

**Samhällsplaneringskontoret**

Sofie Nilsson  
sofie.nilsson@nassjo.se  
0380-518489

## **Planbesked för SEGHETEN 6 (INDUSTRIGATAN 6) SEGHETEN 8 (QUECKFELDTSGATAN 65) SEGHE- TEN 9 (INDUSTRIGATAN 2, NYHEMSGATAN 6A & 6B) SEGHETEN 10 (QUECKFELDTSGATAN 67) i Nässjö stad**

### **Beslut**

Samhällsplaneringsnämnden beslutade 2022-06-08 § 106 att meddela positivt planbesked.

### **Redogörelse och motivering**

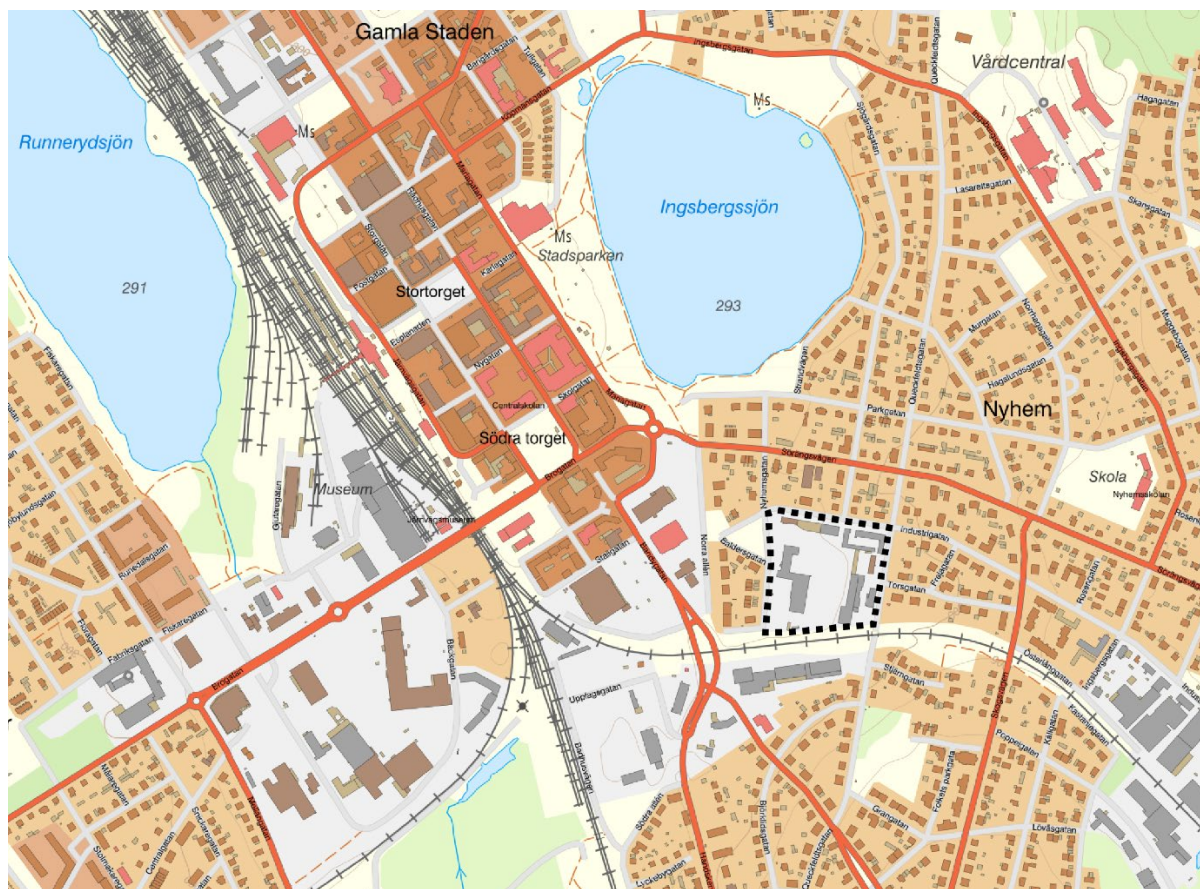
#### *Bakgrund*

Ni inkom den 23 mars 2022 med en begäran om planbesked för fastigheterna Segheten 6, 8-10 i Nässjö stad och kommun. Ansökan avser att utforma en ny detaljplan för området som möjliggör bostäder, kontor, vård och handel. Karta och skisser med exempel på byggnation har bifogats.

Kvarteret omfattas av en detaljplan antagen 2011-05-18. I planen anges industri som inte är störande för omgivningen, kontor, vårdcentral och handel för det aktuella området.

#### *Platsens förutsättningar*

Kvarteret omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad antagen av kommunfullmäktige den 16 juni 2016. I den fördjupade översiktsplanen anges det aktuella området som ett utredningsområde som på sikt kan utvecklas mot en blandning av icke störande verksamheter, vård och bostäder.



*Kvarteret Segheten är beläget centralt i Nässjö stad.*

Vid planbesked görs en översiktlig utredning över det geografiska området med hjälp av befintligt underlag. En genomgång av Länsstyrelsens Webb-GIS har genomförts och i området finns notering av förorenad mark till följd av verksamheter inom fastigheten Segheten 9. Det framkommer även i den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad att det finns en eventuell förekomst av förorenad mark som behöver undersökas närmre. Eventuella åtgärder kan komma att krävas.

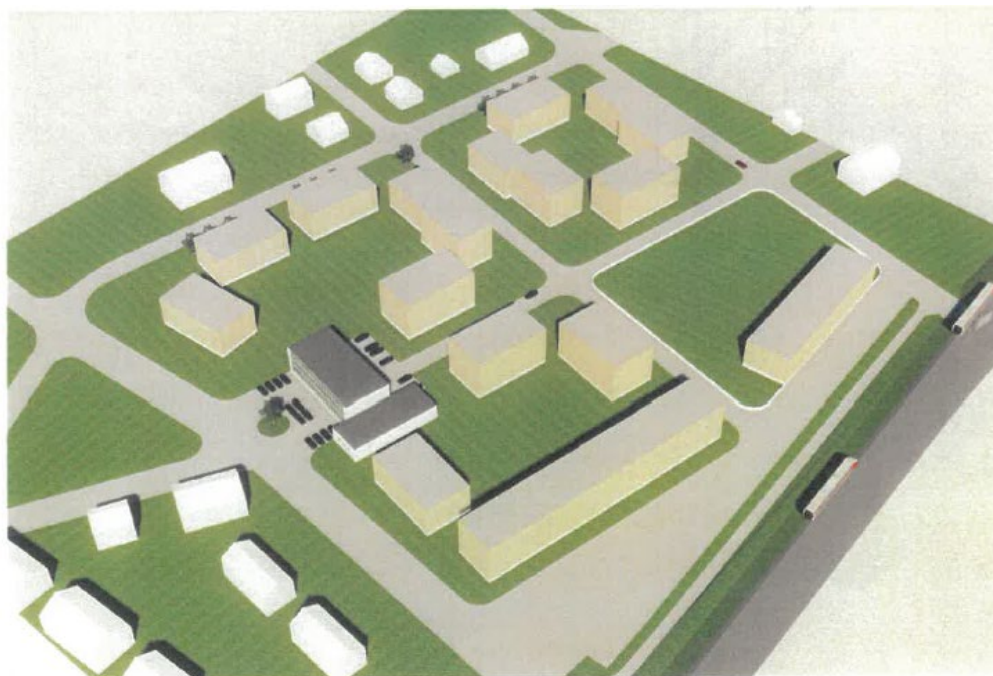
I Länsstyrelsens kartsikt förekommer även två kulturhistoriskt intressanta industrimiljöer. Byggnaderna som pekas ut är belägna inom Segheten 6 respektive Segheten 8 och utgörs av en tidigare Vaddfabrik och en före detta smedja. Byggnaderna ingår ej i kommunens kulturmiljöprogram.

Utöver detta visar Länsstyrelsens kartsikt på att det inte finns några kända fornlämningar inom området. Kvarteret är bebyggt idag och med anledning av detta bedöms det att inga naturvärden påverkas. Det är dock känt att marken inom kvarteret har låg bärighet och med anledning av detta är det nödvändigt att titta närmre på markförhållandena.

Skyfallskarteringen för Nässjö stad visar på att det finns delar av området som har svårigheter att hantera den stora mängd vatten som kan ansamlas vid kraftigt regn. Dagvattenhanteringen är därmed en fråga som måste utredas vidare och hanteras i samband med planläggning av området.

Kvarteret Segheten är beläget in till Vetlandabanan, en enspårig järnväg som enligt uppgifter från Trafikverket 2011 trafikeras av 16 persontåg och 4 godståg om dagen. Prognostiserad trafik till 2021 är 16 persontåg och 5 godståg. Vid planläggning måste hänsyn tas till de risker och buller som finns i anslutning till järnvägen.

En omvandling av området till bostäder, kontor, vård och handel kommer med stor sannolikhet att leda till en större andel trafik till och från området, även om andelen tyngre transporter kommer minska till följd av att verksamheter omlokaliseras. Trafikförsörjningen av området är med anledning av detta en fråga som måste studeras närmre och hur en utveckling av området påverkar anslutningen mot Sörängsvägen och trafiksäkerheten.



*Idéskiss över möjlig utformning av området.*

#### *Lokaliseringens förutsättningar att bidra till en hållbar bebyggelsestruktur*

Vid detaljplanläggning ska förutsättningar för en hållbar bebyggelsestruktur eftersträvas. För att uppnå god bebyggd miljö tas området in i ett större perspektiv där övriga samhällsfunktioner ingår. Kvarteret Segheten ligger centralt i Nässjö med närhet till olika former av service. Det finns befintligt gång- och cykelvägnät i direkt anslutning till området och närhet till kollektivtrafik. Området ligger i anslutning till befintlig infrastruktur vilket ger förutsättningar för färre investeringar i infrastruktur. Området består idag till stor del av verksamheter medan närområdet till största del består av bostadsbebyggelse. Den tänkta markanvändningen är ett lämpligt komplement i området och kan även minimera andelen tyngre transporter till och från kvarteret.

### *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 föroreningar, markförhållanden, dagvattenhantering, kulturmiljö, trafikförsörjning av området och risker samt buller med anledning av intilliggande järnväg.

#### *Lämplig planprocess och tidplan*

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas under hösten 2022 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 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 er. Undertecknat avtal är en förutsättning för det fortsatta planarbetet.

Samhällsplaneringskontoret

Sofie Nilsson  
Planarkitekt