



**Detaljplan för
SPEXHULT 1:5
Spexhult, Nässjö kommun**

Upprättad av Nässjö kommun, samhällsplaneringskontoret 2022-08-31
med standardförfarande

Planbeskrivning

Diarienummer: 000699

SAMRÅDSHANDLING

Innehållsförteckning

INLEDNING.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
PLANDATA OCH AVGRÄNSNING.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
ÖVERSIKTSPLAN.....	4
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN.....	4
GÄLLANDE DETALJPLANER.....	4
BESLUT OM NY DETALJPLAN.....	4
UNDERSÖKNING OM MILJÖPÅVERKAN.....	4
<i>Bakgrund.....</i>	<i>4</i>
<i>Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande.....</i>	<i>4</i>
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	4
MARK OCH VEGETATION.....	4
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN – FÖRORENAD MARK.....	5
KULTURMILÖ.....	5
NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE.....	5
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>5</i>
<i>Mark och vegetation.....</i>	<i>5</i>
<i>Gator och trafik.....</i>	<i>5</i>
PLANERAD MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE.....	5
<i>Område för bostäder.....</i>	<i>5</i>
<i>Grönområden/Friytor för lek och rekreation.....</i>	<i>6</i>
<i>Allmän och kommersiell service.....</i>	<i>6</i>
<i>Gator och trafik (även kollektivtrafik).....</i>	<i>6</i>
STÖRNINGAR OCH RISKER.....	7
<i>Klimatförändringar/Risk för översvämning.....</i>	<i>7</i>
<i>Buller.....</i>	<i>7</i>
BARNPERSPEKTIVET.....	7
FUNKTIONSHINDERPERSPEKTIVET/FYSISK TILLGÄNGLIGHET/TILLGÄNGLIGHET OCH TRYGGHET.....	7
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	7
GENOMFÖRANDE.....	8
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	8
FASTIGHETSKONSEKVENSER.....	8
GENOMFÖRANDETID.....	8
ANSVAR- OCH KOSTNADSFÖRDELNING.....	8
TIDPLAN.....	8
MEDVERKAN.....	8

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra avstyckning från fastigheten Spexhult 1:5 samt för att möjliggöra uppförande av bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Spexhult 1:5.

Plandata och avgränsning

Planområdet är beläget i Spexhult cirka 4,7 kilometer söder om Nässjö stads centrum.

Planområdets areal uppgår till cirka 2,7 hektar.

Markägare för hela fastigheten Spexhult 1:5 är Eva och Jan-Agne Casell.

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



Översiktsbild, planområdet markerat med vit linje

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Fördjupad översiktsplan

Området omfattas inte av någon fördjupad översiktsplan.

Gällande detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare ej detaljplanelagt.

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 20 oktober 2021 att uppdra åt samhällsplaneringskontoret att ta fram en ny detaljplan för området.

Undersökning om miljöpåverkan

Bakgrund

Kommunen ska vid upprättade av planer och program undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken kapitel 6. I sådana fall ska en strategisk miljöbedömning göras.

En undersökning gällande om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan har upprättats, daterad 2022-08-31. 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.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

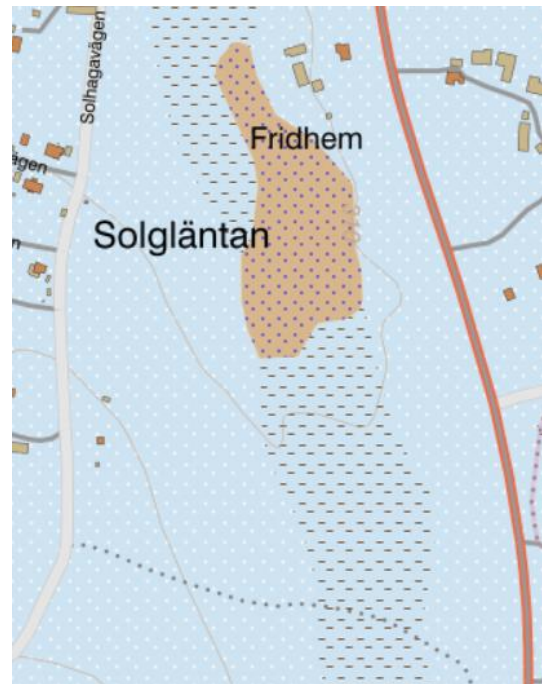
Vegetationen inom planområdet består till största delen av sly samt löv- och barrträd, vegetationen är som tätast närmast Solhagavägen för att sedan bli glesare längre öster ut inom planområdet, på ingen plats inom planområdet är dock vegetationen så tät att den inte är möjlig att tränga igenom till fots.

Geotekniska förhållanden

Jordarten inom planområdet är till uteslutande del sandig morän. Jorddjupet bedöms inom planområdet vara cirka 3-5 meter (skattat jorddjup). Risken för ras och skred inom området bedöms som låg, bland annat mot bakgrund markens beskaffenhet samt de förhållandevis små höjdskillnaderna inom planområdet. De geotekniska förhållandena inom planområdet bedöms på det stora hela vara tillfredställande i förhållande till den föreslagna markanvändningen.

Förorenad mark

Det finns inga misstankar om förorenad mark inom planområdet eller i planområdets direkta anslutning. En markteknisk undersökning som syftar till att utreda förekomsten av markföroreningar inom planområdet bedöms därför inte vara nödvändig.



Jordartskarta, SGU, (2022)

Sandig morän

Kulturmiljö

Inom planområdet finns ingen sådan bebyggelse som anses vara skydds- eller bevarandevärd ur en kulturmiljösynpunkt.

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Bebyggelse

Inom planområdet finns ett mindre antal byggnader av komplementbyggnadskaraktär. Samtliga byggnader är i mycket dåligt skick och flertalet är helt eller delvis förfallna.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är mestadels flack, den planområdet sluttar svagt mot nordost, där sluttningen är som störst i planområdets östra del. Vegetationen inom planområdet består till största delen av lövskog eller sly. Det bedöms inte finnas några bevarandevärda naturtyper inom området.

Gator och trafik

Det finns inga befintliga gator eller vägförbindelser inom planområdet, Solhagavägen löper väster om planområdet i nord-sydlig riktning. Solhagavägen förvaltas av en vägförening.

Planerad markanvändning och bebyggelse

Område för bostäder (B)

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för nya bostäder varav större delen av planområdets totala yta utgörs av mark för bostadsbebyggelse. Eftersom planområdet ligger i anslutning till redan planlagda bostadsområden regleras bebyggelsens omfattning på likartat sätt som i intilliggande detaljplaner, med vissa undantag.

Fastighetsstorlek (d)

I detaljplanen regleras en minsta fastighetsstorlek på 1200 kvadratmeter. Detta för att bibehålla den karaktär som finns i intilliggande områden med stora tomter och gröna ytor, men också för att ge lika förutsättningar för alla fastighetsägare inom området.

Höjd på byggnadsverk (h)

För att möjliggöra bostäder i 1 ½ våning har bebyggelsehöjden i området reglerats till 7 meter nockhöjd samt 3,5 meter i byggnadshöjd. Höjden är något högre än intilliggande områden för att möjliggöra utsikt till Spexhultasjön över befintlig bebyggelse.

Placering (p)

Inom planområdet ska byggnader placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns för att skapa en bebyggelsestruktur där skuggbildningar och insyn från intilliggande fastigheter minimeras.

Takvinkel (o)

Minsta takvinkel är satt till 18 grader vilket syftar till att bibehålla den karaktär som finns i intilliggande områden.

Utformning (f)

Fasadmaterial i planområdet regleras till trä eller puts vilket även här syftar till att bibehålla intilliggande områdets karaktär.

Utnyttjandegrad (e)

Inom varje fastighet får högst två komplementbyggnader uppföras med maximalt 4 meter till taknock. Ingen av komplementbyggnaderna får ha en byggnadsarea på över 40 kvadratmeter. Planbestämmelsen syftar till att behålla områdets småskalighet med stora luftiga tomter där huvudbyggnaden är den dominerande byggnaden.

Största byggnadsarea är satt till 200 m² vilket är något större än i intilliggande områden. Eftersom området ligger mer avskilt från Spexhultasjön än övrig bebyggelse bedöms en något större byggnadsarea vara lämplig.

Grönområden

Ett grönområde med betäckningen *NATUR* planeras i planområdets nordvästra del. Syftet är att bevara ett naturområde för lek och rekreation vilket kan utgöra en samlingsplats för planområdet samt intilliggande områden.

Allmän och kommersiell service

Det planeras ingen allmän eller kommersiell service inom planområdet, behovet av sådan service bedöms inte heller öka nämnvärt som en följd av den föreslagna markanvändningen.

Gator och trafik

En gata med två anslutningar till Solhagavägen förbinder området med redan befintlig väginfrastruktur och tillgängliggör därmed området för fordonstrafik.

Huvudmannaskap

Vägens huvudmannaskap föreslås vara enskilt.

Störningar och risker

Klimatförändringar/Risk för översvämning

Den planerade markanvändningen bedöms inte medföra ökad risk för översvämningar eller andra risker relaterade till ett förändrat klimat.

Vattenskyddsområde Spexhultsjön

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. En rapport om riktlinjer inom Spexhultsjöns vattenskyddsområde har tagits fram för att utreda möjlig utveckling och vilka risker som finns för utveckling inom vattenskyddat område. Utredningen delar upp området i tre sårbarhets kategorier; hög, högre och högst. Planområdet ligger delvis inom sårbarhets kategorin *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.

Buller

Den planerade markanvändningen bedöms inte medföra ökade bullernivåer i området. Det finns inte heller några bullerkällor i närheten av det aktuella planområdet som bedöms kunna föranleda att riktvärden för buller i boendemiljöer överskrids.

Barnperspektivet

Planområdet är en del av en stor skogsyta som vid genomförande av planen tas i anspråk till fördel för bostadsändamål. Denna förändring kan påverka de barn som bor i området och nyttjar ytan för lek. Det bedöms dock finnas tillräckliga grönytor i anslutning till ny samt befintlig bebyggelse.

Tillgänglighet och trygghet

Tillgängligheten i området ökar i samband med en ny väganslutning från planerad väg till Solhagavägen.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av vatten och spillvatten, finns framdraget i Solhagavägen. Det aktuella planområdet ingår inte i Nässjö affärsverks verksamhetsområde. En utvidgning av verksamhetsområdet måste därför ske i samband med planens genomförande. El finns framdraget till bebyggelse på motsvarande sida av Solhagavägen. Anslutning till nya fastigheter inom det aktuella planområdet sker från E.ON:s nätstation i området. Även fiber finns framdraget i Solhagavägen, fiberanslutning till planområdet bedöms därav kunna ske.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande innebär bland annat att nya fastigheter styckas av från fastigheten Spexhult 1:5. Dessa fastigheter kommer att behöva anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Eftersom planområdet ligger inom vattenskyddsområde krävs för genomförandet av detaljplanen en dispens från skyddsföreskrifter inom vattenskyddsområde.

Fastighetskonsekvenser

Planens genomförande innebär att avstyckning kommer ske från fastigheten Spexhult 1:5 i syfte att bilda nya fastigheter. Fastighetsindelning inom kvartersmark sker i takt med försäljning och utbyggnation.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader (10 år) från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvars- och kostnadsfördelning

Nässjö Affärsverk AB ansvarar för anläggande av vatten och spillvatten. Exploatören ansvarar för anläggandet av väganslutning samt gata inom planområdet.

Tidplan

Detaljplanen skickas för samråd 1 september 2022, beräknar att antas i mars 2023 och vinna laga kraft i april 2023. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Medverkan

Handlingarna har upprättats av samhällsplaneringskontoret i samråd med tekniska serviceförvaltningen och Nässjö Affärsverk (NAV).

Samhällsplaneringskontoret

Moa Kjellberg
Planarkitekt