

Samhällsplaneringskontoret
Philip Agerö
philip.agero@nassjo.se

Samrådsanteckningar

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

Ärendehantering

Detaljplanen handläggs med så kallat standardförfarande enligt plan- och bygglagen. Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 31 augusti år 2022 om samråd för detaljplan för Spexhult 1:5. Detaljplanen har samråtts med berörda fastighetsägare, myndigheter med flera under perioden 8 september till och med 8 oktober år 2022. Efter samrådet gjordes ett uppehåll i arbetet med detaljplanen, bland annat på grund av att ytterligare utredningar och naturvärdesinventeringar behövde genomföras inom planområdet och i dess direkta närhet. Arbetet återstartades under det tredje kvartalet år 2024, då samtliga utredningar som kommunen bedömt vara erforderliga genomförts. Nedan redovisas inkomna synpunkter under samrådstiden, samt kommentarer till dessa. Kommentarer till inkomna synpunkter och hur planen har justerats och kompletterats redovisas i kursiv stil. Planförslaget har efter samrådet förändrats i stor omfattning i syfte att tillmötesgå inkomna synpunkter.

Yttranden utan synpunkter

Yttranden utan anmärkningar inkommit in från

- Trafikverket
- Jönköpings länstrafik

Yttrande med synpunkter

Sammanfattade synpunkter

1. Länsstyrelsen

Råd enligt 2 kap. PBL

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

4 kap. 33a § PBL anger att om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt trafikbullerförordningen (2015:216) ska det vid beräkning av bullervärden tas hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Planen medger bostadsändamål intill en bullerkälla i form av en väg och det behöver framgå av planhandlingarna att riktvärden för buller uppfylls för såväl fasader som uteplatser.

Enskilt huvudmannaskap

Huvudregeln i plan- och bygglagen anger att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan. Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplan och dessa skäl ska anges i planbeskrivningen. I föreslagen plan saknas en beskrivning av vilka särskilda skäl som föreligger för att gatan ska ha enskilt huvudmannaskap. Det kan med fördel även förtydligas i planhandlingarna vilka konsekvenser det innebär för de boende inom området.

Vattenskyddsområde

Föreslaget planområde ligger inom den sekundära skyddszonen för vattentäkten i

Planförfattarens kommentar

Kommunen tackar länsstyrelsen för deras synpunkter och råd. Angående omgivningsbuller så bedömer kommunen att gällande riktvärden för buller inte kommer att överskridas inom detaljplaneområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med kommunens bedömning i frågan.

Beträffande huvudmannaskapet för allmän plats (lokalgata) så regleras detta i detaljplanen till enskilt huvudmannaskap. Särskilt skäl för enskilt huvudmannaskap är att den väg som planområdet ansluts till (Solbagavägen) 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 Solbagavägen.

Planbeskrivningen har vidare kompletterats med ett förtydligande angående förhållandet mellan vattenskyddsföreskrifterna och detaljplanen. Plankartan har kompletterats med bland annat en upplysning om att vattenföreskrifterna gäller inom hela planområdet. Planbeskrivningen har även kompletterats med en redogörelse över hur avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen har gjorts.

En fördjupad redogörelse över mobilitet, barnperspektivet och möjligheten att nå området med olika trafikslag har tillfogats planbeskrivningen.

Frågor som rör dagvattenhantering inom planområdet, trafiksituationen, insatstider för räddningstjänsten samt tillgång till släckvatten med mera har beskrivits i planbeskrivningen.

Kommunen noterar länsstyrelsens upplysningar om fornminnes- och kulturmiljöbildens inom och i anslutning till planområdet, en redogörelse över dessa har tillfogats planbeskrivningen.

Den aktuella utredningen är gjord på en mycket översiktlig nivå och ger därmed endast en indikation

Spexhultasjön. Länsstyrelsen vill i sammanhanget betona att Spexhultasjön är en regionalt viktig allmän vattentäkt och det saknas reservvattentäkt för försörjningsområdet, vilket ger den högsta klassen, extremt högt skyddsvärde. Spexhultasjön är utpekad i Regional vattenförsörjningsplan för Jönköpings län som kategori 2 – myndighetsförslag. (I rapporten står felaktigt att Spexhultasjön utgör både kategori 1 och 2). För att trygga nuvarande och framtida dricksvattenförsörjning är vattentäkten kritisk att skydda.

Enligt den utredning som tagits fram är föreslaget planområde inom zon ”hög sårbarhet” med bedömningen att ”markanvändning Bostad kan vara möjligt inom vissa delar av den sekundära zonen med rätt undersökningar.” Vidare anges att ”där nyexploatering blir aktuellt behöver mer detaljerade undersökningar genomföras för att säkerställa att riskerna som uppkommer med nyexploatering kan minimeras”.

Hållbar utveckling, miljömål

Den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen och samtliga planer bör ta hänsyn till möjligheten att bidra till ett mer hållbart samhälle. Enligt plan- och bygglagen ska planläggning syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för. Då planområdet inte är utpekad för bostadsändamål i översiktsplan eller annat strategiskt dokument kan det med fördel förtydligas på vilka grunder kommunen anser att föreslaget planområde är lämpligt för bostadsbebyggelse.

Planområdet ligger enligt planbeskrivningen knappt 5 kilometer söder om Nässjö tätort vilket är ett rimligt avstånd för att förespråka cykel som transportmedel, det kräver dock att det finns ett gång- och

om olika områdens lämplighet för olika markanvändningar inom vattenskyddsområdet. Kommunens bedömning är att det den aktuella detaljplanen med föreslagen markanvändning är lämplig på den aktuella lokaliseringen inom vattenskyddsområdet.

Beträffande länsstyrelsens synpunkt om hur vattenskyddsföreskrifterna ska beaktas i detaljplanen så vill kommunen upplysa om att vattenskyddsföreskrifterna gäller oaktat vad som står i detaljplanen. Såväl planbeskrivning som plankarta har dock kompletterats med upplysningar och information om att vattenskyddsföreskrifter eller och att de ska åtföljas inom hela det aktuella planområdet.

Kommunen vill upplysa länsstyrelsen om att den aktuella undersökningen har reviderats till granskningen. Den reviderade undersökningen om betydande miljöpåverkan biläggs detaljplanens granskningshandlingar.

cykelvägnät till relevanta målpunkter. Planhandlingarna bör kompletteras med ett resonemang kring hur framtida boende på ett hållbart sätt kan ta sig till och från området och information om närhet till busshållplatser och gång- och cykelvägnät bör redovisas. Vid planläggning av ett bostadsområde bör det framgå att det är möjligt och rimligt att ta sig till och från området utan den privata bilen.

Barnperspektivet

Det är positivt att planen tar upp barnperspektivet. FN:s konvention om barns rättigheter innebär bland annat att barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn vilket är viktigt att ta hänsyn till när nya bostadsområden planeras. Planhandlingarna kan med fördel vidare utveckla i vilken mån detaljplanen möjliggör/säkerställer att området blir så bra som möjligt för barn som växer upp i området och dess närhet. Ur ett barnperspektiv är det också bra att i planhandlingarna redogöra för närhet till exempelvis förskolor och grundskolor samt huruvida det finns bra möjligheter för barn och vuxna att ta sig till och från dessa.

Vatten

Enligt uppgifter från Länsstyrelsens skyfallskartering för Nässjö tätort – maximalt flöde, går ett tydligt vattenstråk genom planområdet. Baserat på höjdlinjerna i kartan bör det huvudsakliga flödet komma från söder och följa Solhagavägen innan det bryter av mot och samlas i träskområdet i öst. Kommunen kan med fördel komplettera detaljplanen med en bedömning av planområdets förutsättningar avseende dagvatten samt risker och behov för åtgärder relaterade till skyfall.

Trafikfrågor

Trafiksituationen i området kan med fördel beskrivas utifrån vilka trafikmängder som ett fullt utbyggt område kan komma att generera samt vilken påverkan detta kan ha på omgivande bebyggelse.

Räddningstjänst

Planen kan med fördel kompletteras med information om insattid, framkomlighet för utryckningsfordon och tillgång till släckvatten mm.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns i eller i närheten av planområdet. Enligt Storskifte- och Laga Skifteskarta utgjorde marken på 1800-talet åker och äng. Länsstyrelsen har besiktat hela fastigheten i september 2022 och noterat sentida stenmurar och fossil åkermark inom planområdet. Den fossila åkermarken som fått lämningsnummer L2022:6267 i Fornsök, bedöms inte vara så gammal att den är fornlämning, utan en så kallad Övrig kulturhistorisk lämning. Inga arkeologiska åtgärder krävs.

Tre små byggnader och en husgrund efter en sentida ladugård finns också inom planområdet men bedöms inte vara kulturhistoriskt värdefulla.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Utskriftsformat för rätt skala

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Fastighetsgräns utan gränspunkter i registerkartan i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot Spexhult 1:6. Den aktuella fastighetsgränsen saknar både enligt grundkartan och den digitala registerkartan inmätta gränspunkter. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. När gränsens läge är klarlagt kan därefter eventuellt anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till – kontakta

Kommunen tackar Lantmäteriet för deras synpunkter på planförslaget. Planförslaget har kompletterats med en korrekt skalangivelse för utskrift i plankartan.

Kommunen tackar vidare Lantmäteriet för upplysningar om fastighetsgränsens osäkerhet och riskerna kopplat till detta, synpunkten har tagits i beaktande inför detaljplanens granskningsskede.

Vidare har planbeskrivningen kompletterats med information om enskilt huvudmannaskap, samt vilka särskilda skäl som motiverar det enskilda huvudmannaskapet. Planbeskrivningen har även kompletterats med information avseende inrättande av gemensambetsanläggning.

De delar av detaljplanen som behandlar frågor avseende kostnader för fastighetsbildning, redovisning av ledningsrätter samt genomförandebeskrivningen har i sin helhet reviderats och förtydligats.

Beträffande synpunkten om rubriknivån på genomförandetiden i plankartan så har denna rubrik givits samma rubriknivå som övriga planbestämmelser. Vidare har egenskapsbestämmelsen byggnadshöjd ersatts med nockhöjd för samtlig bebyggelse inom det aktuella planområdet.

Eftersom detaljplanens planområdesgräns har givits en ny placering inom planområdet sedan samrådet har samtliga planområdesgränser setts över och kontrollerats.

Planbeskrivningen har även kompletterats med information kring kommunalt vatten och avlopp samt med information om hur dagvattenhantering ska ske i förhållande till de gällande vattenskyddsföreskrifterna som gäller inom hela planområdet.

Vidare har planbeskrivningen kompletterats med information om hur området kan försörjas med värme, hur hushållsavfall kan hanteras samt med information om planområdets förhållande till Solbagavägen och in- och utfart på den samma.

Lantmäteriets geodatasamordnare.

Fastighetsbestämning har tidigare skett av gränsen längre upp längs vägen, mot Spexhult 1:41.

Eftersom detaljplanen givits en ny placering inom fastigheten sedan samrådet bedöms inte ett utfartsförbud mot Solbagavägen vara nödvändigt.

Motivering till val av enskilt huvudmannaskap

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna i stället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

Inrättande av gemensamhetsanläggning

För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap finns det regler i 6 kap. 1 § 3 st PBL med innebörden att gemensamhetsanläggning/ar ska bildas för genomförande av de allmänna platserna. Detta behöver redovisas för i genomförandebeskrivningen, bland annat vilka fastigheter som är tänkta att delta.

Exploatering

Under rubriken Ansvars- och kostnadsfördelning står att ”Exploatören ansvarar för anläggandet av väganslutning samt gata inom planområdet.” Finns det en extern exploatör som ska göra detta? Kommer det i så fall skrivas exploateringsavtal? Eller är det de enskilda fastighetsägarna som avses? Detta behöver förtydligas.

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Det finns inte någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in den allmänna platsen med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

Ansvar för ansökan om och kostnader för fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Redovisning av befintlig ledningsrätt samt hur denna påverkas

I Solhagavägen löper ledningsrätten 06-NÄJ-555.2 avseende vatten- och avloppsledning, till förmån för Nässjö Affärsverk AB. Är det säkerställt att denna inte berörs av ny detaljplan? Rättigheten omfattar ett 6 meter brett område för underhåll med mera. Om rättigheten gäller inom planområdet behövs en beskrivning av hur denna påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Genomförande

Enligt 4 kap. 33 § ska det i planbeskrivningen framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Under genomförandedelen av samrådshandlingarna saknas till exempel information om huruvida exploateringsavtal ska upprättas (organisatoriskt), information om utbyggnad av el och fiber (tekniskt) och ersättning, planavgift och övriga ekonomiska frågor för kommunen (ekonomiskt). Detta behöver ses över och kompletteras.

Delar av planen som bör förbättras **Plankarta**

Lagstöd för respektive planbestämmelse redovisas inte i anslutning till planbestämmelserna.

Ändra rubriknivå på rubriken genomförandetid

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer rekommendationerna i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Enligt de allmänna råden stycke ”2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m.” bör texten om genomförandetid redovisas bland planbestämmelserna på plankartan med rubriken ”Genomförandetid” på samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartermark”. Genom att rätt rubriknivå på rubriken används, så framgår det att genomförandetid inte är en egenskapsbestämmelse.

Byggnadshöjd bör helst inte användas

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd, vilket i planförslaget finns för den ena av de två höjdbestämmelserna. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om ”Höjd på byggnadsverk” i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

Plangräns mot omkringliggande planer

Stämmer plangränsen med gränsen för detaljplan 0682-P311? Om dessa överlappar behöver det anges att det befintliga planen upphävs inom området.

Huvudmannaskap

Det skulle kunna förtydligas i plankarta och planbeskrivning att kommunen är huvudman för allmän plats NATUR inom planområdet.

Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

Teknisk försörjning

Kommer anslutningsavgifter tas ut för anslutning till kommunalt vatten och avlopp?

Hur är avsikten att dagvattenhantering ska hanteras? Allmän, gemensamhetsanläggning, markavvattningssamfällighet enligt miljöbalkens regler?

Ska värmeförsörjning ske genom allmän, gemensam eller enskild anläggning?

Ska hushållsavfall hanteras genom gemensamhetsanläggning? Dels 1) sådant hushållsavfall som omfattas av kommunens ansvar för bortskaffning och återvinning, dels 2) sådant hushållsavfall som omfattas av producenternas ansvar för bortskaffning och återvinning, dels 3) sådant miljöfarligt

avfall som är av mindre omfattning och farlighet.

Gator och trafik

För vidare utfart till allmän väg förväntas Solhagavägen användas. Lantmäteriet konstaterar att vägen är upplåten till vad som idag betecknas som Spexhult ga:5, inrättad år 1944. Det kan finnas anledning att ompröva denna i samband med framtida avstyckningar. Information om detta kan med fördel nämnas i planbeskrivningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Lantmäteriet noterar att något utfartsförbud inte finns mot Solhagavägen, varför fastigheter även kan komma att köra ut åt det hållet. Om inte det är avsikten behöver vägen tas med i planområdet, med utfartsförbud mellan kvartersmarken och vägen. Notera att detta då definitivt kommer innebära att plan 0682-P311 upphävs inom området.

3. Skogsstyrelsen

Exploatering av skogsmark medför alltid att naturvärden kopplade till skog skadas och i tätortsnära skog förväntas även rekreativvärden påverkas negativt. I vilken omfattning detta sker beror dels på vilka natur- och rekreativvärden som finns i området, dels vilken miljöhänsyn som tas.

Kommunens tackar Skogsstyrelsen för deras yttrande på planförslaget och noterar informationen och upplysningarna i yttrandet.

Det aktuella området ligger utanför det Skogsstyrelsen betraktar som tätortsnära skog men med hänsyn till att Nässjö är en relativt stor ort kan området ha ett visst värde ur rekreationssynpunkt. Med hänsyn till pollinerande insekter och fåglar bör naturvärden knutna till skog och annan vegetation beaktas. Bärande träd, ädellövträd och blommande buskar i möjligaste mån sparas, där så är möjligt. Träd och buskvegetation kan vara betydelsefullt för att skapa en funktionell grön infrastruktur och är även viktigt för att uppnå god bebyggd miljö.

Vi vill även informera om att en fossil åker, benämnd L2022:6267 i Riksantikvarieämbetets register över forn- och kulturlämningar, berörs av detaljplanen. Lämningen är klassad som övrig kulturlämning.

Då arealen skogsmark som berörs är förhållandevis liten förväntas inte pågående skogsbruk avsevärt försvåras.

Skogsstyrelsen har inget att invända mot den föreslagna detaljplanen då den inte strider mot gällande översiktsplan.

4. Nässjö Affärsverk AB

Under rubrik ”Teknisk försörjning”. Ett förtydligande önskas att det åligger kommunfullmäktige att ta beslut om utvidgning av verksamhetsområden samt att det i detta fall avser verksamhetsområden för vatten och spillvatten, ej dagvatten.

Detaljplanen saknar tydliggörande kring att verksamhetsområde för dagvatten inte är aktuellt.

Under rubrik ”Konsekvenser av planens genomförande” önskas ett förtydligande genom att ändra ”avloppsnätet” till ”spillvattennätet” eftersom dagvatten inte är aktuellt.

Kommunen tackar Nässjö Affärsverk för deras synpunkter på planförslaget. Planbeskrivningen har att förtydligats angående ansvarsfördelningen vid beslut om utvidgande av verksamhetsområde samt att detta avser verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Det har även förtydligats i planbeskrivningen att ett verksamhetsområde för dagvatten inte är aktuellt inom planområdet.

Informationen i planbeskrivningen avseende konsekvenser av detaljplanens genomförande har korrigerats så att korrekt information framgår.

5. E.ON. Energidistribution AB

Inom närområdet har E.ON markförlagd mellanspänningskabel i planens västra del längst med Solhagavägen, se bifogad karta.

Kabelns exakta läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skyddaledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

För att markkabeln ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommunen tackar E. ON för deras yttrande på planförslaget. Eftersom detaljplanens läge och lokalisering inom den aktuella fastigheten har förändrats sedan samrådsförslaget bedöms inte synpunkten om u-område längre vara aktuell, inga korrigeringar har därför gjorts i detaljplanen avseende just detta. Ett tydliggörande avseende kostnadsfördelning vid eventuell flytt av befintlig anläggning har att tillfogats planens genomförandebeskrivning.

6. Skanova AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se nätskiss.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommunen tackar Skanova för deras yttrande på planförslaget och noterar de upplysningar som lämnas avseende markförlagda teleledningarna inom planområdet samt Skanovas önskemål om att behålla befintliga anläggningar i nuvarande läge.

Eftersom planområdet sedan samrådet givits en ny placering inom den aktuella fastigheten så bedöms inte längre några av Skanovas markförlagda ledningar påverkas av detaljplanens genomförande.

7. Vägsamfällighet 17207 Höjden – Solhaga - Halla

För det första anser vi att det varit trevligt om ni kontaktat oss innan ni går ut med samrådet. Det hade varit enklare att reda ut en del frågor som finns.

Med ökad trafik till det nya området ökar även slitaget på vår väg och då kommer vi till frågan. Ett så stort markprojekt som detta blir kommer det belasta vår väg hårt. Det blir mycket tung trafik i samband med framför allt markberedningen och sedan även under byggtiden. Speciellt biten efter kurvan vid gården(Solhagavägen) och fram till Mörtvägen, där bärigheten inte är så bra pga. dålig markunderbyggnad. Vår bedömning är att vägen behöver förstärkas innan byggnationen och att det ska klargöras vem som står för den kostnaden.

Sammantaget ger detta en ökad arbetsbörda för den ideellt arbetande styrelsen att hantera.

Ett förslag från styrelsen är att Nässjö kommun tar över skötseln av vägen 17207.

Vi har redan nu problem med höga hastigheter på Solhagavägen. Tidigare har vi sökt att få sänka hastigheten genom området. Bashastigheten är 70 km/h och vi har skyltat med rekommenderad hastighet till 30 km/h, vilket efterlevs dåligt. Samfälligheten har ansökt om lägre hastighet (30km/h), men detta avslogs av Trafikverket och Länsstyrelsen (Polisen rekommenderade 50 km/h, Nässjö kommun svarade inte).

Med ökad bebyggelse efter vägen så vill vi att Nässjö kommun nu verkar för sänkt hastighet i hela området. Det finns och blir troligtvis fler barn i området som vi är rädda om.

Kommunen tackar vägsamfälligheten för deras synpunkter på planförslaget. Beträffande planens samrådsförfarande så har detta genomförts helt enligt de föreskrifter som finns i plan- och bygglagen (PBL) avseende framtagande för detaljplaner enligt standardförfarande.

I och med att kommunen inte är initiativtagare till planen sker eventuell tidigare kontakt med fördel med den som har beställt detaljplanen.

Detaljplanens gränser fastslås i plankartan, det framgår därmed att Solhagavägen inte omfattas av planområdet och därmed kan vägens huvudmannaskap inte regleras i detaljplanen. Hastighetsgränser för vägar kan inte med en detaljplan och Solhagavägen ligger, som tidigare nämnt dessutom utanför planområdet. De konsekvenser som bedöms uppstå som en konsekvens av detaljplanens genomförande har beskrivits i planbeskrivningen.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kommer att generera några sådana trafikmängder att det påverkar den aktuella vägen nämnvärt.

Detaljplanen har vidare kompletteras med ytterligare information om hur dagvattenhantering inom detaljplaneområdet ska ske i förhållande till gällande vattenskyddsföreskrifter.

Gällande vägens beläggning så föreslås den allmänna platsen inom planområdet (lokalgatan) att förses med enskilt huvudmannaskap och det är därmed den enskilde huvudmannens ansvar att ansvara för frågor kring exempelvis beläggning på och skötsel av den allmänna platsen. Gällande vattenskyddsföreskrifter, i vilka bland annat största andel hårdjord yta regleras, ska dock följas inom hela planområdet.

Det bör framgå i detaljplanen hur vägen i området beläggs. Här är ett utdrag ur DP-Nässjö-328: ”Alla lokalgator ska vara belagda med grus för att möjliggöra infiltration av dagvatten”. Det står heller inget om hur dagvattnet tas om hand och hur det kommer att avledas från vägen och tomter.

8. Privatperson

Jag har skrivit under skrivelsen från grannar om att ändringen i detaljplanen risker att ändra karaktären på området och vill förtydliga vad jag menar med denna kommentar.

Kommunen har lagt ner stora resurser på att forma Spexhult till ett boende med fritidskaraktär i en lantlig miljö. För att kunna bevara och utveckla området är det viktigt att förstå betydelsen av den smala remsan med skog mellan Solhagavägen och Spexhultsvägen. Den bäddar in området och bidrar på ett avgörande sätt till områdets karaktär. Dessutom hjälper den till att dämpa bullret från Bodaforstrafiken och stambanan.

Innan detaljplanen ändras skulle kommunen behöva utreda hur Spexhultsområdet kan bevaras och utvecklas. Risken är att om kommunen öppnar för att bebygga marken mellan Solhagavägen och Spexhultsvägen att det påbörjar en avveckling av karaktären av ett fritidsboende i lantlig miljö. Kommunen behöver noggrant tänka igenom planen för skogsområdet. Eftersom den är avgörande för områdets karaktär kanske också kommunen skulle överväga att köpa upp skogsområdet för att säkerställa att bevara området och kunna utveckla det.

De riktlinjer som föreslås öppnar upp för stora hus upp till 200 m² med möjlighet till en asfalterad gata med gatubelysning kommer också starkt påverka karaktären. Det senast byggda huset i Vallbohaga var ett hus som var maximerat. Även utan asfalt och gatubelysning bör ny bebyggelse följa befintliga riktlinjer för Solhaga med hus upp till 140 m² på tomter på minst 2000 m². Med 10 – 12 hus är det ett villakvarter som byggs. Att flytta ut stadsbebyggelse till skogsområdet är att påbörja en avveckling av Spexhultsområdets karaktär.

Kommunen tackar med privatperson för yttrandet på planförslaget. Som framgår i yttrandet så har Spexhultsområdet växt fram huvudsakligen som ett sommarstugeområde och bebyggelsen haft karaktären av fritids- eller sommarhus. I takt med att Nässjö stad har växt och fått fler invånare så har även området ändrat karaktär och avvikelser från befintlig detaljplan har förekommit vid bygglovsgivande.

Bedömningen är att områdets helhetskaraktär inte kommer förändras nämnvärt som en konsekvens av detaljplanens genomförande. Flera planbestämmelser har även tillfogats detaljplanen i syfte att anpassa bebyggelsen till såväl omgivande natur som befintlig bostadsbebyggelse i närliggande områden. Området har sedan samrådet även givits en ny placering inom den aktuella fastigheten, vilket ytterligare bedöms minska detaljplanens omgivningspåverkan. Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen endast bedöms medföra begränsad påverkan på den inom planområdet rådande landskapsbilden.

Beträffande den skogsmark som finns mellan Spexhultsvägen och Solhagavägen så är skötsel och utnyttjande av denna mark inget detaljplanen har rådighet över då det ligger utanför detaljplaneområdet. Planområdet utgör cirka en tredjedel av skogsområdets totala bredd. Mot bakgrund av avståndet mellan bullerkälla (väg 834) och tillkommande bostadsbebyggelse är bedömningen att gällande riktvärden för buller inte överskrids. Bedömningen är vidare att Solhagavägen på grund av en förhållandevis ringa trafikmängd och förhållandevis låga hastigheter inte utgör en bullerkälla som föranleder att gällande riktvärden för buller överskrids inom planområdet.

Beträffande förslaget om en plan för Spexhults utveckling så bedömer kommunen att gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2023-04-27, utgör ett fullgott planerings- och beslutsunderlag för ställningstagande kring markanvändningen inom det aktuella planområdet och bedömer därför att det inte finns något behov av ett fördjupat planeringsunderlag för området.

Mitt förslag är att kommunen i stället gör en plan för hur Spexhult ska kunna bevaras och utvecklas innan den här detaljplanändringen genomförs.

9. Privatperson

Jag har ett fritidshus på fastigheten [dolt] som har gått i generationer.

Till denna fastighet har vi ett servitut gällande badplats på fastighet [dolt] detta gäller ytterligare ca 10 fastigheter på området.

Som jag har uppfattat det marknadsför ni badplatsen som allmän med tillhörande förening som man blir medlem i, detta givetvis medvetet då badmöjligheter gör fastigheterna mer attraktiva och värdefulla. Det är stamfastigheten [dolt] som äger badplats samt väg ner till badplatsen där samtliga fritidshus med gräns från Mörtvägen har servitut. Allemansrätten ger ju rätt till bad men dock ej från privat brygga vilket detta är. Skulle vara olyckligt med 10 nya fastigheter med tillhörande bekanta som gör sin livs investering i tron att man har tillgång till badplats [dolt].

Jag har en son med svår autism som ser detta som sitt paradiset, han kan springa fritt utan att vi behöver tänka på trafik vilket hade ökat avsevärt med nya fastigheter.

Han älskar att bada och badplatsen passar han perfekt då det inte är mer människor än vi som har servitut som nyttjar den.

I övrigt tycker jag naturkänslan skulle försvinna. Det visuella intrycket hade heller inte passat in till området då det är ett fritidshusområde med äldre stugor som utgör en majoritet av bebyggelsen.

Detaljplanen har vidare korrigerats avseende såväl byggnadsarea som minsta fastighetsstorlek. Beträffande lokalgatans beläggning så är detta en omständighet som den enskilda huvudmannen för vägen råder över. Gällande vattenskyddsföreskrifter för Spexhultsjöns vattenskyddsområde ska dock följas.

Kommunen tackar privatperson för synpunkter på planförslaget. Beträffande den badplats som åsyftas i yttrandet så är denna badplats allmän och omfattas av allemansrätten. Badplatsen ingår dessutom inte i detaljplaneområdet och omfattas därmed inte av detaljplanen.

Informationen om servitutet noteras. Inför detaljplanens granskningskede uppdateras såväl grundkarta som fastighetsförteckning och kommunen får därmed en aktuell bild över alla gällande servitut som berör den aktuella detaljplanen samt även information om vad dessa servitut innebär.

Någon marknadsföring av badplatsen sker inte i detaljplanen, då detta inte är detaljplanens roll. Badplatsen ligger som tidigare nämnt också utanför detaljplanens gräns. Frågan kommenteras eller hanteras därmed inte vidare inom detaljplaneprocessen.

Beträffande detaljplanens påverkan på landskapsbilden och den naturkänsla som omnämns i yttrandet så är kommunens bedömning att påverkan kommer bli begränsad. Dels på grund av områdets placering inom fastigheten i förhållande till omgivande bebyggelse och dels på grund av de egenskapsbestämmelser som tillfogats detaljplanen i syfte att få begränsa dess påverkan på den rådande landskapsbilden.

10. Privatperson

Ny detaljplan bör vara likvärdig med övriga områden i Spexhult med avseende på fastighetsstorlek och byggnadsyta med tanke på belastningen på Spexhultsjön, avloppssystemet och områdets karaktär. Detta innebär att minimistorleken på de bildade fastigheterna ska vara minst 2000 m² och byggnadsarean ej mer än 140+40 m².

Befintlig genomfartsväg har hastighet 70 km/h. För att möta barnperspektivet bör hastigheten sänkas till högst 30 km/h max 40 km/h för hela området.

När avloppsanläggningen byggdes ut i Spexhultsområdet ställdes frågan om det blir dimensionerat för framtida utbyggnad av nya tomter. Svaret från VA chef Benny Adén var att det inte ska dimensioneras för någon utbyggnad utöver befintliga avstyckade tomter i området Vallbohaga till Soludden. Har det gjorts någon uppgradering av avloppssystemet eller någon utvärdering av systemets kapacitet?

Kommunen tackar privatperson för synpunkter på planförslaget. I utformning av den nya detaljplanen har hänsyn tagits till bestämmelserna i den befintliga detaljplanen som finns för stora delar Spexhultsområdet. Planområdet har även givits en ny lokalisering inom den aktuella fastigheten, bland annat i syfte att minska påverkan på den rådande landskapsbilden.

Vissa förändringar har dock genomförts, avseende bland annat fastighetsstorlek. Detta på grund av att flera avvikelser från fastighetsstorleken inom befintlig detaljplan redan beviljats i samband med bygglovsgivning. Vad det gäller hastigheten på vägen så är detta inget som kan regleras av detaljplanen.

Beträffande tidigare utlåtanden gällande det allmänna VA-nätets kapacitet så förhåller sig detaljplanen endast efter aktuell information och planbeskrivningen har därför därför uppdaterats med en redogörelse kring kommunens bedömning av möjligheten att genomföra detaljplanen i förhållande till ledningskapaciteten.

11. Privatperson

Som boende på Sikvägen i Spexhult, i nära anslutning till aktuellt område, har jag tagit del av handlingarna för detaljplanen avseende del av fastigheten Spexhult 1:5 och vill lämna följande synpunkter.

Fastighetsstorlek

I den ursprungliga detaljplanen för Solgläntan, Solhaga, Solbacka, Solvik, Soludden och Gullbrohult anges minsta fastighetsstorleken till 2000 m². Intill aktuellt område har man gjort två nya detaljplaner och där tillåtit mindre fastigheter. Att de tillåtits vara mindre än de ursprungliga 2000 m² har varit en naturlig justering då de tomterna redan inofficiellt funnits.

I detaljplan för Spexhult 1:5 anger man att minsta fastighetsstorleken skall vara 1200 m². Detta anser jag vara ett alldeles för stort avsteg/skillnad från det ursprungliga områdets bestämmelser och kommer inte att bidra till känslan av stora luftiga tomter. Jag anser att nya fastigheter bör vara minst 2000 m² även i detta området.

Placering

Detaljplanen anger placering minst 4,5 m från tomträns. Mot användargräns är marken även prickad i kartan. Mot Solhagavägen anser jag att detta mått bör ökas till 6 m av flera skäl.

-Det dammar oerhört mycket från grusvägen vilket lägger sig på fasad och fönster.

-Vid arbete med vägen ökar tryggheten både för fastighetsägare och den som utför arbetet. -Med mer yta till tomträns ökar möjligheterna att nya fastighetsägare planterar träd och buskar vilket i sin tur

Kommunen tackar privatperson för synpunkterna på planförslaget. Beträffande minsta tillåtna fastighetsstorlek den aktuella egenskapsbestämmelsen korrigerats 1400 kvadratmeter, i syfte att minska skillnaden från befintlig detaljplan.

Beträffande bebyggelsens avstånd till Solbagavägen, så medför det nya planförslaget att den tillkommande bostadsbebyggelsen som närmst hamnar på ett avstånd om cirka 50 meter från väggkant på Solbagavägen, vilket gör att buller, damm från vägen, trafiksäkerhet med mera inte bedöms behöva beaktas ytterligare i detaljplanen.

Beträffande utnyttjandegraden så förtydliganden att göras angående hur denna förhåller sig till angränsande planer. Beträffande områdets karaktär och helhetsintryck så görs bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte bedöms att ha någon storskalig inverkan på denna. Detaljplanen har dock till viss del uppdaterats och tillfogats egenskapsbestämmelser som gör att den i något större utsträckning förhåller sig till angränsande detaljplan för Spexhultsområdet.

Beträffande badplats och tilläggningsplats för båt, så är detta inte något som hanteras eller regleras i detaljplanen. Planområdets avgränsning fastslås i plankartan och omfattar inte badplatsen. Det är inte heller detaljplanens roll att hänvisa till plats för bad och båttrafik.

Badplatsen är för kännedom allmänt tillgänglig med stöd i allemansrätten.

Beträffande synpunkten om hur stora takekupor på byggnader får vara så är detta något som regleras i plan- och bygglagen och som därför inte ytterligare behövs regleras i detaljplanen.

hjälp till att bevara karaktären på området.

Utformning

Man har inte angett någon reglering för takkupor. Det bör framgå hur stora takkupor man tillåter i planområdet, om det tillåts alls.

Utnyttjandegrad

I den ursprungliga detaljplanen anges att huvudbyggnaden får vara max 140 m² BYA och total BYA, inkl.

komplementsbyggnader, på fastigheten får vara 20% av fastighetens landareal eller max 180 m².

I detaljplanen för Spexhult 1:5 tillåter man största BYA på 200 m². Detta tolkar jag gäller huvudbyggnaden. Det står inget om maximal sammanlagd BYA. Jag tolkar det som att man då skulle tillåta 200 m² för huvudbyggnad och 2x40 m² för komplementsbyggnader. Total BYA på 280 m² på varje ny fastighet.

Man skriver i planbeskrivningen att man tillåter ”något större” BYA än tidigare. Men i själva verket tillåter man 55% högre utnyttjandegrad.

Man tillåter alltså både större, och högre, byggnationer på avsevärt mindre tomter enl nuvarande förslag.

Detta anser jag vara direkt olämpligt om man vill behålla karaktären i området. Av egen erfarenhet både privat och i arbete så vet jag att man som byggherre kommer att maxa sin byggrätt. Vi kommer då ha ett område med stora hus, ganska små tomter och relativt kala trädgårdar då man inte har plats att plantera några större träd eller liknande. Långt ifrån vad jag själv förknippar med Spexhult.

Istället bör man minska max BYA på huvudbyggnad till 140 m² lika omkringliggande områden.

Skulle man öka fastigheterna enl. synpunkt ovan så att de är minst 2000 m² anser jag ändå att man bör tillåta max 160 m² i huvudbyggnad och reglera total BYA, inkl. komplementsbyggnader, till max 180 m². Även komplementsbyggnads storlek i förhållande till huvudbyggnad bör regleras.

Övrigt

Något som kommer ha en direkt inverkan för mig och min familj är hur man tänker lösa frågan kring bad/båtplatser. Om man köper och bygger en bostad i detta område är det självklart att man ska kunna ha tillgång till sjön. Och badplatsen på Sikvägen är sannolikt den man då kommer att nyttja om man inte blir hänvisad till annan plats. Det är, vad jag uppskattar, en fördubbling av fastigheter som i så fall kommer att nyttja den mot de som idag har servitut för bad- och båtplats här. Då frågan väcker starka känslor hos många kommer det innebära mycket diskussioner bland grannar i mitt närområde. För att undvika osämja och otydlighet, kan man redan i detaljplanen kräva att frågan ska vara utredd och fastställd innan avstyckning och försäljning till enskild byggherre sker?

12. Privatperson

Synpunkter

Vi motsätter oss den föreslagna detaljplanen.

Våra invändningar omfattar fyra huvudområden, samt punkter i den föreslagna detaljplanen. Huvudområdena omfattar (1) ändrad karaktär för området, (2) skydd av natur- och kulturmiljöer, (3) vattenavrinning till Spexhultsjön, samt (4) överensstämmelse med Nässjö kommuns översiktsplan. Vi kommer här att redogöra för dessa invändningar med relevanta referenser.

Vi vill dock redan här uppmärksamma att det på intilliggande lantbruk (Spexhult 1:6) bedrivs aktivt jord- och skogsbruk med såväl åkerbruk som betande boskap och biodling som inte får hindras, störas eller på annat sätt påverkas. Detta för att bidra till den biologiska mångfalden och bibehålla karaktären i området.

Ändrad karaktär på området

Kringliggande område karaktäriseras idag av ursprunglig by-bebyggelse, jordbruk samt fritidsboende. Den föreslagna detaljplanen skulle väsentligt förändra karaktären av området från lantbruksby med insprängt fritidsboende till ett ”stadskvarter”.

Inom området för den föreslagna detaljplanen bedrevs tidigare aktiv odling och jordbruk med bebyggelse, ladugård mm, vilket kan verifieras av bifogade dokument:

- Ekonomiska kartan 1956 (Källa: Lantmäteriet)
- Flygfoto 1960 (Källa: Lantmäteriet)
- Flygfoto 1975 (Källa: Lantmäteriet)

Notera särskilt att den odlade marken då var hägnad i norr och öster av stenmurar.

Kommunen tackar privatperson för synpunkterna på planförslaget. Vad det gäller områdets karaktär så bedöms detaljplanens genomförande inte påverka områdets helhetsintryck i någon större omfattning. Dels mot bakgrund av att planområdet givits en ny placering inom den aktuella fastigheten sedan samrådet och dels genom att detaljplanen tillfogats egenskapsbestämmelser avseende bland annat fasadmaterial och fasadkulör som syftar till att begränsa den tillkommande bebyggelsens inverkan på den rådande landskapsbilden.

Beträffande kulturmiljöer inom planområdet har en översiktlig inventering genomförts utifrån befintligt kunskapsunderlag från bland annat Riksantikvarieämbetet vad gäller lämningar knutna till kulturmiljön. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av den aktuella kulturmiljöbilden inom planområdet och i dess närhet.

Vad det gäller naturmiljön så har två naturvärdesinventeringar genomförts sommaren år 2023 respektive sommaren år 2024. Syftet med naturvärdesinventeringarna har varit att undersöka förhållandena inom det aktuella området inför eventuell exploatering samt att skapa ett bättre planeringsunderlag avseende de art- och miljömässiga förhållandena inom det föreslagna planområdet och i dess närhet.

Resultatet av naturvärdesinventeringarna finns beskrivna i planbeskrivningen och inventeringarna biläggs även detaljplanens granskningshandlingar. Förekomst av Kattuggla, Tretåig hackspett och vattensalamander har däremot inte kunnat fastställas. En komplett lista över identifierade arter återfinns i naturvärdesinventeringarna.

Utifrån resultatet av naturvärdesinventeringarna har även detaljplaneområdets lokalisering och läge inom den aktuella fastigheten anpassats för att undvika att känsliga miljöer för den grönvita nattviolen exploateras.

Detaljplanen kommer vidare att kompletteras med

Vi anser att den föreslagna detaljplanen väsentligt skulle förändra karaktären av området.

Skydd av natur- och kulturmiljöerna

Inom området för den föreslagna detaljplanen finns stenmurar. Stenmurarnas utsträckning framgår av bifogade dokument:

- Karta med Terrängskuggning (Källa: Lantmäteriet)
- Bergodalkarta med gränser (Källa: Lantmäteriet)
- Bifogade foton

När det gäller stenmurar så åtnjuter de i egenskap av biotopskyddsområde ett särskilt skydd enligt Miljöbalken, 7 kap. 11§:

”Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön.”

Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt Miljöbalken m.m. preciserar i 5§:

”Sådana mark- eller vattenområden som anges i bilaga 1 utgör biotopskyddsområden enligt 7 kap 11§ första stycket i Miljöbalken.”

Och i bilaga 1, punkt 6 preciserar:

”Stenmur i jordbruksmark: En uppbyggnad av på varandra lagda stenar som har en tydlig, långsträckt utformning i naturen och som har eller haft hägnadsfunktion eller som funktion att avgränsa jordbruksskiften eller någon annan funktion.”

Jordbruksverket utvecklar texten från Miljöbalken och förordningen i sina regler för att skudda natur- och kulturmiljöer:

”Stengärdesgårdar, åkerholmar, odlingsrösen, diken och småvatten är exempel på kulturmiljöer i

information och upplysningar om att vattenskyddsföreskrifter för Spexhultsjön gäller inom hela planområdet.

Gällande detaljplanens förenlighet med översiktsplanen så bedömer kommunen att detaljplanen är förenlig med kommunens gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2023-04-27.

Gällande ökad belastning på Solbagavägen så är kommunens bedömning att den belastningen endast ökar marginellt och att påverkan på vägen därav blir ringa. Detta mot bakgrund av att detaljplanen endast möjliggör ett förhållandevis litet antal tillkommande bostäder och utöver detta inte tillåter någon annan verksamhet som bedöms vara trafikalkstrande. Planbeskrivningen har förtydligats avseende kommunens bedömning i frågan.

Beträffande buller är bedömningen att mot bakgrund av avståndet mellan bullerkälla (väg 834) och tillkommande bostadsbebyggelse att gällande riktvärden för buller inte överskrids. Planbeskrivningen har vidare kompletterats med en redovisning avseende detta.

Angående planförslagets förenlighet med och anpassning till angränsande detaljplan så sker detta flera avseenden genom att egenskapsbestämmelser om exempelvis största byggnadsarea och minsta fastighetsstorlek.

Av yttrandet framgår att detaljplanen strider mot och eller inte är förenlig med ett flertal lagar och förordningar. Kommunen delar inte denna bedömning. Detaljplanen är framtagen helt i enlighet med gällande lagstiftning.

Detaljplanen har kompletterats med ett flertalet förtydliganden och har i betydande omfattning även korrigeras gentemot samrådsförslaget, i syfte att tillgodose flera av de synpunkter som inkom under samrådet och att tillse en lämplig markanvändning för den aktuella platsen.

odlingslandskapet. De berättar hur tidigare och nuvarande generationer har brukat marken. Betesmarker, ängar och åkrar är naturmiljöer. De här miljöerna är värdefulla både för människor, växter och djur.”

Vidare framgår om gynnandet av den biologiska mångfalden:

”Hägnadsrester är rester av material som använts för att hägna in djur eller avgränsa mark.

Du får inte ta bort eller skada lämningar av stenmurar eller andra hägnader av bestående material.” (Källa: Jordbruksverket, Reglerna för att skydda natur- och kulturmiljöerna)

Som motiv för bevarande och skydd framgår följande i Naturvårdsverkets Beskrivning och vägledning för biotopen Stenmur i jordbruksmark:

”Stenmurar har höga naturvärden och en viktig funktion i ekosystemet genom den variation de skapar i jordbrukslandskapet. De utgör livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningsvägar för flera av jordbrukslandskapets växt- och djurarter bland till exempel lavar, mossor, grod- och kräldjur, insekter, spindlar, fåglar och smådäggdjur. Flera av dessa arter var tidigare betydligt vanligare, men återfinns nu ofta endast i anslutning till jordbrukslandskapets småbiotoper.”

Naturvårdsverket namnger dessutom i samma dokument särskilt

”Infrastrukturutbyggnad, utbyggnad av bebyggelse och annan exploatering” som exempel på verksamheter och åtgärder som kan skada naturmiljön i biotopen.

Utöver ovanstående kan nämnas att ett flertal fågelarter häckar i området t ex Kattugla, se bifogat foto på uggleholk. Det finns även observation av tretåig hackspett i området.

Beträffande övriga kommentarer om skötsel av marken i planområdets närhet noteras dessa men kommenteras inte vidare då de inte berör det aktuella planområdet.

Mot bakgrund av planområdets nya placering inom den aktuella fastigheten bedöms den aktuella stenmuren inte längre beröras av detaljplanen.

Kommunens bedömning är att den tillkommande trafiken till och från planområdet inte bedöms vara i den omfattningen att den skulle föranleda ökade bullernivåer gentemot dagsläget. Detta då detaljplanen endast tillåter ett förhållandevis litet antal tillkommande bostäder.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kommer att påverka boendemiljön för de boende i detaljplanens närområde. Planområdets nya placering inom den aktuella fastigheten bedöms bidra till att ytterligare minska den tillkommande bebyggelsens inverkan på den rådande landskapsbilden.

Kommunen vill vidare upplysa om att detaljplanen inte kan reglera markanvändningen utanför detaljplaneområdets gränser.

Dessutom finns uppgifter om att vattensalamander observerats i området. Se Länsstyrelsen i Jönköpings läns inventering av Större vattensalamander 2004-2005.

Se miljöbalken 8 kap 1§ ”Bestämmelser om skydd för biologisk mångfald”: ”Föreskrifter om förbud att inom landet eller del av landet döda, skada, fånga eller störa vilt levande djur eller att ta bort eller skada sådana djurs ägg, rom eller bon eller att skada sådana djurs fortplantningsområden och viloplatsler...”

Sammanfattningsvis är det vår uppfattning att den föreslagna detaljplanen inte uppfyller kraven på skydd av natur- och kulturmiljöerna samt gynlandet av den biologiska mångfalden.

Vattenavrinning till Spexhultasjön

Öster och sydost om området finns tidigare odlade mossar på såväl Spexhult 1:5, Spexhult 1:6 samt Hallen, vilket bl.a. framgår av ovanstående bifogade kartor från Lantmäteriet. Avrinning från dessa sker till Spexhultasjön i nära anslutning till det föreslagna området för detaljplan. Området ligger i sin helhet inom vattenskyddsområdet för Spexhultasjön, i direkt anslutning till den primära skyddszonen.

För vattenskyddsområdet gäller bl a följande: ”Större markyta än 100 m² får inte asfalteras, stensättas eller på annat sätt hårdgöras utan tillstånd av miljö och byggnadsnämnden enligt Länsstyrelsens regler för skyddsområdet. I områden med detaljplan inom skyddsområdet råder strängare regler. Där får inte garageuppfarter, uppställningsplatser eller vägar asfalteras överhuvudtaget.

Dagvatten, det vill säga regn- och smältvatten, ska tas om hand och renas för att inte skada miljön. Till exempel får dagvatten, som kan vara förorenat av olja

eller annat, inte ledas ut i sjön eller vattendrag.” (Källa: Nässjö Affärsverks broschyr ”Spexhultasjön är ett vattenskyddsområde”)

Vi anser att det är en uppenbar risk att byggnation enligt föreslagen detaljplan inte kan leva upp till de regler och föreskrifter som gäller för vattenskyddsområdet.

Översiktsplan för Nässjö kommun

Enligt översiktsplanen från 2012 för Nässjö kommun framgår att:

”Vid placering och utformning av ny bebyggelse:

Anpassning ska ske till omgivande landskap och lokal tradition. En bra placering är många gånger i skarven mellan olika markslag, eller i anslutning till befintlig bebyggelse. Hänsyn ska tas till fornlämningar samt kultur- och naturvärden.” (Källa: Nässjö kommuns översiktsplan från 2012)

Enligt förslag till ny översiktsplan 2022 för Nässjö kommun framgår att:

Tätorterna ska i första hand utvecklas genom förtätning samt nybyggnad i anslutning till befintlig bebyggelse.”

Samt att:

”Vid nybyggnation ska hänsyn tas till omgivande landskap och lokal tradition. En bra placering är många gånger i skarven mellan olika markslag, eller i anslutning till befintlig bebyggelse. Hänsyn ska tas till fornlämningar, kultur och naturvärden samt jord- och skogsbrukets intressen.” (Källa: sid 23 i förslag till ny översiktsplan)

I förslaget till översiktsplanens avsnitt om ”Landsbygdsutveckling i strandnära läge” finns ej något omnämnt om utbyggnad i Spexhult.

Det är vår uppfattning att den föreslagna detaljplanen ej lever upp till kommunens intentioner avseende anpassning till omgivande landskap och lokal tradition samt kultur- och naturvärden. Observera att texter kring planering av ny bebyggelse bibehålls i förslaget till ny översiktsplan och som därmed får anses som viktigt. Dessutom betonas jord- och skogsbrukets intressen i förslaget till den nya översiktsplanen.

Synpunkter på enskilda delar av detaljplanen

Solhagavägen

Solhagavägen är en smalare grusväg som hanteras av en vägsamfällighet. Vägen har redan idag hög belastning av såväl personbilar som lastbilar till bebyggelse inom Spexhults by samt Solhaga och Solgläntan. Den föreslagna utökade bebyggelsen skulle ytterligare belasta vägen och hållbarheten för detta kan ifrågasättas. Detta gäller i synnerhet under byggtiden av såväl infrastruktur som byggandet av hus.

Det är vår uppfattning att Solhagavägen ej tål denna ytterligare belastning.

Buller

Spexhult är idag ett lugnt och tyst område. En utökad bebyggelse skulle medföra ökat buller från såväl trafik som boende. Den föreslagna byggnationen skulle också förhindra uppväxten av en bullerskyddande skog mellan Bodaforsvägen och Södra stambanan gentemot Spexhults by och Solgläntan.

Det är vår uppfattning att detta väsentligt skulle påverka nuvarande boendemiljö negativt.

Höjd på byggnadsverk

Den föreslagna bebyggelsehöjden för bostäder i 1½ våning motiveras med att ”möjliggöra utsikt över Spexhultasjön”. Detta kan enbart vara aktuellt för två tomter

i norra delen av området i den föreslagna detaljplanen. På övriga tomter begränsas möjlig utsikt av befintlig bebyggelse och växtlighet varför motivet för den högre bebyggelsen är ovidkommande.

Det är vår uppfattning att eventuell bebyggelse måste följa samtliga regler som gäller intilliggande områden, exempelvis Solgläntan.

Övriga kommentarer

I samband med totalavverkningen av det föreslagna planområdet samt intilliggande mark hade marken kunnat rensas upp och göras i ordning, inklusive plantering av blandskog. Detta skulle då ha befrämjat ökad artrikedom, naturlig tillväxt samt kunnat utgöra ett sammanhängande område för rekreation.

Det är vår uppfattning att förslaget till detaljplan förhindrar denna utveckling för främjandet av natur- och kulturmiljöerna samt gynnandet av den biologiska mångfalden.

Sammanfattning

Vi motsätter oss på det bestämdaste den föreslagna detaljplanen.

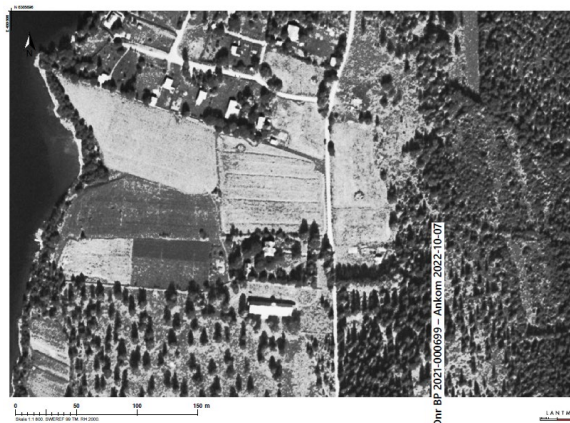
Som vi har redogjort ovan karaktäriseras idag kringliggande område av ursprunglig by-bebyggelse, jordbruk samt fritidsboende. Den föreslagna planen skulle i väsentligt förändra karaktären av området från lantbruksby med insprängt fritidsboende till ett ”stadskvarter”.

Den föreslagna detaljplanen bryter på ett antal punkter mot gällande regler, råd och direktiv, särskilt avseende:

- Skydd av natur- och kulturmiljöerna
- Vattenskyddsområdet för Spexhultsjön
- Översiktsplanen för Nässjö kommun
- Belastning på Solhagavägen
- Ökat buller

- Byggnadernas utformning
- Påverkan på befintlig drift av jordbruk

Vi föreslår i stället att området görs i ordning som ett naturområde samt plantering av blandskog. Detta befrämjar ökad artrikedom, naturlig tillväxt, gynnande av biologisk mångfald samt bevarande av befintlig kulturmiljö vilket möjliggör att skapa ett område för naturupplevelse och rekreation.

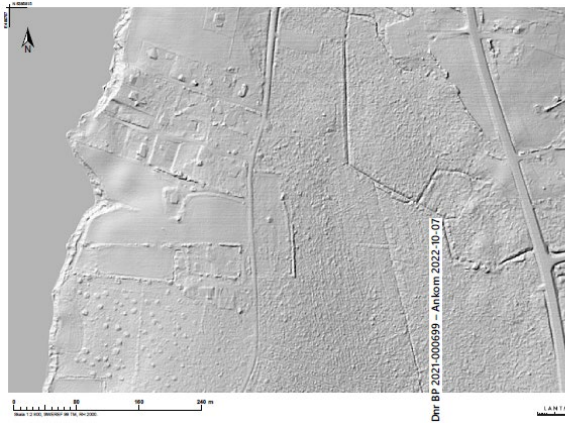






Detta är BP-2021-000699 - Ankom 2022-10-07





13. Privatperson (flera)

Det pågår ett arbete att förändra detaljplanen för Spexhult Norra bostadsområde. Planen har förändrats genom åren vilket inte är så konstigt i ett samhälle som utvecklas. Förändringarna hittills har inte skadat själva grundkaraktären utan förstärkt området vad gäller infrastruktur och ett positivt boende. Den förändring som är på gång riskerar att påverka områdets karaktär negativt som vi ser det. Det är ett helt villakvarter med 10 tomter som planeras. Detta innebär asfalterade vägar, gatubelysningar och hustyper som bryter mot den tradition som fått råda. Området har vuxit organiskt under 50 – 60 år där grunden varit ett fritidsboende för Nässjöbor. Många fastigheter har efterhand omvandlats till permanenta boenden vilket känts naturligt och riktigt. Karaktären har därför kunnat bibehållas till glädje för oss som bor här i området. Vi är väl medvetna om att den färdiga detaljplanen kommer att ställas ut i vanlig ordning och att vi som berörda då kan yttra oss men vi finner det märkligt att en så stor förändring kan ske utan att vi grannar tillfrågats.

Vi har inget emot att man bebygger före detta sommarstugetomter utefter Solhagavägen i berört område. Men ett helt villakvarter är något helt annat.

Samhällsplaneringskontoret

Philip Agerö
Planarkitekt

Kommunen tackar privatperson för deras synpunkter på planförslaget. Kommunen vill inledningsvis upplysa om att detta är en ny detaljplan och att någon förändring eller ändring av befintlig detaljplan därmed inte är aktuell.

Beträffande detaljplanens inverkan på områdets karaktär som helhet så är bedömningen att detaljplanens genomförande inte kommer att påverka intrycket av området som helhet nämnvärt.

Planområdet bedöms inte kunna likställas med villaområden i stadsmiljö. Frågor om vägbeläggning och gatubelysning är något som hanteras av den enskilda huvudmannen och inget som därmed regleras i detaljplanen. Vidare ska gällande vattenskyddsföreskrifter åtföljas inom hela planområdet vilket bland annat innebär att asfaltering av vägen inte har stöd i de gällande vattenskyddsföreskrifterna för Spexhultsjöns vattenskyddsområde.

Detta bland annat på grund av att fler avsteg från områdets befintliga karaktär redan gjorts i takt med att Spexhult under årens gång har fått allt fler åretruntboende.

I samband med samråd av detaljplanen har bland annat myndigheter, organisationer och sakägare delgivits information om pågående detaljplanearbete. För att räknas som sakägare krävs det bland annat att man bor i nära eller direkt anslutning till det aktuella planområdet eller på annat sätt berörs av detaljplanens genomförande.