes en fältinventering på fastigheterna Skansen 3, Skansen 5 och delar av Ingsberg 2:1. Ytan omfattas av cirka 3,8 hektar. Syftet med inventeringen var att identifiera och dokumentera biologiskt värdefulla områden och arter för att stödja beslutsfattandet kring den kommande exploatering. Resultaten har sammanställts i en rapport.

Kartan nedan visar de ekologiska värdena som identifierades under inventeringen och som bedöms vara viktiga för Nässjös gröna infrastruktur. Det inventerade området närmst herrgårdsbyggnaden och äldreboendet Ingsbergsården (benämnt INV 1) fungerar som en stödmiljö för naturvärdena som finns inom inventeringsområdet längre bort från bebyggelsen (INV 2). Bedömningen är därför att exploatering bör undvikas inom INV 1 då detta kan leda till förlust av biologisk mångfald och fragmentering av livsmiljöer. Slutsatsen är även att möjligheterna till ekologisk kompensation är begränsade eftersom de identifierade biotoperna är komplexa och svåra att återskapa.



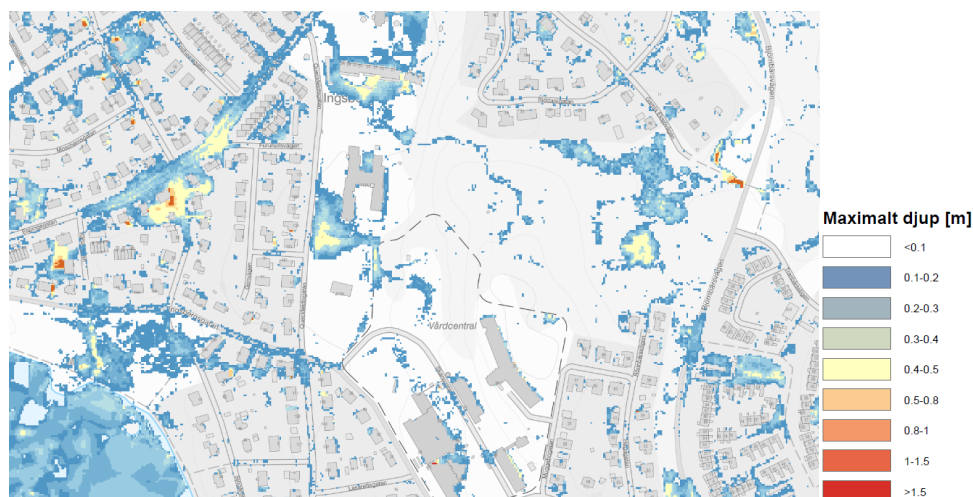
Kartutdraget visar dels de två inventeringsområdena som undersöktes under fältinventeringen i juli 2024, dels naturvärdesfynden som hittades under inventeringen.

Under underrubriken *Fördjupad översiktsplan* (s. 6) redogjordes det att väster om aktuellt område, längst Queckfeldtsгатan, finns en allé som sannolikt omfattas av biotopskydd. I den fortsatta planprocessen behöver därför både allén och övriga naturvärden som identifierats i naturvärdesinventeringen utredas vidare, i syfte att skydda och integrera dem i den nya detaljplanen.

Skyfall och dagvatten

År 2022 tog konsultbolaget WSP fram en skyfallskartering över Nässjö stad. Karteringen bygger på simuleringar av ett så kallat 100-årsregn.

Analysen visar att aktuellt område sluttar från öst till väst och har en mer flack topografi vid Queckfeldtsgatan. Detta innebär att vid kraftig nederbörd tenderar vattnet att samlas i en lågpunkt mellan Ingsbergs herrgårdsbyggnad och Ingsbergsgårdens äldreboende. Trots detta bedöms majoriteten av vattnet kunna rinna undan inom tio timmar efter skyfallet.

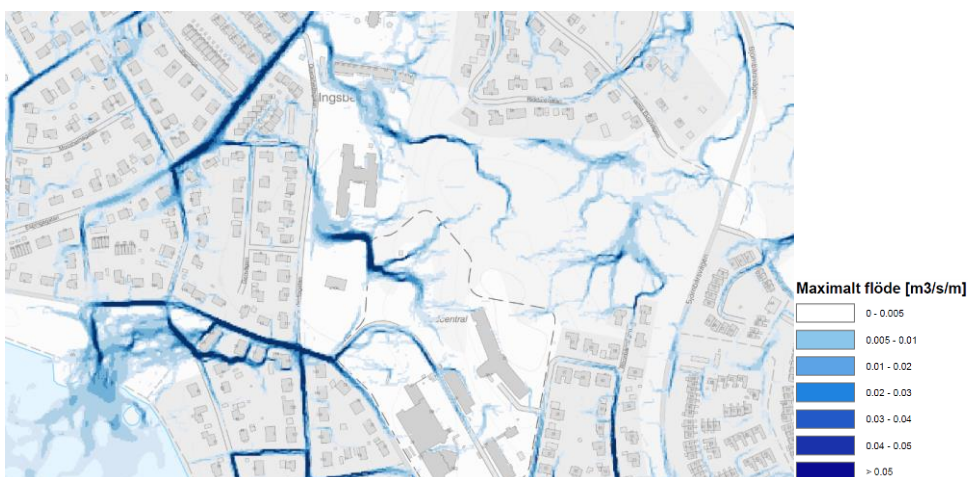


Bilden visar områden där vatten kan bli stående vid ett 100-årsregn. Området öster om Queckfeldtsgatan, mellan Ingsbergs herrgårdsbyggnad och Ingsbergsgårdens äldreboende, kan påverkas.



Bilden visar maximalt vattendjup 10 timmar efter ett 100-årsregn. Till största delen har nederbörden runnit undan.

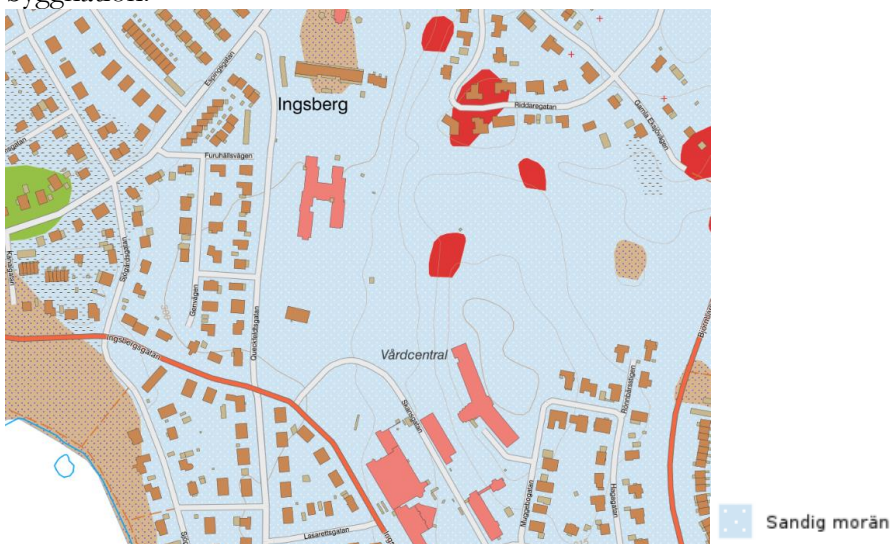
Skyfallskarteringen identifierar även en tydlig naturlig rinnväg mellan den befintliga bebyggelsen. För att inte försämra dagvattnets naturliga avrinning bör området, i den mån det är möjligt, hållas fritt från ny bebyggelse. Denna information är av stor betydelse i den kommande planprocessen, där både skyfall och dagvattenhanteringen behöver beaktas som centrala planeringsförutsättningar. Lokaliseringen av ny bebyggelse bör anpassas till markens topografi och avrinningsförhållanden för att minimera risken för översvämningar och säkerställa en långsiktigt hållbar stadsutveckling.



Bilden visar maximalt vattenflöde vid ett 100-årsregn. Vattnet rinner huvudsakligen utmed gatorna men ett tydligt skyfallsstråk syns mellan Ingsbergsgården och Ingsbergs herrgård. Denna rinnväg bör så långt det är möjligt inte påverkas av föreslagen byggnation eftersom det är här vattnet rinner naturligt.

Geotekniska förutsättningar

Marken inom det aktuella området sluttar från öst till väst samt från herrgårdsbyggnaden på fastigheten Skansen 4 och ner mot äldreboendet Ingsbergsården. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) jordartskarta består de översta jordlagren inom kommande planområde huvudsakligen av sandig morän. De geotekniska förutsättningarna bedöms som goda för framtida byggnation.



Utdrag ur SGU's kartlager "Jordarter 1:25 000 – 1:100 000"

Teknisk infrastruktur

Inom det aktuella området förekommer befintlig teknisk infrastruktur som fortsatt behöver vara lättåtkomliga för drift underhåll. Infrastrukturens exakta utbredning kommer att utredas vidare under den kommande planprocessen, särskilt med hänsyn till att en av de föreslagna byggnaderna är beläget inom ett område som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

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	X	
Vårdcentral	X		
Livsmedelsaffär		X	

Kommentar: I närheten av den planerade bostadsområdet finns en vårdcentral och ett flertal förskolor. F-6 skola (Nyhemsskolan) befinner sig inom 1 km från kommande planområde, medan 7-9 skola (Norråaskolan) ungefär 1,5 km. Inom 2 km radie från kommande planområde kan de flesta av Nässjö stads livsmedelsbutiker nås.

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 cykel	X		

Kommentar: Längs med Queckfeldtsgratan, väster om det planerade bostadsområdet, finns en befintlig gång- och cykelväg som knyter an till det övergripande GC-vägnätet i Nässjö stad.

Finns tillgång till kollektivtrafik?

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

Kommentar: Både stads- och regionalbussar finns i närheten av kommande planområde. Bussarna har också hållplats vid tågstationen.

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: Kommande planområde ligger intill såväl mindre som större grönytor.

Den sammanfattade bedömningen är att den tänka bebyggelsen har goda förutsättningar att bidra till en hållbar bebyggelsestruktur. Det aktuella området är beläget i ytterkanten av centrala Nässjö stad, men ligger i direkt anslutning till befintlig infrastruktur för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik. I närområdet finns även tillgång till grönområden samt samhällsviktiga funktioner såsom skolor, vårdcentral och livsmedelsbutiker. Detta skapar förutsättningar för god livsmiljö, främjar fysisk aktivitet och social samvaro samt möjliggör att vardagsärenden kan utföras utan behov av bil.

Slutsats

Positivt planbesked

Översiktligt och med nuvarande kunskapsunderlag finns det inget som hindrar önskad markanvändning. Frågan måste dock utredas vidare i en planprocess. I den kommande planprocessen behöver ett flertal frågor undersökas närmare. Exempelvis behöver den kommande detaljplaneprocessen utreda hur planerad byggnation ska förhålla sig till den tekniska infrastrukturen samt natur- och kulturmiljön som finns på platsen idag. Även hanteringen av dagvatten och skyfall kommer vara aktuellt.

Lämplig planprocess och tidplan

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas under kvartal 3 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 initialt handläggas 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