

# Detaljplan för del av Falken 10, 16 och del av Falken 15 i Vetlanda tätort

Vetlanda kommun, Jönköpings län

## Samrådsredogörelse

### Bakgrund

Vetlanda kommun har upprättat ett förslag till ny detaljplan för Falken 10, 16 och del av Falken 15 i Vetlanda tätort. Syftet med planen är att möjliggöra för en förtätning av bostäder i centrala Vetlanda på ett sätt som förstärker kvarterets centrala karaktär avseende uttryck och skala.

Planförslaget möjliggör för ytterligare cirka 17 nya hyresrätter i form av en påbyggnad på befintligt flerbostadshus inom fastigheten Falken 16 samt reglerar byggrätten efter befintligt flerbostadshus inom Falken 10 där stor avvikelse från nuvarande detaljplan tidigare beviljades.

Planen syftar till att verka för en tillfredställande dagvattenhantering, anläggning av ny gång- och cykelväg samt återställning av trädallé längs med Norra Bollgatan.

Hela planområdet ligger i centrum, strax utanför Vetlanda stadskärna.

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav i mars 2023 planavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Falken 10, 16 och del av Falken 15.

### Samrådsförfarande

Förslaget har varit utställt för samråd under perioden 2023-12-04 till och med 2024-01-08. Under samrådstiden har handlingar funnits tillgängliga på Kontaktcenter i Stadshusets foajé, Vetlanda bibliotek samt på kommunens hemsida. Planförslaget handläggs med standardförfarande.

### Notering:

2023-12-22 har Länsstyrelsen i Jönköpings län begärt om en förlängning av samrådstiden till den 15 januari 2024 på grund av semesterledighet.

### Inkomna yttranden utan kommentarer/erinran

1. Tekniska nämnden, 2023-12-12
2. Vård- och omsorgsnämnden, 2023-12-18
3. Kultur- och fritidsnämnden, 2024-01-29 (Yttrandet inkom utanför samrådstiden)
4. Skanova, 2023-12-13
5. Trafikverket, 2024-01-05

### Inkomna yttranden med kommentarer

1. Länsstyrelsen, 2024-01-15

2. Lantmäteriet, 2023-12-08
3. Njudung Energi, 2023-12-21
4. Miljö- och byggnämnden, 2024-02-06 (Yttrandet inkom utanför samrådstiden dock synpunkter från tjänstemannanivå inkom 2023-12-21).
5. PostNord, 2023-12-06
6. E-on, 2023-12-05
7. Räddningstjänsten, 2024-01-08
8. Kretslopp Sydost, 2023-12-05
9. HSB Norresand, 2024-01-06
10. Fastighetsägare 1, 2024-01-03
11. Fastighetsägare 2 och 3, 2023-12-13

Yttrandena sammanfattas nedan. Efter varje yttrande följer kommunens kommentar och eventuella åtgärd.

## 1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen framför i huvudsak:

- **Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen**

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5

- **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

- **Synpunkter - Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL**

- **Hälsa och säkerhet, buller**

Från planhandlingarna framgår att byggnaden på Falken 16 har en innegård som klarar riktvärdena för uteplatser. Vid planläggning av bostäder ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade ljudnivåer för omgivningsbuller utomhus vid eventuell uteplats.

Kommunen har tagit höjd för en framtida trafikökning längs med Norra Bollgatan för den kommande 5 åren. Länsstyrelsen bedömer att en rimlig utgångspunkt är en framskrivning upp till 15 år framåt som är den maximala tiden för genomförande av detaljplan enligt PBL (4 kap. 21 § PBL).

Länsstyrelsen anser att kommunen bör ta höjd för en trafikökning 15 år fram i tiden, alternativt redovisa en motivering till en kortare framskrivning. Kommunen bör redovisa varför en framskrivning inte gjorts för andra gator i området, i synnerhet Nygatan som är mest trafikerad idag.

- **Geotekniska säkerhetsfrågor**

Av planhandlingarna framgår att en geoteknisk undersökning måste utföras inom Falken 16 där hisschakt är tänkt att anläggas senast inför bygglovsskedet. Länsstyrelsen anser att en sådan undersökning behöver tas fram till granskningsskedet så att Länsstyrelsen har möjlighet att yttra sig utifrån det underlaget, eftersom markens lämplighet prövas i detaljplanen. Utifrån resultatet behöver kommunen ta ställning till eventuella åtgärder som behöver genomföras för att marken ska bli lämplig med hänsyn till risken för sättningar.

- **Översvämning till följd av skyfall**

Det är positivt att kommunen har använt skyfallskarteringen från 2022-06-14 som underlag och redovisat att det finns en risk för skyfall i området. Av planhandlingarna framgår att användningen B, tillåter bostäder med visst vårdinslag. Det finns idag ett s.k. specialboende inom Falken 10. Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare behöver redovisa hur risken för översvämning till följd av skyfall är tänkt att hanteras inom området samt vilken påverkan planens genomförande har på denna risk. Kommunen behöver visa att planerad markanvändning inte kommer att innebära en hälso- och säkerhetsrisk för de som ska bo/vistas i området eller att situationen förvärras i närliggande områden.

I plankarta anges en skyddsbestämmelse m1 och att marken ska vara genomsläpplig. Det behöver framgå av planbeskrivningen att åtgärderna är tillräckliga för att säkerställa att marken är lämplig att marken är lämplig utifrån nämnd risk. I dagvattenutredningen daterad 2023-09-28 står det att ledningarna dimensioneras efter ett 20-årsregn, men att höjdsättningen planeras så att nederbörden som blir vid ett 100-årsregn ansamlas i lågpunkter som utgörs av gräsytor eller vägbanor. Länsstyrelsen bedömer att en höjdsättning skulle kunna avleda vatten på ett säkert sätt. Det framgår inte av planen om det planeras för höjdsättning vilket behöver förtydligas och kommunen bör i så fall även beskriva eventuell påverkan detta kan ha avseende geotekniska risker. Om höjdsättning behövs för att markanvändningen ska bli lämplig behöver detta säkerställas i plankartan.

Då stora delar av området kan komma att svämma över vid ett skyfall och vatten då eventuellt kan komma att omringa vissa byggnader bör kommunen beskriva hur det säkerställs att blåljuspersonal kan ta sig in i i byggnaderna även vid en översvämning.

#### - **Dagvatten**

I dagvattenutredningen framgår det på ett antal ställen att befintlig dagvattenhantering är bristfällig, bland annat vad gäller avrinningens riktning. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna bör kompletteras utifrån dagvattenutredningens resultat med en tydligare beskrivning av den befintliga hanteringen av dagvatten och hur dagvattenhanteringen påverkas av planens genomförande.

#### - **Höga temperaturer**

Området visar viss risk för höga temperaturer enligt Länsstyrelsens yttemperaturskartering från 2022. Mot bakgrund av detta skulle planen med fördel kunna kompletteras med ett resonemang kring risken för höga temperaturer samt hur kommunen genom planens utformning planerar att motverka den.

#### ***Kommentar och åtgärd:***

- *Kommunen har gjort en mätning av ljudnivåer från trafikbuller vid uteplatser för befintliga flerbostadshus inom Falken 10 och Falken 16 och resultatet redovisas i form av komplettering i planbeskrivningen. Plankarta har kompletterats med bestämmelser om bullerskyddande uteplatser.*
- *Planbeskrivningen uppdateras med trafikprognos för trafikökning vid samtliga gator för 15 år framåt samt med information angående räddningstjänstens förutsättningar.*
- *En bullermätning vid uteplatser har gjorts och redovisas i planbeskrivningen*
- *Även en trafikmätning på Falkgatan har gjorts och resultatet är bearbetad som en komplettering i planbeskrivningen.*
- *En geoteknisk undersökning har utförts och bifogas som bilaga till granskningshandlingarna. Resultaten arbetades in i planbeskrivningen.*

- *Förtydligande av dagvattenhantering har gjorts i planbeskrivningen och i plankarta har skyddsbestämmelsen "m1" ersattes med bestämmelse om höjdsättning i enlighet med dagvattenutredningen "n2" (Mark utformas och höjdsätts för hantering av översvämningar vid skyfall i linje med framtagna dagvattenutredning)*
- *Planbeskrivningen har kompletterats med information om klimatförändring och rekommendationer för att motverka lokala värmeöar under kapitel Störningar, hälsa och säkerhet.*

## 2. Lantmäteriet

Lantmäteriet framför i huvudsak:

### **Gällande tomtindelningar**

Lantmäteriet noterar att planområdet omfattas av tomtindelningar Akt 0685K-157 och Akt 0685K-2638 som upphör att gälla i och med antagandet av den nya detaljplanen. En ny planområdesgräns som går genom ett område som enligt tomtindelning är bestämt att bli en fastighet innebär att rättsläget kring vad som gäller blir oklart och det finns risk för problem vid framtida fastighetsbildning. Det bör framgå av planbeskrivningen att det finns gällande tomtindelningar som berör planområdet och en beskrivning av hur dessa påverkas av den nya planen.

Lantmäteriet noterar också att fastigheten Falken 14 som ligger utanför planområdet omfattas av tomtindelning beslutad 1939-05-17, Akt 0685K-709. Fastighetsbildning mellan Falken 14 och 15 som planens medför kommer inte att kunna genomföras. En lösning skulle kunna vara att planlägga även fastigheten Falken 14. Genom antagande av ny detaljplan upphör tomtindelningen.

### **Plankarta**

Plankarta behöver förtydligas i var planbestämmelser u1- markreservat för allmännyttiga ändamål gäller. Lantmäteriet noterar att sekundär egenskapsgräns och kombinerad egenskapsgräns är upptagna som gränsbeteckningar i plankarta.

### **Delar av plan som skulle kunna förbättras - Genomförandeavtal**

Lantmäteriet noterar att från planbeskrivningen framgår att det finns ett planavtal mellan kommunen och Witalabostäder AB. Finns det avsikt att upprätta exploateringsavtal ska det huvudsakliga innehållet i detta och konsekvenser av att planen genomförs med exploateringsavtal redovisas redan i samrådsskedet.

### ***Kommentar och åtgärd:***

- *Kommunen har gjort en ändring av detaljplaner nummer 12, 115 och 352 för upphävande av tomtindelningsbestämmelser inom kvarteret Falken, Vetlanda tätort som blev antagen i KF den 20 mars 2024 och vunnit laga kraft den 18 april 2024. Detta innebär att gamla fastighetsindelningsbestämmelser för hela kvarteret Falken är upphävda i sin helhet och del av fastigheten Falken 15 kan medtas i den nya detaljplanen samt ny fastighetsreglering kan ske mellan Falken 14 och 15.*
- *Den sekundära egenskapsgränsen som inte använts har plockats bort från gränsbeteckningar i plankarta så att korrekt information framgår. Även fastighetsförteckning och grundkartan har uppdaterats.*
- *Planbeskrivningen har förtydligats under kapitlen ekonomiska och organisatoriska frågor.*

### 3. Njudung Energi

Njudung Energi har inga synpunkter på VA och fjärrvärme men framför i huvudsak:

#### **Bredband**

Utrymmet för området E (tekniska anläggningar) i plankarta behöver utökas med 1,75 m i sydöstlig riktning för att säkra tillgängligheten av reservkraft. Utrymmet mellan områden E och området b2 norr och om anläggningen och väster mot Falkgatan, måste få en garanterad framkomlighet.

#### **Elnät**

Inom området E1 (transformatorstation) i plankarta dit transformatorn ska flyttas, måste trädet inklusive stubben bortplockas innan schaktarbetet påbörjas.

#### **Övrigt**

I exploateringskostnader under exploitören ekonomiska ansvar skall även kostnader för ledningsrätter, flytt av ledningar, ombyggnad av ledningar och anläggningar införas.

#### **Kommentar och åtgärd:**

- *Framkomligheten åt den tekniskanläggningen försäkras genom gatumark (Falkgatan) väster om anläggningen samt kvartersmark som inte ska bebyggas åt norr. Den önskad utökning med 1,75 m mot öster ligger inom Falken 16 och består av kvartersmark som Witalabostäder äger. Tillkomlighet till anläggningen kan regleras genom överenskommelse/avtal med fastighetsägaren till Falken 16.*
- *Eftersom Miljö-och bygg har den 8 januari 2024 beviljat bygglov med startbesked (§ D-2024-81) för nätstation på fastigheten Falken 15 så finns det inget behov av att planlägga en yta för transformatorstation i plankarta. Därmed flyttas detaljplansgränsen/ avgränsas detaljplanen där Falkgatan slutar idag. Frågan om eventuell borttagning av träd hanteras inom bygglovsprocessen/startbesked.*
- *Informationen om exploateringskostnader för ledningsrätter, flytt av ledningar, ombyggnad av ledningar och anläggningar som faller under exploitörens ekonomiska ansvar finns redan i planbeskrivningen under kapitel Ekonomiska frågor.*

### 4. Miljö-och byggförvaltningen

Nämnden framför i huvudsak:

#### **Parkering**

Nämnden förutsätter att kommunens parkeringsnorm följs och att erforderliga avtal upprättas om parkering ska ske på annan plats än inom berörda fastigheter och om samnyttjande av parkeringsplatser kommer att ske.

#### **Avfallshantering**

Nämnden förutsätter att avfallshanteringen inom berörda fastigheter utformas i samråd med kommunens huvudman för avfallshantering (för närvarande Kretslopp Sydost) och i övrigt enligt gällande lagstiftning på avfallsområdet samt kommande krav på fastighetsnära källsortering. Vid ny planläggning ska Plan- och bygglagens nybyggnadsbestämmelser tillämpas. Vid placering av gemensamhetsanläggning för avfallshantering så ska man ta hänsyn till gångavståndet och här bör man utgå från Boverkets rekommenderade högsta avstånd på 50 m från entré.

#### **Dagvatten, skyfall**

Nämnden förutsätter att man inom planområdet tillämpar LOD där så är möjligt och att man anlägger översvämningsskydd (skyfall) mot bostadsfastigheterna utmed Falkgatan.

***Kommentar och åtgärd:***

- *Parkeringen hanteras inom respektive fastighet och med utgångspunkt i angivna parkeringstal i kommunens parkeringsnorm. Detaljplanen medför ingen förändring av befintliga parkeringar i närområdet och gällande parkeringsnorm bedöms kunna följas.*
- *Planbeskrivningen innehåller följande information: "Utformning och placering av avfallsutrymmen bör samrådas med Kretslopp Sydost som önskar ta del av ritningar innan bygglov sökes".*
- *Plankarta innehåller en bestämmelse om att marken ska utformas och höjd sättas för hantering av översvämningar vid skyfall i linje med framtagna dagvattenutredning. Detta för att motverka översvämningens risk vid 100-års regn på angränsande fastigheter. Plankarta har reviderats under den punkten.*

## 5. PostNord

PostNord önskar bli kontaktade i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

***Kommentar:*** *Noteras. Planbeskrivningen kompletterades med informationen.*

## 6. E-on

E-on konstaterar att området inte berör deras koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

***Kommentar:*** *Noteras.*

## 7. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra i detta skede. Kraven gällande säkerhet, utrymning och räddningstjänstens möjlighet till att genomföra insats behandlas i bygglovsförfarandet.

***Kommentar:*** *Noteras.*

## 8. Kretslopp Sydost

Vid fortsatt planering för ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering i enlighet med gällande renhållningsförordning. Önskvärt är att vi får ta del av Ritningar innan bygglov sökes. Så vi kan se att man tagit hänsyn till Renhållningsordningen och Avfall Sveriges handbok.

***Kommentar:*** *Noteras.*

## 9. HSB Norresand

HSB Norresand i Vetlanda vill påtala frågan var de nya lägenheterna ska ha sina parkeringsplatser? Utifrån dagsläget är det relativt välfyllt på parkeringar längs Kyrkogatan.

***Kommentar:***

- *Detaljplanens genomförande medför en fastighetsreglering som gör att en del av Falken 15 överförs till Falken 16, detta för att kunna uppfylla parkeringskraven inom egen kvartersmark enligt parkeringsnormen för både boende och besökare. Det extrabehov som tillbyggnaden genererar ska inte belasta allmänna parkering längs Kyrkogatan.*

## 10. Fastighetsägare nummer 1

Idag är trafiksituationen med för få parkeringsplatser ett stort problem i området. Det är något som Tekniska kontoret måste lösa innan en utbyggnad kan bli aktuell!

### *Kommentar:*

- *Detaljplanens genomförande medför en fastighetsreglering som gör att en del av Falken 15 överförs till Falken 16, detta för att kunna uppfylla parkeringskraven inom egen kvartersmark enligt parkeringsnormen för både boende och besökare. Det extrabehov som tillbyggnaden genererar ska inte belasta allmänna parkering längs Kyrkogatan.*

## 11. Fastighetsägarna nummer 2 och 3

En påbyggnad med två våningar på Falken 16 tycker vi blir för mycket, för dominerande och en för stor belastning med 17 nya lägenheter på ett redan ansträngt kvarter, gällande trafik, trånga gårdsutrymmen, små eller inga grönområden för få p-platser i dag. Och som det står i planbeskrivningen att kvarteret har relativt hög befolkningstäthet redan idag. Som ska lösas med fler P-platser.

Hur har man tänkt när det gäller från och tillfart till p-platser på området Falken 10-14-16. Hur ska ni förhindra att inte Falkgatan blir en genomfartsled till Kyrkogatan, blir det något fysiskt hinder? Och varför har inte en trafikmätning gjorts gällande Falkgatan så man får veta om den är relevant gällande en återvändsgata.

Trafik och parkering är idag inte överensstämmande med trafikförordningen när det gäller Falkgatan. De p-platser som används i dag av skolan framför Falken 12 är från början bara cykelparkeringar. Vi boende kan inte stanna, parkera framför vårt hus utan risk att våra bilar blir påbackade vilket har hänt tre gånger, en gång med polisanmälan med vittne utan åtgärder.

Kommunen som högsta ansvarig kan inte upplåta parkeringsplatser enligt gällande trafikförordning som inte finns. Dessa p-platser ska tas bort så fort skolan är informerad.

### *Kommentar:*

- *Det som i planbeskrivningen menas med "relativt hög befolkningstäthet" är kopplat till kvarterets struktur och centralt läge. En blandning av villor och flerbostadshus har en högre befolkningstäthet än vanligt villakvarter. I jämförelse med angränsande kvarteren söder och öster om planområdet som alla har en befolkningstäthet på 5645 invånare/km<sup>2</sup> för kv. Ärlan, 9733,9 invånare/km<sup>2</sup> för kv. Norresand och 9084,7 invånare/km<sup>2</sup> för kv. Örnen, så ligger idag tätheten inom kv. Falken på 2888,7 invånare/km<sup>2</sup>. Dessutom blir det inte mer innegårdsutrymme som tas i anspråk i jämförelse med dagens situation förutom en liten yta för hiss på innegården inom fastigheten Falken 16. Detaljplanens ambition är att verka för en förbättring av grönska och dagvattenhantering bland annat inne på kvartersmark. En del asfaltsytor inom kvarteret ersätts med planteringar och genomsläpplig markbeläggning som till exempel, armeringsgräs. Exakt antal lägenheter redovisas i bygglovsskede likasom exakt antal förekommande parkeringsplatser. Planen tar höjd för ett maxat scenario där flerbostadshuset inom Falken 10 som idag hyser SOL bostäder med mindre behov parkeringsplatser omvandlas till vanliga bostäder med högre parkeringsbehov. Planbeskrivningen redovisar att det är möjligt att anordna sammanlagd cirka 45 - 47 parkeringsplatser på kvartersmark inom Falken 16 och Falken 10. För att kunna göra det så*

*möjliggör detaljplanen en fastighetsreglering där mark från Falken 15 överförs till Falken 16. Det tillskapar en extra yta för parkeringar som tillkommer med utökad antal lägenheter.*

- Planbeskrivningen kompletteras även med trafikmätning för Falkgatan. Det finns inga riktvärden för vändgator men kommunens trafikavdelning uppskattar att ca 20% av hela Kyrkogatans trafik tar sig genom Falkgatan. Falkgatan kan inte bli en genomfartsled till Kyrkogatan eftersom man inte kan ta sig mellan Norra Bollgatan till Kyrkogatan via Falkgatan då marken tillhör en privat fastighet (Falken 16 och 10). Plankartan regleras angående utfart mot Norra Bollgatan.*
- Ytan som planen reglerar som "vändplan" används redan idag som en sådan trots att det tillhör fastigheten Falken 15 (kvartersmark). Enligt gällande detaljplaner nummer 115 och 352 (detaljplan för Falken 14) råder det utfartsförbud mot Nygatan så det enda sättet att anordna angöring till Falken 14 är via Falkgatan.*
- Lokala trafikföreskrifter gäller inte på fastigheter/kvartersmark. Den aktuella parkeringen ligger på fastighetsmark som tillhör skolan och det finns inget utfartsförbud mot Falkgatan. Angående parkeringsplatserna har skolan svarat följande: "Synpunktslämnaren har inget belägg för att förbjuda aktuell parkering. Skolan har lika stor rätt att nyttja den parkeringen på fastighetsmark som frågeställaren har rätt att nyttja sin parkering på sin fastighetsmark. Att kräva att gatan utanför sitt hus ska vara tillgänglig för parkering kan inte vara rätt. Med tanke på att skolan blir av med några parkeringsplatser på grund av den nya vändzonen längre in på Falkgatan är det inte aktuellt att ta bort denna parkering".*

## Sammanfattning

Utifrån inkomna synpunkter och yttranden har plankarta och planbeskrivningen reviderats med förtydliganden, information och förutsättningar för:

- Översvämningsrisk och värmeöar
- Dagvattenhantering
- Information om transformatorstation
- Förtydligande kring parkering inom kvartersmark
- Information om upphävande av Tomtindelingsbestämmelser
- Markförhållanden (geoteknisk undersökning)
- Komplettering med bullermätning vid uteplatser och trafikprognos 15 års framåt

Plankartan har uppdaterats och justerats med att plangränsen har flyttats mot gränsen till Falken 15, i slutet av Falkgatan. Det finns inget behov att försäkra mark för flytt av transformatorstation eftersom bygglovets redan är beviljat.

Byggrättens omfattning inom Falken 16 och Falken 10 styrs med hjälp av största byggnadsarea inom egenskapsområde som ersätter en del prickmark i plankartans samrådsversion. Plankarta har kompletterats med skyddsbestämmelser mot störningar från trafikbuller samt utfarts förbud mot Norra Bollgatan. Den i samrådsversionen av plankarta tidigare bestämmelsen **m1** (Skydd mot skyfallsvatten ska finnas mot angränsande fastigheter) ersätts av egenskapsbestämmelsen **n2** (Mark utformas och höjdsätts för hantering av översvämningar vid skyfall i linje med framtagna dagvattenutredning).

Utöver det som har framkommit genom yttranden i samrådet har även planbeskrivningen kompletterats med information om upphävande av gamla tomtindelingsbestämmelser för kvarteret Falken, samt uppdaterats med generella rättelser och förtydliganden.



På uppdrag av Witalabostäder har även en geoteknisk undersökning utförts med syfte att kontrollera jordens geotekniska egenskaper för påbyggnad av befintligt flerbostadshus inom fastigheten Falken 16. Rapporten tillsammans med den tidigare utförda markundersökningen inom Falken 10 bifogas som bilagor till granskningshandlingarna.

### **Nästa steg**

Planförslaget har ändrats enligt ovan och översänds till kommunstyrelsens arbetsutskott för beslut om granskning.