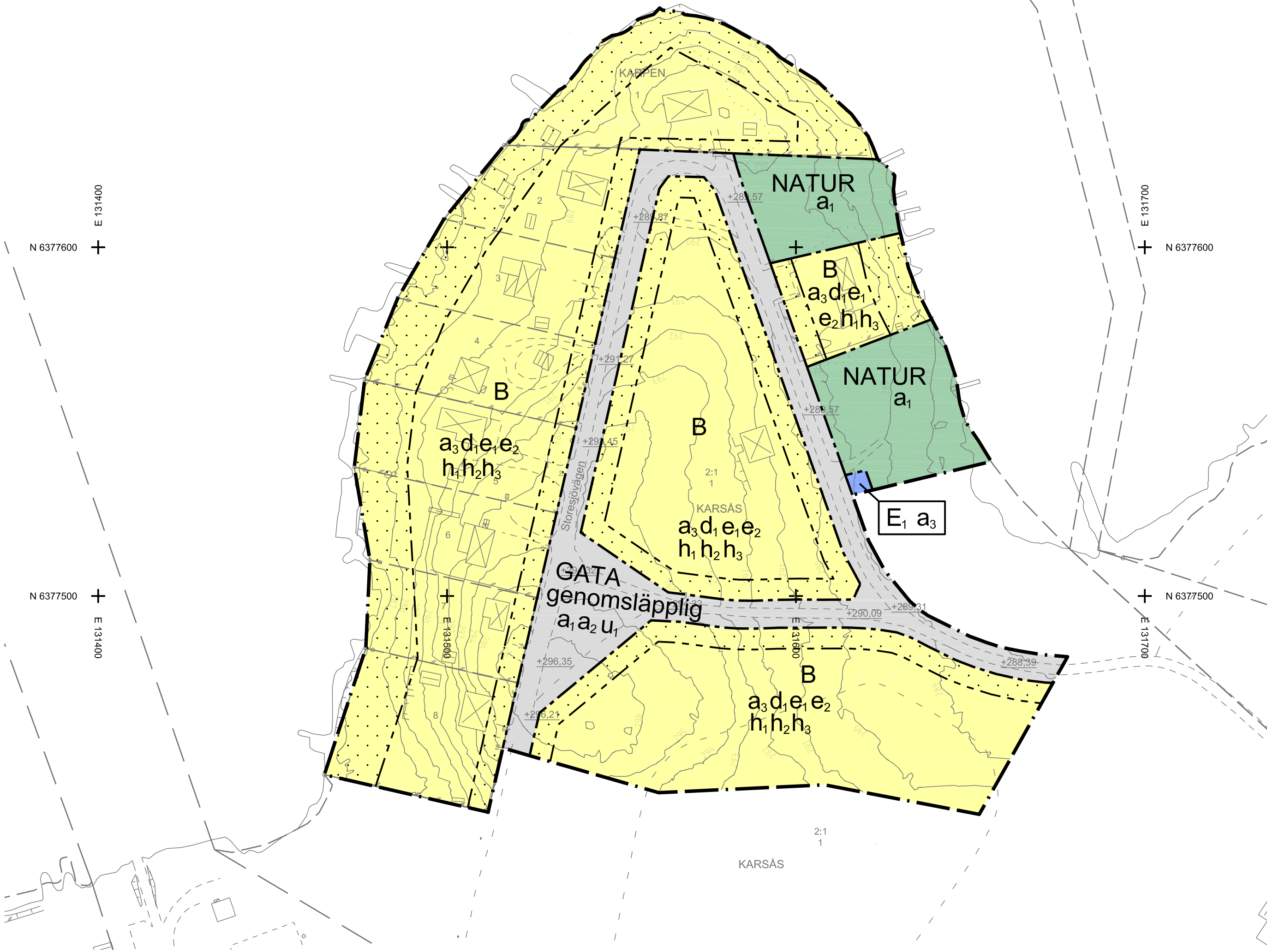




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA
- NATUR

Kvartersmark

- B
- E

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

a₁ Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Upphävande av strandskydd

a₂ Strandskyddet är upphävt. Detta gäller hela användningsområdet.

Utformning av allmän plats

genomsläpplig Marken ska vara genomsläpplig

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Fastighetsstorlek

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter
- h₂ Högsta nockhöjd på huvudbyggnad uppförd som suterränghus är 7 meter
- h₃ Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4 meter

Upphävande av strandskydd

a₃ Strandskyddet är upphävt. Detta gäller hela användningsområdet.

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är 200 m² per huvudbyggnad.
- e₂ Största byggnadsarea är 250 m² per fastighet

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. det datum detaljplanen vinner laga kraft

Beteckningar till grundkartan

- Traktgräns
- Gräns för fastighet eller samfällighet
- Gräns för servitut, ledningsrätt
- Trakt eller kvartersnamn
- ÖRNEN
- 1
- 1:1
- Samf. FSd
- Serv. Lr. GA:d
- Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- Registernummer för fastighet
- Registernummer för samfällighet, fiskesamfällighet
- Servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning
- Bostadshus efter husliv resp takkontur
- Uthus efter husliv resp takkontur
- Övrig byggnad efter husliv resp takkontur
- Skärmtak, transformator
- Koordinatkruss
- Vägbana, grus
- Vägbana, asfalt
- Kantsten

- Järnväg
- Slänt
- Strandlinje
- Vattendrag, mindre vattendrag
- Dike
- Ägostlagsgräns
- Åker, äng
- Barrskog, lövskog
- Blandskog, sankmark
- Träd
- Lastbrygga eller perrong
- Staket, häck
- Stenmur, stödmur
- El-ledning
- Höjdkurvor
- Gatuhöjd
- Trumma

GRUNDKARTA FRÅN NÄSSJÖ KOMMUNS KARTDATABAS

UPPRÄTTAD AV SAMHÄLLSPLANERINGSKONTORET

KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 1500

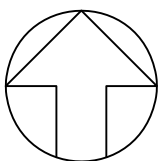
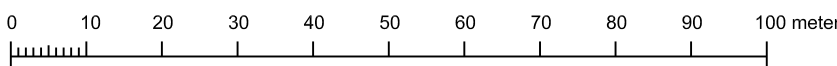
HÖJDSYSTEM: RH 2000

DATUM: Skapad: 2022-03-25, Uppdaterad 1: 2022-05-30, Uppdaterad 2: 2022-11-22, Uppdaterad 3: 2023-01-31

THERESE SVENSSON

KART- OCH MÄTNINGSINGENJÖR

Skala 1:1000



Detaljplan för

Del av Karsås 2:1 m.fl., Vareviken

Bodafors, Nässjö kommun

Upprättad av samhällsplaneringskontoret 2022-06-08

Erik Helkimo
Planarkitekt

Dnr 2021-660

DP Bodafors 64

Arkiv 5/2023

Beslutsdatum	Instans
Samråd 2022-06-08	SPN
Granskning 2022-12-07	SPN
Granskning 2023-02-15	SPK
Antagande 2023-03-22	SPN
Laga kraft 2023-04-21	



**Detaljplan för
Del av Karsås 2:1 m.fl., Vareviken
Bodafors tätort, Nässjö kommun**

Upprättad av Nässjö kommun, Samhällsplaneringskontoret 2022-06-08
med standardförfarande. Reviderad 2023-03-22

Planbeskrivning

Innehållsförteckning

INLEDNING	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
PLANDATA OCH AVGRÄNSNING.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN	5
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	5
GÄLLANDE DETALJPLANER	5
BESLUT OM NY DETALJPLAN	6
UNDERSÖKNING OM MILJÖPÅVERKAN.....	6
Bakgrund.....	6
Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
MARK OCH VEGETATION	7
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	7
FÖRORENAD MARK	8
KULTURMILJÖ.....	9
STRANDSKYDD.....	11
NUVARANDE MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE	12
Bebbyggelse.....	12
Mark och vegetation.....	12
Gator och trafik.....	13
Allmän och kommersiell service.....	13
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	13
GENOMFÖRANDETID	13
ALLMÄN PLATS.....	14
GATA - Gata.....	14
NATUR - Natur	14
Reglering av allmän plats.....	14
KVARTERSMARK	15
B – Bostäder	15
Reglering av kvartersmark	16
STÖRNINGAR OCH RISKER	17
Vattenskyddsområde	17
Klimatförändringar/Risk för översvämning.....	19
Buller.....	21
Brand.....	21
BARNPERSPEKTIVET.....	21
FYSISK TILLGÄNGLIGHET	21
GENOMFÖRANDE.....	22
SAMMANFATTNING KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	22
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	23
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	23
Befintliga fastigheter	23
Arrendetomter.....	24
TEKNISKA FRÅGOR	25
Tekniska åtgärder.....	25
El och fiber.....	25
Uppvärmning.....	25

Utbyggnad allmän plats	25
EKONOMISKA FRÅGOR	25
Planekonomisk bedömning	25
Planavgift	26
Drift vatten och avlopp	26
Drift allmän plats gata – möjlighet till gemensamhetsanläggning	26
Drift allmän plats natur - möjlighet till gemensamhetsanläggning	27
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	27
Vattenskyddsområde Storesjön	27
TIDPLAN	27
MEDVERKAN	27

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att ge byggrätt till den arrendetomt som idag är belägen på mark planlagd som allmän plats, så att tomten kan få full nytta av den vatten- och avloppsutbyggnad som pågår i detaljplaneområdet. Detta trots att bostadshuset har legat på platsen sedan före tidigare planläggning. Syftet är också att ge större och mer flexibla byggrätter för de befintliga bostadstomterna, i samband med att området blir del i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Dessutom finns ett intresse i planen att pröva möjligheten att skapa ytterligare bostadstomter, inom ramen för det LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge) som finns utpekat för området. Tidigare detaljplan ska ersättas i de delar som den nya plankartan omfattar.

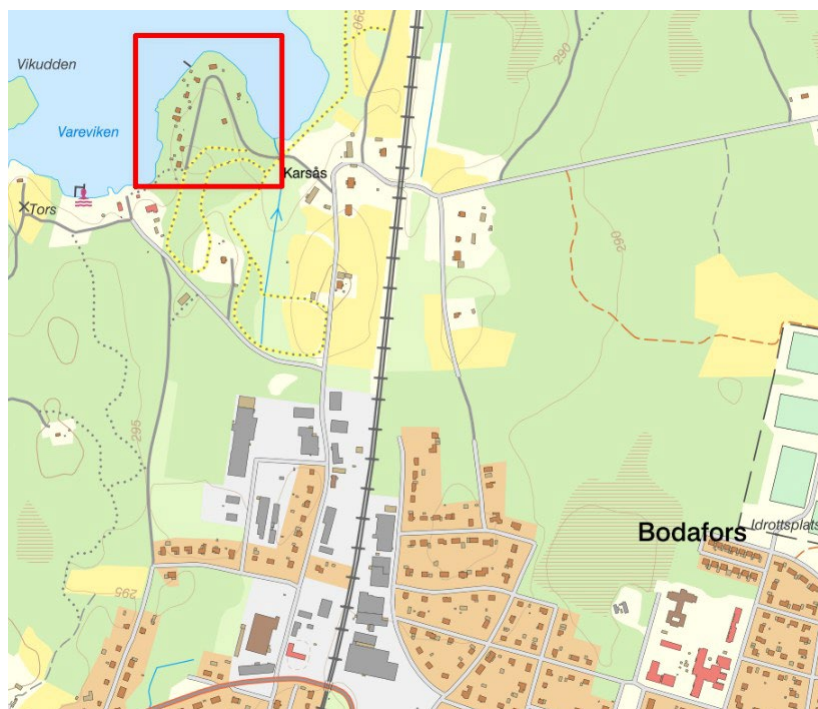
Plandata och avgränsning

Planområdet är beläget i norra delen av Bodafors tätort och omfattar en udde vid Storesjön öster om Vareviksbadet.

Planområdets areal är ca 3,2 hektar.

Markägare till berörda fastigheter är privatpersoner.

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



Översiktsbild av planområdets läge i förhållande till Bodafors samhälle

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige den 28 februari 2013, redovisar att området är lämpligt för landsbygdsutveckling i strandnära läge. Vid denna del av Storesjön, i anslutning till Bodafors, föreslås LIS för verksamheter/turism i anslutning till badplatsen och LIS för bostäder på berört strandområde. Länsstyrelsen hade i aktuellt granskningsyttrande inget att erinra mot detta utpekande.

I förslag till ny översiktsplan utpekas Storesjön, Bodafors åter ut som LIS-område där det aktuella planområdet ingår:

De utpekade LIS-områdena (vid Storesjön Bodafors) kan förväntas bidra till ökad landsbygdsutveckling samt ett ökat underlag för befintlig service i Bodafors. I Bodafors, som är en av kommunens större tätorter, finns befintlig grundläggande kommersiell och offentlig service. I orten finns livsmedelsbutiker, skola, vård och omsorg. Goda förutsättningar finns också för kollektivtrafik och pendlingsmöjligheter i form av både buss och tågtrafik som trafikerar sträckan mellan bland annat Bodafors och Nässjö.

Vidare nämns att området runt Vareviken är utpekad som potentiellt utbyggnadsområde för kommunalt vatten och avlopp för utbyggnad under gällande planperiod, vilket har föranlett denna detaljplan. Ny kommuntäckande översiktsplan förväntas antas under våren 2023.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet omfattas inte av någon fördjupad översiktsplan.

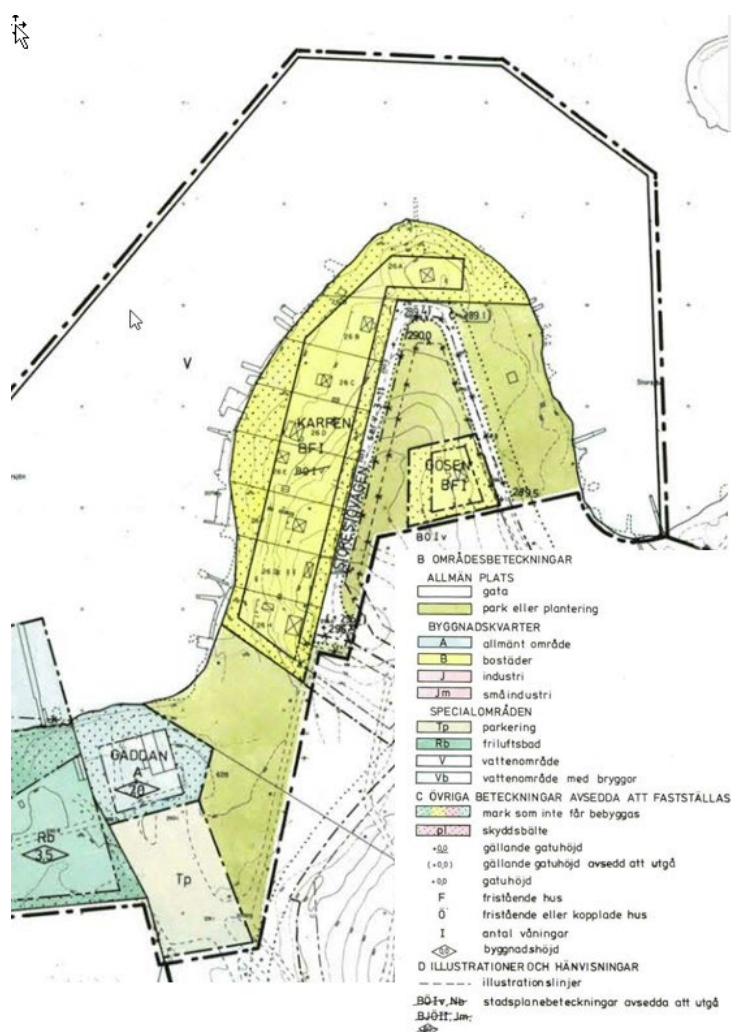
Gällande detaljplaner

För planområdet gäller idag följande stadsplan som detaljplan:

- DP Bodafors 46 – Kv. Gumsen m.m, antagen 1980.

De befintliga bostadstomterna regleras till fristående bostäder, en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras. Våningsantalet är reglerat till en våning och den sammanlagda byggnadsytan får inte uppgå till mer än 85 kvadratmeter varav uthus inte får vara större än 20 kvadratmeter. Tomterna får inte göras mindre än 1100 kvadrater. Där terrängens lutning medger får sluttningsvåning anordnas. Byggnadshöjden är reglerad till 4,5 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för gårdsbyggnad/uthus.

Ändamålet med planen var att reglera bebyggelsen och att ersätta äldre planer med annan reglering.



Utdrag från gällande detaljplan

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 17 november 2021 att uppdra åt Samhällsplaneringskontoret att ta fram en ny detaljplan för området.

Undersökning om miljöpåverkan

Bakgrund

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

En undersökning gällande om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan har upprättats, daterad 2022-04-26. 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 vattenskyddsområdet kring Storesjön. Detaljplanens genomförande är i linje med miljömålet ”God bebyggd miljö”.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 och en strategisk miljöbedömning behöver därför inte göras.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Området är delvis redan bebyggt med fritidshus. Utöver detta finns obebyggda ytor som främst är skogsbeklädda. Skogen bedöms inte ha något högt naturvärde, utan utgörs av ordinär blandskog. Det finns inte indikationer eller tidigare fynd av några sällsynta eller hotade växtarter inom planområdet.

Området ligger strax intill Storesjön som är vattentäkt för Bodafors. Sjön utreds även som reservvattentäkt till Spexhultasjön som utgör Nässjö stads vattentäkt samt för att skapa framtida möjlighet till försörjning av Grimstorp. De aktuella fritidshustomterna ligger inom strandskyddat område och omfattas också av riksintresse för Emån enligt miljöbalken 4 kap § 6. För riksintresseområdet gäller att vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål inte får utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden.

Geotekniska förhållanden

Grundförhållanden har inte utretts specifikt i samband med detaljplanläggningen, men i samband med vatten- och avloppsutbyggnaden genomfördes en geoteknisk utredning inför ledningsdragningen. Utredningen finns att tillgå vid projektering av ny bebyggelse och visar att marken huvudsakligen utgörs av morän eller sandig morän. Även av SGU:s jordartskarta (se nedan) framgår att jorden utgörs av sandig morän. Dessa jordarter medför generellt inte några stabilitetsproblem. De är dominerande i Nässjö kommun och historiskt sett har det inte förekommit någon skredproblematik i kommunen. Planområdet är relativt kuperat och den kraftigast sluttande delen av planområdet är den sydvästra sidan av udden. Här är höjdskillnaden som mest ca 10 meter mellan gatan och sjön. Denna sida av udden har varit bebyggd med fritidshus under en längre tid. Andra delar av planområdet sluttar nedåt mot sjön i nordlig och östlig riktning men inte lika kraftigt som västra sidan. Baserat på utredningen, jordartskartan och de generella egenskaperna för de jordarter som finns i området är bedömningen att stabiliteten bör vara god i detaljplaneområdet.

Ovan nämnda utredning och jordartskarta tillsammans med de förutsättningar

som ges inom föreskrifterna för vattenskyddsområdet, utgör grunden för detaljplanen och dess framtida genomförande. Inför byggnation och grundläggning kan däremot ytterligare geotekniska underlag komma att krävas.



Utsnitt ur Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) jordartskarta. Den blåprickiga ytan illustrerar sandig morän.

Förorenad mark

Inga uppgifter tyder på att planområdet tidigare använts på ett sådant vis, att markföroreningar antas förekomma inom planområdet och behöver utredas.

Ca 460 och 850 meter sydost om planområdet finns två potentiellt förorenade områden, enligt Länsstyrelsens kartläggning (se bild nedan). Båda verksamheterna har tidigare hanterat så kallade halogenerade lösningsmedel. Denna typ av förorening har förmåga att spridas över stora avstånd. Det framgår däremot av Länsstyrelsens inventeringar och riskklassning av områdena att föroreningsnivån från kemikalier troligen är liten och att eventuellt spill av kemikalier troligen har förångats och/eller brutits ned och neutraliserats. Det bedöms också ha förekommit utsläpp av olja, men det har troligen spridits och späts ut. Ett av de potentiellt förorenade områdena ligger inte inom Storesjöns avrinningsområde och bedömningen är att eventuellt oljeutsläpp har runnit bort från detaljplaneområdet i det fallet. I övrigt görs bedömningen, baserat på uppgifterna i Länsstyrelsens inventering samt avstånden till planområdet, att de misstänkt förorenade områdena inte utgör sådan risk för den föreslagna markanvändningen att vidare utredningar anses motiverade.



Utdrag ur Länsstyrelsen i Jönköpings läns publika Webbkarta. Här visas potentiellt förorenade områden. Verksamheterna markerade med röd ring har hanterat halogenerade lösningsmedel.

Kulturmiljö

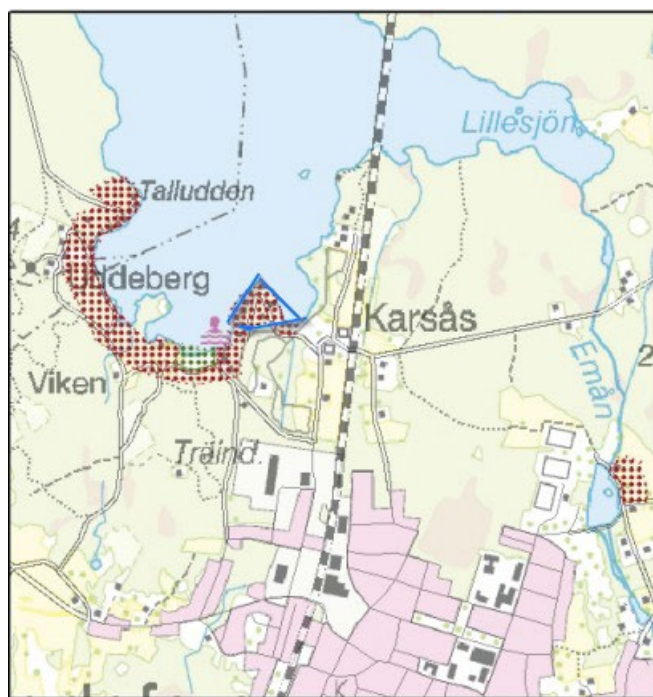
Områdets kulturmiljö präglas av närheten till såväl Bodafors samhälle som den befintliga fritidshusbebyggelsen. De befintliga fritidshusen etablerades på 1930-talet och har sedan dess utvecklats. Bebyggelsen består av relativt småskalig fritidshusbebyggelse med träfasader och traditionell färgsättning. Terrängen gör att några av husen är byggda med suterräng. Inga av byggnaderna förekommer i Nässjö kommuns kulturmiljöprogram och de bedöms därmed inte besitta några övriga särskilda värden sett till kulturmiljö. Byggrätterna i detaljplanen begränsas och leder inte till en alltför omfattande exploatering och förändring av nuvarande karaktär i syfte att bevara det småskaliga intryck som råder på platsen. Se vidare under *Reglering av kvartersmark*.



Några av de befintliga bostadshusen i planområdet, foton tagna av planförfattaren i mars 2022.

Strandskydd

Strandskydd återinträder vid detaljplanläggning och föreslås fortsatt upphävas för kvartersmark. Förutsättningarna presenteras här och motiv till upphävande återfinns under motiv till detaljplanens reglering.



Område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen

bostäder/turism

rekreation. utveckling av badplatsen

0 200 m
N

Utdrag ur gällande översiktsplan 2012 för Nässjö kommun. Blå markering illustrerar ungefärligt planområde.

Den befintliga bebyggelsen ligger på kvartersmark och här inträder generellt strandskydd om 100 meter. Strandskyddet för detta delområde föreslås upphävas eftersom området redan är ianspråktaget. Särskilt skäl: 7 kap. 18c § punkt 1 Miljöbalken.

Den befintliga bebyggelsen som ligger inom parkmark i gällande plan, utgör en bostadstomt som varit etablerad sedan innan det generella strandskyddet infördes. Varför frågan om denna bostad förbisågs vid tidigare planläggning, går inte att härleda. Strandskydd föreslås upphävas med grund i att tomten redan är ianspråktagen. Denna tomt är väl avgränsad mot omgivande naturmark och utgör en yta av knappt 1100 m². Ett utdrag ur Lantmäteriets ekonomiska karta från 1955 (se nedan) visar att tomten varit bebyggd sedan före det generella strandskyddet infördes i mitten av 1970-talet. På kartutsnittet syns såväl tomtindelningen på uddens västra sida, som den tomtavgränsning som det som nu är Storesjövägen 18 utgör. Tomten har upplåtits genom arrende och den arrenderade tomten har tolkats in i det nu aktuella planförslaget.



Utdrag ur Lantmäteriets ekonomiska karta från 1955.

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Bebyggelse

Området är bebyggt med tio bostadstomter, åtta av dem är fristående fastigheter medan två är arrendetomter. Bebyggelsen har i huvudsak sitt ursprung i bildandet av fritidshusfastigheter på 1940-talet. Några byggnader uppfördes redan på 1930-talet. I närheten av planområdet finns såväl en badplats, vattenverk samt viss jordbruksbebyggelse.

De åtta bostadsfastigheternas storlek motsvarar kraven i gällande detaljplan, där ingen fastighet är mindre än föreskrivna 1100 kvadratmeter. Husen är i något fall utbyggt utöver de 85 kvadratmeter som gällande plan medger.

Mark och vegetation

Området har god tillgång till grönområden, strandkontakt och friytor för lek och rekreation. Den mark som inte upptas av tomtmark, utgörs till största delen av vägnät och naturmark i anslutning till strandområdet. Strax söder om planområdet har det tidigare funnits elljusspår som användes av orienteringsklubben, vars lokal ligger i närheten. Spåren var dock redan avvecklade när planarbetet inleddes men återfinns fortfarande i vissa kartmaterial. Kvar inom planområdet finns endast de stigar som spåren utgjorde. Belysningen och tillhörande elnät är borttaget. Orienteringsklubben har iordningställt nya elljusspår med annan geografisk utsträckning och goda möjligheter till promenader i området finns och kommer att bibehållas. I planområdets direkta närhet finns utöver orienteringsklubbens anläggning den

kommunala badplatsen Vareviken med tillhörande servicebyggnad, båtramp och utegym.

Inom det område som i gällande detaljplan utgörs av parkmark och ligger på uddens östra sida används områdena närmast arrendetomten för gemensam rekreation. Här har möjlighet till enklare båtplatser ordnats. De delar som föreslås planläggas som naturmark, har fått denna markanvändning för att fortsatt underlätta för områdets boende och besökare att komma åt strandområdet.

Gator och trafik

Trafikmässigt försörjs området genom en enskild väg som i sin tur ansluter till kommunalt gatunät i sydöst. Vägen har enkel grusad standard och sköts av berörda stugägare. Gällande detaljplan anger kommunalt huvudmannaskap men detta har aldrig blivit genomfört i praktiken.

Allmän och kommersiell service

Planområdet rymmer inte någon service, sådan finns i Bodafors samhälle.

Beskrivning av detaljplanen

Illustrationsskissen nedan visar på en ungefärlig tomtindelning som skulle kunna bli aktuell. Byggnader i grått är befintliga, byggnader i orange indikerar nytillkommande tomter. De mörkgröna ytorna i öst illustrerar allmän plats NA-TUR.



Illustrationsskiss över tänkbara nytillkommande tomter

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) för hela planområdet och börjar gälla från och med det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Allmän plats

GATA - Gata

Förutsättningar

Planförslaget innebär att befintligt vägnät inom planområdet regleras till allmän plats GATA för att säkerställa befintliga och nya fastigheters anslutning till väg. Vägnätet i området utgörs generellt av smala grusvägar, som under planarbetets gång har påverkats av ledningsdragningen för vatten och avlopp. Vägarna har återställts till tidigare standard efter avslutat ledningsarbete.

Konsekvenser

Detaljplanen säkerställer ett vägområde som kan breddas till 8 meter. Denna gatumark förväntas rymma de ytor som över tid behövs för vägens funktion gällande trafik, vägdagvatten och övrig infrastruktur. För genomförandet bildas en gemensamhetsanläggning där de ingående fastigheterna svarar för anläggande, drift och underhåll.

NATUR - Natur

Förutsättningar

De två delområdena är idag planlagda som park/plantering och nu föreslås de få användning natur. Områdena används och sköts främst i syfte att nå enklare bryggor.

Konsekvenser

De tidigare planlagda områdena för park och plantering, föreslås i ny plan få användning NATUR. Motivet till detta är att bestämmelsen NATUR bättre stämmer överens med hur områdena används och sköts. Områdena kommer därmed att ingå i områdets möjligheter till rekreation och tillgänglighet till strandområdet. Strandskyddet föreslås inte upphävas inom dessa områden.

Reglering av allmän plats

Huvudmannaskap

a₁ - Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Detaljplanen upprättas med enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att gator och naturmark hanteras genom inrättande av gemensamhetsanläggning. Motivet till att upprätta detaljplanen med enskilt huvudmannaskap är att området utgör en egen funktionell enhet vad gäller vägnät och naturmark. Kopplingen till allmänt vägnät kommer även efter detaljplanens genomförande att gå över stamfastigheten. De befintliga vägarna sköts idag med enskilt väghållarskap och detta bedöms vara en lämplig lösning för drift och underhåll även framgent. Ny plan öppnar upp för större byggrätter men området väntas över tid bestå av en blandning av fritids- och permanentbostadshus.

Huvudregeln vid planläggning generellt är att kommunen är huvudman för allmänna platser, men eftersom området i huvudsak är avsett för ett mindre antal bostäder/fritidshus (både inom och utanför planområdet) och nyttjas av allmänheten i en relativt liten omfattning så bedöms enskilt huvudmannaskap vara lämpligast.

På platser med enskilt huvudmannaskap är det oftast en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman och som avgör hur den allmänna platsen ordnas, upplåts och underhålls. En enskild huvudman har inte motsvarande skyldighet som kommunen att iordningställa den allmänna platsen. Det är den enskilde huvudmannen själv som avgör i vilken takt och på vilket sätt detta ska göras.

De särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap är sammanfattningsvis följande:

- Det är ett fritidshusområde som över tid bedöms bestå av en hög andel fritidshus.
- Enskilt huvudmannaskap finns i närliggande liknande områden och det är tradition i kommunen gällande denna typ av områden.
- Området ligger väl avskilt från tätbebyggt område i Bodafors.

Markreservat

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer ett område för kommunala vatten- och avloppsledningar och el- och fiberkablar som passerar genom gatumark med enskilt huvudmannaskap.

Upphävande av strandskydd

a₂ - Strandskyddet är upphävt. Detta gäller hela användningsområdet.

Motiv: Området är redan ianspråktaget genom att befintlig gata/ledningsstråk redan finns på platsen. Om någon funktion kopplad till användningen gata behöver uppföras inom gatumarken, behöver inte strandskyddet hanteras.

Utformning av allmän plats

genomsläpplig - Marken ska vara genomsläpplig.

Motiv: Med hänsyn till gällande vattenskyddsföreskrifter avseende dagvattenhantering får inte gatuområdet hårdgöras med exempelvis asfalt. Idag består gatan av grus och bör även i fortsättningen vara genomsläpplig för att dagvatten ska kunna infiltrera marken innan det rinner ut i Storesjön.

Kvartersmark

B – Bostäder

De befintliga bostadstomterna ges fortsatt planstöd och möjlighet till utveckling. Utöver detta möjliggörs nya bostadstomter inom området.

E₁ – Transformatorstation

Beroende på framtida effektuttag kan det bli aktuellt med en transformatorstation inom området. Därför avsätts ett markområde om 6 x 6 meter för att möjliggöra detta. Transformatorstationen förläggs intill gatan inom ett av naturområdena i östra delen av planområdet, inom vilket det inte finns byggrätt, för att garantera att någon brännbar byggnadsdel inte uppförs inom fem meter från transformatorstationen. Det bedöms också vara den plats där transformatorstationen stör minst. Vid underhåll av transformatorstationen kan gatan tillfälligt komma att blockeras av ett fordon, men eftersom gatan inte är en återvändsgata utan fungerar som en slags rundkörning bedöms detta inte medföra några större problem för tillgängligheten inom området.

Reglering av kvartersmark

Begränsning av markens nyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad
Motiv till prickmark vid strand: Inom tomterna får marken närmast strandområdet inte bebyggas. Syftet med detta är att avhålla bostadsmarken från att bebyggas med nya huvudbyggnader närmare stranden än idag med anledning av att Storesjön är reglerad och höga vattenstånd kan medföra viss risk för översvämning. Avsikten är alltså att hålla huvudbyggnaderna längre in på tomterna även fortsatt.

Motiv till prickmark vid gata: Placeringen inom tomterna föreslås regleras i förhållande till gatan med hjälp av prickmark. Avsikten med detta dels att bibehålla den bebyggelsestruktur som finns där huvudbyggnaderna ligger en bit in på respektive tomt, dels att parkering av bilar ska rymmas inom den egna fastigheten.

Fastighetsstorlek

d₁ - Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²

Motiv: Bestämmelsen reglerar lämplig fastighetsstorlek vid avstyckning inom egenskapsområdet. Regleras tillsammans med exploateringsgrad i förhållande till fastighet, vilket ger en flexibilitet att först bebygga del av ytan och senare stycka av en del och ha byggrätt kvar.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter

h₂ - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad uppförd som suterränghus är 7 meter

h₃ - Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4 meter

Motiv: Bebyggelsen i området präglas av en småskalig fritidshusbebyggelse och avsikten med detaljplanen är att möjliggöra utveckling som möjliggör permanentboende men med viss begränsning för att bevara intrycket av småhusområde. Delar av planområdet är starkt sluttande och bland de befintliga husen förekommer att några hus är byggda i suterräng.

Upphävande av strandskydd

a₃ - Strandskyddet är upphävt. Detta gäller hela användningsområdet.
Motiv: Generellt för området föreslås strandskyddet upphävas med stöd i utpekande av LIS-område, landsbygdsutveckling i strandnära läge. Området omfattas av LIS-området Storesjön vid Bodafors enligt kartutsnitt från gällande översiktsplan. Gällande LIS-utpekande är från 2012 och Länsstyrelsen framförde inga synpunkter på det aktuella LIS-området. I granskningsförslag till ny kommuntäckande översiktsplan kvarstår utpekandet av aktuellt LIS-område. Syftet med utpekandet av LIS över det nu aktuella detaljplaneområdet är att möjliggöra bostäder. Befintliga tomter inklusive arrendetomterna i LIS-området anses dessutom redan vara ianspråktaga.

Tillkommande tomter anses ligga på ett sådant avstånd till stranden som gör att fri passage och därmed tillgängligheten till strandområdet garanteras. Utöver detta anses skapandet av ytterligare tomter inom planområdet ha stöd i LIS, där nytillkommande bostäder förväntas bidra till utvecklingen av landsbygden genom att stödja befintlig offentlig och kommersiell service i Bodafors. Därtill anses tillkommande tomter vara av så begränsad omfattning att syftet med strandskyddet fortsatt tillgodoses.

Motiv till upphävande av strandskydd inom E-området är att en transformatorstation kan komma att bli nödvändig för områdets elförsörjning. Det anses därmed vara ett angeläget allmänt intresse och 7 kap. 18 c § punkt 5 miljöbalken gäller som särskilt skäl till upphävandet.

Bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet och avgränsas av användningsgräns eller planområdesgräns. Detta innebär alltså att strandskyddet är upphävt även inom område med prickmark.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är 200 m² per huvudbyggnad.

e₂ - Största byggnadsarea är 250 m² per fastighet.

Motiv: Syftet med detaljplanen är att stärka möjligheterna till permanentboende i området genom ökade byggrätter och att möjliggöra nybyggnation av attraktiva sjönära tomter, dock anpassat till tomtens förutsättningar.

Begränsningen till 200 m² per huvudbyggnad och 250 m² totalt på respektive fastighet motiveras av anpassning till områdets karaktär samt möjligheten att omhänderta dagvatten på den egna tomten. Bygglövsbefriade åtgärder kan tillkomma utöver angiven utnyttjandegrad. Utbyggt kommunalt VA motiverar att byggrätterna kan öka jämfört med gällande detaljplan.

Störningar och risker

Vattenskyddsområde

Förutsättningar

Storesjön omfattas av *Skyddsföreskrifter gällande vattenskyddsområde för Storesjön, Bodafors vattentäkt i Nässjö kommun antagen 2014-05-22*. Dessa bestämmelser aktualiseras vid en rad olika typer av markgrepp och aktiviteter i området. Berörda boende, exploatörer och besökande behöver därför ha god kunskap i föreskrifternas innehåll och omfattning. För grundläggande information kring detta hänvisas till Nässjö Affärsverks information om vattenskyddsområden.

Den 9 december 2022 beslutades att Storesjön får nyttjas som reservvattentäkt för Nässjö stad. Detta innebär att det nu är än viktigare att skyddsföreskrifterna följs eftersom Storesjön har fått större betydelse för den regionala vattenförsörjningen.

För detaljplanens del gäller primär skyddszon och denna zon omfattar vattenområdet utanför planområdet samt befintlig bebyggelse utmed den västra stranden. Den sekundära skyddszonen omfattar de nytillkommande tomterna. Detaljerad information om vattenskyddsområdet finns hos Nässjö Affärsverk och är tillgängligt på bolagets webbplats.

Planområdet ligger i primär och sekundär skyddszon för vattenskyddsområdet. Inom följande områden finns särskilda regler:

- Avledning av avloppsvatten
- Energianläggningar – jord/bergvärme
- Bekämpningsmedel och kemikalier
- Petroleumprodukter
- Uppställning och skötsel av fordon
- Fordonstrafik och båtar
- Dagvatten
- Upplag och deponering
- Schaktning och grävningsarbeten
- Särskilda regler för djurhållning, jord- och skogsbruk samt miljöfarlig verksamhet

Konsekvenser

Föreskrifterna om vattenskyddsområdet gäller för planområdet. Detta innebär att särskild hänsyn till föreskrifterna ska tas vid anläggande av bostadstomter, genomförande av allmän platsmark samt för de människor som vistas stadigvarande eller tillfälligt i området.

Detaljplanen medger utveckling av området. Vad gäller hantering av hushållens vatten och avlopp så har den nyligen genomförda anslutningen till kommunalt VA gjort att enskilda lösningar kan avvecklas.

Frågan om energianläggningar styrs inte av detaljplanen, utan provas i särskild ordning inom miljöbalken.

Frågor om bekämpningsmedel, kemikalier, petroleumprodukter, uppställning och skötsel av fordon styrs inte av detaljplanen, men som med övrig hänsyn till vattenskyddsområdet behöver såväl befintliga som tillkommande fastighetsägare och andra verksamma i området ha kunskap om föreskrifterna för vattenskyddsområdet.

Frågor om fordonstrafik och båtar förändras i viss utsträckning genom planläggningen. Vägavsnitten är till största delen befintliga, men vid utveckling av vägområdena såsom breddning och andra kapacitetsförstärkande åtgärder, måste dessa markgrepp prövas gentemot bestämmelserna i vattenskyddsområdets föreskrifter. Fordonstrafiken kan, med fler tomter, bedömas öka något i området men sammantaget är omfattningen begränsad.

Vad gäller båtliv, så kan det öka när fler bostäder skapas i området. Oavsett planläggning är återkommande information till berörda boende och besökare, avgörande för att vattenskyddsområdet ska värnas. Planregleringsmässigt kommer vattenområdet att fortsatt omfattas av tidigare detaljplan.

För dagvatten bedöms ytor och möjligheter för hantering av dagvatten rymmas inom detaljplanen, på såväl kvartersmark som allmän platsmark. En detaljplan kan dock inte med stöd av PBL reglera dagvattenflöden eller bestämmelser som anger vilken teknik som ska användas för att reglera eller rena dagvattnet. Den typen av frågor om teknik, rening och flöden är i stället en tillsynsfråga inom miljöbalken. Detaljplanen säkerställer dock ytmässiga förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Frågor om upplag, deponering, schaktning och grävningsarbeten är frågor som blir aktuella vid nybyggnation i planområdet. I samband med lovgivning måste därför avstämning och bedömning mot föreskrifterna om vattenskyddsområdena att ske i varje aktuellt steg.

Sammantaget bedöms planförslaget inrymmas i föreskrifterna, men tillsynsmyndigheten kommer behöva kontaktas i tidiga skeden för att bedöma vilka hänsyn och försiktighetsåtgärder som krävs för olika ingrepp och förändringar i förhållande till föreskrifterna för vattenskyddsområdet.

Klimatförändringar/Risk för översvämning

Planområdet bedöms inte vara påverkat av några omfattande risker kopplat till klimatförändringar. Detta sedan bebyggelsen blir ansluten till kommunalt vatten och avlopp samt det faktum att bebyggelsen har en tydlig nivåskillnad ovan vattennivån i Storesjön. Denna bedömning har under samrådet ifrågasatts varför risken för översvämning i området har studerats närmare och ett mer utvecklat resonemang förs nedan.

Nässjö Affärsverk AB har tillhandahållit följande uppgifter om Storesjöns vattenstånd:

HHW +286,39 (RH2000) Högsta högvattenstånd. Högsta observerade vattenståndet.
MHW +286,30 (RH2000) Medelhögvattenstånd. Medelvärde av de årligen högsta vattenstånden.
MW +286,07 (RH2000) Medelvattenståndet.
Karaktäristiska sjönivåer baserat på mätningar under 11 år. Mätningar av sjönivån finns från åren 1973, 1994 – 2000 och 2012 – 2014, totalt 11 år (1327 st mätvärden).

Uppgifter om vattenstånd, Storesjön. Vissa extremvärden kan dock saknas (Nässjö Affärsverk AB).

Baserat på ovanstående uppgift om Storesjöns medelvattenstånd på ca +286 meter och Storesjöns delavrinningsområde har det genomförts volymberäkningar för att undersöka hur Storesjön påverkas vid mycket kraftigt regn. Beräkningarna visar att om det regnar 100 mm över avrinningsområdet och allt vatten rinner ner i och stannar i Storesjön höjs vattenytan med ca 0,61–0,68 meter. Vid 200 mm regn blir höjningen ca 1,22–1,36 meter. Denna kraftiga höjning av vattenytan bedöms inte vara sannolikt att inträffa eftersom en del av vattnet kommer avdunsta, infiltrera marken och tas upp av växter samtidigt som en avrinning från sjön sker, vilket medför att allt regnvatten inte hamnar i Storesjön. Lägsta bostadsbyggnad (huvudbyggnad) är belägen på ca +289 meter och det skulle krävas ca 3 meter höjning av vattenytan för att huvudbyggnaden ska översvämmas. Befintlig och tillkommande bebyggelse bedöms därmed inte vara utsatt för sådan risk för översvämning av Storesjön att vidare utredning krävs.

Det bör också uppmärksammas att Storesjön är reglerad och i samband med Nässjö Affärsverks ansökan om att göra Storesjön till reservvattentäkt har översvämningsrisken kopplat till regleringen av sjön undersökts. Regleringen sker normalt inom intervallet +285,6 meter och +286,4 meter och i genomsnitt varierar vattenståndet 0,4 meter. Vattenytan vid +286,8 meter har mätts in, vilket motsvarar ett extremt högt vattenstånd, och vid denna nivå föreligger viss risk för översvämning av de delar av befintliga tomter som ligger närmst sjön. Befintlig och tillkommande bostadsbebyggelse bedöms dock inte påverkas vid detta vattenstånd. Utifrån dessa kända förhållanden om variationerna i Storesjöns vattenstånd bedöms byggrätt närmast stranden på de befintliga tomterna inte vara lämplig. Dessa ytor kan alltså komma att påverkas när Storesjön har högt vattenstånd. Denna planeringsförutsättning innebär att prickmark utmed sjön fortsatt är lämpligt. Det är viktigt att uppmärksamma detta så att bygglovsbefriade byggnader inte placeras inom prickmarksområdet, utan att risken för översvämning har beaktats.

En lågpunkt strax sydöst om planområdet som berör infartsvägen till området har särskilt uppmärksamats. En trumma med en innerdiameter på knappt 50 cm ligger under vägen och avvattnar ett dike som mynnar i Storesjön. Vägen ligger på ca +288 meter och det skulle krävas en höjning av Storesjön med ca 2 meter mätt från medelvattenståndet för att översvämma vägen. Enligt SMHI:s mest närliggande mätstationer har det troligen regnat kraftigt i området tidigare men inga uppgifter tyder på att området har drabbats av översvämningar tidigare och därmed skulle vara särskilt känsligt vid kraftigt regn.

Bedömningen är utifrån ovan uppgifter och resonemang, samt platsbesök, att diket och tillhörande trumma under vägen har förmåga att avleda vatten från lågpunkten ut i Storesjön. Det bedöms fortsatt att det ska komma mycket stora mängder vatten för att vatten ska ansamlas och påverka framkomligheten på vägen. Diket utgör ett inflöde till sjön, men hade det i stället varit ett utflöde från sjön skulle risken för översvämning vara högre. Det rekommenderas dock att trumman under vägen underhålls och rensas med jämna mellanrum så att dess förmåga att avleda vatten bibehålls även i fortsättningen. Detta är däremot inget som regleras i planen, utan det åligger väghållaren att ansvara för drift och underhåll av vägen och dess tillhörande anläggningar så att omhändertagande av dagvatten sker på ett tillfredsställande sätt. Se *Drift allmän plats gata* nedan.

Buller

Stambanan passerar planområdet på cirka 300 meters avstånd. Det uppkomna järnvägsbullret bedöms inte påverka planområdet.

Brand

Skydd mot brandspridning regleras i PBL och Boverkets byggregler (BBR). Det är avgörande för kommande bygglovskede att detaljplanens utformning möjliggör att kraven kan uppfyllas gällande räddningstjänstens insatstid, hur området förses med brandvatten, åtkomst för räddningstjänst och uppställningsplatser.

Räddningstjänstens insatstid till området bedöms understiga 10 minuter.

Åtkomsten för räddningstjänsten bedöms vara god. Infart till området sker via Storesjövägen. Detaljplanen säkerställer en vägbredd om 8 meter inom planområdet och uppställningsplatser bedöms kunna anordnas inom planområdet även om detaljplanen inte möjliggör bebyggelse till en höjd där utrymning med hjälp av räddningstjänsten blir aktuell.

Det finns inget brandpostsystem utbyggt i området och brandvatten bedöms i stället kunna hämtas från Storesjön.

Barnperspektivet

Planområdet rymmer idag inte funktioner specifikt för barn, men i planområdets närhet finns Varevikens badplats där lekmöjligheter finns.

Fysisk tillgänglighet

Planområdet rymmer idag bostadstomter med höjdskillnader, vilket innebär att tillgängligheten inom respektive tomt skiljer sig åt. I övrigt kommer inte planområdet innehålla publika anläggningar med krav på god tillgänglighet.

Genomförande

Sammanfattning konsekvenser av planens genomförande

De redan bebyggda tomterna ges möjlighet till högre exploateringsgrad än tidigare. För Karpen 8 ges planstöd till hela fastigheten, markerad med 1 på kartan nedan.

De två arrendetomterna kan ombildas till bostadstomter med samma exploateringsmässiga förutsättningar som övrigt planområde. Arrendetomterna är markerade med 2 (kv. Gösen) och 3 (Storesjövägen 18) i kartbilden nedan.

Utöver detta tillskapas möjlighet till nybildning av bostadstomter, både inom övriga kv. Gösen och söder om befintlig bebyggelse.

Planläggningen leder till ett förverkligande av det utpekande av utvecklingsområde, som LIS-utpekande i översiktsplanen innebär. Syftet med detta utpekande är att stärka möjligheten till boende på landsbygden. Planområdet ligger i nära anslutning till Bodafors samhälle och kan därför stärka områdets underlag för offentlig och kommersiell service.

De miljömässiga konsekvenserna blir begränsande eftersom den mark som tas i anspråk, inte bedöms ha några andra höga värden. Rekreationsmöjligheterna är goda i direkt anslutning till planområdet och tomterna avses skapas i miljöer som redan är relativt påverkade av närheten till bebyggelse. Att området har tillgång till kommunalt vatten och avlopp minskar risken för belastning på miljön.

De kulturmiljömässiga konsekvenserna av planens genomförande bedöms vara lindriga eftersom planen inte innebär omfattande exploatering eller förändring av områdets karaktär. Bestämmelserna i denna detaljplan syftar till att bebyggelsen inom planområdet i stora drag ska efterlikna den redan befintliga bebyggelsen inom området.

Sammantaget bedöms att genomförande av detaljplanen är i linje med miljömålet ”God bebyggd miljö”, genom att möjliggöra fler bostäder i befintlig struktur och i anslutning till offentlig och kommersiell service. Planens reglering med avseende på bevarande av områdets karaktär vad gäller tomtstorlek och byggnadernas volymer bedöms också vara i linje med miljömålet ”God bebyggd miljö”.



Karta med fastigheten Karpén 8 (1) och arrendetomterna Kv. Gösen (2) och Storesjövägen 18 (3).

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 väg och naturmark 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

Detaljplanen föreslår inte fastighetsinledningsbestämmelser. Däremot föreslås området få minsta möjliga fastighetsstorlek om 1000 kvadratmeter.

Befintliga fastigheter

Fastigheterna Karpén 1, 2, 3, 4, 5, 6 och 7

Befintliga fastigheter ges större byggrätt i planförslaget. Möjligheten till permanentboende stärks genom större byggrätter och kommunalt vatten och avlopp.

Karpén 8

Ges planstöd i form av bostadsändamål för hela fastigheten och samma möjligheter till byggnation som övriga tomter. I gällande detaljplan är delar av

Karpen 8 reglerad som parkmark, men i samband med en fastighetsreglering från 1983 gjordes avsteg från gällande stadsplan och markområdet blev del av fastigheten. I beslutet om att reglera in det aktuella delområdet till fastigheten anges att området av hävd används som del i tomtmarken sedan 1950-talet och att avsteg från gällande plan därmed var befogat. Nu ges hela Karpen 8 planstöd som bostadstomt med samma möjlighet till utveckling som övriga befintliga bostadstomter.

Karsås 2:1 - stamfastigheten

Stamfastigheten får möjlighet att skapa nya fastigheter och ta del av gemensamhetsanläggning med olika syften.

Stamfastigheten kan initiera att arrendetomterna omvandlas till egna fastigheter genom avstyckning. Kostnad för sådana lantmåteriförrättningar faller på de medverkande parterna.

Stamfastigheten kan initiera försäljning och avstyckning av nya bostadstomter inom den kvartersmark som regleras som bostadsändamål. Markförsäljning och fastighetsbildning initieras och bekostas av fastighetsägaren.

Stamfastigheten belastas före planläggning med:

- Servitut med rätt till 3 meter bred utfartsväg från området över stamfastigheten och fram till allmän väg till förmån för Karpen 1–8 samt arrendetomterna. Detta servitut kan omvandlas till gemensamhetsanläggning/vägsamfällighet för att klara ansvar för drift och underhåll av vägen och dess tillhörande anläggningar.
- Markåtkomstavtal gällande vatten- och avloppsdragning
- Arrendetomter för bostadsarrende
- Överenskommelser för enklare båtplatser/bryggor.

Detaljplanens genomförande innebär möjligheter till ny fastighetsbildning. Nya bostadsfastigheter kan bildas inom kvartersmark och minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1 000 kvadratmeter. Fastighetsägaren ansöker och bekostar om lantmåteriförrättning.

Arrendetomter

Arrendetomt Gösen

Ges fortsatt planstöd i form av bostadsändamål och kan regleras till egen fastighet om så önskas. Möjlighet till utveckling blir densamma som för övriga bebyggda tomter. Kvartersnamnet Gösen redovisas i gällande detaljplan, men fastighetsbildning utifrån denna detaljplan har inte genomförts.

Arrendetomt Storesjövägen 18

Ges planstöd i form av bostadsändamål, med möjlighet till utveckling som egen fastighet. Se under Strandskydd.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Teknisk försörjning i form av vatten och avlopp är under utbyggnad i området. Ledningarna är dimensionerade för att klara av det antal tillkommande tomter detaljplanen medger. Hela gatuområdet regleras som markreservat för underjordiska ledningar, eftersom det kommunala vatten- och avloppsnätet dras i gata med enskilt huvudmannaskap. El och fiber finns också att tillgå i området och ingår i samma gatuområde. E.ON har elkoncession i området.

El och fiber

Förutsättningar

Elförsörjningen i området hanteras av E.ON. Inom planområdet går idag ett lokalt nät som försörjer befintliga fastigheter. Detaljplanen möjliggör uppförandet av en transformatorstation som E.ON kommer ansvara för. Citynätet står för fiber inom området, vilket har planerats tillsammans med VA-utbyggnaden. Möjlighet finns att ansluta sig även efter att VA-projektet har avslutats.

Konsekvenser

Inom planområdet behöver ny infrastruktur i form av vatten, avlopp, el och opto dras till de nya fastigheterna. Eventuell flytt och ombyggnation av ledningar eller andra anläggningar bekostas av den som föranleder flytten. Nya fastigheter ansluts efter eget initiativ efter kontakt med nätägaren och erlägger aktuella anläggnings- och bruksavgifter.

Uppvärmning

Förutsättningar

Uppvärmning sker med enskilda lösningar. Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar anläggning inom egen fastighet. Val av uppvärmningslösning ska göras med hänsyn till Storesjön som vattenskyddsområde, se vidare i skyddsföreskrifterna.

Konsekvenser

Inga förändringar föreslås för uppvärmningslösningar.

Utbyggnad allmän plats

Utbyggnad av allmän plats kommer att avgöras av den enskilde huvudmannen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanarbetet bekostas av Nässjö kommun och tas ut som planavgift i bygglov. Kostnader för exploateringen bekostas av exploitören. Området är försörjt med kommunalt vatten och avlopp samt el och fiber. Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av den som begär och har nytta. Kostnad

för bildande av gemensamhetsanläggning delas av de ingående fastigheterna.

Nässjö kommun förväntas inte ha några övriga kostnader kopplade till planarbetet eller dess genomförande.

Planavgift

Planavgift tas ut vid bygglov enligt Nässjö kommuns taxa för planavgift.

Drift vatten och avlopp

Nässjö Affärsverk AB ansvarar för vatten- och avloppsnät inom området. De ansvarar för att ansöka om ledningsrätt för aktuellt ledningsnät, stöd i detaljplanen ges för detta genom markreservat för underjordiska ledningar i gatumarken.

Planområdet kommer omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Drift och underhåll sker genom det kommunala bolaget Nässjö Affärsverk. Bolaget har avtal om markåtkomst för de kommunala vatten- och avloppsledningarna med stamfastighetsägaren.

Drift allmän plats gata – möjlighet till gemensamhetsanläggning

Förutsättningar

Den befintliga rättigheten vad gäller gata, omfattar servitut med rätt till 3 meter bred utfartsväg från området över stamfastigheten och fram till allmän väg och gäller för de avstyckade fastigheterna inom området. I praktiken omfattas även de två arrendetomterna av denna möjlighet till utfart.

Dagens drift av gatan sköts av fastigheterna som brukar gatan. Nuvarande gatuområde har påverkats av vatten- och avloppsledningsprojektet och har sedan dess återställts i enlighet med de överenskommelser som gjorts mellan Nässjö Affärsverk och fastighetsägarna.

Konsekvenser

Planförslaget översätter redan reglerad allmän platsmark gata och park/plantering och lägger in dessa områden i den nya detaljplanen som gata och natur. För att långsiktigt trygga tillgången till gata för områdets enskilda fastighetsägare är det viktigt att lantmäteriförrättning söks och en gemensamhetsanläggning bildas för hela vägen fram till den kommunala gatan. Som en del i denna omvandling från servitut till gemensamhetsanläggning bör gatans dagvattenhantering inarbetas för att klargöra ansvar för drift och underhåll av det dike och vägtrumma som ligger under infartsvägen.

Vid bildandet av ytterligare fastigheter inom planområdet behöver de nya fastigheterna anslutas till den gemensamhetsanläggning som sköter gatorna. Utöver detta ges detaljplanestöd till att utveckla lokalgatan, genom att gatuområdet breddas till 8 meter. På vis är det möjligt att vid behov eller önskemål, höja gatustandarden.

Drift allmän plats natur - möjlighet till gemensamhetsanläggning

Förutsättningar

Nuvarande område för park/plantering föreslås regleras till naturmark med enskilt huvudmannaskap. Områdena har rekreationsvärden för att underlätta strandåtkomst och möjliggöra enklare bryggor inom de båda delområdena.

Konsekvenser

Bryggor får anläggas på nuvarande parkområde enligt rådande överenskommelser i form av befintlig gemensam båtplats. Eventuella åtgärder som utförs i vatten, exempelvis muddring och anläggning av bryggor, kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § miljöbalken. Sådana åtgärder måste också hanteras utifrån bestämmelserna i vattenskyddsområdets föreskrifter.

Områdena med markanvändning NATUR föreslås fortsatt skötas utifrån de närrekreationsvärden som platserna inrymmer.

Prövning enligt annan lagstiftning

Vattenskyddsområde Storesjön

Delar av plangenomförandet möjliggör ingrepp som styrs av föreskrifterna för vattenskyddsområde. Det som detaljplanen möjliggör bedöms inrymmas i vattenskyddsföreskrifterna men tillsynsmyndigheten bör kontaktas för mer information och dialog kring försiktighetsmått och hänsyn.

Tidplan

Detaljplanen var ute på samråd i juni 2022, granskning sker i december 2022 och planen antas i mars 2023 och förväntas vinna laga kraft i april 2023. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Medverkan

Handlingarna har upprättats av plankonsult Malin Iwarsson, Structor Miljöteknik AB i samarbete med Samhällsplaneringskontoret.

Samhällsplaneringskontoret

Erik Helkimo
Planarkitekt