

## Samhällsplaneringskontoret

Erik Helkimo  
erik.helkimo@nassjo.se  
0380-51 84 29

# Planbesked för Pinnstolen 1 i Nässjö stad

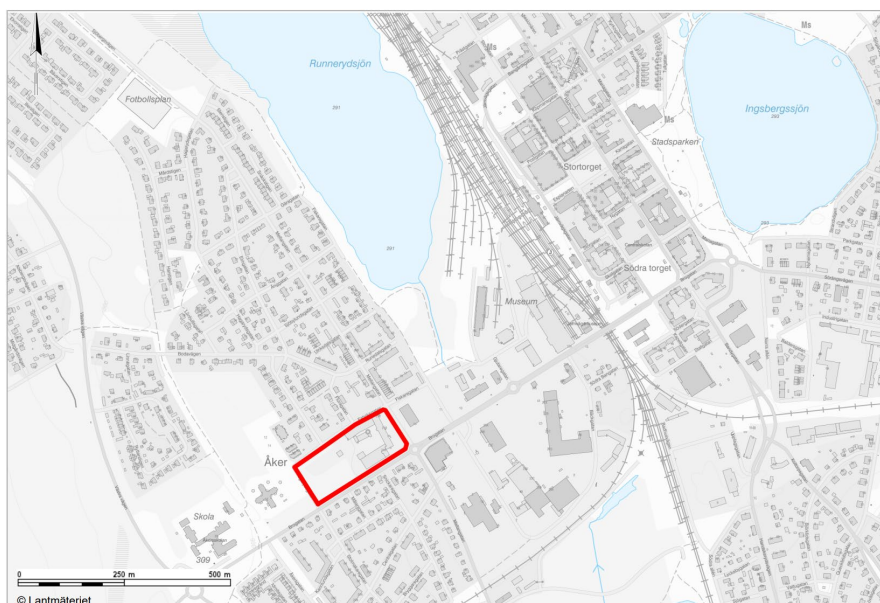
## Beslut

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 7 juni 2023 § 90 att meddela positivt planbesked.

## Redogörelse och motivering

### Bakgrund

Pinnstolen 1 Nässjö AB inkom den 5 februari 2023 med en begäran om planbesked för fastigheten Pinnstolen 1 i Nässjö stad. Fastigheten är belägen relativt centralt i Nässjö strax söder om Runnerydsjön och omges av Brogatan, Mellangatan och Fabriksgatan. På den östra delen av fastigheten återfinns tidigare Pinnenfabriken där Nässjö Stolfabrik tillverkade pinnstolar fram till 1992. Idag finns flera verksamheter av olika typ i lokalerna. Den västra delen av fastigheten är obebyggd och består av ett mindre grönområde och en grusplan.



*Fastighetens läge i Nässjö.*

Flera tidsbegränsade bygglov har tidigare utfärdats för några befintliga verksamheter som inte är förenliga med gällande detaljplan. Villkoret har varit att en begäran om planbesked måste lämnas in till kommunen innan det

tidsbegränsade lovet löper ut. Nu inkommen planansökan avser därför att utforma en ny detaljplan för fastigheten som gör verksamheterna planenliga. Detaljplanen avses möjliggöra en blandning av olika verksamheter, däribland hantverk, möbelrenovering och mekanisk verkstad samt kontor och till viss del handel. Ansökan innehåller också bostäder inom fastighetens västra del, som idag inte är bebyggd, men efter dialog med sökanden framgår att detta inte längre är aktuellt inom ramen för denna planläggning och frågan kommer därmed inte behandlas vidare. Vad den obebyggda delen av fastigheten ska användas till är därför oklart i detta skede, men är en av de frågor som avses tydliggöras under planprocessen.

### ***Gällande detaljplan***

Området är planlagt sedan tidigare och omfattas av *Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Snickaren m.fl.* (DP Nässjö 149), antagen 8 november 1966. I planen anges att den aktuella fastigheten får användas för industriändamål (J) och industripark (Jp). Inom området för industriändamål avses sådan industriverksamhet som i nutida detaljplaner benämns verksamheter (Z) med begränsad omgivningspåverkan, detta med hänsyn till närliggande bostäder. Inom området betecknat J får byggnadshöjden uppgå till högst 10 meter. En del av J-området omfattas av prickmark och här får inte byggnad uppföras eller anordnas upplag. Området betecknat industripark ska användas som planterat skyddsområde mot bostäderna och har försetts med prickmark i syfte att förhindra att byggnader uppförs. Ytan får inte heller användas som upplag. Utmed fastighetsgräns mot Brogatan råder in- och utfartsförbud och stängsel ska anordnas.

### **Platsens förutsättningar**

#### ***Fördjupad översiktsplan för Nässjö stad***

Platsen är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Nässjö stad. I planen är del av Pinnstolen 1 utpekad som blandat utvecklingsområde och utredningsområde för framtida bostadsområde – Västra staden. Här nämns den gamla stolfabriken som en tillgång för Västra staden. Pinnstolen 1 ingår däremot inte i planområdet för planprogrammet för Västra staden. Vidare pekar den fördjupade översiktsplanen ut del av Pinnstolen 1 som område för centrumhandel. I närheten av Pinnstolen 1 pekas ett område för dagvattenåtgärd ut där ett fördröjningsmagasin föreslås mellan Brogatan och Åkers förkola. Befintliga gång- och cykelvägar pekas ut intill fastigheten.

#### ***Kulturmiljö***

Byggnaden för den gamla Pinnstolsfabriken är klassad som kulturobjekt, vilket också framgår av Nässjö kommuns kulturmiljöprogram. Fabriken var Nässjös första större industri och ses som en direkt följd av tillkomsten av järnvägen. Byggnaden har ett allmänt bebyggelsevärde, enligt PBL 8 kap. 17 §, men särskilt värdefull är ångmaskinen från sekelskiftet som finns bevarad. Det blir en viktig fråga i planprocessen att säkerställa byggnadens kulturhistoriska värden.



- Befintlig gång- och cykelväg    ● Kulturobjekt    ■ Centrumhandel  
■ Förslag på dagvattenåtgärd    ■ Blandat utvecklingsområde

Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen. Pinnstolen 1 är belägen centralt i bild.

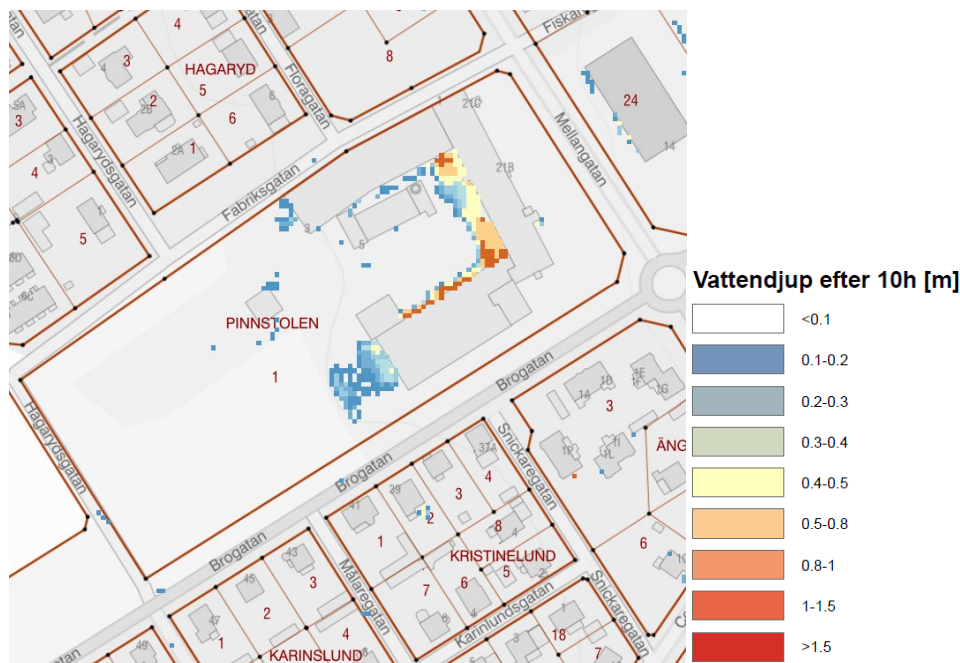
### ***Förorenad mark***

Fastigheten är identifierad i Länsstyrelsens kartläggning över potentiellt förorenade områden. En översiktlig miljöteknisk markundersökning utförd av WSP år 2015 visar att det finns föroreningar i marken till följd av tidigare verksamhet. Det förekommer föroreningshalter över riktvärdena för känslig markanvändning (KM) i flera av provpunkterna. I en av provpunkterna förekommer halter över riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM), men det betraktas inte som representativt för hela fastigheten, utan en lokal förhöjning. Slutsatserna är att under förutsättning att markanvändningen inte ändras till känslig, exempelvis bostäder, bedöms vidare åtgärder inte nödvändiga. Ändras markanvändningen till känslig föreligger ett åtgärdsbehov och det rekommenderas att kompletterande provtagningar utförs och görs en riskbedömning. Föroreningsfrågan blir därför viktig att fortsatt hantera under planprocessen. Det finns också förorenade områden utanför fastigheten som bör beaktas i kommande planarbete.

### ***Dagvatten och skyfall***

Befintliga dagvattenledningar i anslutning till Pinnstolen 1 är av begränsad kapacitet och det är därför viktigt att dagvatten inte okontrollerat släpps ut från fastigheten utan fördröjs lokalt. Detta gäller även ytlig avrinning som kan påverka dagvattensystem nedströms. Enligt en skyfallskartering över Nässjö stad framgår också att det vid ett 100-årsregn finns risk för att vatten blir instängt och stående på innergården bakom den gamla fabriksbyggnaden. Skyfallskarteringen visar att efter 10 timmar har vattnet inte kunnat rinna undan. Det finns dagvattenbrunnar inne på

området, vilket skyfallskarteringen inte har tagit hänsyn till och det är möjligt att skyfallskarteringen ger en annan bild än verkligheten. Oavsett är dagvatten och skyfall viktigt att uppmärksamma i planprocessen.



Skyfallskarteringen visar att vatten kan bli stående på innergården till följd av ett 100-årsregn. Bilden visar maximalt vattendjup 10 timmar efter ett skyfall.

### Geotekniska förhållanden

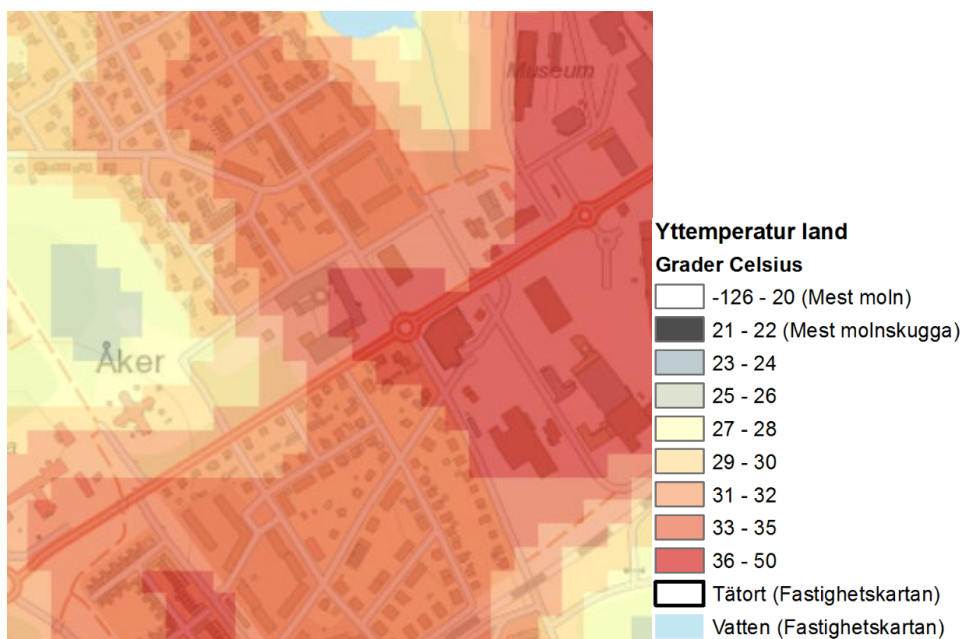
Fastigheten sluttar svagt nedåt mot nordöst. I den sydvästra delen av området mot Brogatan har massor lagts ut och fyllt ut marken till en högre marknivå än övriga delar av fastigheten. Det översta marklagret består av fyllnadsmaterial som ligger ovanpå sandig morän. Några stabilitetsproblem i området är för närvarande inte kända.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Hela Pinnstolen 1 omfattas av sandig morän.

### *Värmeöproblematik*

Länsstyrelsen har tagit fram en temperaturkarta över Nässjö stad. Pinnstolen 1 ligger i närheten av Almenäs handelsområde vilket av kartan är att betrakta som en urban värmeö där temperaturen under varma dagar riskerar att lokalt bli högre än på andra platser. I övrigt varierar yttemperaturen inom fastigheten där fastighetens västra del är svalare än den östra. Temperaturskillnaderna kan förklaras av andelen hårdgjord mark.



Utdrag ur Länsstyrelsens temperaturkarta över Nässjö stad.

### *Trafik*

Brogatan, som löper utmed fastighetens södra sida är hårt trafikbelastad. Årsmedeldygntrafik (ÅDT) beräknades till drygt 9800 fordon år 2019. Historiskt har luftkvaliteten utmed Brogatan varit dålig med halter över gränsvärdena för miljökvalitetsnormerna. De senaste mätningarna från år 2021 visar däremot att halterna är under gränsvärdena.

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

Bedömningen är att en hållbar bebyggelsestruktur kan uppnås. Området är lokaliserat inom gång- och cykelavstånd till olika servicefunktioner och bostäder. En gång- och cykelbana finns utmed Brogatan separerad från motorfordonstrafik och förutsättningarna att gå eller cykla till området bedöms vara goda. Tillgängligheten till kollektivtrafik är också god.

### **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 förorenad mark, kulturmiljö och översvämningsrisk vid skyfall.

### Lämplig planprocess och tidplan

Detaljplanen bedöms kunna påbörjas under november 2023 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.

### Länsstyrelsens yttrande

Den sökande har i sin ansökan begärt att få ett yttrande från Länsstyrelsen om vilket planeringsunderlag som kan komma att behövas. Begäran medges inte eftersom bedömningen är att planeringsinriktningen för fastigheten i detta skede är för oklar för att ett yttrande från Länsstyrelsen ska kunna främja planarbetet. Kommunens bedömning av vilket planeringsunderlag som behövs framgår av planbeskedet.

### 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 efter avslutat planarbete.

Samhällsplaneringskontoret

Erik Helkimo  
Planarkitekt