



SAMHÄLLSPLANERINGSKONTORET
NÄSSJÖ KOMMUN



Detaljplan för Del av Spexhult 1:41 Spexhult, Nässjö kommun

Upprättad av Nässjö kommun, samhällsplaneringskontoret 2017-10-18

Reviderad 2018-01-04

Standardförfarande

Planbeskrivning

Diarienummer 2017-197

Antagen av SPN 2018-01-24 §11
Laga kraft 2018-02-23

Innehållsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
INLEDNING	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA OCH AVGRÄNSNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖVERSIKTSPLAN	4
VATTENSKYDDSSOMRÅDE	4
GÄLLANDE DETALJPLANER	4
BESLUT OM NY DETALJPLAN	4
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	5
BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	5
<i>Bakgrund</i>	5
<i>Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande</i>	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	5
<i>Bebyggelse</i>	5
<i>Mark och vegetation</i>	6
<i>Gator och trafik</i>	6
PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	7
<i>Område för bostäder</i>	7
TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
GENOMFÖRANDE	9
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	9
GENOMFÖRANDETID	9
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	9
TIDPLAN	9
MEDVERKAN	9

Planens syfte och huvuddrag

I nu gällande detaljplan framgår att stamfastigheten Spexhult 1:41 önskas avstyckas. Avstyckning är dock inte möjlig på grund av en bestämmelse som anger att ingen fastighet får bildas med en storlek på mindre än 2000 kvadratmeter. Den önskade avstyckningen från Spexhult 1:41 understiger 2000 kvadratmeter och fastighetsbildning är därmed inte möjlig. Denna detaljplan tas fram för att möjliggöra avstyckning från stamfastigheten.

Planområdet ligger i området Solgläntan cirka 4,6 kilometer söder om Nässjö centrum, mellan Spexhultasjön i väst och Spexhultsvägen i östlig riktning.

Planområdets areal är cirka 3400 m².

Marken inom planområdet ligger inom fastigheten Spexhult 1:41 och ägs av Gulli Karlsson.

Följande handlingar tillhör denna detaljplan:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

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



Översiktsbild av planområdet, på kartan markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige den 28 februari 2013, redovisar inte några särskilda riktlinjer eller rekommendationer för det aktuella planområdet.

Vattenskyddsområde

Planområdet omfattas av den 10 december 2004 beslutat skydd för ytvattentäkt i Spexhultsjön. Syftet med vattenskyddsområdet är att minimera risken för att vattnet i sjön efter normalt reningsförfarande inte kan användas för dricksvattenförsörjning. Skyddsföreskrifterna innehåller regler och förbud gällande hantering av för vattnet skadliga ämnen, dagvattenhantering, hårdgöring av markyta, snöupplag, byggande av väg, schaktningsarbeten, anmälan av spill och läckage med mera.

Skyddsområdet är indelat i en primär zon och en sekundär zon. Hela planområdet omfattas av den primära skyddszonen vilket är den skyddszon som är beläget närmast Spexhultsjön. Inom den primära skyddszonen finns strängare regler för att kunna uppfylla kraven på sjöns vattenkvalité. Detta innebär således ett visst ansvar för fastighetsägare och andra som utför någon slags verksamhet inom skyddsområdet.

I vattenskyddsföreskrifterna anges bland annat att dagvatten ska avledas och tas om hand på ett sätt så att skada eller olägenhet för miljön ej uppkommer. Då planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten är det fastighetsägaren som ansvarar för omhändertagandet av dagvatten inom den egna fastigheten (läs mer om dagvatten under avsnittet *Teknisk försörjning*). Vattenskyddsföreskrifterna reglerar vidare att en större markyta än 100 kvadratmeter ej får hårdgöras eller förses med bärande lager, till exempel genom asfaltering eller grusning av gårdsyta, utan tillstånd från kommunen.

En upplysning om att planområdet ingår i skyddsområde för vattentäkt i Spexhultsjön finns i plankartan.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller idag *detaljplan för Solgläntan, Solbaga, Solbacka, Solvik, Soludden och Gullbrohult*. Planområdet är planlagt för bostäder. Detaljplanen syftade till att möjliggöra större boytor i området samt inkoppling av WC. Vidare syftar planen till att behålla områdets fritidshuskaraktär med storskaliga fastigheter med småskalig bebyggelse. I gällande detaljplan finns bestämmelser om att minsta fastighetsstorlek vid avstyckning inte får understiga 2000 m².

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 20 september 2017 att ge samhällsplaneringskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området.

Planens förenlighet med miljöbalken

Miljöbalkens kapitel 3 innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Detaljplanen bedöms inte strida mot bestämmelserna i detta kapitel. Planområdet berörs inte av kapitel 4 i miljöbalken "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet". Kapitel 5 behandlar miljökvalitetsnormerna. Miljökvalitetsnormer är olika gränsvärden för utomhusluft, omgivningsbuller och vatten som inte får överskridas. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Bedömning av miljöpåverkan

Bakgrund

Kommunen ska vid upprättande av detaljplaner bedöma och ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till så kallad betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 §. Om så är fallet ska en miljöbedömning av planen göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

För att avgöra om detaljplanen kan antas medföra betydande negativ miljöpåverkan har en behovsbedömning upprättats, daterad 2017-09-26. Behovsbedömningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas. Den miljöfaktor som särskilt uppmärksammas är vattenskyddsområdet kring Spexhultasjön. Detaljplanens genomförande är i linje med miljömålet "God bebyggd miljö".

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen 4 kap. 34 §.

Förutsättningar och förändringar

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Bebyggelse

Planområdet består av två delar avsedda för bostäder med en separerande väg mellan dessa områden. Området norr om Sikvägen är idag obebyggt. På tomten söder om vägen finns idag ett fritidshus med tillhörande uthus. Området ligger i ett mindre bostadsområde kallat Solgläntan. Området var ursprungligen ett fritidshusområde men består idag av både fritidshus och hus för åretruntboende. Solgläntan har dock fortfarande karaktären av ett fritidshusområde med stora tomter, småskalig bebyggelse och mycket grönska.



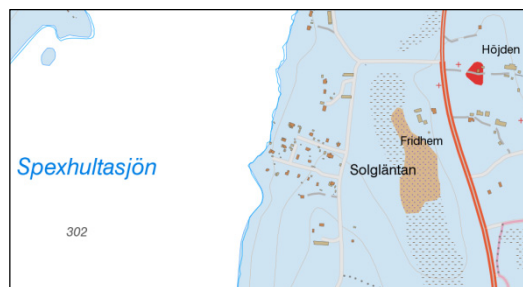
Befintlig bebyggelse i området Solgläntan.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är flack. I området norr om Sikvägen är marken till stora delar bevuxen med träd och sly. Området söder om vägen är idag en trädgårdstomt med gräsmatta, buskar, planteringar och träd. Marken i området består av sandig morän (se jordartskartan).



Vy över norra delen av planområdet sett från öster.
Till höger på bilden syns Sikvägen.



Jordartskarta, blå färg indikerar sandig morän (källa: apps.sgu.se/geokartan).

Gator och trafik

Planområdet gränsar till Solhagavägen i öster. Sikvägen går igenom planområdet. Vägarna är grusbelagda och trafikeras endast av boende och besökande till området Solgläntan samt till de bostadsområdena strax söderut, Solhaga, Solbacka och Solvik. Gatorna är grusbelagda med anledning av att området ligger inom vattenskyddsområde för Spexhultasjön.



Sikvägen

Planerad markanvändning och bebyggelse

Område för bostäder

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra avstyckning av fastigheter för bostadsändamål i området Solgläntan. Detta möjliggörs genom att marken inom planområdet planläggs för bostadsändamål (B).

Område för gata

Del av Sikvägen ligger inom planområdet och planläggs som gata (GATA). Idag är Sikvägen grusbelagd. Vattenskyddsföreskrifterna för Spexhultasjön anger att större ytor än 100 kvm ej får hårdgöras. Därför bör Sikvägen fortsatt vara grusbelagd.

Den del av Sikvägen som planläggs som – GATA omfattas av enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att gällande väghållare har fortsatt huvudmannaskap för Sikvägen.

Bebyggandets omfattning

Med tanke på planområdets placering, inom ett redan befintligt bostadsområde, regleras bebyggandets omfattning på liknande sätt som i den plan som gäller för omkringliggande fastigheter i området Solgläntan. Detta för att behålla områdets karaktär med storskaliga fastigheter och småskalig bebyggelse, men också för att ge lika förutsättningar för alla fastighetsägare inom bostadsområdet. I detaljplanen regleras därför exploateringsgrad, byggnadshöjd,nockhöjd, takvinkel, byggnadsarea och komplementbyggnaders storlek. I detaljplanen anges också område med byggnadsförbud. Planbestämmelserna beskrivs närmare nedan.

Exploateringsgrad

Med syfte att erhålla tillräckliga fri- och grönytor kring byggnaderna i området regleras utnyttjandegraden så att maximalt 180 kvadratmeter av fastighetsarean får bebyggas.

Nockhöjd

Maximalnockhöjd regleras till 4,9 meter.

Byggnadshöjd

Maximalbyggnadshöjd regleras till 3,4 meter.

Takvinkel

Ett gradtal för takvinkel har satts till maximalt 18 grader.

Byggnadsarea

Detaljplanen reglerar att en huvudbyggnads byggnadsarea maximalt får vara 140 kvadratmeter.

Komplementbyggnaders storlek

Med syfte att inte dominera över huvudbyggnaden får komplementbyggnader max uppföras med ennockhöjd på 4,0 meter och enbyggnadshöjd på 3,0 meter. Vidare regleras i planen att det får ordnas max 2 komplementbyggnader, en komplementbyggnad får inte vara större än 40 kvadratmeter.

Byggnadsförbud

Prickad mark får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelse inte ska placeras för nära vägen.

Fastighetsstorlek

Avstyckning från stamfastigheten Spexhult 1:41 möjliggörs genom att bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek regleras till 1400 kvadratmeter. Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek anges med syfte att behålla områdets karaktär med stora tomter.

Placering

Detaljplanen reglerar att huvudbyggnaden på en fastighet inte placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns. Denna bestämmelse finns i övriga bostadsområden i området och har som syfte att ta tillvara områdets karaktär men också för att säkerställa minimal påverkan från grannfastigheter med hänsyn till bland annat skuggbildning och insyn.

Utformning

Med tanke på planområdets placering, inom ett redan befintligt bostadsområde, regleras utformning av bebyggelsen på liknande sätt som i den plan som gäller för omkringliggande fastigheter. Detta för att behålla områdets karaktär och för att ge lika förutsättningar för alla fastighetsägare inom bostadsområdet. I detaljplanen regleras därför att fasadmaterialet inom området ska vara av trä eller puts.

Markreservat

En luftledning går genom en del av planområdet. För att säkerställa luftledningens befintliga placering läggs ett markreservat för allmännyttig luftledning (l-område) inom planlagd kvartersmark. Området sträcker sig 2 meter på vardera sidan om luftledningen.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av vatten, avlopp, och el finns framdraget i Sikvägen. Fibernät är under utbyggnad i området vilket Citynätet i Nässjö AB ansvarar för.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp men utanför verksamhetsområde för dagvatten. Det betyder att kommunen enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV) är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar i bostadsområdet men att fastighetsägaren ansvarar för omhändertagandet av dagvatten på den egna fastigheten.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Planen medför att marken fortsatt används för bostadsändamål men gör det möjligt att avstycka två fastigheter från stamfastigheten Spexhult 1:41.

Inom markreservat för allmännyttig luftledning (l-område) ges förutsättningar för att bilda en rättighet och därmed säkerställa användningen av området för avsett ändamål. Huvudman för anläggningen tar initiativ till utnyttjande av markreservatet, antingen genom avtal med markägaren eller genom ansökan om förrättning hos lantmäterimyndigheten

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvars- och kostnadsfördelning

Fastighetsägaren tar initiativ till och bekostar de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för plangenomförandet.

Tidplan

Detaljplanen skickas för samråd under oktober-november 2017, beräknas antas i januari 2018 och vinna laga kraft i februari 2018. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Medverkan

Handlingarna har upprättats av samhällsplaneringskontoret.

Revidering

Planbeskrivningen har reviderats efter granskningsskedet genom att ett stycke om huvudmannaskap på allmänna platser har lagts till på sida 6.

Även plankartan har reviderats med ytterligare planbestämmelse gällande huvudmannaskap på allmän plats.

I tjänsten



Malin Svensson
planarkitekt



Fredrik Rendahl
planarkitekt