



Planbeskrivning

Detaljplan för Del av Spexhult 1:5
Spexhult, Nässjö kommun

Diarienummer: BP-2021-699

GRANSKNINGSHANDLING

Upprättad: 2022-08-31

Reviderad: 2024-12-18

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar mark- och vattenanvändningen och bebyggelsens utformning. Detaljplanen visar vad som ska användas till allmänna platser, till exempel gator och torg, och vad som ska utgöra enskild kvartermark såsom bostads- eller industrimark. I detaljplanen kan också bebyggelsens placering, storlek, höjd och övrig utformning regleras. Sättet att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen och innefattar bland annat medborgarinflytande och flera politiska beslut. I processen vägs allmänna och enskilda intressen mot varandra. När en detaljplan har antagits och vunnit laga kraft är den juridiskt bindande och ligger till grund för bland annat bygglovsprövning. Planen ger fastighetsägaren rätt att använda och bebygga marken i enlighet med planbestämmelserna – så kallad byggrätt. Nedan beskrivs planprocessen kortfattat.

Val av förfarande

Kriterier för när kommunen ska tillämpa respektive förfarande finns i plan- och bygglagen. Standardförfarande kan användas när planförslaget är förenligt med översiktsplanen, är av begränsad betydelse eller saknar intresse för allmänheten och inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Om något av dessa kriterier inte uppfylls ska utökad förfarande tillämpas. Det tar olika lång tid att arbeta fram en detaljplan beroende på bland annat förutsättningar, läge och behov. Processen vid så kallat standardförfarande är något kortare än vid utökad förfarande. Här nedan beskrivs kortfattat de olika stegen som leder fram till en laga kraft-vunnen detaljplan vid utökad förfarande.

Start

Det är samhällsplaneringsnämnden som fattar beslut om att en ny detaljplan ska upprättas. Bakgrunden kan vara en beställning (begäran om planbesked) från fastighetsägaren eller ett politiskt initiativ. Samhällsplaneringskontoret arbetar sedan med detaljplanen på uppdrag av nämnden. Om det finns behov upprättas först ett så kallat planprogram. Därefter arbetas ett första förslag till detaljplan fram.

Samråd

Planförslaget samråds med alla berörda. Samrådshandlingarna finns tillgängliga på Samhällsplaneringskontoret, på närmaste medborgarkontor och på kommunens hemsida. Samrådet kungörs i lokaltidningen. I vissa fall anordnas ett informations- och samrådsmöte. Samrådstiden är tre till fyra veckor och ger möjlighet till insyn och påverkan. Under den tiden kan alla som har synpunkter på detaljplanen framföra dessa till Samhällsplaneringskontoret.

De synpunkter som kommit in under samrådstiden sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse. Därefter bearbetas och justeras detaljplanen med utgångspunkt från de inkomna synpunkterna.

Granskning

Detaljplanen ska vara tillgänglig för granskning på Samhällsplaneringskontoret och på webben. Granskningstiden är tre till fyra veckor. Under den tiden kan alla som har återstående synpunkter framföra dessa till Samhällsplaneringskontoret. Inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande som skickas till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Antagande

Samhällsplaneringsnämnden beslutar om att anta detaljplanen. Om den är av stor vikt eller principiell betydelse antar kommunfullmäktige detaljplanen. Den som senast under granskningstiden lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda underrättas efter antagandet. Dessa har möjlighet att inom tre veckor överklaga beslutet. Tiden räknas från den dag det justerade protokollet anslagits på kommunens anslagstavla på webben.

Laga kraft

Om ingen överklagar och länsstyrelsen inte heller beslutar om att överpröva detaljplanen vinner den laga kraft efter överklagandetidens utgång.

Innehållsförteckning

DETALJPLANENS SYFTE	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
OMFATTNING OCH LOKALISERING.....	5
PLANFÖRSLAG	6
ALLMÄN PLATS	7
KVARTERSMARK.....	7
GENOMFÖRANDETID	7
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	8
REGLERING AV ALLMÄN PLATS.....	8
REGLERING AV KVARTERSMARK.....	8
GENOMFÖRANDE.....	9
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV.....	9
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	10
TEKNISKA FRÅGOR.....	11
EKONOMISKA FRÅGOR	12
ORGANISATORISKA FRÅGOR	12
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....	13
UPPLYSNINGAR	13
PLANERINGSUNDERLAG	14
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	14
UTREDNINGAR	14
ÖVRIGA PLANERINGSUNDERLAG.....	14
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	15
FYSISK MILJÖ	15
SERVICE.....	15
TRAFIK.....	15
NATURMILJÖ.....	16
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	17
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	17
MILJÖ.....	17
KULTURMILJÖ.....	20
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	21
RIKSINTRESSEN.....	21
MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	22
KONSEKVENSER.....	22
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	22
FYSISK MILJÖ	22
TRAFIK.....	22
NATUR	22
UNDERSÖKNING OM MILJÖPÅVERKAN.....	23
SOCIAL HÅLLBARHET	23
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	24
RIKSINTRESSE	24
MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	24
MILJÖKVALITETSNORMER.....	24
MEDVERKAN	25

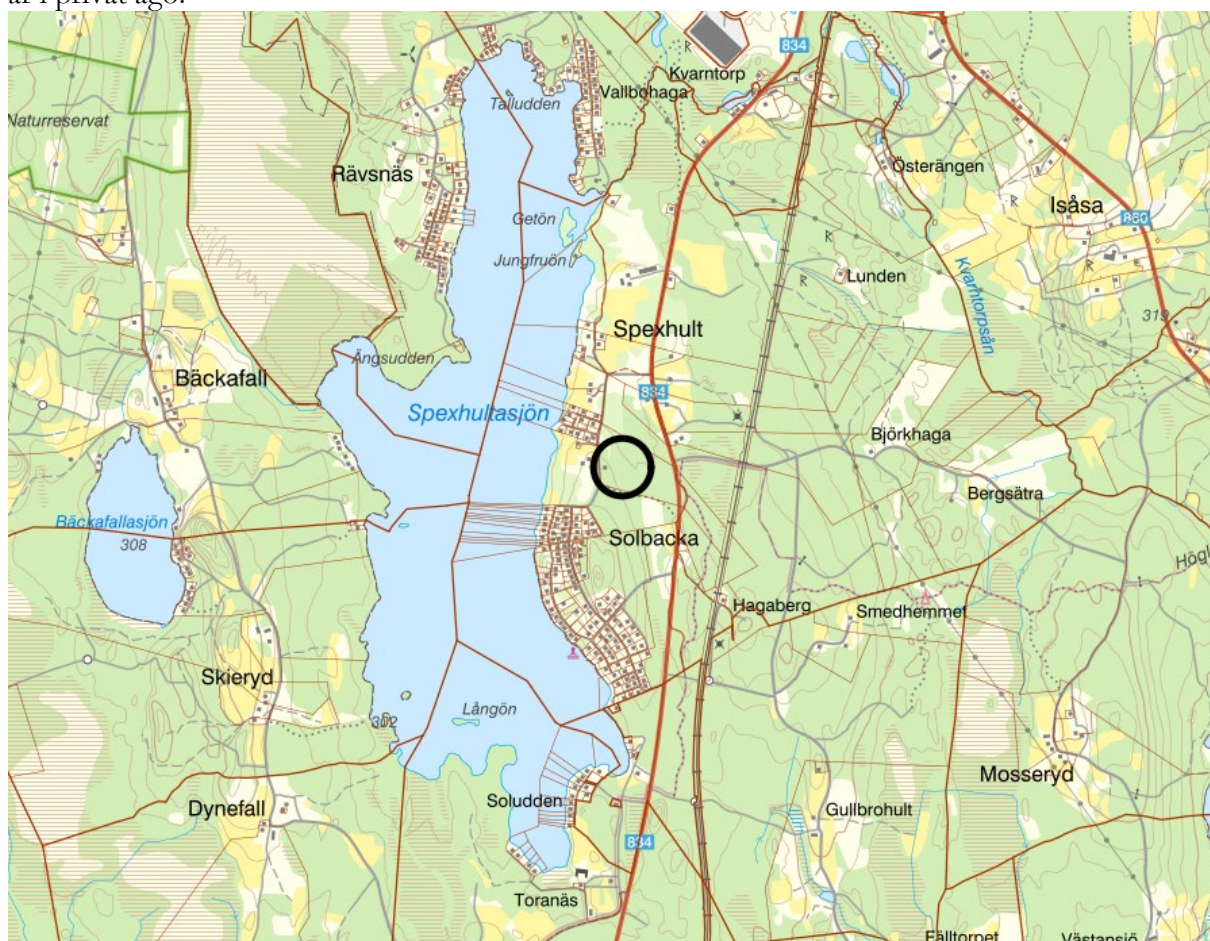
Detaljplanens syfte

Detaljplanen upprättas för att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Spexhult 1:5 och möjliggöra avstyckning av ca 10 tomter.

Beskrivning av detaljplanen

Omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget inom den västra delen av fastigheten Spexhult 1:5. Den aktuella fastigheten är i sin tur belägen inom området Spexhult, cirka 4,5 kilometer söder om centrala Nässjö. Planområdets areal uppgår till cirka 1,7 hektar. Den aktuella fastigheten är i privat ägo.



Översiktsbild över det aktuella planområdet, ungefärlig avgränsning markerad med svart cirkel.

Planförslag

Planförslaget huvuddrag innebär att bostäder kan uppföras inom de områden som planläggs för kvartersmark – bostadsändamål inom planområdet samt anläggandet av en lokalgata genom planområdet i nordöstlig-sydligvästlig riktning i syfte att koppla ihop området med befintligt lokalgata väster om området (Solhagavägen).

Detaljplanen syftar vidare till att utformas på ett sådant sätt att den tillkommande bebyggelsen väl förhåller sig till såväl natur som till omgivande bebyggelse i planområdets närhet. Detta sker dels genom att själva planområdets lokalisering inom den aktuella fastigheten och dels genom de egenskapsbestämmelser som finns i detaljplanen. Detaljplanen reglerar bland annat bebyggelsens höjd, storlek, storlek på komplementsbebyggelse, fasadmateriell och fasadkulör samt respektive fastighets minsta storlek. Samtliga av dessa regleringar syftar till att den tillkommande bebyggelsen ska passa in och väl förhålla sig till dess omgivningar.



Illustrationskiss över hur bebyggelsen inom planområdet skulle kunna utformas

Följande utgångspunkter har därför varit vägledande vid planförslaget utformning:

- Planområdets lokalisering inom fastigheten
- Val av fasadmateriell och fasadkulör
- Planområdets förhållande till omgivande natur
- Att bebyggelsen ska förhålla sig till befintlig bebyggelse i omgivande områden avseende bland annat nockhöjd och byggnadsarea.

Allmän plats

Planförslagets huvuddrag innebär att en lokalgata planläggs inom de centrala delarna av planområdet i nordöstlig-sydvästlig utsträckning. Lokalgatan ges i detaljplanen enskilt huvudmannaskap.

GATA₁ – Lokalgata

Användningen lokalgata används för att möjliggöra angörande för fordonstrafik till planområdet från Solhagavägen. I områdets norra del avslutas lokalgatan med en vändplan, vilket gör att ingen genomfartstrafik kommer att förekomma inom planområdet. Vändplanen är tillräckligt stor för att garantera framkomlighet för större fordon, exempelvis sopbil. I användningen ingår även de komplement som behövs för gatans funktion. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet för Spexhultasjön för vilken det finns vattenskyddsföreskrifter upprättade. I föreskrifterna finns bestämmelser om bland annat dagvattenhantering och hårdgörande av mark. Anläggande, drift och underhåll av gatan ska ske i enlighet med gällande föreskrifter.

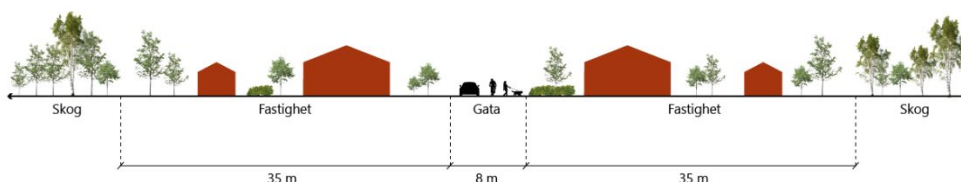


Illustration som visar möjlig gatusektion för lokalgatan

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmarken till B - Bostäder.

B - Bostäder

Användningen möjliggör uppförande av bostäder inom den kvartersmark som i detaljplanen avgavs med beteckningen B. Med användningen *Bostäder* avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår även bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplementen kan placeras i eller i anslutning till bostaden och vara sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, gäststuga, växthus.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader, 5 år, för hela planområdet och börjar gälla från och med det datum detaljplanen vinner laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att

genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för allmän plats och för kvartersmark, dessa regleringar motiveras nedan.

Reglering av allmän plats


Huvudmannaskap

a_1 – Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Motiv: Detta innebär att gatan (Ålvägen) hanteras genom inrättande av gemensamhetsanläggning. Det enskilda huvudmannaskapet regleras med planbestämmelsen a_1 i detaljplanen. Särskilt skäl för enskilt huvudmannaskap är att den väg som planområdet ansluts till (Solhagavägen) i dagsläget sköts med enskilt väghållarskap och det bedöms vara en lämplig lösning för drift och underhåll även i framtiden både för tillkommande lokalgata och Solhagavägen. Huvudregeln vid planläggning är att kommunen är huvudman för allmänna platser, men eftersom området i huvudsak är avsett för ett mindre antal bostäder som kommer nyttjas av allmänheten i en relativt liten omfattning så bedöms enskilt huvudmannaskap vara lämpligast. Dessutom har gator av denna typ av tradition enskilt huvudmannaskap i Nässjö kommun. Lagstöd: PBL 4 kap. 7§

Reglering av kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

 – Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Syftet med regleringen är att säkerställa att bebyggelse placeras inom ett avstånd på minst 4,5 meter från lokalgatan och därigenom säkerställa bland annat goda siktförhållanden för trafiken på lokalgatan. Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §

Utnyttjandegrad

e_1 – Största byggnadsarea är 160 m² inom användningsområdet

Motiv: Syftet med regleringen är att bebyggelsens skala avseende byggnadsarea ska förhålla sig till bebyggelsen i planområdets närhet samt att den ska bidra till att ge tillkommande bebyggelse inom planområdet en småskalig karaktär.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §

e_2 – Största byggnadsarea är 40 m² per komplementbyggnad

Motiv: Syftet med regleringen är att begränsa komplementbyggnaders byggnadsarea i förhållande till huvudbyggnadens byggnadsarea inom respektive fastighet. Regleringen syftar även till att tillse att komplementbebyggelsen är underordnad huvudbyggnaden inom respektive fastighet avseende byggnadsarea. Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §

Utformning

f_1 – Fasadmaterial ska vara av trä

Motiv: Syftet med regleringen är att den tillkommande bostadsbebyggelsens fasad väl ska smälta in med såväl omgivande natur som med redan befintlig bebyggelse i planområdets närhet. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 §

f₂ – Fasadens kulör ska vara röd, grön eller brun.

Motiv: Syftet med egenskapsbestämmelsen är att skapa en enhetlig och naturtrogen karaktär genom att fasadens kulör ska harmonisera med den befintliga bebyggelsen och landskapets karaktär. Genom att reglera kulören ges tillkommande bebyggelse bättre förutsättningar att passa in i den omgivande miljön. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 §

Takvinkel

o₁ – Minsta takvinkel är 18 grader

Motiv: Syftet med regleringen är att anpassa bebyggelsens utformning så att den väl förhåller sig till redan befintlig bebyggelse i planområdets närhet. Lagstöd: PBL 4 kap. 16 §

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 6 meter

Motiv: Syftet med regleringen är att anpassa den tillkommande bostadsbebyggelsens höjd till redan befintlig bostadsbebyggelse i planområdets närhet. Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §

h₂ – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter.

Motiv: Syftet med regleringen är att begränsa nockhöjden på komplementbyggnader i förhållande till huvudbyggnaden inom respektive fastighet så att komplementbyggnader inte blir ett dominerande inslag i bostadsområdet. Lagstöd: PBL 4 kap. 11 §

Fastighetsstorlek

d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 1400 m²

Motiv: Syftet med regleringen är att begränsa tillkommande fastigheters minsta storlek i syfte att tillse att antalet fastigheter inom planområdet inte blir för stort i förhållande till planområdets storlek och omfattning som helhet. Lagstöd: PBL 4 kap. 18 §

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen upprättas med enskilt huvudmannaskap och omfattas därmed inte av kommunala inlösenrättigheter eller -skyldigheter för den allmänna platsmarken. Det är i stället den enskilde huvudmannen (exempelvis en gemensamhetsanläggning) som har skyldighet att förvärva tillgång till marken. Avsikten med detaljplanen är att möjliggöra nya bostadsfastigheter, vilket kan ske genom avstyckning eller genom att bostadsmarken upplåtes genom exempelvis arrende. Vidare är avsikten med planen att stärka möjligheten för gata att omfattas av ordnade ansvarsförhållanden, detta kan ske genom att en gemensamhetsanläggning för väg och naturmark bildas vilket innebär att det framöver blir de ingående fastighetsägarna som ansvarar för kostnader för drift och underhåll inom dessa markområden.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

I samband med detaljplanens genomförande kan avstyckning ske från fastigheten Spexhult 1:5 till flera mindre fastigheter. Syftet med avstyckningen är att möjliggöra bostadsbyggnation i enlighet med detaljplanens syfte. Nedanstående kartbild visar ett exempel på förändring i fastighetsindelning om avstyckning sker.



Kartbilden visar ett exempel på hur fastighetsindelning skulle kunna ske inom planområdet.

Rättigheter

Fastigheten, Spexhult 1:5, inom vilken det aktuella planområdet är beläget inom omfattas av ett antal rättigheter. Nya rättigheter kommer också att behöva tillskapas som en konsekvens av detaljplanens genomförande.

Ledningsrätt

Fastigheten (Spexhult 1:5) belastas av en ledningsrätt för vatten- och avloppsledning (0682-1024.1). Förmånstagare för den aktuella ledningsrätten är Nässjö Affärsverk (NAV).

Servitut

Fastigheten (Spexhult 1:5) är förmånstagare för ett Officialservitut för väg (06-NÄJ-555.2) servitutet belastar fastigheten Spexhult 1:41.

Gemensamhetsanläggning utom planområdet

Utom planområdet finns en gemensamhetsanläggning för väg; Spexhult ga:5 (06-NÄJ-361) ägandeförhållandena för den aktuella gemensamhetsanläggningen är inte utredda. Som en konsekvens av detaljplanens genomförande kommer en ny gemensamhetsanläggning behöva skapas för den tillkommande lokalgatan som dels blir en egen gemensamhetsanläggning, dels blir en del i den redan befintliga gemensamhetsanläggningen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Teknisk försörjning i form av vattenledning finns framdraget i Solhagavägen. Ledningar för spillvatten saknas i anslutning till planområdet närmaste befintliga ledning finns framdragen i Sikvägen. Nya ledningar för såväl vatten som spillvatten kommer att behöva byggas ut för att ansluta planområdet till det befintliga nätet. Befintligt verksamhetsområde för vatten och avlopp kommer även att behöva utökas för att omfatta planområdet, befintligt verksamhetsområde sträcker sig fram till Solhagavägen, strax väster om det aktuella planområdet. Enskilda VA-anläggningar som inte är anslutna till den allmänna VA-anläggningen får enligt gällande vattenskyddsföreskrifter inte förekomma.

Dagvatten

Mot bakgrund av att området hitintills varit oexploaterat och obebyggt finns inga ledningar eller system för dagvattenhantering anlagda inom området. Av gällande vattenskydds-föreskrifter för Spexhultsjöns vattenskyddsområde framgår det att dagvatten ska avledas och renas eller tas om hand på annat sätt så att ingen skada eller olägenhet för miljön uppkommer. Omhändertagande av dagvatten bör därför ske lokalt inom planområdet, den enskilda huvudmannen ansvarar för att en dagvattenlösning som är förenlig med de gällande vattenskydds-föreskrifter upprättas. Huvudmannen för allmän plats ansvarar för hantering av dagvattnet inom allmän plats och respektive fastighetsägare ansvarar för sitt dagvatten som uppstår på kvartersmark.

El, fjärrvärme och fiber

Teknisk försörjning i form av el och bredband/fibernät (opto) finns framdraget i Solhagavägen. Tillkommande bebyggelse inom planområdet bedöms kunna ansluta till dessa ledningar.

Avfallshantering

Detaljplanen reglerar inte avfallshantering men det bedöms inom planområdet finnas goda förutsättningar för att kunna anordna en lämplig avfallshantering.

Utbyggnad av allmän plats

Huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt, vilket innebär att det är den gemensamhetsanläggning som nybildas för lokalgatan som ansvarar för utbyggnad av den allmänna platsen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Nässjö Affärsverk AB är ansvarig för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kostnader för exploatering bekostas av exploatören.

Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av den som begär och har nyttan av åtgärden.

Kostnad för bildande av gemensamhetsanläggning bekostas av de ingående fastigheterna.

Nässjö kommun förväntas inte ha några andra kostnader kopplade till planarbetet eller planens genomförande.

Planavgift

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas inte ut som planavgift i samband med bygglov, utan faktureras när detaljplanen vinner laga kraft och bekostas av fastighetsägaren för fastigheten Spexhult 1:5 som också är beställare av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanens genomförande medför att ny gemensamhetsanläggning behöver bildas för tillkommande lokalgata. Förrättningen för bildandet av den nya gemensamhetsanläggningen bekostas av de ingående fastigheterna.

Befintlig gemensamhetsanläggning (Spexhult ga:5) behöver också ombildas för att den nybildade gemensamhetsanläggningen/de nytillkommande fastigheterna ska bli del av gemensamhetsanläggningen.

Drift allmän plats

Huvudmannskapet för den allmänna platsen är enskilt, vilket innebär att det är den gemensamhetsanläggning som nybildas för lokalgatan som ansvarar för drift av den allmänna platsen.

Drift vatten och avlopp

Nässjö Affärsverk AB ansvarar för framtida drift och underhåll av vatten och avlopp av allmänna anläggningar inom allmän platsmark.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Tidplan

Detaljplanen ställdes under perioden 8 september – 8 oktober år 2022 ut för samråd. Planen ställs ut för granskning under perioden 20 december 2024 – 24 januari år 2025 och beräknas antas under det första halvåret 2025. Under förutsättning att samhällsplaneringsnämndens beslut om att anta detaljplanen inte överklagas så vinner

detaljplanen laga kraft tre veckor efter beslutet att anta detaljplanen justerats och anslagits på kommunens anslagstavla. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningslagen (FBL)

Med planens genomförande kan befintlig fastighet styckas av, vilket innebär en prövning enligt Fastighetsbildningslagen (FBL).

Anläggningslagen (AL)

Detaljplanens genomförande innebär anläggande av en lokalgata med enskilt huvudmannaskap. För att säkerställa tillgången till tillkommande bostadsbebyggelse inom planområdet behövs en gemensamhetsanläggning bildas, alternativt att lokalgatan ansluts och blir en del av den redan befintliga vägsamfälligheten för Solhagavägen. Vid nybildande av gemensamhetsanläggning ska lantmäteriförrättning sökas.

Dispens enligt artskyddsförordningen (2007:845)

Åtgärder som kan påverka eller störa fridlysta arter, deras fortplantningsmiljöer eller viloplatsen kräver en dispens enligt artskyddsförordningen (2007:845), och en ansökan ska göras hos Länsstyrelsen. Detta innebär att det finns rättsliga skydd för vissa arter och deras livsmiljöer för att säkerställa deras överlevnad och bibehållande. Under rubriken *Planeringsförutsättningar – Naturmiljö* finns en sammanfattning av vilka arter som kan omfattas av ovanstående dispens.

Vattenskyddsområde för Spexhultsjön

Delar av genomförandet av detaljplanen möjliggör ingrepp som styrs av föreskrifterna för vattenskyddsområdet. Det som detaljplanen möjliggör bedöms inrymmas i och vara förenligt med vattenskyddsföreskrifterna men tillsynsmyndigheten bör kontaktas för mer information och dialog kring försiktighetsmått och hänsyn.

Upplysningar

Då genomförande av detaljplanen medför anläggandet av en ny lokalgata behövs ett nytt gatunamn. Namnet på den aktuella lokalgatan föreslås bli Ålvägen.

Då hela planområdet ligger inom Spexhultsjöns vattenskyddsområde ska gällande vattenskyddsföreskrifter följas inom hela planområdet.

Planeringsunderlag

Kommunala ställningstaganden

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 20 oktober 2021 om positivt planbesked och Samhällsplaneringskontoret fick därmed i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området.

Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 27 april 2023. Översiktsplanen redovisar inte några särskilda riktlinjer eller rekommendationer för det aktuella planområdet.

Detaljplan

Området omfattas sedan tidigare inte av någon detaljplan.

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram i samband med detaljplanen. Slutsatser och ställningstaganden i utredningarna som berör den aktuella detaljplanen beskrivs mer ingående under planeringsförutsättningar.

- Naturvärdesinventering (2023)
- Uppföljande naturvärdesinventering (2024)

Övriga planeringsunderlag

I arbetet med detaljplanen har, utöver de kommunala styrdokument samt utredningar och underlag som redovisas ovan, hänsyn också tagits till planeringsunderlag från bl.a. länsstyrelsen, VISS, SGU, Skogsstyrelsen, Naturvårdsverket, Riksantikvarieämbetet, SGI, Trafikverket med flera.

Grundkarta

För området har kartenheten på Samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun upprättat en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter. Grundkartan är upprättad den 21 november år 2021 och sedan uppdaterad den 15 juni år 2022 och därefter uppdaterad återigen den 9 december år 2024.

Fastighetsförteckning

Kartenheten på Samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun har upprättat en fastighetsförteckning som gäller för planområdet. Utöver en redovisning av lagfarna fastighetsägare till berörda fastigheter inom och utanför planområdet upplyser fastighetsförteckningen om kända servitut och rättigheter som belastar fastigheter inom planområdet. Fastighetsförteckningen är upprättad den 21 november år 2021 och sedan uppdaterad den 15 juni år 2022 och därefter uppdaterad återigen den 9 december år 2024.

Skyfallskartering

Länsstyrelsen i Jönköpings län har tagit fram en översiktlig skyfallskartering (lågpunktskartering) för hela Nässjö kommun.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Planområdet ligger på mark som i dagsläget huvudsakligen nyttjas för skogsbruksändamål. Strax nordväst om planområdet finns bostadsbebyggelse som till största delen består av fritidsbostäder, men även inslag av permanentbostäder. Bebyggelsen i närmast anslutning till det aktuella planområdet är detaljplanelagt för bostadsändamål. Tre små byggnader och en husgrund efter en sentida ladugård finns också i anslutning till planområdet men bedöms inte vara kulturhistoriskt värdefulla, inga arkeologiska åtgärder bedöms därmed krävas.

Service

I planområdets närhet finns ingen utbyggd kommersiell eller offentlig service. Det förhållandevis korta avståndet till Nässjö medför att avståndet till såväl offentlig som kommersiell service uppgår till cirka fyra kilometer.

Trafik

Strax väster om planområdet finns Solhagavägen som sköts genom en vägsamfällighet och fungerar som en tillfartsväg för samtliga boende i den samlade bebyggelsen på den östra sidan av Spexhultasjön. Vägen ansluter i sin tur till länsväg 834.

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga befintliga gång- eller cykelvägar som angör planområdet. Cirka 600 meter norr om planområdet finns en cykelväg som i förlängningen sträcker sig hela vägen in till centrala Nässjö. Utöver detta bedöms Solhagavägen, på grund av den relativt begränsade trafikmängden som förekommer på vägen också vara väl lämpad för att fotgängare och cyklisterna säkert ska kunna färdas längs vägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns cirka 650 meter öster om planområdet ut med länsväg 834. Hållplatsen trafikeras av Jönköpings länstrafiks linjer 312 och 313 som trafikerar sträckan Nässjö-Bodafors.

Motortrafik

Solhagavägen trafikeras huvudsakligen av boende på den östra sidan av Spexhultasjön, därav förekommer huvudsakligen personbilstrafik. Tyngre trafik bedöms förekomma i en mycket begränsad omfattning. Bedömningen är att den aktuella vägen är väl dimensionerad i förhållande till den marginella trafikökning som detaljplanens genomförande bedöms kunna medföra.

Parkering

Parkering ska hanteras inom respektive fastighet med utgångspunkt i angivna parkeringstal i kommunens parkeringsstrategi (antagen 2022).

Naturmiljö

Naturmiljön inom och i anslutning till planområdet utgörs i dagsläget till största del av skogbevuxen mark, vegetationen är av blandad storlek och art och såväl löv- som barrträd förekommer inom området. Skogsbruk bedrivs även inom den aktuella fastigheten, delar av området har avverkats under den senaste tioårsperioden. I närområdet förekommer också jordbruksmark, men omfattas inte av planområdet.

I syfte att närmare undersöka naturmiljön inom planområdet samt i dess närhet genomfördes en naturvärdesinventering år 2023 med en uppföljande inventering 2024. Naturvärdesinventeringarna utgör ett viktigt planeringsunderlag och biläggs därmed i sin helhet detaljplanens granskningshandlingar.

Inventeringarna visar sammanfattningsvis att följande naturvårdsarter förekommer inom området:

- Grönvit nattviol
- Ormbär
- Ask
- Alm
- Skogsödling

Under inventeringarna identifierades också följande värdeelement:

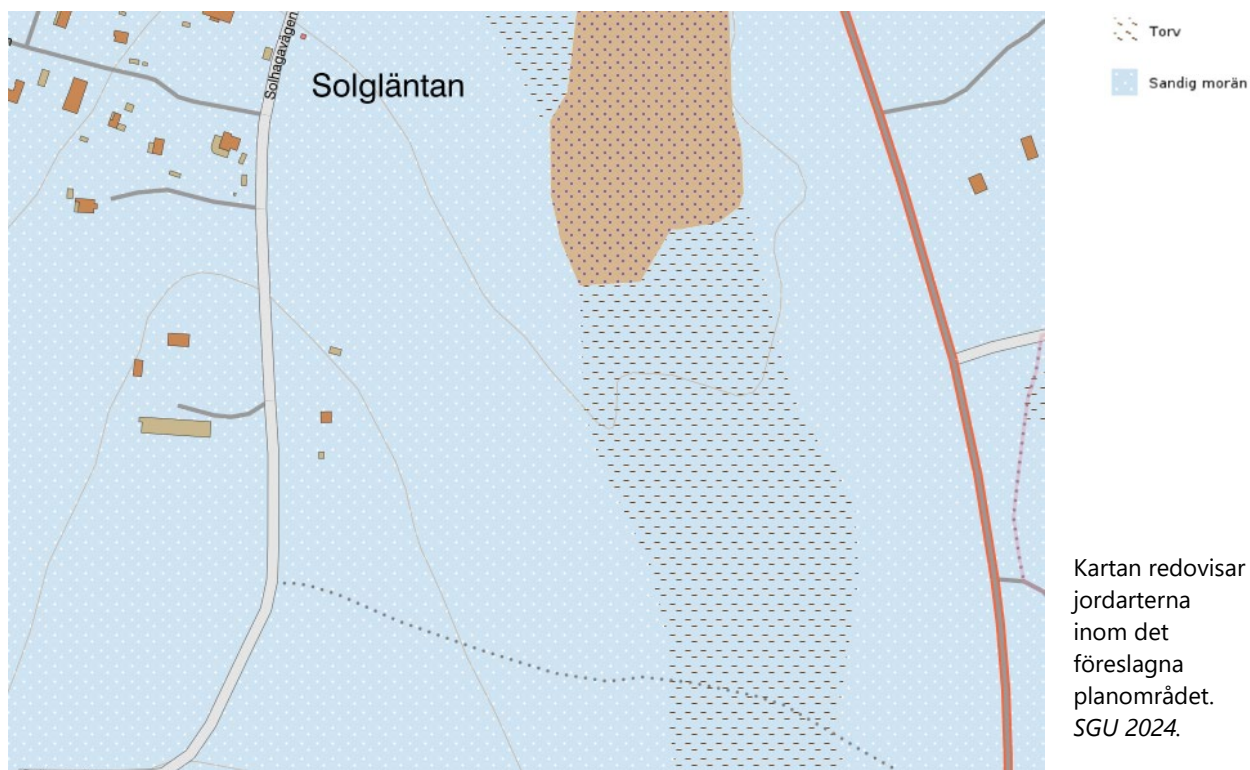
- Nektarresurser
- Enstaka högstubbar
- Grova och klena lågor
- Död ved

En förteckning över samtliga arter som identifierades under inventeringarna återfinns i naturvärdesinventeringarna.

Resultatet av naturvärdesinventeringarna visar att det finns såväl områden med högre som lägre naturvärden inom den aktuella fastigheten. Som en konsekvens av detta har planområdets läge och lokalisering inom fastigheten anpassats på ett sådant sätt att negativ påverkan på naturvårdsarter och värdeelement i stor utsträckning bedöms kunna undvikas.

Geotekniska förhållanden

Jordarten inom planområdet är till större del sandig morän. Jorddjupet bedöms inom planområdet vara cirka 3-5 meter (skattat jorddjup). Markens genomsläpplighet bedöms vara medelhög i det aktuella planområdet.



Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Eftersom området sedan tidigare är oexploaterat finns det inget utbyggt system för dagvattenhantering inom den aktuella fastigheten och därmed inte heller några dagvattenledningar inom fastigheten. Dagvatten från gata och kvartersmark ska omhändertas i enlighet med vattenskyddsföreskrifterna, se nedan. Det bedöms finnas goda möjligheter att omhänderta och rena dagvattnet lokalt genom exempelvis infiltrering.

Miljö

Strandskydd

Det generella strandskyddet (100 meter från strandlinjen) gäller längs hela Spexhultsjön. Det aktuella planområdet omfattas inte av strandskyddet.

Spexhultsjöns Vattenskyddsområde

Hela planområdet omfattas av Spexhultsjöns vattenskyddsområde.

Spexhultsjön utgör Nässjö stads primära vattentäkt och omgärdas därmed av ett vattenskyddsområde. Inom vattenskyddsområde gäller vattenskyddsföreskrifter som syftar till att minimera risken för förorening av vattnet. Vattenskyddsföreskrifterna beslutades av Länsstyrelsen i Jönköpings län den 10 december 2004 med stöd i 7 kap. 21 § miljöbalken. Vattenskyddsföreskrifterna innehåller flertalet olika skyddsföreskrifter

som ska följas inom vattenskyddsområdet, de skyddsföreskrifter som bedöms vara relevanta för genomförandet av den aktuella detaljplanen listas nedan. Den politiska nämnd som nedan nämns som ”Miljö- och byggnadsnämnden” heter idag ”Samhällsplaneringsnämnden”

- **Hantering av för vattnet skadliga ämnen**

Primär och sekundär skyddszon

1 § Hantering av petroleumprodukter, impregneringsmedel och lösningsmedel samt andra för vattnet skadliga ämnen får inte ske. Hushållskemikalier för dagligt bruk får dock användas och förvaras liksom petroleumprodukter för bostadsfastigheters oljeförsörjning och för jordbruksdrift eller annan verksamhet som är tillåten enligt föreskrifterna nedan.

2 § Förvaringstankar, arbetsfordon, stationära förbränningsmotorer etc. med petroleumprodukter, impregneringsmedel eller lösningsmedel samt andra för vattnet skadliga ämnen skall vara utformade, utrustade eller placerade så att hela den lagrade volymen vid läckage säkert kan förhindras tränga ner i marken. Undantag gäller dock för cistern belägen i pannrum eller motsvarande utan golvbrunn i bostadshus och där cisternen är under regelbunden uppsikt. Vidare får tillfällig Vidare får tillfällig (<3 dygn) parkering av arbetsfordon ske med ett skyddsavstånd till Spexhultsjön, Bäckafallasjön och Bäckafallabäcken om minst 100 meter från vattnets kant.

För hantering skall i övrigt iakttas vad som gäller enligt miljöbalken samt Naturvårdsverkets föreskrifter (NFS 2003:24) om skydd mot mark och vattenförorening vid lagring av brandfarliga vätskor.

- **Infiltration och avledning av avloppsvatten samt hantering av avfall**

Primär och sekundär skyddszon

9 § Avloppsanordning till vilken är ansluten vattentolett får inrättas endast om anordningen ansluts till allmän va-anläggning eller efter särskilt tillstånd av Miljö- och byggnadsnämnden. Utsläpp till mark, vattenområde eller grundvatten av annat hushållspillvatten än avloppsvatten från vattentolett får inte ske utan tillstånd av Miljö- och byggnadsnämnden. Avloppsledningar med tillhörande brunnar, tankar eller andra anordningar skall vara täta, inspekteras regelbundet och vid behov omedelbart läggas om eller renoveras. Infiltrationsanläggningar, eller motsvarande, skall underhållas och renoveras vid bristande funktion.

Anm.: För inrättande av avloppsanordning till vilken vattentolett skall anslutas krävs enligt 13 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd tillstånd av den kommunala nämnd som fullgör kommunens uppgifter inom miljö- och hälsoskyddsområdet. Avloppsanordning som är avsedd att föra avloppsvattnet till enbart en allmän avloppsanläggning är enligt 15 § nyssnämnda förordning undantagen från tillståndsplikten.

10 § Dagvatten skall avledas och renas eller tas om hand på annat sätt så att skada eller olägenhet för miljön inte uppkommer.

11 § Större markyta (>100 m²) får inte hårdgöras eller förses med bärande lager, t.ex. genom asfaltering eller grusning av gårdsyta, utan tillstånd av Miljö- och byggnadsnämnden.

12 § Förvaring eller deponering av avfall och förorenade massor, t.ex. snö från trafikerade ytor, får inte förekomma.

Anm.: Deponering, mellanlagring och upplag av avfall regleras i 15 kap. miljöbalken samt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd med tillhörande bilaga.

- **Väghållning**

Primär och sekundär skyddszon

15 § Annan hantering av asfalt, oljegrus eller vägsalt än transport och användning får inte förekomma. Större underhållsarbete, reparation eller byggande av väg får inte ske utan tillstånd av Miljö- och byggnadsnämnden. Mindre underhållsarbeten och grusning får dock ske utan sådant tillstånd.

16 § Vägsalt får användas endast vid prognostiserad nederbörd eller prognostiserad halka. Dammbindningsmedel får användas endast i den omfattning som behövs för normalt underhåll av vägar.

Anm.: Angående upplag eller mellanlagring av avfall se anmärkning under 12 § ovan. Tåket av berg, grus och andra jordarter samt andra schaktningsarbeten

Primär och sekundär skyddszon

20 § Schaktningsarbeten, t.ex. i samband med vägbyggen, får inte ske utan tillstånd av Miljö- och byggnadsnämnden. Deponering av främmande massor får inte ske.

Anm.: För markarbeten som medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån krävs med vissa undantag tillstånd enligt miljöbalken. Länsstyrelsen är tillståndsmyndighet vad gäller markavvattnings och Miljödomstolen vad gäller övrig verksamhet.

- **Energianläggningar**

Primär och sekundär skyddszon

21 § Anläggning för utvinning av värme eller kyla ur vattenområde får inte förekomma. Anläggning för utvinning eller lagring av värme och kyla ur mark eller grundvatten (ytjordvärme, bergvärme, grundvattenvärme) får inte utföras utan tillstånd av Miljö- och byggnadsnämnden.

- **Skyltning**

Primär och sekundär skyddszon

23 § Vid väggräns till skyddsområdet, invid vägar som passerar genom området och vid broar över vattenområde inom skyddsområdet skall sättas upp skyltar som utmärker vattenskyddsområdet i enlighet med Naturvårdsverkets m.fl. rekommendationer i ”Utmärkning av vattenskyddsområde”. Skyltarna tillhandahålls och sätts upp av Nässjö Affärsverk AB.

- **Anmälningsskyldighet för spill m.m.**

Primär och sekundär skyddszon

25 § Ägare eller nyttjare av fastighet inom skyddsområdet skall genast anmäla spill, läckage och andra händelser som kan medföra risk för vattenförorening. Anmälan skall göras till Räddningstjänsten samt Miljö- och byggkontoret i Nässjö kommun.

- **Dispens**
Primär och sekundär skyddszon
26 § Om det finns särskilda skäl får Länsstyrelsen meddela dispens från de föreskrifter som meddelats enligt 7 kap. 22 § miljöbalken. Dispens får ges endast om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte.
- **Tillsyn, avgifter och straff**
Primär och sekundär skyddszon

27 § Bestämmelser om tillsyn över efterlevnaden av ovan meddelade föreskrifter finns i miljöbalken m.fl. författningar.

28 § Bestämmelser om avgifter för prövning och tillsyn finns dels i miljöbalken m.fl. författningar, dels i taxa som antagits av Kommunfullmäktige i Nässjö kommun.

29 § Bestämmelser om straff vid överträdelse av föreskrifterna finns i miljöbalken.

Exploatering inom Spexhultsjöns vattenskyddsområde

En rapport om riktlinjer inom Spexhultsjöns vattenskyddsområde har tagits fram för att utreda möjlig utveckling och vilka risker som finns för vattentäkten en utveckling innebär.

Utredningen delar upp området i tre sårbarhetskategorier; ”hög, högre och högst”. Planområdet ligger delvis inom den lägsta sårbarhetskategorin ”hög” vilket innebär att markanvändningen bostäder är möjligt med vissa försiktighetsåtgärder. Då planerad markanvändning endast innebär mindre bostadsbebyggelse med ett fåtal småhus förväntas inte detaljplanens genomförande bidra till ökade risker för vattenskyddsområdet. Utredningen ger emellertid endast på ett generellt plan indikationer på sårbarheten för olika platser inom vattenskyddsområdet. Detaljplanen syftar till att utreda och säkerställa markens lämplighet för avsett ändamål. Utifrån kända underlag är bedömningen att den föreslagna markanvändningen är lämplig i förhållande till de risker som redovisas i den ovan nämnda rapporten kopplat till olika markanvändningar och olika platser markgivna förutsättningar inom den aktuella vattenskyddszonen. I detaljplaneprocessen ingår också att undersöka om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En sådan undersökning har genomförts och kommunen bedömer att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Kulturmiljö

Planområdet bedöms inte beröras av några kulturmiljömässiga värden.

Övriga kulturhistoriska lämningar

Strax söder om planområdet finns en övrig kulturhistorisk lämning i form av en fossil åker innehållandes ett 20-tal röjningsrösen. Planområdet berör lämningen i en mycket begränsad omfattning. Riksantikvarieämbetets bedömning är att lämningen redan har påverkats av skogsbrukets inverkan på marken inom fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Buller

Mot bakgrund av att avståndet mellan tillkommande bostadsbebyggelse och vägkant på närmaste större bullerkälla (länsväg 834) uppgår till cirka 190 meter, bedöms gällande riktvärden för buller inte överskridas, vare sig vid fasader eller vid uteplatser. Solhagavägen som ligger cirka 50 meter väster om närmaste kvartersmark inom planområdet har en begränsad trafikmängd och hastigheterna på vägen är förhållandevis låga. Bedömningen är därför att denna väg inte utgör en sådan bullerkälla som föranleder att gällande riktvärden för buller inte överskrids.

Förorenad mark

Utifrån befintligt kunskapsunderlag finns det inga kända markföroreningar inom eller i anslutning till det aktuella planområdet.

Farligt gods

Det aktuella planområdet ligger inte i närheten av någon rekommenderad transportled för farligt gods på väg eller järnväg.

Räddningsinsats

Insattiden för blåljusfordon till det aktuella planområdet uppgår till cirka 5-10 minuter. Vid färdigställande av den tillkommande Södra vägen, ringleden runt Nässjö stad, bedöms den sammantagna insattiden minska något.

Klimatförändringar

Nässjö kommuns framtida klimat förutspås bli varmare, torrare och blötare, vilket bedöms medföra utmaningar för hela samhället. Mot bakgrund av det aktuella planområdets läge och lokaliseringar samt dessa naturgivna förutsättningar och dess omgivning bedöms det inte finnas några särskilt förhöjda risker kopplade till klimatförändringar inom det aktuella planområdet.

Översvämning

Planområdet bedöms inte ligga inom riskområde för översvämning och förutsättningarna bedöms inte förändras nämnvärt av klimatförändringarna. Bedömningen baseras bland annat på den lågpunktskartering som Länsstyrelsen i Jönköping län har tagit fram, som visar att i princip inget dagvatten ansamlas inom området samt på planområdets lokalisering och höjdläge i förhållande till närliggande vattenförekomster.

Ras, skred och erosion

Klimatförändringarna bedöms inte föranleda en ökad risk för ras, skred eller erosion inom det aktuella planområdet.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för skyddade vattendrag.

Riksintresse Skyddade vattendrag

Planområdet är beläget inom Emåns huvudavrinningsområde, riksintresset bedöms dock inte beröras av detaljplanens genomförande.

Mellankommunala intressen

I den regionala vattenförsörjningsplanen för Jönköpings län pekas Spexhultsjön ut som en av de vattenförekomster (yt- och grundvattenförekomster) som bedöms vara viktiga för den regionala dricksvattenförsörjningen.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanens genomförande innebär att avstyckning från fastigheten Spexhult 1:5 kan ske och att fastighetsbildningsåtgärder därmed behöva genomföras. Vidare medför detaljplanens genomförande också att en ny gemensamhetsanläggning för lokalgata kommer att behöva bildas och tillkommande fastigheter anslutas till denna samt bli en del av befintlig gemensamhetsanläggning (Spexhult ga:5) på Solhagavägen.

Befintliga rättigheter och servitut i anslutning till planområdet bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Fysisk miljö

Genomförandet av detaljplanen bedöms medföra konsekvenser för den fysiska miljön eftersom bostadsbebyggelse samt anläggande av en lokalgata möjliggörs som en konsekvens av detaljplanens genomförande.

Övriga kulturhistoriska lämningar

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka befintliga lämningar.

Trafik

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att antalet fordon på de vägar som ansluter till planområdet ökar i någon nämnvärd omfattning, då detaljplanen endast medger uppförande av ett förhållandevis litet antal bostäder. Detaljplanens genomförande innebär vidare att en ny gemensamhetsanläggning kommer att behöva bildas genom vilken frågor angående exempelvis drift och underhåll av väg kommer att hanteras.

Natur

Naturmiljö

Detaljplanens genomförande medför att det på mark som tidigare varit obebyggd möjliggörs uppförande av bostadsbebyggelse samt anläggande av en lokalgata. Planrådets utformning och lokalisering inom fastigheten har utformats på ett sådant sätt så att negativa konsekvenser för naturmiljön ska undvikas i så stor utsträckning som möjligt genom att planområdet inte omfattar jordbruksmark eller andra ytor med kända naturvärden eller känsliga växtarter.

Landskapsbild

Genomförandet av detaljplanen kommer i begränsad omfattning att påverka den rådande landskapsbilden inom planområdet och i anslutning till detsamma. Påverkan sker främst mot bakgrund av att det på mark som tidigare varit oexploaterad möjliggörs för uppförande av bostadsbebyggelse. Detaljplanen har genom olika egenskapsbestämmelser avseende bland annat fasadbeklädnad och fasadkulör utformats på ett sådant sätt att bebyggelsen begränsa påverkan på den rådande landskapsbilden i så stor utsträckning som möjligt. Planområdets placering inom den aktuella fastigheten medför att området är väl avskärmat från omgivande bebyggelse vilket också bedöms bidra till att påverkan på den rådande landskapsbilden i området endast blir begränsad.

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 2022-08-31 och sedan reviderad 2024-12-18. Undersökningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas. Den miljöfaktor som särskilt uppmärksammas är risk för påverkan på Spexhultasjöns vattentäkt. Detaljplanens genomförande är i linje med 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.

Dagvatten

Dagvatten bedöms kunna hanteras på ett tillfredställande sätt i enlighet med gällande skyddsföreskrifter för Spexhultasjöns vattenskyddsområde.

Social hållbarhet

Barnperspektivet

Detaljplanens genomförande bedöms medföra positiva konsekvenser för barns lek och rörelse. Tillkommande bostadsbebyggelse möjliggör även en natur- och vattennära uppväxtmiljö för barn i området.

Fysisk tillgänglighet

Detaljplanens genomförande bedöms medföra att den fysiska tillgängligheten inom planområdet samt i dess direkta närhet ökar, huvudsakligen genom att detaljplanen möjliggör anläggandet av en lokalgata. Vissa höjdskillnader förekommer inom området.

Hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanens genomförande bedöms på grund av avståndet (190 meter) mellan tillkommande bostadsbebyggelse och närmaste bullerkälla (länsväg 834) inte innebära att riktvärden för buller överskrids och därmed bedöms inte föreligga någon risk för människors hälsa och säkerhet i detta avseende.

Översvämning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon risk för översvämning inom eller i anslutning till det aktuella planområdet.

Olyckor

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en förhöjd risk för olyckor, då den markanvändning som detaljplanen möjliggör inte är förknippad med några direkta risker för exempelvis utsläpp av giftiga ämnen. Det är dock viktigt att närheten till Spexhultsjön beaktas och att de aktuella vattenskyddsföreskrifterna åtföljs för att minimera risken för negativ påverkan på vattentäkten.

Ras, skred och erosion

Det bedöms inte föreligga någon risk för ras, skred eller erosion inom planområdet eller i dess direkta anslutning, detaljplanens genomförande bedöms inte heller medföra att några sådana risker skulle uppstå i framtiden.

Riksintresse

Detaljplanens genomförande påverkar inga riksintressen.

Mellankommunala intressen

Spexhultsjön är i den regionala vattenförsörjningsplanen utpekad som viktigt för den regionala dricksvattenförsörjningen. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka den aktuella dricksvattenförekomsten, då planområdet är beläget inom vattenskyddsområde och aktuella vattenskyddsföreskrifter därmed ska följas. Detaljplanens genomförande bedöms också vara av en sådan begränsad omfattning att det inte är troligt att genomförandet får någon nämnvärd påverkan på vattentäkten.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra förutsättningarna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra förutsättningarna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Buller

Miljö kvalitetsnormer för buller enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) gäller inte för Nässjö kommun.

Medverkan

Handlingarna har upprättats av Samhällsplaneringskontoret i samråd med Tekniska Serviceförvaltningen.

Samhällsplaneringskontoret

Philip Agerö
Planarkitekt