



**Detaljplan för
Del av SPEXHULT 1:6
Spexhult, Nässjö kommun**

Upprättad av Nässjö kommun, samhällsplaneringskontoret 2022-04-19
med standardförfarande

Planbeskrivning

Diarienummer 2021-324

Antagen av SPN 2022-08-31 §123
Laga kraft 2022-09-30

Innehållsförteckning

INLEDNING.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA OCH AVGRÄNSNING.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
ÖVERSIKTSPLAN	4
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN OCH VATTENSKYDD SOMRÅDE	4
GÄLLANDE DETALJPLANER	4
BESLUT OM NY DETALJPLAN	5
UNDERSÖKNING OM MILJÖPÅVERKAN.....	5
<i>Bakgrund</i>	5
SAMMANVÄGD BEDÖMNING OCH MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
MARK OCH VEGETATION	5
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN – FÖRORENAD MARK.....	5
NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	6
<i>Bebyggelse</i>	6
<i>Gator och trafik</i>	6
PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	6
<i>Område för bostäder</i>	6
<i>Gata</i>	6
<i>Byggnaders omfattning</i>	6
<i>Utnyttjandegrad</i>	7
<i>Fastighetsstorlek</i>	7
<i>Placering</i>	7
<i>Utformning</i>	7
STÖRNINGAR OCH RISKER	8
<i>Klimatförändringar/Risk för översvämning</i>	8
<i>Buller</i>	8
BARNPERSPEKTIVET.....	8
TILLGÄNGLIGHET	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
GENOMFÖRANDE	9
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	9
FASTIGHETSKONSEKVENSER	9
UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN	9
STRANDSKYDD.....	9
GENOMFÖRANDETID	10
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING	10
TIDPLAN	10
MEDVERKAN	10

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 annat än att det pekas ut som olämpligt område för vindkraft.

Fördjupad översiktsplan och vattenskyddsområde

Den 10 december 2004 fattades beslut om att upprätta ett vattenskyddsområde för ytvattentäkten Spexhultasjön. Vattenskyddsområdets huvudsakliga syfte är att säkerställa så att vattnet i sjön efter normalt reningsförfarande ska kunna användas för dricksvattenförsörjning. De vattenskyddsföreskrifter som finns för området innehåller regler och förbud gällande hantering av för vattnet skadliga ämnen, dagvattenhantering, hårdgörande av markyta, snöupplag, byggande av väg, schaktningsarbeten, anmälan av spill och läckage med mera.

Vattenskyddsområdet är uppdelat i en primär och en sekundär skyddszon. Planområdet ligger uteslutande inom den primära vattenskyddszonen. Inom den primära skyddszonen strängare regler för att kunna uppfylla kraven på sjöns vattenkvalité. Detta innebär att det föreligger ett ansvar för fastighetsägare och andra som utför verksamhet inom området att se till så att reglerna efterföljs.

Av vattenskyddsföreskrifterna som finns för området framgår det bland annat att dagvatten ska avledas och tas om hand på ett sätt så att skada eller olägenhet för miljön ej uppstår. Eftersom planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten är det fastighetsägaren som ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten. Vattenskyddsföreskrifterna reglerar vidare att en markyta större än 100 kvadratmeter ej får hårdgöras eller förses med bärande lager, exempelvis genom asfaltering eller grusning av gårdsyta, utan tillstånd från kommunen.

Upplysning om att planområdet ingår i skyddsområde för vattentäkt i Spexhultasjön finns i plankartan.

Gällande detaljplaner

För planområdet finns en befintlig detaljplan (*detaljplan för Solgläntan, Solbaga, Solbacka, Solvik, Soludden och Gullbrohult*). Planområdet för den befintliga detaljplanen är i huvudsak planlagt för bostäder. Detaljplanen syftade till att möjliggöra större boytor i området samt inkoppling av WC. Planen syftar vidare även 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 kvadratmeter.

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 9 juni 2021 att uppdra åt samhällsplaneringskontoret att ta fram en ny detaljplan för området.

Undersökning om miljöpåverkan

Bakgrund

Kommunen ska vid upprättade 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 2022-04-01. Undersökningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande

Den planerade markanvändningen bedöms som lämpligt med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljö kvalitetsnormer 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 miljöbalken kapitel 6 och en strategisk miljöbedömning behöver därför inte göras.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är huvudsakligen flack, en svag lutning finns mot väster ner mot Spexhultasjön. Inom planområdet utgörs vegetationen mestadels av öppen mark samt ett fåtal mindre lövträd.

Geotekniska förhållanden – förorenad mark

Det finns inga uppgifter om att det skulle finnas förorenad mark inom planområdet. Planområdet ligger inom långriskområde för radon. Jordarten inom planområdet består av sandig morän.



Jordartskarta, blå färg indikerar sandig morän – SGU (2021)

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Bebyggelse

Inom planområdet finns i huvudsak bostadsbebyggelse. Området söder om planområdet utgörs av ängs- eller betesmark. I norr gränsar planområdet till bostadsområdet Solgläntan, inom vilket bebyggelsen består av såväl fritidshus som hus för åretruntboende.

Gator och trafik

Infart till planområdet sker från öster via en grusad infart som enligt befintlig detaljplan till stora delar är belägen på naturmark. Befintlig infart till fastigheten följer dock inte den planlagda vägens dragning.

Planerad markanvändning och bebyggelse

Område för bostäder

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra avstyckning del av fastighet för bostadsändamål inom fastigheten Spexhult 1:6. Detta möjliggörs genom att marken inom planområdet planläggs för bostadsändamål (B) samt en ändrad bestämmelse avseende minsta fastighetsstorlek.

Gata

Befintlig vägförbindelse mellan Solhagavägen och bostadsbebyggelsen inom fastigheten Spexhult 1:6 planläggs som lokalgata. Detta medför att tillgång till befintlig bostadsbebyggelse inom fastigheten säkerställs samt att de ledningar som ligger i den befintliga vägens dragning förblir tillgängliga.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.

Byggnaders omfattning

Eftersom planområdet ligger i anslutning till ett redan planlagt bostadsområde regleras bebyggandets omfattning på ett likartat sätt som i den detaljplan som gäller för området Solgläntan. Eftersom området ligger lite avsides från bebyggelsen övrig bebyggelse tillåts en något större byggnadsarea i förhållande till befintlig bebyggelse i området. Syftet är att behålla områdets karaktär med storskaliga fastigheter och småskalig bebyggelse, men också att ge lika förutsättningar för alla fastighetsägare inom området. I denna detaljplan regleras därför byggnadshöjd, takvinkel, nockhöjd, komplementbyggnaders storlek samt byggnadsarea.



Infart till planområdet från Solhagavägen

Nockhöjd

Maximal nockhöjd regleras till 5,0 meter

Takvinkel

Ett gradantal för takvinkel har satts till minst 18 grader.

Byggnadshöjd

Maximal byggnadshöjd regleras till 3,5 meter

Utnyttjandegrad

Byggnadsarea

Detaljplanen reglerar att en huvudbyggnads byggnadsarea maximalt får vara 160 kvadratmeter. Den maximala byggnadsarean är något större än på närliggande fastigheter inom Solhagaområdet, eftersom bebyggelsen på aktuell fastighet ligger lite avskilt från övrig bebyggelse i området bedöms en större byggnadsarea kunna vara lämplig.

Komplementbyggnader

Högst två komplementbyggnader per fastighet med max 4,0 meter till taknock och med en byggnadshöjd på max 3,0 meter får uppföras. Ingen av komplementbyggnaderna får ha en byggnadsarea som överstiger 40 kvadratmeter. Detta för att säkerställa att huvudbyggnaden blir den dominerande byggnaden inom fastigheten.

Fastighetsstorlek

Avstyckningen från fastigheten Spexhult 1:6 möjliggörs genom att bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek regleras till 900 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 befintliga bostadsområden i området och syftar till att bevara områdets karaktär med storskaliga fastigheter och småskalig bebyggelse. Den syftar även till att säkerställa att påverkan från grannfastigheter blir så liten som möjligt, med hänsyn till exempelvis insyn och skuggbildning.

Utformning

Eftersom planområdet ligger i anslutning till ett bostadsområde som sedan tidigare är planlagt regleras utformning av bebyggelsen i enlighet med bestämmelserna i den detaljplan som gäller för omkringliggande fastigheter. Detta med syfte att bevara områdets karaktär och för att ge lika förutsättningar för fastighetsägare inom

planområdet såväl som fastighetsägare i planområdets närhet. Fasadmaterialet regleras därför till trä eller puts.

Störningar och risker

Klimatförändringar/Risk för översvämning

Planområdet kommer precis som övriga delar av kommunen att påverkas av framtida klimatförändringar. De prognoser som tagits fram pekar på att länets klimat i framtiden kommer att bli varmare, torrare och blötare. Konsekvenserna för planområdet bedöms inte skilja sig nämnvärt från de klimatförändringskonsekvenser som andra delar av kommunen kan få uppleva. Det föreligger ingen ökad risk för översvämning.

Buller

Föreslagen markanvändning bedöms inte ge upphov till bullerstörningar. Eftersom området i dagsläget inne bedöms vara bullerutsatt i skadlig utsträckning, har inga bullerberäkningar gjorts i området.

Barnperspektivet

Barnperspektivet ska finnas med vid planläggning av mark och vatten. Då den här detaljplanen endast omfattar en förhållandevis liten yta som i dagsläget redan är planlagd för det ändamål som det ändamål som den nya detaljplanen föreslår förefaller det svårt att ta barnperspektivet i beaktning, annat än ur ett tillgänglighetsperspektiv. Den föreslagna markanvändningen bedöms inte försämra tillgängligheten inom planområdet för barn och unga.

Tillgänglighet

Föreslagen markanvändning påverkar inte tillgängligheten till området, personer med funktionsvariationer bedöms ha god tillgänglighet till området.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av vatten, avlopp, el och fiber finns framdraget i Solhagavägen. De delar av planområdet som kommer planläggas för bostadsändamål ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Planområdet ligger dock utanför verksamhetsområde för dagvatten. Detta betyder att kommunen enligt lagen om vattentjänster (LAV) är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar men att fastighetsägaren själv ansvarar för omhändertagandet av dagvatten på den egna fastigheten.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna av planens genomförande bedöms vara lindriga eftersom den markanvändning som föreslås inte medför någon större avvikelse från den befintliga markanvändningen. Bestämmelserna i denna detaljplan syftar till att bebyggelsen inom planområdet i stora drag ska efterlikna den redan befintliga bebyggelsen inom området.

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen omfattar endast del av en fastighet (Spexhult 1:6). Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra fastighetsbildningsåtgärder i form av avstyckning på del av fastigheten Spexhult 1:6 samt att planlägga väg enligt befintlig sträckning och upphäva del av befintlig detaljplan inom fastigheten Spexhult 1:6. Inga övriga fastigheter påverkas av detaljplanen.

Upphävande av detaljplan

Genomförandet av planen innebär att del av befintlig detaljplan (*Detaljplan för Solgläntan, Solhaga, Solbacka, Solvik, Soludden och Gullbrohult, Nässjö DP 328*) inom fastigheten Spexhult 1:6 upphävs.

Strandskydd

Strandskydd gäller i en zon på 100 meter från Spexhultasjöns strandkant. För den del av planområdet som omfattas av strandskydd är strandskyddet sedan tidigare upphävt genom tidigare detaljplaner för området. Inom den del av fastigheten Spexhult 1:6 där tidigare detaljplan nu upphävs fortsätter strandskyddet att gälla. För den del av planområdet som är planlagd som kvartersmark och som omfattas av strandskydd, upphävs strandskyddet genom bestämmelserna i detaljplanen. I plankartan har området som strandskyddet föreslås upphävas för markerats med bestämmelsen a2 – *Område där strandskyddet upphävs*. Bedömningen är att området redan ianspråktaget på ett sådant sätt att strandskyddets syften inte negativt påverkas. Planområdet är sedan tidigare planlagt och tomtplatsen är väl avgränsad. Eftersom kommunen gör bedömningen att det område som planläggs saknar betydelse för strandskyddets syften görs bedömningen att intresset av att detaljplanlägga området väger tyngre än strandskyddets syften i det aktuella området.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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 granskning under perioden 2022-06-13 – 2022-08-13, beräknas att antas i augusti 2022 och vinna laga kraft i september 2022. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Medverkan

Handlingarna har upprättats av samhällsplaneringskontoret.

Samhällsplaneringskontoret

Philip Agerö
Planarkitekt