

Detaljplan för

Falken 10, 16 och del av Falken 15 i Vetlanda tätort

Vetlanda kommun, Jönköpings län



Figur 1: Flygfotot över planområdet markerad med grön skraffering

Granskningshandling

Planbeskrivning

Upprättad 2023-09-15

med standardförfarande

Reviderad 2024-06-18

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte.....	3
Plandata.....	3
Nuvarande markanvändning och bebyggelse.....	4
Beskrivning av detaljplanen.....	7
Bakgrund och huvuddrag.....	7
Allmän plats.....	7
Huvudmannaskap.....	7
Kvartersmark.....	8
Planförslaget: Planerad markanvändning och bebyggelse.....	8
Motiv till detaljplanens regleringar.....	9
Gestaltningssidé och rekommendationer till utformning.....	11
Planeringsunderlag.....	15
Planeringsförutsättningar.....	16
Kommunala.....	16
Riksintressen.....	19
Trafik.....	19
Miljö.....	23
Kulturmiljö och landskapsbild.....	23
Fornlämningar.....	25
Landskapsbild och helhetsverkan.....	25
Geotekniska förhållanden.....	28
Störningar, hälsa och säkerhet.....	28
Konsekvenser.....	36
Miljökonsekvenser och Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	36
Behovsbedömning.....	36
Natur, kulturmiljö och stadsbild.....	36
Hushållningsbestämmelser enligt 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.....	36
Miljökvalitetsnormer.....	37
Hälsa och säkerhet.....	38
Sociala konsekvenser.....	38
Trafik.....	38
Fastigheter och rättigheter.....	39
Ledningsrätt.....	40
Genomförandefrågor.....	40
Tekniska frågor.....	40
Ekonomiska frågor.....	41
Organisatoriska frågor.....	41

Detaljplanens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra en förtätning av bostäder i centrala Vetlanda genom en utökad byggrätt för bostäder inom fastigheten Falken 16 samt reglera byggrätten inom fastigheten Falken 10 där en avvikelse från nuvarande detaljplan tidigare beviljades.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en påbyggnad på befintliga tvåvåningshus som idag finns inom Falken 16 och på så sätt förstärka kvarterets centrala karaktär avseende uttryck och skala. Sammanlagt förväntas cirka sjutton nya hyreslägenheter kunna skapas utöver de 20 lägenheter som finns idag.

Planen syftar till att verka för en tillfredställande dagvattenhantering, anläggning av ny GC-väg längst med Norra Bollgatan samt återställning av trädallén i sitt ursprungliga skick.

Planförfarande

Detaljplanen genomförs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen 2010:900. Detta förfarande är valt då förslaget till detaljplan är förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Vetlanda tätort, inte antas medföra en betydande miljöpåverkan och inte heller bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Standardförfarande



Planprocessen för standardförfarande. Den rödmarkeringen visar var detaljplanen är i processen. Illustration Boverket

Avsikten är att detaljplanen ska antas i Kommunfullmäktige, fjärde kvartalet år 2024, enligt preliminär tidsplan.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Vetlanda tätort. Kvarteret Falken ligger i centrala Vetlanda, ett kvarter bort från stadskärnan och cirka 650 meters gångväg från Stortorget. Omkringliggande kvarter och berörda fastigheter består i huvudsak av bostäder i flerbostadshus blandat med villor. Kvarteret ligger i ytterkant av det som kan betecknas som rutnätsstaden i centrala Vetlanda och är sedan tidigare detaljplanelagt.



Figur 2: Fastigheterna inom planområdet

Planområdets areal är cirka 6450 m² och består av fastigheten Falken 16 med en yta på 3144 m², Falken 10 med en yta på 1584 m² samt del av fastigheten Falken 15 med en yta på 1107 m². Resterande ytor på cirka 604 m² som ingår i planområdet består av gatumark (fastigheten).

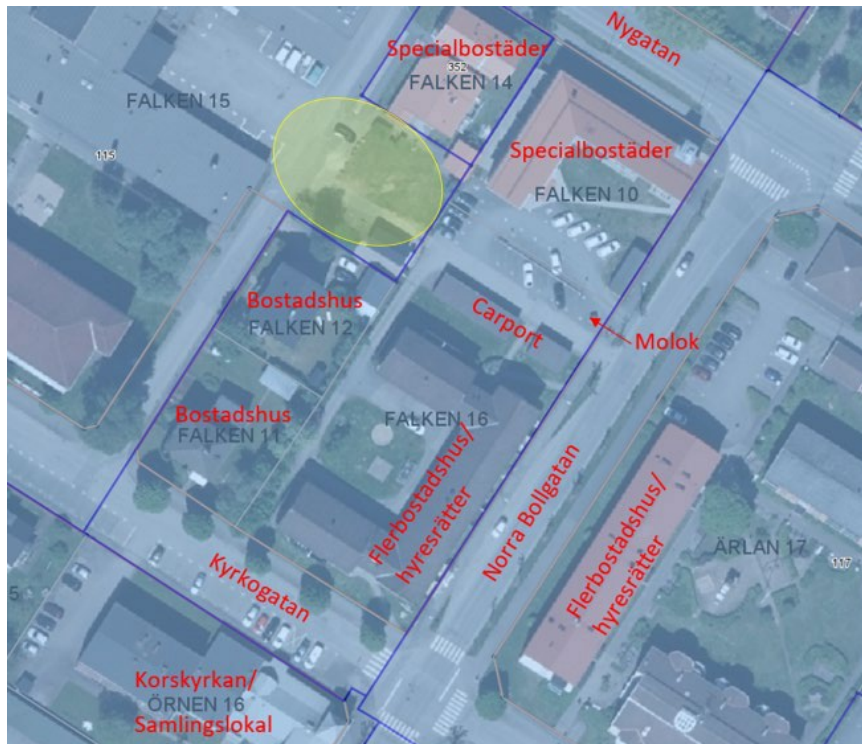
Markägoförhållanden

Fastigheterna Falken 16 och 10 ägs av kommunala allmännyttiga bostadsbolaget, Witala-bostäder AB. Resterande mark inom planområdet är i kommunal ägo.

Nuvarande markanvändning och bebyggelse

Inom Falken 16 finns idag ett U-format flerbostadshus i tre plan (två våningar och källare) byggt 1979. Inom fastigheten Falken 10 byggdes år 2017 ett flerbostadshus/specialboende (SoL) med en beviljad avvikelse från gällande detaljplan (överskridande av byggrätten i form av trevåningshus och byggnation på prickmark). Inom Falken 10 finns också en transformatorstation.

En del av fastigheten Falken 15 som ingår i aktuella planområdet består delvis av en liten gräsyta, ett teknikhus samt asfalterade parkeringsytor.



Figur 3: Ett flygfoto över fastigheterna Falken 16 och 10 med benämningar och användning av befintlig bebyggelse inom eller strax utanför fastighetens gränser. På flygfotot syns i gul markering del av fastigheten Falken 15 som ingår i planområdet.

Aktuella fastigheten Falken 16 bildades 1978 genom sammanläggning av fastigheterna Falken 8 och 9 (Lmt. akt nr. 372) för att möjliggöra byggnation av nuvarande flerbostadshus i två våningar med källare. På fastigheten finns idag tillhörande parkeringsytor, en del av dessa takavskärmade under carport.

Parkeringen samnyttjas med grannfastigheten Falken 10. Vid infarten finns en molok som också utnyttjas av båda fastigheter.

Befintligt hyreshus som innehåller 20 lägenheter/hyresrätter byggdes 1979 och har en "U"-formad volym som består av tre sammanfogade byggnadskroppar, väl anpassade till omgivande gator. Huset är uppfört med flacksadeltak belagt med tegelpannor och med en tidstypisk brun tegelfasad. Balkongfronterna består av vitmålat trä med svart metallräcke.



Figur 4: Bilden visar hyreshuset inom fastigheten Falken 16 sett från korsningen Norra Bollgatan/Kyrkogatan

Mot innegården är byggnaden utformad med öppet gångloft och fasaden är beklädd med träpanel i olika färger.



Figur 5: Bilden visar hyreshuset inom Falken 16 sett från innegården

Inom fastigheten Falken 10 finns idag ett trevåningsbostadshus/specialboende (SoL) med 21 lägenheter.



Figur 6: Bilden visar byggnaden inom fastigheten Falken 10 sett från korsningen Norra Bollgatan/Nygatan

På fastigheten finns också en transformatorstation, placerad mot gränsen till Norra Bollgatan. Transformatorstationen ägs av Njudung Energi.

Fastigheten Falken 15 som ägs av kommunen är bebyggd med undervisningslokaler/ skollokaler, bland annat Vetlanda lärcentrum.

På den del av fastigheten Falken 15 som ingår i den nya planområdesgränsen har Njudung en teknisk anläggning sedan 2019.



Figur 7: Bilden visar LSS boenden inom Falken 14 som ligger utanför detaljplanens gräns.

Inom grannfastigheten Falken 14 som ligger utanför den aktuella detaljplanen finns sedan 1990 ett gruppboende med särskild service (LSS). Ägare till fastigheten Falken 14, är Vetlandia Bostäder AB. Ett tillhörande komplementbyggnad/förråd har anlagts över södra gränsen mot Falken 15.

Beskrivning av detaljplanen

Bakgrund och huvuddrag

Vetlanda kommun som helhet har behov av bostäder och det finns en efterfrågan av lägenheter centralt. Framst för äldre, men även unga vuxna. Mindre lägenheter med rimliga hyror efterfrågas även av de som jobbar i tillverkningsindustri.

Planområdet är lokaliserat i centrala Vetlanda och avgränsas av Kyrkogatan mot söder, Norra Bollgatan mot öster och Nygatan mot norr. I sydvästra kanten av planområdet löper Falkgatan som är en lokal infartsgata. Två av fastigheterna som omfattas av detaljplanen är bebyggda med flerbostadshus i tre och respektive två våningar.

Detaljplanen möjliggör för en komplettering med cirka (17) sjutton hyreslägenheter inom fastigheten Falken 16 utöver de 20 lägenheter som idag finns i befintliga tvåvånings flerbostadshus. Lägenheterna avses upplåtas med hyresrätt, av dessa en del med studenter som målgrupp. Till- och påbyggnaden avses anpassas till befintlig bebyggelse och bidra till att skapa en sammanhållen bebyggelsegrupp med hög helhetsverkan.

Det kommunala allmännyttiga bostadsbolaget Witalabostäder AB som äger fastigheterna Falken 16 och 10 har ansökt om ändring av detaljplan för Falken 16 för att, i samband med ombyggnation (stambyte) kunna bygga ytterligare upp till två våningar och på så sätt möjliggöra ett utökad utbud av hyresrätter. Ambitionen är att tillvara ta platsens centrala läge och skapa en tät, attraktiv och varierad stadsbebyggelse där även befintliga byggnader bevaras och konverteras.

Allmän plats

Detaljplanens innehåll av allmän plats består av bestämmelserna GATA₁ och GCVÄG (lokalgata samt gång- och cykelväg).

Nygatan, Norra Bollgatan samt Kyrkogatan som angränsar planområdet är viktiga gator med stadsmässig karaktär, de sista två kantade av trädalléer. Några träden längs Norra Bollgatan har tidigare delvis tagits bort för att skapa en busshållplats.

Utmed Norra Bollgatan har därför mark tagits med i planområdet så att egenskapsbestämmelser "plantering" ska kunna sättas i trottoarens utkant. Trädtrader höjer vistelsevärdena genom ett grönare och mer estetiskt tilltalande gaturum samtidigt som det ger skugga, bidrar till ekosystemtjänster och hanterar dagvatten i området. Kommunen planerar på sikt att återskapa trädallén.

Utmed Norra Bollgatan planläggs marken som allmän plats för gång- och cykelväg (GCVÄG).

En del av kommunens fastighet Falken 15 har tagits med i västra delen av planområdet. Kvartersmark som idag är planlagd för Allmänt ändamål planläggs i det nya förslaget som gatemark GATA1 (lokalgata) för att möjliggöra en vändplan i slutet av Falkgatan.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Kvartersmark

Området är sedan tidigare prövat för bostadsändamål. Nuvarande markanvändning utgörs av kvartersmark för bostäder (B) samt en mindre yta som avsätts för tekniska anläggningar (E).

Planförslaget: Planerad markanvändning och bebyggelse

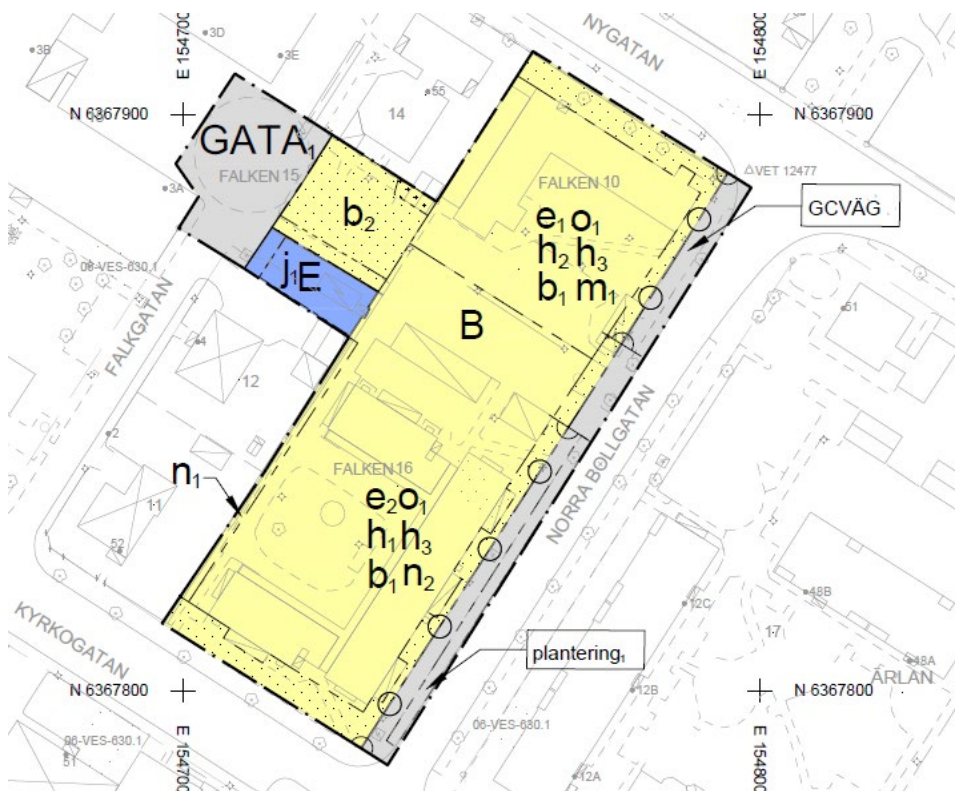
Detaljplanen reglerar kvartersmarken endast med användningen *Bostäder (B)*. Inom användningen B ryms flera olika typer av boendeformer, med den gemensamma nämnaren att boendet ska vara av varaktig karaktär. Användningen tillåter att bostäder med ett visst vårdinslag kan ingå, beroende på hur stort vårdinslaget är och hur stor omgivningspåverkan kan förväntas bli. Exempelvis gruppboendestäder där boendet kräver ständig tillsyn av personal, som gruppboende enligt LSS, eller SOL så som det befintliga huset inom Falken 10 kan därför ingå. Det anses däremot inte vara ett primärt syfte för detaljplanen att tillskapa fler specialbostäder för funktionsvarierade då det redan finns sådana boenden i kvarteret (inom Falken 10 och 14).

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra en större byggrätt inom Falken 16 samt reglera byggrätten efter befintliga byggnaden inom Falken 10. Detta säkerställs genom att marken planläggs för bostadsändamål (**B**) och att byggrätten förändras på platsen jämfört med tidigare gällande plan.

Byggrätten inom användningsområdet begränsas mer eller mindre efter befintliga byggnader som idag finns på plats. Liten utökning sker dock inom Falken 16 för att möjliggöra byggnation av hiss och balkonger på bottenvåning.

Byggnadens höjd regleras med en lägsta nockhöjd på 10,5 m (anpassad efter befintligt hus inom Falken 10) respektive en högsta nockhöjd upp till 14 m inom Falken 16 som möjliggör för en påbyggnad upp till fyra våningar.

Med syfte att erhålla och efterlikna närområdets bebyggelsestruktur samt säkerställa god sikt längs med nya gång- och cykelväg omges byggrätten av så kallad prickmark.



Figur 8: Utdrag ur plankarta

Tillkommande bebyggelse regleras vad gäller nockhöjd, takvinkel respektive största byggnadsarea (BYA). Bestämmelserna skiljer sig mellan fastigheter, därför utformningsfrågor redovisas för varje fastighet.

Falken 10

Inom Falken 10 regleras byggrätten efter befintlig byggnad, med 10,5 meter nockhöjd. Takvinkel sätts till max 22 grader i enlighet med nuvarande utformning. Fastigheten har en yta på ca 1584 m² och befintliga byggnader inom Falken 10 (flerbostadshus och transformatorstation) upptar idag en sammanlagd yta på 472 m² (435 m² flerbostadshus + 37 m² transformatorstation). Transformatorstationen är dock tänkt att flytas.

För att efterlikna närområdets bebyggelsestruktur har i tomtragränsen mot Norra Bollgatan och Nygatan planlagts en remsa på cirka 3 till 5 meters bredd som prickmark. Bestämmelsen innebär att byggnader inte får uppföras inom de prickade ytorna, bygglovsbefriade undantag finns dock.

I och med tillkommande prickmark samt eventuell flytt av transformatorstationen begränsas byggrätten till max. 500 m² byggnadsarea (BYA). Regleringen säkerställer behövliga gemensamma utevistelseytor samt möjlighet att anordna bilparkeringar inom fastigheten. Samtidigt möjliggör byggrätten placering av komplementbyggnad i form av takavskärmade cykelparkeringar eller miljöhus utöver befintligt flerbostadshus som idag finns på plats. Nockhöjd för komplementbyggnader sätts till max 3,5 meter.

Bestämmelser om bullerskyddande uteplatser säkerställer att ifall sådana anordnas intill bostadshuset ska dem uppföras avskärmd. Detta eftersom utemiljön inom fastigheten /innegården är lite utsatt till trafikbuller från angränsande gator. Utförd bullermätning visar på en överskridande av riktvärdena för trafikbuller för uteplatser (se kapitlet omgivningsbuller i planbeskrivningen).

40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Utöver infiltrationsfunktionen skapar bestämmelsen förutsättningar till en förbättring av grönskan/planteringar på innegården.

Utfarts förbjud planläggs i tomtragräns mot Norra Bollgatan förutom 5 meters i södra hörnet av fastigheten mot Falken 16 där endast en in- och utfart kan anordnas. Syften är att öka trafiksäkerheten med god sikt längs med nya gång- och cykelbana.

Falken 16

Inom Falken 16 regleras nockhöjden till 14 meter, vilket möjliggör för en byggnad i max fyra våningar. Takvinkel sätts till max 22 grader i enlighet med nuvarande utformning. Fastigheten har idag en yta på 3144 m² och befintliga byggnader inom Falken 16 bestående av flerbostadshus och två carportar upptar en sammanlagd yta på 905 m² (775 m² + 91 m² + 39 m²). Carportarna ska rivas för att ge mer plats till parkeringsytorna inom kvartersmark.

I tomtragränsen mot Norra Bollgatan och respektive Kyrkogatan planläggs en remsa mellan 3 och 5,5 m bredd som prickmark (mark som inte ska bebyggas).

I och med tillkommande prickmark och eventuell rivning av carportar begränsas byggrätten till max. 950 m² byggnadsarea (BYA). Regleringen säkerställer behövliga gemensamma utevistelseytor samt möjlighet att anordna bilparkeringar inom fastigheten. Byggrätten skapar samtidig möjlighet att utöver det som idag upptas av befintlig area utöka befintliga byggnaden med hiss, förstärka balkongstommen i marknivå samt placera komplementbyggnader i form av takavskärmade cykelparkeringar och/eller miljöhus. Nockhöjd för komplementbyggnader sätts till max 3,5 meter.

40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Utöver infiltrationsfunktionen skapar bestämmelsen förutsättningar till en förbättring av grönskan/planteringar på innegården.

Inom fastigheten ska marken utformas och höjd sättas för hantering av översvämningar vid skyfall i linje med framtagna dagvattenutredning. Säkerställer åtgärder för hantering av fördröjning och översvämning vid skyfall inom Falken 16 för att kompensera den underdimensionerade kapaciteten för avvattning från innegård och tak som finns idag inom fastigheten (se kapitlet dagvatten).

För att minska insynen över angränsande fastigheter förses plankarta med bestämmelse om

plantering som ska finnas längs med tomtgränsen mot Falken 11 och Falken 12.

Utfarts förbjud planläggs i tomtgräns mot Norra Bollgatan förutom cirka 10 meters i norra hörnet av fastigheten mot Falken 10 där endast en in- och utfart kan anordnas. Syften är att öka trafiksäkerheten med god sikt längs med nya gång-och cykelbana.

Del av Falken 15

Prickmark förläggs på den delen av Falken 15 som ingår i planområdet och planläggs som kvartersmark för bostadsändamål, i syfte att försäkra behövliga parkeringsytor som kommer med ökat antal lägenheter. Av den totala yta på ca 405 m² planläggs ca 330 m² med egenskapsbestämmelsen b2 "marken ska vara genomsläpplig" för att säkerställa infiltrationsmöjligheten där dagens gräsyta omvandlas till parkeringsyta.

En liten yta (cirka 19 m²) vid gränsen mot Falken 14 planläggs som korsmark. På sådan mark får endast komplementbyggnad uppföras (omfattar exempelvis, takavskärmade cykelparkeringar eller soprum). Bestämmelsen säkerställer befintlig komplementbyggnad tillhörande Falken 14 som byggdes över gränsen. Med planens genomförande regleras ytan från Falken 15 till Falken 14 (se kapitlet fastigheter och rättigheter).

Cirka 196 m² där den befintliga anläggningen finns idag planläggs som teknisk anläggning (E). För att ytterligare skydda anläggningen på plats införs bestämmelser om att stängsel ska finnas i plankarta.

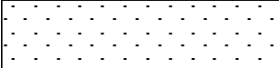

Resterande yta inom del av Falken 15 planläggs som allmänplatsmark (GATA1) för att möjliggöra en vändplan i slutet av Falkgatan (lokalgata).


Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

<i>Symbol/Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv till reglering</i>
GATA 1	Lokalgata	Allmän platsmark som ska användas som lokalgata/infartsgata. Säkerställer vändplan i slutet av Falkgatan
GCVÄG	Gång-och cykelväg	Säkerställer att en ny gång-och cykelväg anläggs längs med Norra Bollgatan
B	Bostäder	Syftet med planläggningen är att möjliggöra för bostäder av olika slag.
E	Teknisk anläggning	Användningen ger planstöd för den befintliga anläggningen inom planområdet och tillgodoser nuvarande markanvändning samtidigt som den skyddar anläggningen som idag finns på plats

Egenskapsbestämmelser

<i>Symbol/Beteckning</i>	<i>Bestämmelse</i>	<i>Motiv till reglering</i>
	Marken får inte försees med byggnadsverk.	Syftet är att efterlikna närområdets bebyggelsestruktur samt säkerställa god sikt längs med nya gång-och cykelväg. (byggnadsverk såsom trappor, ramper, molok, murar får uppföras).
	Marken får endast försees med komplementbyggnader	Säkerställer att erforderliga anläggningar så som förråd för boende med mera kan anordnas på kvartersmark.
h1	Högsta nockhöjd är 14 meter över angivet nollplan	För anpassning till befintlig bebyggelse och stadens rum regleras nockhöjden till maximalt 14 meter. Höjden tillåter fyrvåningshus men säkerställer samtidigt att byggnaden inte blir för dominerande gentemot omgivningen
h2	Högsta nockhöjd är 10,5 meter över angivet nollplan	Anpassas efter befintliga byggnaden på plats
h3	Nockhöjd på komplementbyggnad ska vara 3,5 meter	Komplementbyggnaders nockhöjd regleras till maximalt 3,5 meter. Komplementbyggnader/takavskärmade cykelförråd eller miljöhus skall inte vara ett framträdande inslag inom kvartersmark.
e1	Största byggnadsarea är 950 kvm	Inom kvartersmark regleras största byggnadsarea (BYA) till max 950 kvm inom egenskapsområdet. Utnyttjandegraden anses lämplig (inom Falken 16) med avseende för byggnation, grönyta och parkering. Utöver befintliga flerbostadshus utökas byggrätten för att möjliggöra tillbyggnad av hiss, förstärkning av balkongstommen, samt placering av tak/pergola/uterum, väderskyddade cykelparkeringar och/eller miljöhus.
e2	Största byggnadsarea är 500 kvm	Inom kvartersmark regleras största byggnadsarea (BYA) till max 500 kvm inom

		egenskapsområdet. Utnyttjandegraden anses lämplig (inom Falken 10) med avseende för byggnation, grönyta och parkering. Utöver befintliga flerbostadshus utökas byggrätten för att möjliggöra placering av komplementbyggnader så som takavskärmade cykelparkeringar och/eller miljöhus.
b1	Minst 40% av fastighetens area ska vara genomsläpplig	Bestämmelsen syftar till att minska påverkan på befintlig infrastruktur samt möjliggöra för gröninslag på parkeringsytor och innegårdar
b2	Marken ska vara genomsläpplig	Bestämmelsen syfte är att avsätta utrymme för infiltration av dagvatten på parkering och gårdsyta. Exempel på markyta som inte är hårdgjord är skelettjordar, vegetation och grus. Att placera sopkärl på ytan ska vara tillåtet.
n1	Plantering med träd och buskar ska finnas	För att minska insynen över angränsande fastigheter
n2	Mark utformas och höjdsätts för hantering av översvämningar vid skyfall i linje med framtagna dagvattenutredning	Säkerställer hantering av fördröjning och översvämning vid skyfall inom Falken 16 för att åtgärda den underdimensionerade kapaciteten för avvattning från innegård och tak som finns idag inom fastigheten
o1	högsta takvinkel är 22 grader	Takvinkel regleras för anpassning till stadens rum och nuvarande utformning
J1	Stängsel ska finnas	Säkerställer att anläggningen som är på plats skyddas
	Utfartsförbud	Syftar till att öka trafiksäkerheten samt endast möjliggöra en in- och utfart till varje fastighet.
plantering 1	Plantering inom allmänplatsmark/gatumark	Säkerställer omplantering av gatuträd som en "restaurering" av trädallén längs Norra Bollgatan

Gestaltningssidé och rekommendationer till utformning

En av projektets bärande idéer är att möjliggöra en påbyggnad av ytterligare två våningar på det befintliga flerbostadshuset.

Witalabostäder AB har tillsammans med arkitektfirman Ateliéarkitekten arbetat fram ett förslag till påbyggnad på befintliga flerbostadshus inom Falken 16. En illustration av hur ny bebyggelse skulle

kunna se ut har tagits fram och visar tankarna idag.



Figur 9: Bilden visar en möjlig bygnadsutformning. Illustration framtagen av Ateliéarkitekten. Observera att förslaget är en illustration som inte är bindande

För att ta hand om och skapa långsiktiga hållbara värden i den bebyggda miljön innehåller PBL ett antal allmänna intressen och krav. Dessa regler är i de flesta fall övergripande och beskriver vad som ska uppnås men inte exakt hur. Lagens allmänna intressen och krav utgör centrala delar i att skapa omsorgsfulla gestaltade livsmiljöer. Kraven gäller oavsett om de regleras i detaljplan eller inte. De begrepp som hanteras i lagstiftningen och berör ställningstaganden i det aktuella gestaltningskapitel är god form, färg och materialverkan samt hänsyn och god helhetsverkan.

Enligt PBL ska kommunen bedöma hur utformning och placering av bebyggelse och byggnadsverk påverkar och tar hänsyn till omgivningen. En byggnad ska ha en god form, färg och materialverkan. Kravet gäller när en byggnad uppförs eller ändras men omfattar även lovpliktiga anläggningar som inte är byggnader samt lovpliktiga skyltar och ljusanordningar. Form färg och materialverkan är kopplade till upplevelsen av byggnadens egenskaper och karaktärsdrag

Material- och färgpalett

En rik variation och omsorg om detaljer uppmuntras i gestaltningen vad det gäller arkitektoniska element, material och färgsättningar.

En enhetlighet i volym och takform garanterar samtidigt en sammanhållen gestalt på håll. Byggnaden kan uppföras med sadeltak där takformen ska vara tydlig. Eftersom högre antal våningar ökar risken för insyn bör påbyggnaden utformas med gavlar mot fastigheterna Falken 11 och 12 (likadan som befintlig byggnad) för att minska överblicken över angränsande fastigheter.

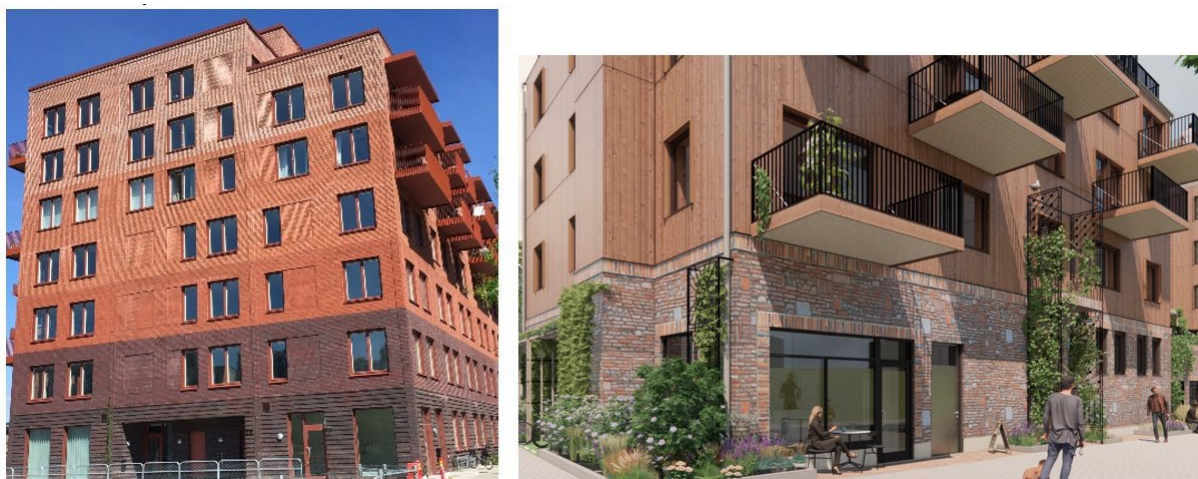
Materialpalett tar upp teman från omgivningen. Denna palett ska innehålla naturliga material såsom trä, sten, tegel och grönska. Materialen ska vara omsorgsfullt gestaltade. Material ska väljas som ger en sammantaget bästa gestaltning och minsta miljöpåverkan avseende tillverkning, livslängd, transporter och möjlighet till återvinning. Om möjligt bör återbruk av byggelement och material göras.

Kulörer ska väljas ur en jordnära färgskala och svarta kulörer ska undvikas på hela fasaden och större ytor. Skarpa kontraster ska också undvikas.



Figur 10: Bilden visar inspiration för material och färgpalett

Eftersom befintliga huset är klätt i tegel kan påbyggnaden utföras i samma fasadmaterial med en samtida tegelblandning eller någon form av färggradient som på bilden nedan



Figur 11: Exempel från Malmö med färggradient på ett tegelhus. På bilden åt höger syns första klimatneutrala hus i Täby ritad av White arkitekter som visar hur en tegelfasad kan kombineras med träpanel. Exempel visar också hur förkvartermarken kan planteras. Bildkällan: Gullvivan i Täby – White Arkitekter Sverige

Som alternativ och för att förstärka platsens centrala karaktär och addera ett nytt samtida uttryck kan påbyggnaden kläs i trä med naturliga skiftningar och nyanser för att återspegla vår tids omsorg om miljö.

Den högre byggrätten kan skapa mörka/skuggade delar på innegården och fasaden. Därför skulle ljusare kulörer och slätare fasadmaterial användas mot gården för att kunna reflektera dagsljuset mot bostadskvarteret. Även undersidan på gångloft och balkonger bör ha ljusa kulörer för att ge goda möjligheter till dagsljus i lägenheterna.

Entréerna till flerbostadshuset ska vara tydliga och urskiljbara mot gatan till exempel med portalmotiv, uppglasning, flervåningsmotiv eller inramning med annat material. God belysning och avvikande material hjälper också orienterbarheten.

Solceller kommer också placeras på delar av taket. Där de monteras ska de placeras sammanhållet och på ett strukturerat sätt. Resterande takyta kan kläs med sedum som ger hem åt insekter och fjärilar för att återskapa byggnadens gröna avtryck på platsen.

Förkvartermarken mellan balkonger kan också planteras med klättrande växter. Dessa växtbäddar kan utöver det estetiska värdet hjälpa med infiltration/ränning och avvattning för hälften av byggnadens takyta.

Byggnadsdetaljer så som materialmöten, fönstertyper, murförband, ytbehandling mm kan behandlas med hänsyn till den arkitektur som idag finns inom kvarteret och på ett ödmjukt och samtida sätt relaterar till sin omgivning. Rekommendationen gäller även för tekniska anläggningar eller/och komplementbyggnader.

Gestaltning av utomhusmiljöer



Figur 12: Bilderna visar exempel på gestaltning av innegårdar. På vänsterbild är pergola ett samlande element omkring olika aktiviteter (bild från Sjövikshöjden, Stockholm). På bilden vid höger syns en innegård från Malmö där sittplatser, ramper, upphöjda planteringsbäddar, pergola etc samspelar med varandra och "fångar" fasadens färgskala

Innegårdens utformning och växtlighet bör ta utgångspunkt i något koncept som kan stärka gårdens biologiska och pedagogiska värden samtidigt som den skapar ramen för lekplats eller umgängesytor med bord och bänkar. Planteringar med träd och mindre buskar har en viktig funktion för hantering av dagvatten. Gårdens olika sociala funktioner kan samlas till exempel kring en långsträckt pergola. Även några odlingslådor kan öka samvaro på gården.

Markmaterial i de delar där lekutrusning finns bör ha naturlig karaktär så som barkflis eller sand. Markparkeringen inom kvartermark ska innehålla gröna inslag/gröna kvalitéer och vara mångfunktionella: parkering, vistelse, grönstruktur och dagvattenhantering särskilt på den yta som idag består av gräs och som tas i anspråk för parkeringsbehov inom del av Falken 15. Parkeringen kan beläggas med armerat gräs och kan ges en grön inramning exempelvis i form av klippta häckar.

Även takavskärmade cykelparkeringar kan försees med någon form av grönt tak.

Sammanfattning av gestaltnings principer:

- Slutgiltigt materialval ska ta hänsyn till kända egenskaper, miljöpåverkan och byggnaden i sitt sammanhang. Om möjligt bör återbruk av byggelement och material göras (som t.ex. tegel)
- Kulörer ska väljas ur en jordnära färgskala och svart ska undvikas på hela fasaden eller stora ytor
- Påbyggnaden bör utformas med gavlar mot fastigheterna Falken 11 och 12 (likadan som befintlig byggnad) för att minska insyn/överblick över dessa.
- Där solceller placeras på tak ska dessa monteras sammanhållet. Utifrån ett

- hållbarhetsperspektiv är det fördelaktigt med gröna tak
- Entréerna ska tydligt markeras och gestaltas för att bli välkommande
 - Mot innegård ska ljusare kulörer och slätare fasadmaterial användas för att skapa goda dagsljusförhållanden
 - Frodig, varierad och robust plantering som skapar nischer till lek och vistelse ska finnas på innegården. Även möjlighet till odling på kvartersmark för hyresgäster kan öka attraktiviteten.
 - Eventuellt pergola med flera funktioner som samlar gårdsrummet och understöttar lek och vistelse kan finnas
 - Färgsättning på utomhusmöbler, lekutrustning, pergola, tekniska byggnader eller komplementbyggnader bör ta utgångspunkt från omgivningens färgpalett och/eller närmaste fasaden. Alternativ utförs i naturliga toner.

Det är dock viktigt att poängtera att den exakta utformningen, materialval och färgskala kommer att granskas i bygglovs skedde.

Planeringsunderlag

Beslut om ny detaljplan

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 12 december 2022 beslutat om positivt planbesked (§218, ärende nr. KLF 2022/326) för fastigheten Falken 16 och har gett tekniska kontoret/planavdelningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området den 27 mars 2023 (§44, ärende KLF 2022/326).

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget utgörs av denna Planbeskrivning med redovisning av planens genomförande, Plankarta med planbestämmelser, Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning med tillhörande kontrollista/uteslutningstabell samt Fastighetsförtäckning.

Grundkarta

Tillhörande grundkarta som används som underlag för Plankarta är upprättad 2023-11-13. Grundkarta samt fastighetsförteckningen är framtagna av kommunens Mät-och GIS avdelning.

Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken 1

Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning för den här detaljplanen gjordes 2023-09-08. Tillsammans med denna text finns ett dokument med Krav-och uteslutningstabeller som redovisar på vilket sätt planförslaget påverkar miljölagstiftning så som områdesskydd, miljökvalitetsnormer, kultur-och naturmiljöer samt på vilket sätt planförslaget ämnar följa gällande lagstiftning.

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Bullerutredning (redovisas i planbeskrivningen)
- Ljus-och skuggstudie (bilaga till planbeskrivning)
- Dagvattenutredning (bilaga till planbeskrivning)
- Geotekniska undersökningar inom Falken 15 och Falken 10 (bilaga till planbeskrivning)

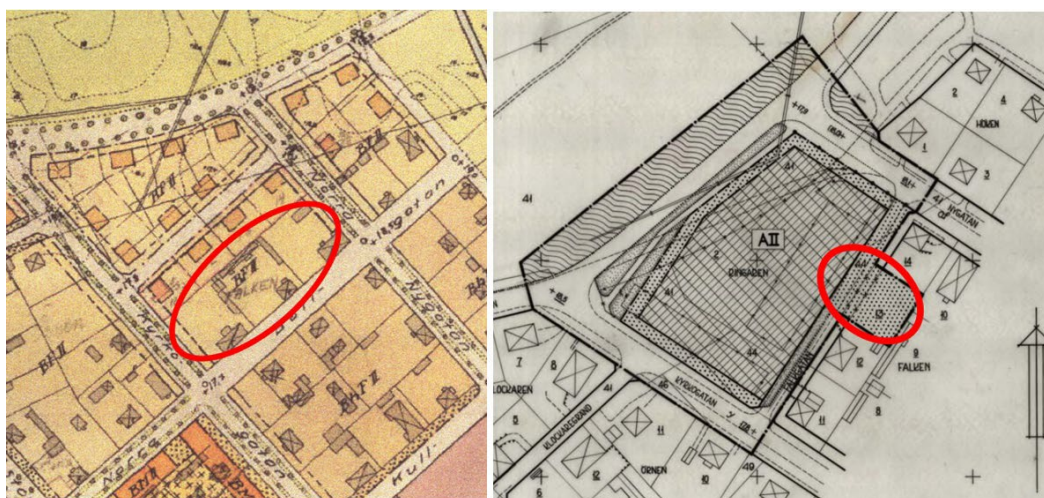
Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplaner

Området är sedan tidigare planlagt. Den del av kvarteret Falken som ingår i den nya detaljplanen omfattas av två äldre detaljplaner:

- Detaljplan nummer 12 för Vetlanda stad laga kraft 1937-10-15 (omfattar bland annat fastigheterna Falken 16 och Falken 10) tillåter byggnation av bostäder "fristående i vissa fall tvåkopplade bostadshus till högst 7,6 meter höjd och med högst två våningar".
- Detaljplan nummer 115 - Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Ringaren och del av kv. Falken i Vetlanda, laga kraft 1964-09-17 (omfattar del av fastigheten Falken 15). Detaljplanen anger för respektive ytor kvartersmark för allmänt ändamål som icke får bebyggas (prickmark).
- Detaljplan nummer 117-Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Ärlan i Vetlanda, laga kraft 1964-09-24 som anger för respektive yta allmän plats, gata.



Figur 13: Utdrag ur gällande detaljplaner nummer 12 och 115 för Vetlanda stad med rödmarkering för delar av kvartersmark som ingår i det nya planområdet

Gällande detaljplaner uppgör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft. För samtliga ovanstående detaljplaner har genomförandetiden gått ut.

Angränsande detaljplaner nr. 81, nr.116 och nr. 117 tillåter alla byggnation av trevåningshus. Lite längre österut i riktning mot stadskärnan är kvarteret bebyggt med fyrvåningshus motsvarande 12,5 meter byggnadshöjd enligt gällande detaljplan nr. 603 (laga kraft 2014).

Översiktsplanen anger att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig struktur där byggnader införlivas i kvartersstrukturen och förläggs i gatuliv. Gatuträden i centrala staden är viktiga både för stadsbilden och utifrån ett klimatperspektiv.

- **Centrumplanen**

Utöver den tätortsövergripande ändringen av översiktsplanen finns också en tidigare antagen ändring från 2014, oftast benämnd Centrumplanen. Denna läses tillsammans med den tätortsövergripande ändringen. Centrumplanen behandlar centrumområdet och pekar ut sex specifika platser som är särskilt viktiga att utveckla med ny bebyggelse. På tre av dessa har kommunen tagit fram nya detaljplaner varav två redan har genomförts. Resterande platser är under utredning. Kvarteret Falken ligger utanför avgränsningen för Centrumplanen men, med hänvisning till nu föreslagen åtgärd, det geografiska läget och närheten till viktiga funktioner i staden samt att flertalet av de utpekade exploateringsytorna är, eller har varit, föremål för planläggning är bedömningen att föreslagen åtgärd är förenlig med principen om att tätorten ska växa genom förtätning ”inifrån och ut”.

- **Bostadsförsörjning och bostadsbyggande**

Antaget Bostadsförsörjningsprogram 2017 - 2025 redovisar ett behov av cirka 500 lägenheter under programperioden. Bostadsbyggandet ska vara varierat gällande upplåtelseformer, storlekar, priser och hustyper men en majoritet bör enligt programmet vara lägenheter i flerbostadshus; hyresrätter ska prioriteras. I samband med arbetet med att revidera programmet är en uppföljning gjord som visar att det fram till sommaren 2022 har färdigställts 371 lägenheter varav 196 lägenheter i flerbostadshus. Majoriteten av dessa 196 lägenheter är uppförda i bostadsrätt. Med tanke på den demografiska utvecklingen är det viktigt att kommunen tar höjd för en ökning i antalet äldre därför programmet särskilt pekar på ett behov av fler bostäder som är attraktiva för människor över 70 år. Vidare har Barn- och utbildningsförvaltningen angett att det finns behov av mindre studentlägenheter. Huruvida nya bostadsområden byggs som småhusområden, flerbostadshusområden eller i en blandning av de två kan regleras i efterföljande detaljplaner.

Upplåtelseformen måste däremot regleras på annat sätt, till exempel i markanvisningsavtal. Möjligheten att reglera upplåtelseformen i ett exploateringsavtal anses vara begränsat, därför är det viktigt att kommunen kan tillgodose behovet av hyresrätter genom allmännyttan alternativt genom markanvisningsavtal med privat aktör. Givet fastighetens läge kan det vara lämpligt att en utveckling av lägenhetsbeståndet på Falken 16 riktar sig mot de målgrupper som omnämns ovan vilket redovisat förslag gör det.

- **Grönstruktur**

Översiktsplanen anger en målsättning om att alla i Vetlanda ska nära till gröna miljöer med goda möjligheter till rekreation. Detta mål ska nås genom att viktiga grönområden skyddas, att nya utvecklas i takt med att tätorten växer, att behovet av bostadsnära natur för både nya och befintliga hushåll tillgodoses vid förtätning och expansion och att kommunen verkar för att utveckla ett väl utbyggt och sammanhängande nät av gröna stråk som också leder ut i omlandet. En övergripande strukturbild redovisas i planen för hur detta kan uppnås.

I det underlag som är framtaget gällande grönstrukturen i centralorten och som också ligger till grund för översiktsplanens mål och strategier, redovisas inga särskilda ställningstagande kring planområdet i stort eller för de aktuella fastigheterna mer specifikt.

Beträffande kvarterets tillgång till grönytor och områden kan följande sägas: fastigheternas egna grönytor är begränsade men viktiga för befintliga och framtida hyresgäster och bör därför bevaras

och eventuellt utvecklas. Fastigheterna ligger inom acceptabla avstånd till grönområden av olika dignitet och närmaste lekpark finns cirka 400 meter bort, i linje med de riktlinjer som finns i översiktsplan samt nyligen framtagna riktlinjer för barn och ungas utemiljö. Redan idag finns lekutrustning inom Falken 16 och möjligheten att förbättra utemiljön utifrån barnperspektivet finns med.

Gällande förslagets påverkan på befintlig grönstruktur kan följande sägas: Vetlanda tätort präglas av en hög andel grönska i form av grönområden, parker och trädalléer som bidrar till tätortens identitet, attraktivitet och främjar den biologiska mångfalden. Tätorten domineras av en gles bebyggelse med 50 - 80% kvartersgrönska medan den centrala staden, inom vilken aktuell fastighet ligger, har en betydligt lägre andel grönska på kvartersnivå (0 - 30%). Redan i de tidiga stadsplanerna finns en tydligt inritad grönstruktur med trädplantering längs flertalet av de större gatorna, varav trädalléerna längs del av Norra Bollgatan och Kyrkogatan är två. Dessa är skyddade enligt biotopskyddsbestämmelser och inte påverkas negativt av föreslagen åtgärd.

Gällande utveckling av grönstrukturen: Möjligheten till att utveckla grönstrukturen bedöms finnas med i föreslagen åtgärd i form av "gröna inslag" som ökar kvartersgrönskan samt återställning av trädallé i sitt ursprungliga skick längs Norra Bollgatan. I övrigt bedöms detaljplanens påverkan på den befintliga grönstrukturen som positivt.

- **Trafikstrategi:**

Föreslagen åtgärd går i linje med kommunens Trafikstrategi. Förtätning av staden ger ett ökat underlag för kollektivtrafik och minskar behovet av egen bil. Idag saknas en cykelväg utmed Norra Bollgatan vilket projekteringsavdelningen ser ett behov av och planerar att på sikt anlägga en kombinerad gång- och cykelväg på ena sidan av Norra Bollgatan.

- **Parkeringsnorm:**

Kommunen har upprättat en parkeringsnorm beslutad av Kommunfullmäktige (2018-05-16 §55), i vilken det finns stöd för denna detaljplan.

Riksintressen

3 kap. 5 - 9 §§ och 4 kap. miljöbalken innehåller bestämmelser för hushållning med mark och vatten för särskilt utpekade områden i landet (riksintressen). Planområdet ligger inte inom område för riksintresse.

Trafik

Biltrafik

Planområdet gränsar mot norr till Nygatan, mot öster till Norra Bollgatan och mot söder till Kyrkogatan. Hastigheten på samtliga vägar är 40 km/h.

I sydvästra kanten av planområdet löper Falkgatan som är en lokal infartsgata. Trafikmätningen visar på att gatan trafikeras av 85 fordon /dygn av dessa 3 % tung trafik. Via Falkgatan angörs idag fyra av kvarterets fastigheter: Falken 11, 12, 14 och 15 medan fastigheterna Falken 10 och 16 angörs idag från Norra Bollgatan genom gemensamt in-och utfart. Norra Bollgatan är en uppsamlingsgata som trafikeras enligt mätning genomförd 2022 av ca 1942 fordon/dygn av dessa 5% tung trafik.

Nygatan är området huvudgata och den största av de fyra angränsande gator med en bredd på ca 10 meter. Tekniska serviceförvaltningen uppskattar trafikmängden till ca 6000 fordon/dygn, av dessa 2% tung trafik (mätning utförd 2022).

Utmed gatan finns hastighetsdämpande åtgärder vid alla övergångsställen för att uppnå en lugnare

och säkrare trafik och för att bryta det långa perspektivet. Trottoar löper längs hela gatan på båda sidor.

Kyrkogatan trafikeras av ca 600 fordon/dygn veckodagar och ca 280 fordon /dygn lördag-söndag, enligt mätning utförd 2023 mellan 1 - 7 september 2023.

Kollektivtrafik

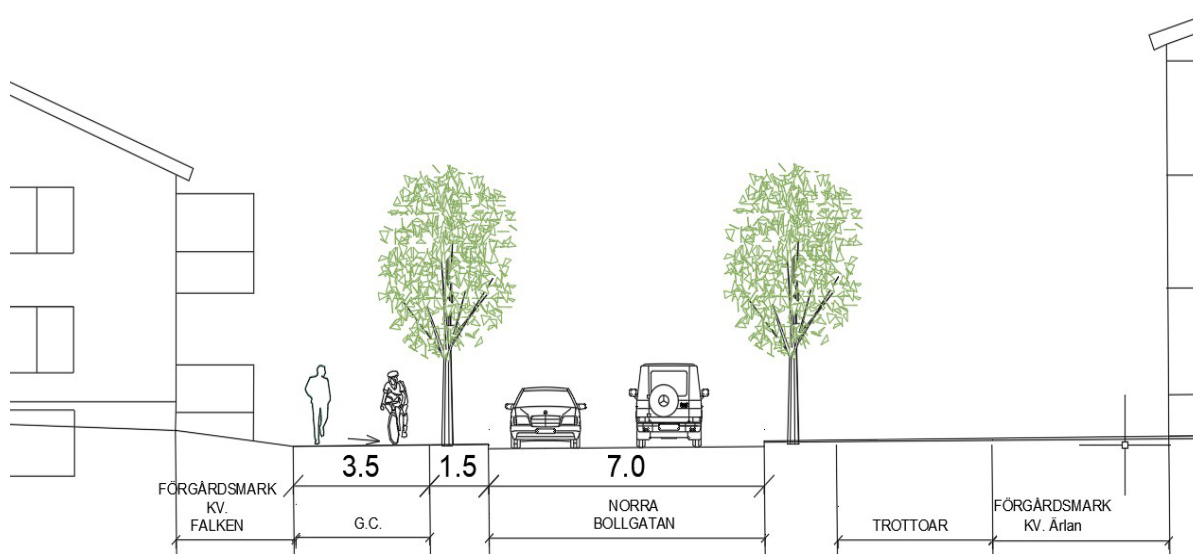
Cirka 320 meter söder om planområdet ligger närmaste busshållplats, utmed Storgatan. Region-
albusslinjerna 322 (Vetlanda-Eksjö), 341 (Vetlanda-Sävsjö), 242, 343 och 350 (Vetlanda-
Ramkvilla) trafikerar idag Storgatan söder om planområdet, Norra Bollgatan samt Nygatan.

Det är ca 650 meter till Vetlanda resecentrum med anslutningar till bland annat Nässjö, Jönköping med tåg och Växjö med buss.

Gång och cykel

Gång- och cykelbanor är utmärkta komplement till kollektivtrafik, då de utvidgar hållplatsernas räckvidd och således dess tillgänglighet. Den utbyggda infrastrukturen för gång- och cykel är relativt väle-
tablerad i området.

Längs med Storgatan, ett kvarter bort från planområdet söderut, finns gång- och cykelväg separerat från gatan med smala grönremsor. Norr om detaljplanen och längs med Vetlandabäcken finns en gång- och cykelväg som erbjuder allmänheten möjligheten att gå och cykla i park. Idag saknas en koppling mellan dessa två cykelstråk. Därför planerar kommunen att anlägga en kombinerad gång- och cykelväg på västra sidan Norra Bollgatan (mot kvarteret Falken) för att koppla samman stråket.



Figur 15: Illustration av gatusektion för Norra Bollgatan med framtida gång-och cykelväg

Parkering

Inom fastigheten Falken 16 finns idag 18 parkeringsplatser, hälften av dessa under carport. Inom fastigheten Falken 10 finns ytterligare 9 parkeringsplatser samt 2 parkeringsplatser för rörelsehindrade. Platserna samnyttjas mellan dem två fastigheterna. Gemensam in- och utfart sker mot Norra Bollgatan för båda fastigheterna. Beläggningen på båda fastigheterna varierar mellan 60 - 80%. Max beläggning inträffar under vardag, dagtid.

Allmän parkering finns längs Kyrkogatan vilken i hög grad nyttjas som boendeparkering. Parkeringen fungerar även som besöksparkering till verksamheter i området. Maxbeläggning är ca 80% och infaller under vardag, dagtid. Kvällar och helger sjunker beläggingsgraden och är under 50%. (En beläggingsgrad över 90% bedöms vara för mycket och en beläggingsgrad under 70% bedöms vara för

lite.)

Beläggingsgraden på den allmänna parkeringen bedöms idag vara bra. I området finns viss kapacitet för ökad beläggning.



Figur 16: Utdrag ur CSM karta med olika typer av parkeringsytor inom och i anslutning av planområdet: fastighetsparkering med gult, gatuparkering med blått och besöksparkering med lilla färg

Antalet parkeringsplatser för cyklar och bilar ska överensstämma med kommunens parkeringsnorm. Krav på antal ställs utifrån bruttoarean för bebyggelsen inom området. Om exploatören åtar sig att genomföra åtgärder som stimulerar ett mer hållbart resande och därmed bidrar till ett minskat bilparkeringsbehov, kan färre bilplatser än vad parkeringstalen anger anläggas.

Planområdets gynnsamma närhet till kollektivtrafik och kommunal service bör innebära att boende i område inte har lika omfattande parkeringsbehov.

Flexibla parkeringstal vilket i praktiken innebär en reducerad mängd parkeringar kan vara aktuella om fastighetsägaren inför mobilitetsåtgärder. Bland möjliga fysiska åtgärder kan ytor för bil- och cykel-pool säkerställas på fastigheten eller särskilt attraktiva cykelparkeringar kan byggas. Exempel på icke-fysiska åtgärder är rabatterade kollektivtrafikkort och informationsskyltar om kollektivtrafik avgångar/tidtabell i byggnadens entréer.

Det är viktigt att man säkerställer att parkering enligt parkeringsnorm kan lösas på fastigheten eller på annan närliggande fastighet. (Avstånd, 400 meter boendeparkering, 200 meter besöksparkering).

Detaljplanen möjliggör för fler bostäder vilket kommer öka beläggingsgraden genom fler boende samt fler besökare. Parkeringsbehovet för boende och besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark. Enligt kommunens parkeringsnorm är målsättningen att alla boende ska kunna parkera sin cykel väderskyddad och fastställt vid hemmet (1 cykelplats per rum i lägenhet).

Dokumentet "Parkeringsnorm och planeringsstrategier för parkering i Vetlanda tätort" antagen i Kommunfullmäktige 2018 anger riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för cykel och personbil. Enligt denna norm bör kommunen eftersträva 7 parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA) i centrala Vetlanda. Planområdet ligger inom centrala Vetlanda där parkeringstal för bilparkering inom respektive zon beräknas enligt tabellen nedan:

(bilplatser per 1 000 m ² BTA)	Centrala Vetlanda	Övriga tätorten
Bostäder, flerbostadshus, boende *	7	8
Bostäder, enbostadshus, boende	2 per hushåll	2 per hushåll
Bostäder, besökare	1	1
Kontor, verksamma och besökare	18	20
Handel och service **, verksamma och besökare	25	25
Restaurang, verksamma och besökare	45	45

* 7 respektive 8 platser per 1 000 m² BTA men alltid minst 0,6 platser/lägenhet inklusive besök

** Med handel och service menas verksamheter som typiskt finns i bottenvåningarna på kvarteren i centrala tätorten.

Definition enligt handelsutredningen (Tyréns, 2016) ¹²

Figur 17: Tabell från Parkeringsnorm och planeringsstrategier för parkering i Vetlanda tätort

En preliminär behovsbedömning av antalet parkeringar (inklusive besöksparkering) inom kvartersmark har gjorts. Beräkningen tar även steg till att befintliga byggnaden inom Falken 10 (SOL) skulle kunna omvandlas till vanliga bostäder med högre parkeringsbehov än idag. Planförslaget innefattar befintliga byggnader med en bruttoarea (BTA) på cirka 1305 m² inom Falken 10 samt cirka 1550 m² BTA inom Falken 16 vilket innebär ett behov av minst 11 parkeringsplatser respektive 14 parkeringsplatser inom Falken 10 och Falken 16 för att uppfylla kravet enligt gällande parkeringsnorm.

I nuläge finns det inom båda fastigheter sammanlagt 29 parkeringsplatser (18 platser inom Falken 16 och 11 platser inom Falken 10) som samnyttjas. Utöver det finns idag på den yta inom del av Falken 15 som tas med i detaljplanen ytterligare 6 platser som används av besökare bl.a. av Njudung Energi (vid underhåll av befintlig teknisk anläggning). Dessa platser bör säkerställas för framtiden. Det innebär att inom detaljplanens kvartersmark finns idag sammanlagt 35 parkeringsplatser (29 + 6).

Då detaljplanen möjliggör för en utökad byggrätt enbart inom Falken 16 (där max. två våningar kan byggas ovanpå befintliga tvåvåningshus), innebär det att den totala bruttoarean inom båda fastigheterna ökar sammanlagt till 4405 m² (1505 i m² inom Falken 10, där byggrätten förblir oförändrad samt cirka 3100 m² inom Falken 16 som tillkommer med detaljplanens genomförande). Detta ger ett uppskattat behov enligt parkeringsnormen av cirka 45 - 47 parkeringsplatser (inklusive besöksparkering samt 6 extra platser som idag ligger inom del av Falken 15). Det innebär att planen ska möjliggöra/ säkerställa en yta för ytterligare 10 - 12 platser utöver antal parkeringar som finns idag inom kvartersmark. Detta motsvarar en yta om 125 - 150 m². Förutsättningar för att anordna dessa 10 - 12 extraplatser som tillkommer med en ökad byggrätt inom Falken 16 bedöms finnas då planens genomförande innebär att cirka 387 m² mark från del av Falken 15 överförs till Falken 16 (se kapitlet fastigheter och rättigheter) och planläggs som prickmark för att säkerställa behövliga parkeringsytor.

Den exakta och slutliga utformningen av utomhusmiljöer med disponering av antal parkeringsplatser och cykelparkeringar med mera redovisas och utvärderas av kommunens Miljö- och bygg förvaltning innan bygglov beviljas.

Miljö

Naturmiljö

Fastigheten samt närliggande kvarter har låg andel grönska och det är viktigt att behålla och utveckla de gröna ytorna/friytorna på fastigheten. Detta kan komma i konflikt med behovet av mer parkering, dock ska möjligheten till utevistelse/innegård prioriteras.

Vegetationen består mest av gräsklippta ytor. Det förekommer inga sällsynta eller hotade växtarter inom planområdet. Några enstaka små lövträd och buskar finns på innegården inom fastigheten

Falken 16.

I övrigt förekommer en del lövträd, bland annat en träd rad (enkelsidig allé av halmade skogslindar) utmed Norra Bollgatan i östra delen av planområdet. För några år sedan tog kommunen bort en del av dessa träd för att skapa en busshållplats.



Figur 18: Bilderna visar flerbostadshuset inom Falken 16 sett från Norra Bollgatan samt trädallén. På bilder syns även bussfickan där träd har tagits bort på cirka 55 meters lång strecka

Vetlanda stad har en lång kontinuitet med sina alléer då de första anlades vid början på 1900. Stadsplanen från 1937 visar ett stort antal alléer och många av dessa finns kvar, bland annat på Norra Bollgatan och Kyrkogatan. I nuläget saknas några träd längs Norra Bollgatan, på östrasidan mot kv. Falken.

En analys av stadens gatuträd gjord av landskapsarkitekt Sara Andersson "Vetlanda gatuträd" (2007, examensarbete) förespråkar återplantering längs vissa sträckor som försvunnit i förhållande till stadsplankartan från 1934.

Detaljplanen säkerställer omplantering av dessa träd.

Kulturmiljö och landskapsbild

Kvarteret Falken

I den kulturhistoriska utredningen för Vetlanda stad och nära omland gjord av Jönköpings Läns Museum (Byggnadsvårdsrapport 2014:54) finns en beskrivning av kvarteret Falken och Ärlan som "två till karaktär mycket blandade kvarter både i innehåll och gestaltning. Kvarteret Falken som i sin norra del upptas av skolbyggnader med fasader i rött tegel och i byggnaderna mot Nygatan, den tidigare yrkesskolan, med klassiskt pulpettak. Längs Falkgatan ligger några putsade funkisvillor i två våningar och i söder ett flerbostadshus i trä från 1980-talet"

Bebyggelsen inom del av kvarteret Falken som utgör planens avgränsning är i sig inte utpekade som särskilt värdefulla men tre av byggnaderna som angränsar detaljplanen finns upptagna i den inventering och klassificering som är genomförd 2014.



Figur 19: Utdrag ur CSM karta som visar värdefulla byggnader inom och i anslutning till kvarteret Falken. Bilden åt höger visar funktistil villan som finns inom fastigheten Falken 11

Inom Falken 11 finns ett bostadshus i funktionalistisk stil i två våningar med valmat tak, vitputsad fasad, gråblå fönster med fönsterluckor. Byggnaden är ritad av Kurt Hjelm, 1936, ursprungligen inredd med två lägenheter. I Vetlandas kulturhistoriska byggnadsklassificering är huset klassat till nivå 3 "byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde som grundas i byggnadens utformning, ålder eller berättarinnehåll."

Också klassat som nivå 3, på andra sidan Kyrkogatan inom fastigheten Örnen 16 (vid korsningen Kyrkogatan/Norra Bollgatan) ligger en kyrklig byggnad. Emanuels kapellet, som sedermera benämndes Metodistkyrkan och nu sedan några år Korskyrkan. Byggnaden är utvändigt präglad av en ombyggnation från 1980-talet.



Figur 20: Bilderna visar Metodistkyrkan och 40-tals villan inom fastigheten Örnen 15

Lite längre norrut på fastigheten Örnen 15 (Kyrkogatan 53) ligger en representativ välbevarad villa från 1940-talet i 1 ½-plan med vit putsad fasad ritad 1946 av ing. F. Strumpel. Byggnaden har nivå 4 i kulturhistoriska byggnadsklassificeringen "

Vetlanda kyrka ligger cirka 225 meter väster om kvarteret Falken, inbäddad i grönskan från både Kyrkparken och Ybelska parken. Parkerna runt om kyrkan pekas ut som kulturkärnor i kommunens Grönstrukturplan och försäkrar en fri sikt upp mot kyrkan samtidigt som de utgör en fin inramning. Kyrkan är den mest dominanta byggnad i stadens lokalsiluet och utgör ett identitetsbärande landmärke.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom detaljplanens avgränsning.

Dock påminner Länsstyrelsen generellt om fastighetsägarens skyldighet enligt 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning ändå skulle påträffas under arbetets gång.

Landskapsbild och helhetsverkan

Beträffande estetiskt tilltalande utformning är området del av övergången mellan den tätare centrala staden och den centrala villabebyggelsen som omger den. Detaljplanens genomförande innebär en tydlig förändring längs med Norra Bollgatan och Kyrkogatan där påbyggnaden inom den aktuella fastigheten Falken 16 kommer att utgöra en naturlig avgränsning och knyta ihop bebyggelsestrukturen i centrala Vetlanda.

Planförslaget innebär en förändring av stadsbilden med en mer stadsmässig kvarterstruktur. Detta bedöms bidra till positiva effekter för stadsbilden och stadslivet längs gatustråk.



Figur 21: Illustration framtagen av Ateliéarkitekten som visar hur framtida volym/påbyggnaden samspelar med omgivningen. Vy från söder

Exploateringen bedöms dock inte få en dominerande effekt genom att ställa krav på utformning med 14 meters nockhöjd (max fyra våningar). Den föreslagna höjden är vald med hänsyn till omgivning. På så sätt anpassas kommande bebyggelse till områdets karaktär, samtidigt som den ger kvarteret ett mer stadsmässigt utseende samt knyter an med bebyggelsen söder och öster om korsningen Norra Bollgatan/ Kyrkogatan som har en mer central karaktär. Ett fyrvåningshus motsvarande 12,5 meter byggnadshöjd ligger inom grannkvarteret Ärlan cirka 95 meters österut.



Figur 22: Bilden visar fyra våningshuset inom kv. Ärlan öster om kv. Falken motsvarande 12,5 m byggnadshöjd, sett från Kyrkogatan och i riktning mot planområdet.

Angränsande byggnader (flerbostadshusen inom fastigheten Falken 10 och trevåningshuset i västra delen av kvarteret Ärlan, öster om Norra Bollgatan) har båda en nockhöjd på 11 m (+ 195,40 m över havet) respektive 11,5 meter (+ 195,60 m över havet).



Figur 23: Gatusektioner genom Kyrkogatan som visar förhållanden mellan befintlig byggnad inom Falken 16 och angränsande byggnader i dagsläget samt efter framtida byggnationen



Figur 24: Gatusektion genom Norra Bollgatan som visar framtida byggnad inom Falken 16 i förhållande till angränsande byggnader

Bedömningen görs att framtida byggrätt överstiger men inte med mycket, dessa byggnader och kan samspela med omgivningen.

Byggnaden är placerad i anslutning till gatan och skapar ett väldefinierat stadsrum och en tydlig distinktion mellan (den mer representativa) framsidan och den mer privata baksidan/innegården.



Figur 25: Illustrationen visar framtida flerbostadshus inom Falken 16 sett från väster och innegården

Den tillkommande exploateringen/påbyggnad bedöms kunna samspela med omkringliggande bebyggelse och kulturmiljö så att dess värde inte förminskas (se kapitel Gestaltningssidé och rekommendationer till gestaltning)

Vetlanda kyrka, väster om kvarteret förblir i fortsättningen den mest dominanta byggnaden i områdets landskap med sin spira med en höjd på ca 44,5 m över marken (± 230 m över havet). Detaljplanens genomförande möjliggör en påbyggnad som hamnar på ca +197 m över havsnivå med sin max 14 m nockhöjd som detaljplanen reglerar.

Geotekniska förhållanden

Någon risk för att området inte kan bebyggas bedöms inte finnas med anledning av att platsen har tidigare varit bebyggd och att även angränsande områden med samma markering är bebyggda.

Enligt den SGU:s översiktliga jordartskarta består det ytliga jordlagret huvudsakligen av sandig morän och isälvsediment mot norra delen av planområdet.

Hösten 2013 gjordes en geoteknisk undersökning av markförhållanden inom fastigheten Falken 10 i samband med en påbörjad detaljplanändring för respektive fastighet. Undersökningen visade att marken inom området lämpas för byggnation och att grundvattnet, året 2013 låg på nivån +181,63. Utredningen finns som bilaga till planhandlingarna. Byggnaden inom Falken 10 utfördes 2017.



Figur 26: Utdrag ur jordartskarta. Blå färg indikerar sandig morän och grönfärgen indikerar isälvsedimentet. Källa: Sgu.se

I syftet att närmare undersöka jordens geotekniska egenskaper inom Falken 16 för påbyggnad av befintliga flerbostadshus samt ta reda på om eventuella rivningsrester från tidigare bebyggelser finns i marken har en lokalt geoteknisk undersökning utförts den 2023-06-19 av BGK AB på beställning av Witalabostäder AB. Rapporten i sin helhet finns som bilaga till planbeskrivningen. Pejling av grundvattennivån utfördes i ett öppet skruvborrhål i samband med undersökningen och vattenytan konstaterades 3 m under markytan, motsvarande nivån +181,70.

Bilden nedan visar placering av sonderingspunkterna, bland annat på innegården inom Falken 16 där hisschakten är tänkt att anläggas.



Figur 27: Sonderingspunkterna inom Falken 16 åt vänster. På bilden åt höger syns punkterna från den geoteknisk undersökning som gjordes 2013 inom fastigheten Falken 10

Från markytan ner till grundläggningsnivån vid källaren består jorden av fyllning med sand, grus, mull, silt och i en provtaggningspunkt även torv. Fyllningens djup är 2,7 till 3 m i provtaggningspunkterna och jordens relativa fasthet i fyllningen är huvudsakligen låg. Närmast under grundläggningsnivån finns ett skikt upp till 1,5 meter djupt som kan också vara en packad fyllning men jordens relativa fasthet i detta skikt är medelhög till hög. Den naturligt lagrade jorden består av grusig siltig grovsand.

Under detta skikt varierar jordens relativa fasthet från låg till hög. Bergnivån ligger troligen strax under 9,2 till 10,2 meter djup.

För att veta grundläggningsnivån rekommenderar markutredningen att en avvägning av källargolvet utförs i nuvarande höjdsystem RH2000.

De rådande förhållandena innebär att vidare utredningar är nödvändiga för att fastställa hur marken bör beredas och hur bebyggelsen kan anläggas på ett lämpligt sätt. Utgående från konstruktörens beräknade laster från byggnaden och tabeller i markundersökningen kan sättningsberäkningar göras för att beräkna lastspridningen i marken, senast inför bygglov.

Störningar, hälsa och säkerhet

Klimatförändringar

Vetlanda kommuns framtida klimat förutspås bli varmare, torrare och blötare. Med detta ökar riskerna för

översvämning, ras, skred och erosion vilket därför är viktigt att beakta vid detaljplanering för att säkerställa att föreslagen markanvändning är lämplig sett till nämnda risker.

Värmeöar

Värmekarteringen från MSB och Länsstyrelsens yttemperaturskartering visar på relativt höga temperaturer inom planområdet men klassar det inte som ett riskområde med temperaturer uppmätta över 35 grader. Närområdet till kvarteret Falken innefattar en del grönytor med en hel del större träd vilket bedöms som positivt sett till risken för lokala värmeöar. Att eftersträva nyplantering av träd inom kvartersmark medför avkylande effekter och bidrar till en lägre lokal temperatur. Trädallén längs med Norra Bollgatan är tänkt att återskapas vilket har en positiv effekt på mikroklimatet i området. Detaljplanen innehåller bestämmelser som säkerställer LOD (40 % av ytan inom kvartersmark ska vara genomsläpplig). Det medför att en del asfaltsytor ersätts bland annat med planteringar/grönska som bidrar till ett bättre mikroklimat/lägre lokal temperatur.

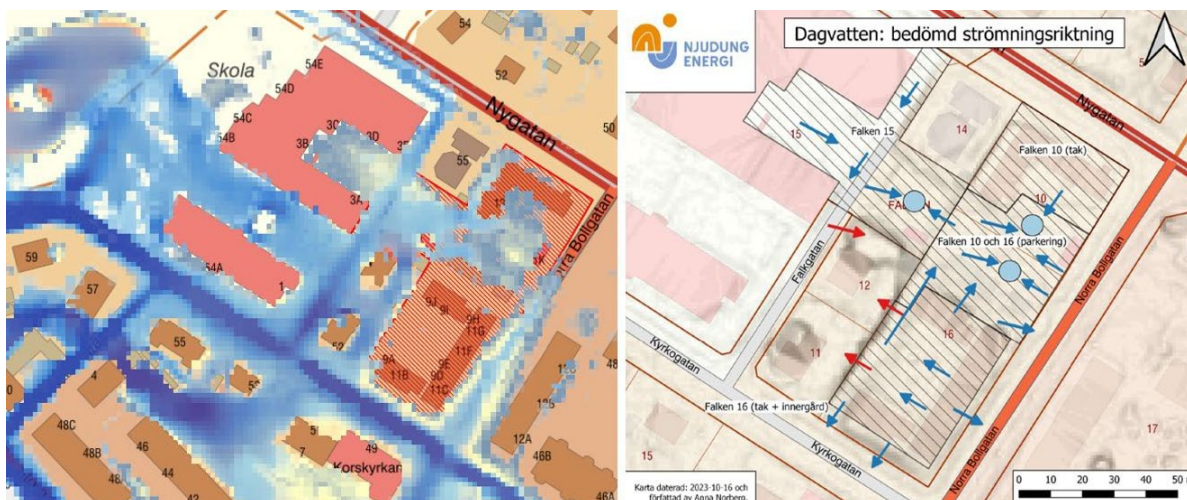


Figur 28: Utdrag ur MSB:s värmekartering

Risk för erosion, skred och ras

Planområdet bedöms inte vara i riskzonen beträffande ras, skred eller erosion.

Risk för översvämning



Figur 29: Utdrag ur CSM karta från skyfallskarteringen som visar detaljplangränsen vid maximalt djup under simuleringen för 100-års regn samt utdrag ur dagvattenutredningen med bedömd strömningsriktning av dagvatten i dagsläget. Röda pilar visar icke önskvärd strömningsriktning och blå cirklar visar på lokala lågpunkter

Enligt den klimatanalys som länsstyrelsen tagit fram kommer klimatförändringarna i Vetlanda tätort under kommande 100 år bland annat innebära en högre medeltemperatur, något mer nederbörd och många fler kraftiga regn. För den fysiska planeringen innebär det framför allt en utmaning att planera för att undvika vattenöversvämningar i samband med skyfall.

Planområdet ligger inte i en lågpunkt, är relativt högt beläget och har inte varit utsatt för översvämning tidigare. WSP Sverige AB gjorde 2022-06-14 på uppdrag av Länsstyrelsen i Jönköpings län en Skyfallskartering för Aneby, Vetlanda och Forserum. Skyfallskarteringen utgår från ett 100-årsregn med varaktighet 6 timmar och en klimatafaktor 1,4. Rapporten visar på att korsningen Norra Bollgatan/Kyrkogatan samt några av angränsande fastigheter ligger inom riskzon för översvämning. Falken 11 och Falken 12 har haft problem med översvämningar historiskt. Enligt skyfallskarteringen kommer vatten att samlas på parkeringsytor inom Falken 10 och på gräsytan inom del av Falken 15. (figur 27). Det är dock bara i gräsytan på Falken 15 som vatten blir stående en längre tid. Risk att innergården inom Falken 10 blir översvämmad vid skyfall bedöms inte finnas. I och med planens genomförande ersätts en del av idag asfalterade ytor med gräs. Det innebär att infiltrationen förbättras inom fastighetens kvartersmark. Att vatten blir stående i korsningen Kyrkogatan/Norra Bollgatan innebär ingen risk för huset inom Falken 16. Det förutsätter att takavvattningen är korrekt kopplad till dagvattenledningen och inte till spillvattenledningen. En felaktig koppling kan vid ett skyfall leda till att fastigheten översvämmas den egna källaren. Idag leds en stor del av dagvattnet som tidigare belastade Kyrkogatan/Norra Bollgatan in i dagvattendammen som är lokaliserad mellan Vetlanda Kyrka och kvarteret Falken. Åtgärden bedöms minska risken för översvämning även för Falken 11 och Falken 12.

Dagvatten

Den planerade markanvändningen bedöms inte utgöra någon väsentlig skillnad för dagvattenbildningen inom området. En dagvattenutredning gjordes 2023-09-28 som omfattar detaljplanområdet och redovisar dagvattenflöden och strömningsriktningar i dagsläget. Rapporten i sin helhet finns bifogad till planbeskrivningen och upplyser om ett visst fördröjningsbehov inom planområdet. Dagvatten leds idag till det befintliga dagvattensystemet som släpps orenat i recipienten Vetlanda bäcken. Vatten från hårdgjorda ytor samlas in via rännstensbrunnar. Takavvattning leds ned under jord och med största sannolikhet ansluter till befintliga dagvattenledningar.

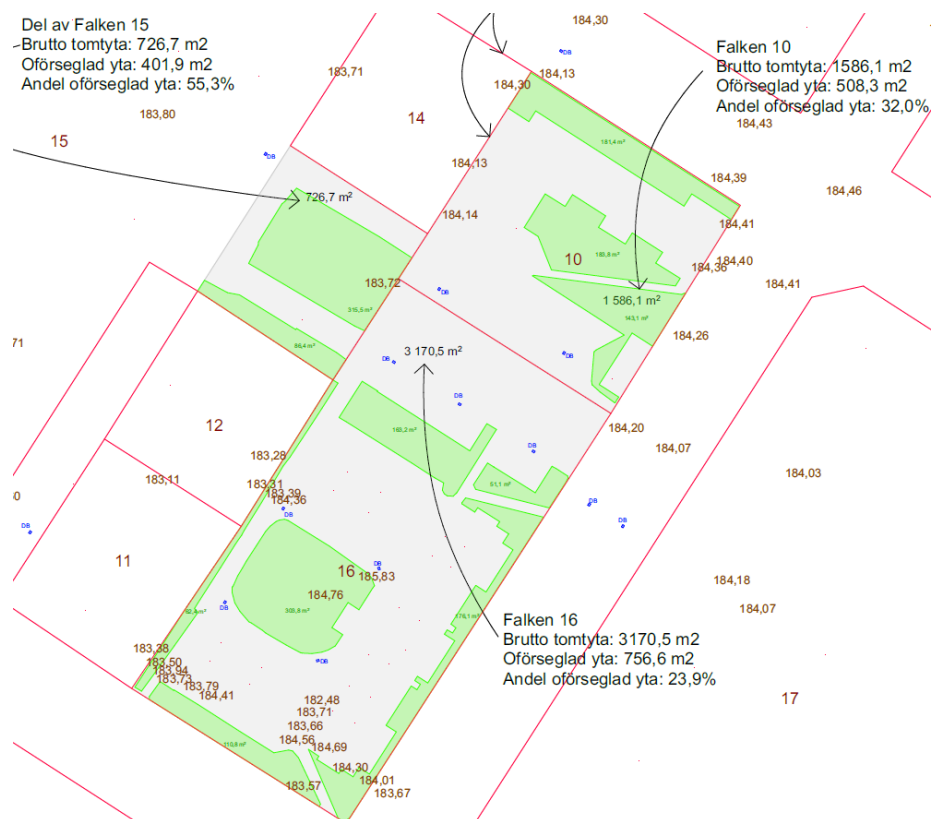
Dagvattens strömningsriktning i dagsläget visas i figur 29 där blåa cirklar symboliserar lokala

lågpunkter som skulle kunna användas som lokala dagvattenlösningar för fördröjning och infiltration. De blåa och röda pilarna visar på önskade respektive oönskade strömriktningar.

Dagvattenlösningen från Falken 16 är i dagsläget bristfällig och dagvatten från tomten går vid höga flöden ut i Falken 11 och 12 via trasiga delar i stödmuren som skiljer fastigheterna åt. Höjdskillnaden mellan fastigheterna är stor och ytan lutar så det är naturligt att dagvatten rör sig i den riktningen. Det finns behov av att avleda dagvatten från Falken 16 på ett annorlunda och säkrare sätt.

Ledningsnätet är dimensionerat efter dagens situation och ny exploatering får inte medföra ett ökat dagvattenflöde. Lokal fördröjning av dagvatten, på kvartersmark, skulle vara en positiv åtgärd och förbättra dagvattensituationen på platsen.

Kvartersmarken inom Falken 16 och 10 har idag en låg andel genomsläppliga ytor (mellan 24% respektive 32%). Illustrationen nedan visar andelen oförseglade ytor i procent inom det aktuella planområdet.



Figur 30: Illustration Ateljé Arkitekten som visar andelen oförseglade/genomsläppliga ytor i procent inom det aktuella planområdet i nuläge.

Dagvattenhanteringen för det aktuella området bör utformas så att dagvatten som bildas inom planområdet i och med detaljplanens genomförande inte bidrar till översvåmningsproblematiken för de intilliggande fastigheterna. Ytavrinning ska avledas så att den ej strömmar mot Falken 11 och Falken 12.

Flödesberäkningarna i dagvattenutredningen visar på att dagvattenledningen som avvattnar tak och innergård på Falken 16 är underdimensionerad. (se tabellen nedan).

Avrinningsområde	Dimensionerande flöde [l/s]	Kapacitet ledning [l/s]	Behov av fördröjning [l/s]
Falken 16 (tak + innergård)	19,7	16	3,7
Falken 10 (tak)	6,8	18	0
Falken 10 + 16 (parkering)	15,4	16	0

Det föreligger därmed ett behov av att fördröja dagvattnet inom det området. I övriga delar av de planlagda fastigheterna är dimensioneringen av dagvattenledningar tillräcklig förutsatt att planens bestämmelser om genomsläpplig parkeringsyta upprätthålls.

Plankarta innehåller bestämmelser om att 40 % av marken inom Falken 10 och 16 ska vara genomsläpplig samt att marken ska utformas och höjd sättas för hantering av översvämningar vid skyfall inom Falken 16.

Illustrationen nedan framtagen av Ateljé Arkitekten visar på en möjlig utformning av utomhusmiljön utifrån krav som detaljplanen ställer på genomsläpplighet.



Figur 31: Skissen är framtagen av Ateljé Arkitekten och visar möjligt utformning av LOD inom kvartersmark. Skissen är inte bindande.

Förorenad mark

Några misstänkta föroreningar i mark eller byggnader inom eller i direkt anslutning till kvarteret Falken föreligger inte.

I området utanför planområdet finns dock ett flertal konstaterade eller misstänkt förorenade objekt/områden som teoretiskt skulle kunna påverka planområdet då de ligger uppströms i grundvattnets bedömda spridningsriktning mot Vetlandabäcken. Ingen av dessa bedöms dock påverka planområdet beroende på att spridningsförutsättningarna bestäms lokalt av dränerande ledningssystem intill respektive förorenat område och föroreningarnas mobilitet. Avstånden till dessa områden är dessutom stora i sammanhanget. Kartan nedan visar de närmast identifierade förorenade områdena.



Figur 32: Karta med förtäckning som visar närmast identifierade föroreningsområde i förhållande till planområdet

1 och 2 - Nordväst om planområdet finns 2 jordhögar (ca 70 respektive 160 m från plangräns, Lst objekt ID 193024) som undersökts och dessa innehåller låga till måttliga halter av icke mobila föroreningar. Grundvattenriktningen bedöms vara mot nordost mot Vetlandabäcken. Dessa objekt bedöms inte påverka planområdet.

3 - Väster om planområdet (ca 190 m) ligger Vetlanda kyrka med begravningsplats. Detta område bedöms inte påverka planområdet. Grundvattenriktningen bedöms vara mot nordost mot Vetlandabäcken och söder om kyrkogården finns kommunalt ledningsnät (spill- och dagvattennät) i Kyrkogatan som dränerar området.

4 – Väster om planområdet (ca 340 m) finns en förre detta kemptvätt (Lst obj ID 154008). Föroreningsspridningen från detta objekt har undersökts i samband med framtagandet av ny detaljplan för Svalan 12 m fl. (avbruten planprocess). Inga föroreningar upptäcktes i bedömd spridningsriktning och utgör således inte heller något problem/risk för detta planområde.

5 – Sydväst om planområdet (ca 125 m) ligger en bensinstation (Lst obj ID 154009). Bensinstationer utgör normalt en risk för spridning av förorening (bränslen, oljor metaller m m) till mark, yt- och grundvatten. På fastigheten har det förekommit läckage från cisterner som har sanerats och där är bedömningen att det inte har skett någon spridning av förorening mot nordost. Grundvattenriktningen bedöms vara mot nordost och mot planområdet. Mellan planområdet och bensinstationen så finns det dock flera gator med dränerande kommunala ledningar (spill- och dagvatten) som lokalt ger en annan strömnings-/spridningsriktning. Sammantaget gör detta att objektet inte utgör en risk för planområdet.

Kommunen har studerat avsett planområde, gjort riskbedömningar och ser inga risker för föroreningar eller påverkan från andra förorenade områden till aktuellt planområde.

Radon

Marken inom detaljplangränsen bedöms som normalriskområde. En markradonmätning för den yta där hiss anläggs för byggnaden inom Falken 16 ska uppmätas senast inför bygglovsskedet.

Elektromagnetisk strålning

I östra delen av planområdet, inom fastigheten Falken 10 finns högspänningsledningar i marken samt en transformatorstation placerad intill fastighetsgränsen mot Norra Bollgatan. Befintligt flerbostadshus håller idag som närmast ett avstånd på 12 meter. Inom Falken 15 äger Njudung också en teknisk anläggning. Byggnaderna ligger med ett avstånd på 3,9 m till fastighetsgränsen mot Falken 12 och med ca 12 m avstånd till bostadshuset inom Falken 11.



Figur 33: Bilderna visar transformatorstationen inom Falken 10 (sett från Norra Bollgatan) samt tekniskanläggningen inom del av Falken 15, på bild åt höger

Detaljplanens genomförande medför/möjliggör flytt av befintlig transformator som idag ligger inom Falken 10. Stationen ersätts med en mindre ny station och flyttas från Falken 10 längs med Falkgatan, i närheten till korsningen Falkgatan/Kyrkogatan. Detta kräver att erforderligt brandsäkerhetsavstånd mot närmaste brännbara byggnadsdelar eller upplag beaktas. Generellt gäller ett avstånd på minst 5 meter från stationen till brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthållas. Bygglov för ny placering av transformatorstation har redan beviljats.

Brandskydd

Räddningstjänstens tillgänglighet och brandvattenförsörjning

Detaljplanen möjliggör god framkomlighet för räddningstjänstens/blåljuspersonalens fordon.

Räddningstjänstens insatstid till området är under fem minuter.

Idag finns en in-och utfart för utryckningsfordon från Kyrkogatan för fastigheten Falken 16 som detaljplanen inte påverkar. Falken 10 angörs från Norra Bollgatan och in-och utfarten kan användas av blåljuspersonalen för att ta sig in på fastigheten och i närheten till byggnaderna. Möjlighet att ingripa finns till och med från Nygatan. Befintliga flerbostadshus har utöver huvudentrén från innergården ytterligare en ingång i östra hörnet till fastigheten, mot Nygatan.

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas inne på kvartersmark. Byggnaderna ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon och utformas enligt BBR 5:72. Fordonet ska kunna framföras åtminstone 50 meters från byggnadernas entréer. Räddningstjänstens krav på säkerhet, utrymning med mera behandlas vidare i samband med bygglovet.

Brand vatten ska anordnas enligt gällande norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter. Enligt CSM kartan finns idag en brandpost vid korsningen Norra Bollgatan/ Kyrkogatan.

Omgivningsbuller

Då planförslaget angränsar av två trafikerade vägar, har en bullermätning genomförts för att säkerställa att aktuella riktvärden för buller uppfylls. Bullerberäkningarna utfördes enligt naturvårdsverkets modell, rev 1996, Buller VÄG II ver. 1.3.1 Trivector AB.

En trafikmätning som kommunen har utfört ligger till grund för bullerutredningen som också beaktar den trafikökningen som tillkommande bebyggelse kan få.

Utgångspunkten för beräkningarna var förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus, från spårtrafik och vägar vid bostadsbyggande.

Enligt förordningen bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå upp till 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om 60 dBA ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Om den maximala ljudnivån 70 dBA ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Kommunen har gjort en bullermätning för trafikökning längs med samtliga vägar som avgränsar detaljplaneområdet. Den översiktliga bullerbedömningen som gjordes tar höjd även för en framtida trafikökning med ca 2% per år. Med en ökning av dagens trafik med 30 % inom de kommande 15 åren skulle trafikering om ca. 2547 fordon per dygn för Norra Bollgatan samt 6990 fordon per dygn för Nygatan som är den mest trafikerade gatorna. Kommunens bullerberäkning kan ses i sin helhet i tabellen nedan och visar generellt att buller vid husfasad understiger riktvärdena.

Bullerberäkning samtliga vägar	Nuläge (2024)				Framtid ökning med 2% per år, 15 års framåt (2039)			
	Falkgatan	Kyrkogatan	Norra Bollgatan	Nygatan	Falkgatan	Kyrkogatan	Norra Bollgatan	Nygatan
Väg	Falkgatan	Kyrkogatan	Norra Bollgatan	Nygatan	Falkgatan	Kyrkogatan	Norra Bollgatan	Nygatan
Antal fordon/dygn	85	507	1959	5377	111	611	2547	6990
Andel tunga fordon (%)	3	3	5	3	4	4	6,5	4
Medelhastighet (km/h)	40	40	40	40	40	40	40	40
Vägbredd (m)	6	7	7	10	6	7	7	10
Mottagarens höjd över reflektionsplan (m)	2	2	2	2	2	2	2	2
Vinkelområde (grader)	0 - 180	0 - 180	0 - 180	0 - 180	0 - 180	0 - 180	0 - 180	0 - 180
Marktyp (väg/skärm till mottagare)	Hård	Hård	Hård	Hård	Hård	Hård	Hård	Hård
Mottagaravstånd (m)	30	13	12	15	30	13	12	15
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	0	0	5,2	2	0	0	6,5	3
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	0	3,4	5,8	5	0	4,4	7,5	6,5
Bullertillskott ekvivalentnivå (dBA)	37,1	48,5	55,2	58,1	38,6	49,6	56,6	59,5
Bullertillskott maxnivå (dBA)	56,5	72,5	73,3	71,4	56,5	72,7	73,4	71,5

Tabell 1: Bullerberäkningar av vägtrafikbuller enligt naturvårdsverkets modell, rev 1996, Buller VÄG II ver. 1.3.1. Trivector AB. Nuläge Kyrkogatan, Norra Bollgatan, Nygatan samt prognos för Norra Bollgatan med 2% ökning per år. Beräkningen visar på att värdena för ekvivalentljudnivå vid fasader överstiger inte riktvärdena inte ens med en trafikökning med 2% per år på samtliga vägar som angränsar detaljplanen. Tabellen visar trafikflöden runt planområdet under ett årsmedeldygn (ÅDT) i nuläge och för prognosåren 2039 med andel tungtrafik och för en skyltad hastighet på 40 km/h på samtliga vägar.

Uppskattade mängder ger bullernivåer på som högst 59,5 dBA ekvivalent nivå vid framtida trafikökning. Ovanstående riktvärden gällande ekvivalent ljudnivå överskrids därmed inte.

Trafikförordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Beräkningen i tabellen ovan visar på att aktuella riktvärden för maxnivå längs med Nygatan och Norra Bollgatan överskrids för dagens trafikmängder. En framtida trafikökning ger dock en marginell ökning av bullernivå på samtliga vägar. Ett framtida skifte till huvudsakligen eldrivna fordon kan minska bullernivåerna i området på sikt. Detta bland annat då alla angränsande vägar har en hastighetsbegränsning om 40 km/h vilket innebär att motorljud är en faktor.

Befintliga byggnaden inom Falken 10 som ligger cirka 15 meter från Nygatans väg mitt är mest utsatt till trafikbuller från både Nygatan och Norra Bollgatan. Byggnaden är ett flerbostadshus med 22 smålägenheter på ca 36 kvm, "L"-utformad, i tre våningar och med ett inglasat gångloft mot Nygatan. En del uteplatser inom Falken 10 är avskärmade med plank (i hörnet mot korsningen Nora Bollgatan/Nygatan samt alla uteplatser mot Falken 14, se bilden nedan)

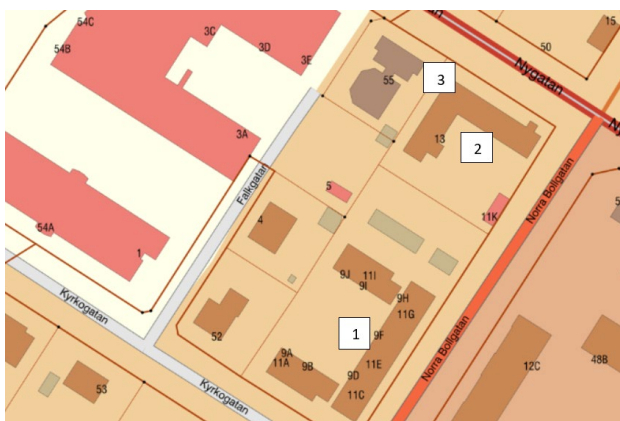


Figur 34: Flerbostadshuset inom Falken 10 och dess avskärmade uteplatser sett från Nygatan och Norra Bollgatan (bild åt höger)

Medan byggnaden utgör med sin kropp en bullerdämpande effekt inne på kvarteret från Nygatans trafik (den mest trafikerade av alla gator) är dess innegård mest utsatt till trafikbuller från Norra Bollgatan.

Byggnaden inom Falken 16 där detaljplanen möjliggör för en utökad byggrätt/påbyggnad, ligger cirka 12 meter från Norra Bollgatans väg mitt, 13 meters från Kyrkogatans väg mitt respektive 75 meters från Nygatans väg mitt och är utformad med en innegård som skapar en bulleravskärmad utemiljö.

En mätning av ljudnivåer vid uteplatser gjordes i flera omgångar under våren 2024 (med och utan vinterdäck och vid två olika tidpunkter morgon och eftermiddagen där bussarna kör förbi planområdet på väg till och från gymnasiet. Punkterna där mätinstrumentet placerades syns på bilden nedanför.



Figur 35: Karta med punkterna inom kvartersmark där mätning av trafikbuller vid uteplatser gjordes

Mätningarna gjordes med ett Bruel & Kjaer 2250 instrument på stativ placerad 0,5 m från byggnadens fasad som ger en +3 dB i mätning. Ekvivalentnivå och maxljudnivå för samtliga mättningspunkter finns sammanställda i tabellen nedan:

Mät punkt	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Punkt 1	45,1 dBA	68,3 dBA
Punkt 2	53,3 dBA	78,8 dBA
Punkt 3	58,9 dBA	73 dBA

Tabell med ekvivalentnivå och maxljudnivå vid samtliga mät punkter för trafikbuller vid uteplatser

Eftersom värdena för både ekvivalent- och maxnivå överstiger riktvärdena för ljudnivå utomhus vid uteplatser i anslutning till bostad inom Falken 10 har detaljplanen infört en bestämmelse om att uteplatser som anordnas för bostäder ska utformas bullerskyddat ifall sådana anordnas i anslutning till byggnaden inom Falken 10.

Idag är 70% av fastighetens yta inom Falken 10 hårdgjord med byggnader och asfalt. Planens genomförande möjliggör en utökning av icke hårdgjorda ytor som bidrar till en förbättring av den subjektiva upplevelsen av bullersituationen.

Genom att gestalta ytorna på innejårdar och runtomkring byggnaderna och eventuellt även fasaderna med grönslag uppnås inte bara en tilltalande utformning men också en dämpande ljudeffekt. Forskningsrapporten "Novel solutions for quieter and greener cities" visar att en "grön fasad" kan absorbera ljudvågor av medel- till högfrequens, men är mindre effektiv mot lågfrekvensspektrumet. Vegetation som är 1,5 till 4 meters hög kan ge en ljuddämpning på 2 till 4 dB(A).

Höga temperaturer/värmeböljor

Kvarteret Falken ligger centralt och har idag en relativ låg andel grönska som ligger mellan 5 - 30 % grönska. Vegetationen inom planområdet består av gräsklippa ytor och ett enda träd på innejården till Falken 16. Detaljplanens ambition är att verka för en förbättring av grönska inne på kvartersmark (se rekommendationer till Gestaltning av utomhusmiljöer sid. 16 i denna planbeskrivning). Parallellt med en förbättring av dagvattenhantering genom krav på utökad genomsläpplighet inne på kvartersmark (40%) ersätts en del asfaltytor med planteringar och genomsläpplig markbeläggning. Att plantera träd på innejården kan med fördel uppfylla olika funktioner som utöver det estetiska värden bidrar till förbättrad dagvattenhantering, ljudmiljö samtidigt som den motverkar värmeböljor.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas först. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna. Detaljplanen säkerställer möjligheten att bygga ett tryggt gång-och cykelvägnät. Hänsyn har tagits till barns behov av utemiljö genom att bebyggelsen inom kvarter för bostadsändamål har begränsats så att bostadsgård säkerställas på marken. Här finns möjlighet att ordna ytor för utevistelse inom kvarteret.

Planområdet är idag bebyggt med flerbostadshus och vid genomförande tillkommer flera lägenheter. Denna förändring kan påverka de barn som idag bor i området och utnyttjar innejården för lek. Inom kvarteret finns utrymme för lekplats tillsammans med den övriga utemiljön på innejården. Detaljplanens reglering ger möjlighet att ordna gröna ytor kring bebyggelse. Det bedöms också finnas möjlighet att "aktivera" dessa grönytor som finns idag kring de befintliga bebyggelserna.

I närheten av planområdet nås både skola och idrottsplats. Till dessa målpunkter finns säkra gång-

och cykelvägar där de oskyddade trafikanterna behöver korsa bilvägar endast på enstaka ställen. Detaljplanens lokalisering möjliggör för korta transportsträckor vilket anses positivt ur barnperspektivet. Området har bra tillgänglighet med goda förutsättningar för korta och säkra förbindelser för barn och unga till och från skolan och fritidsaktiviteter.

Planförslaget medför i övrigt inga större förändringar för gående- och cyklister i och kring området utöver den nya gång- och cykelvägen längs Norra Bollgatan. Med anläggning av ny gång- och cykelväg längs Norra Bollgatan kopplas kvarteret till viktiga platser för barn i staden; det ger förutsättningar för ökad fysisk aktivitet då barnen kan cykla eller gå i stället för att bli skjutsade. Att dessa förutsättningar finns ger en god möjlighet för att barnen utvecklar hållbara livsmönster över tid. En förstärkning av gång- och cykel ökar trafiksäkerheten för barn och ungdomar i området.

Kommunens Riktlinjer för barn och ungas utemiljö anger att man bör ha max 200 meter till en mindre park och max 800 meter till ett större naturområde vilket planområdet uppfyller.

Sociala förutsättningar

Stadsdelen där kvarteret Falken ligger består av relativt storskaliga flerbostadshus, med stor del hyresrätter blandade med villakvarter.

Stadsdelen har en relativt hög befolkningstäthet, befolkningsomsättning samt andel unga och barn. I SCB:s medborgarundersökning från 2019 fick boende i Vetlanda svara på frågan vad som är viktigast för en attraktiv boendemiljö. De tre mest valda alternativen var; att bostaden ligger i ett tryggt område (59%); närhet till natur och grönområden (51%); närhet till affärer (43%). Alternativen som de boende i Vetlanda svarade ligger i linje med det nationella miljömålet ”god bebyggd miljö”. Miljömålet handlar om att vår bebyggda miljö ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling.

En förtätning och utveckling av lägenhetsbeståndet på Falken 16 som riktar sig mot unga vuxna tillgodoser en efterfråga på mindre lägenheter med rimliga hyror i centrala läge och bidrar till kommunens bostadsförsörjningsprogram. Att tillskapa fler hyresrätter genom allmännyttan och genom markanvisningsavtal är viktigt då kommunen har begränsad möjlighet att på annat sätt utveckla bostadsbeståndet med hänsyn till upplåtelseformer.

Tillgänglighet

Tillgängligheten omfattas två olika aspekter. Dels tillgängligheten till service och funktioner som vi behöver i vardagen: komma till och från skola eller arbete, handla, nå lekplatser, fritidsaktiviteter, parker och grönområde eller kollektivtrafik. Dels framkomligheten, särskilt för människor med begränsad rörlighet. Miljön i staden ska på olika sätt vara tillgänglig och inkluderande för alla grupper människor.

Planområdet ligger centralt och med god tillgänglighet till kommersiell och offentligservice. De flesta funktioner ligger inom 5 till 10 minuters gångavstånd från kvarteret Falken. Service i form av livsmedelsförsäljning av olika sort ligger inom 150 – 200 meter avstånd. Vårdcentral finns cirka 350 m norr om planområdet och grundskola, förskola samt gymnasieskola ligger inom 300 - 500 meter avstånd. Inom kvarteret Falken ligger även Vetlanda Lärcentrum (vuxenutbildning). Kulturskola ligger ca 300 meter bort och biblioteket finns inom 800 meter avstånd.

Större parker för spontanidrott och naturområdet anpassad för lek och rekreation finns inom gångavstånd till planområdet. Från kvarteret Falken når man Kyrkparken och Sjukhusparken (cirka 200 meter avstånd) samt till Norrgårdens rekreationsområde där sporthall ligger, cirka 800 meter bort.

Vid all planering och genomförande är det viktigt att beakta funktionshinderperspektivet.

Fastighetsägaren ansvarar för tillgängligheten inom kvartersmark. Den planerade byggnaden omfattas bland annat av krav på hiss. Utomhusmiljöer ska vara tillgängliga.

Förslag på utformning av utomhusmiljöer, parkering med mera kommer att prövas genom bygglov.

Tillgängligheten tillsammans med andra frågor så som bärighet, energifrågor, ventilation m. m.) hanteras i kommande bygglovsärenden.

Teknik

Teknisk försörjning

Fastigheterna inom kvarteret Falken är anslutna till kommunalt vatten och avlopp, fjärrvärme-, el- och optiska nätet samt kommunal sophantering.

Vatten och avlopp

Det kommunala vatten-och avloppssystemet i Vetlanda ägs och underhålls av Njudung energi. Planområdet omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp samt spillvatten. Vatten- och avloppsledningar finns runtomkring kvarteret Falken, varifrån försörjning av planområdet kan ske.

Njudung Energi anger att befintlig kapacitet är tillräcklig för föreslagen åtgärd.

Uppvärmning

Fastigheterna inom kvarteret Falken är anslutna till Njudung energis fjärrvärmenät. Inom Falken 16 finns idag en ledningsrätt för fjärrvärme (06-VES-630) som planens genomförande inte påverkar.

Elförsörjning

För elnät i området svarar Njudung energi. Markförlagda kabelanläggningar finns både inom kvartersmark och gatemark inom detaljplanområdet. I samband med byggnationer som berör dessa måste de flyttas till annat läge inom tomten eller till omgivande gatemark.

Befintlig transformatorstation inom Falken 10 flyttas inom kommunalmark och ersätts med en mindre ny station. Bygglov är redan beviljat. Omplaceringen kräver ett erforderligt brandsäkerhetsavstånd mot närmaste brännbara byggnadsdelar eller upplag beaktas, vilket bygglovet säkerställer.

Njudung Energi har inom del av fastigheten Falken 15 en teknisk anläggning med tillkommande ledningar som skyddas i plan med egenskapsbestämmelser för teknisk anläggning (E).

Avfall

Vetlanda kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Det är det kommunalförbundet Kretslopp Sydost som ansvarar för avfallshandlingen i Vetlanda kommun. Vid fortsatt planering för framtida avfallshantering ska detta ske i enlighet med gällande renhållningsförordning och inom respektive fastighet. Placering av molok eller liknande ska ske med utgångspunkt att hämtningsfordonet ska undvika backrörelser.

Enligt Kretslopp sydost räcker en Molok på 5 m³ för cirka 65 lägenheter med veckotömning. Ifall befintliga moloken har en mindre kapacitet kan detta utökas så att i fortsättningen samnyttjas. Antalet framtida lägenheter inom båda fastigheter blir 22 lägenheter inom Falken 10 samt 37 (av dessa 20 befintliga plus cirka 17 tillkommande lägenheter) inom Falken 16.

Utöver den befintliga moloken som idag finns på plats och samnyttjas av båda fastigheter Falken 16 och 10 kan ytterligare en molok placeras vid den nya infarten för Falken 10 på den yta som tidigare var upptagen av transformatorstationen. Inom båda fastigheter finns möjlighet för placering av kärl/container för avfallssortering med sju fraktioner för både verksamhet och hushållsavfall.

Med planens genomförande kommer mer hushållsavfall genereras. Utformning och placering av avfallsutrymmen bör samrådats med Kretslopp Sydost som önskar ta del av ritningar innan bygglov sökes.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Vid nybyggnation av villor, radhus och liknande förespråkas placering av postlådor i en lådsamling vid infarten till området. I flerbostadshus efterfrågas en fastighetsbox på entréplan där boende tar emot sin post. Exploatören bör kontakta posten i god tid före byggnationens start.

Miljökonsekvenser och Undersökning av betydande miljöpåverkan

Behovsbedömning

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap. 5§ miljöbalken). Undersökningen för den här detaljplanen gjordes 2023-09-08, och finns bifogad till planhandlingarna som bilaga tillsammans med kontrollistan krav- och uteslutningstabeller.

Kommunens sammanvägda bedömning är att planförslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behovet av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning föreligger därför inte.

Planförslaget överensstämmer med gällande Fördjupad översiktsplan för Vetlanda tätort och bedöms inte strida mot andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskap- eller internationell skyddsstatus.

Detaljplanen innefattar en förtätning i befintlig bebyggelse på befintlig ianspråktagen bostadsmark där teknikförsörjning finns och infrastrukturen är utbyggd.

Natur, kulturmiljö och stadsbild

Detaljplanen medför en högre byggrätt som kommer att påverka stadsbilden när nya bostadsbebyggelser/påbyggnaden ska utföras. De negativa konsekvenserna bedöms dock inte vara stora då den föreslagna påbyggnaden tar hänsyn till den kringliggande bebyggelsemiljön i höjd och volym skala. Byggnaden kommer att skymma visa siktlinjer mot Vetlanda stadskyrka, dock avser den vara inordnad på plats och inte ta över Vetlanda kyrkas funktion som landmärke. Husets höjd begränsas för att bibehålla upplevelsen av både topografin och områdets karaktär. I närmiljön finns andra moderna tillägg i bebyggelsen, bland annat flerbostadshuset inom Falken 10 samt fyravåningshuset inom det angränsande kvarteret Ärlan. Tillsammans med framtida påbyggnaden utgör de en ny årsring i stadsdelen med ambition av att addera ett nytt samtida uttryck med en karaktär och gestaltning som tydligt baseras på den sammanhängande befintliga miljön som ger kvarteret ett mer stadsmässigt utseende samt knyter an med stadskärnan. Flera karaktäristiska drag i den omkringliggande bebyggda miljön återkommer som gestaltungsprinciper i den aktuella detaljplanen.

Trädallén återskapas i befintligt skick samt möjlighet till förbättring av kvartersgrönskan i form av "gröna inslag" finns med detaljplanens bestämmelser.

Hushållningsbestämmelser enligt 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Miljöbalkens (MB) tredje kapitel anger att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka de är mest lämpade med hänsyn till en rad aspekter. Det vill säga gränsvärden för utomhusluft, omgivningsbuller och vattenkvalitet. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att något gränsvärde överskrids och planens föreslagna markanvändning bedöms vara förenlig med syftet i 3 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

5 kap. miljöbalken behandlar miljökvalitetsnormer (MKN). MKN är ett begrepp som sätter en bindande gräns för ett miljötillstånd som ska följas vid eller efter en viss tidpunkt. En miljökvalitetsnorm fastställs utifrån kunskap om vad som utgör en föroreningsnivå eller störningsnivå som människor, miljö och natur kan utsättas för utan större påverkan. Målsättningen för MKN ska vara att en god miljö ska upprätthållas eller förbättras. Det finns MKN för vattenkvalitet, utomhusluft och omgivningsbuller.

MKN/luft, vatten och buller

Planens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids. Kommunen ligger på en låg nivå avseende luftföroreningar och förslaget innebär inte negativ påverkan på luftkvaliteten som riskerar att överskrida riktvärden.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten beskriver en vattenförekomsts kemiska status (miljögifter och föroreningar) samt ekologiska status. Recipienten för dagvatten inom planområdet är Vetlandabäcken vars huvudavrinningsområde är Emån. Vetlandabäckens nuvarande statusklassning är måttlig för ekologisk status samt uppnår ej god för kemisk status. Urban markanvändning genererar utsläpp av miljögifter genom dagvattnet.

De planerade åtgärder som detaljplanen möjliggör bedöms inte utgöra någon väsentlig skillnad för dagvattenbildningen inom området. Dock, för att ej riskera att försämra recipientens möjlighet att uppnå kvalitetsnormerna har åtgärdsnivån för erforderlig rening och utjämning i denna detaljplan satts till att exploateringen med tillhörande åtgärder för dagvatten ska innebära en förbättring avseende kvalitet och kvantitet jämfört med dagens situation.

För att minska effekten ställer detaljplanen krav på lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta görs genom bestämmelser om genomsläpplig yta. Det finns många genomsläppliga alternativ som gräs, grus, betonghålsten, rasterplattor eller marksten med breda genomsläppliga fogar.

Generellt, ställer detaljplanen krav på att 40% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig. Detta innebär att en del asfaltytor som finns idag kan ersättas med gräs eller armerat gräs, till exempel på innegården inom Falken 10 eller på den yta som idag upptas av carport inom Falken 16. Denna carport är tänkt att rivas för att ge plats till flera parkeringsplatser.

Detaljplanen styr genom egenskapsbestämmelser att marken ska utformas och höjdsättas för hantering av översvämningar vid skyfall i linje med framtagenvattenutredning.

Omgivningsbuller

Enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska kommuner med mer än 100 000 invånare kartlägga omgivningsbullret inom kommunen och ta fram åtgärdsprogram. Vetlanda kommun har knappt 27 500 invånare och denna skyldighet gäller därmed inte.

Detaljplanens genomförande innebär att trafiken till och från området ökar, men att ökningen är relativt begränsad. Inga bullerriktlinjer överskrids vid fasaden. Maxvärdena för utomhusmiljön d.v.s. maximal ljudnivå vid

en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden överskrids dock. Därför innehåller plankan en bestämmelse om bullerskyddande uteplatser.

Gående och cyklister prioriteras och grönytor ges större utrymmen vilket medför positiva effekter på bullernivåerna i området.

Värmeöar

Detaljplanens genomförande möjliggör en ökning av grönytor i området vilket verkar för sänkta lokala temperaturer.

Hälsa och säkerhet

Skuggning

Skolstudien upprättad 2023-10-06 som en bilaga till detaljplanhandlingarna visar på att ljusförhållandena är goda för bostäder inom respektive fastigheter inom planområdet. Trots med skuggning på intilliggande fastigheter än i dagsläget försämras inte möjligheten till eftermiddags- och kvällssol för bostadsfastigheterna som angränsar planområdet.

Sociala konsekvenser

Trygghet

Platser, gång- och cykelstråk ska ha öppna siktstråk för att skapa överblickbarhet och trygghet. Syftet är inte att övervaka, utan snarare inge känslan av att se och bli sedd, något som kan stärka den upplevda tryggheten. God grundbelysning ska finnas inom hela området. Parkeringar ska vara väl upplysta och synliga från bostäderna. Påbyggnaden inom Falken 16 förväntas ha liknande egenskaper och en positiv trygghetseffekt. Utifrån trygghetsperspektiv finns några faktorer som är viktiga att beaktas när man planerar för att bygga om eller planerar för ett nytt område. För att nå positiva trygghetseffekter och bygga in trygghet är det viktigt att:

- Skapa överblickbarhet i och över området som till exempel att kunna se parkering från fönster och ha tillräcklig belysning
- Förbättra orienterbarheten genom att bland annat skapa överblick mellan olika rum och en tydlig planstruktur
- Ge förutsättningar för naturlig kontroll genom bland annat överskådlighet och skapa en god socialmiljö med goda möjligheter till möten mellan människor.

Sociala förutsättningar

Med planens genomförande bedöms de tillkommande bostäderna och förändringarna leva upp till de mest efterfrågade alternativen i medborgarundersökningen. De blandade funktionerna och boendeformerna som redan finns i kvarteret motverkar segregeringseffekter och skapar en stad där människor möts.

Även de tydliga stråkförstärkningarna som planen föreslår, i form av ny GC-väg längs med Norra Bollgatan, ger ett tryggare område.

Tillgänglighet

Tillgången till handel, service, grönområden och så vidare är mycket god.

Barnperspektivet

Bostadsnära utemiljöer för barn ska finnas och det ska redovisas i bygglovets utformning hur lekplatsen kan utformas. Det finns separerade gång- och cykelvägar i området och detaljplanen medför en koppling mellan dessa i form av den nya gång- och cykelbana så att barn och unga kan ta sig till viktiga målpunkter i närområdet på ett trafiksäkert sätt.

Trafik

Detaljplanen innebär att kvarteret Falken kommer belastas med ökade trafikmängder. Ökningen bedöms dock vara begränsad. Angränsande gators kapacitet anses vara tillräcklig för den ökade mängden trafik. För att skydda gående och cyklister införs utfartsförbud mot Norra Bollgatan med undantag för infarterna till respektive fastigheter Falken 16 och 10.

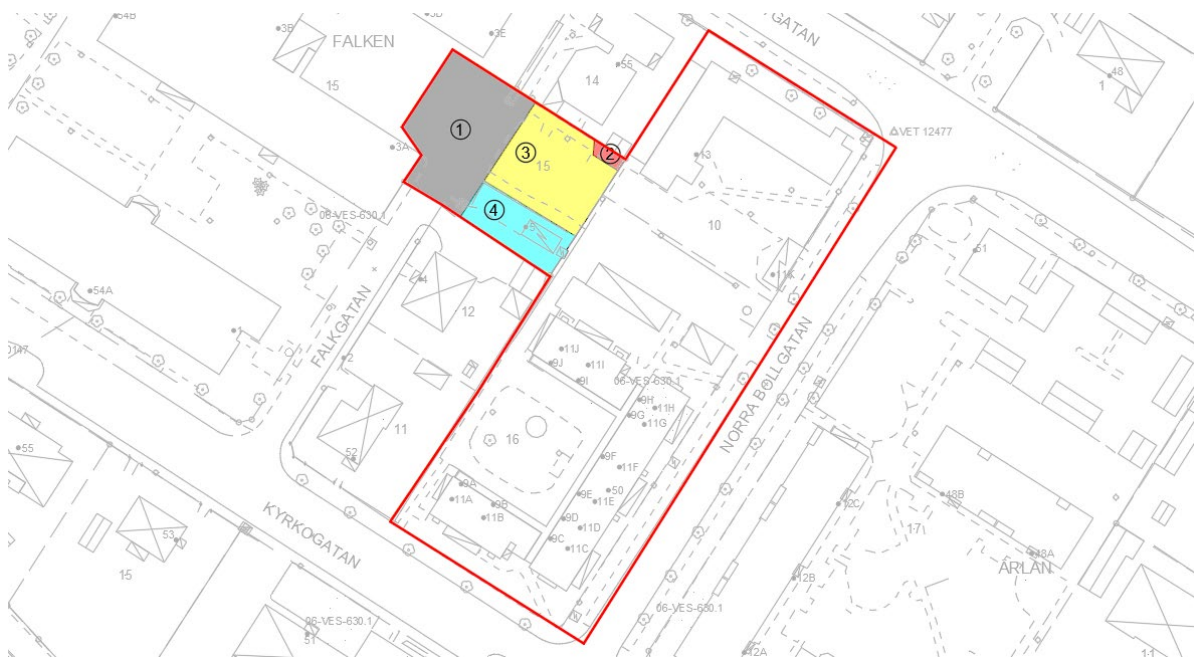
Parkering

Parkering ska hanteras inom respektive fastighet med utgångspunkt i angivna parkeringstal i kommunens parkeringsnorm. Detaljplanen medför ingen förändring av befintliga parkeringar i närområdet och gällande parkeringsnorm bedöms kunna följas. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark.

Fastigheter och rättigheter

I och med upphävandet av fastighetsindelingsbestämmelser inom kvarteret Falken genom ändring av detaljplan nummer 12, 115 och 352 laga kraft 2024-04-18 kan ny fastighetsbildning ske inom detaljplanens gränser.

Nedanstående kartbild visar vilka fastighetsbildningsåtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen.



Figur 36: Kartan visar vilka fastighetskonsekvenser planförslaget får.

Genomförandet innebär att en yta på cirka 19 kvadratmeter (den rödmarkerad yta i kartbilden ovan), regleras från Falken 15 till Falken 14, eftersom befintliga komplementbyggnaden ligger över

fastighetsgränsen.

Med gråfärgat markeras den ytan som överförs från Falken 15/kvartersmark till gatumark, för att möjliggöra en vändplan i slutet av Falkgatan samt skapa möjlighet till infart för Falken 14. I dagsläget sker angöringen till fastigheten Falken 14 via/genom Falken 15. Servitutsavtal som enligt detaljplan 352 skulle funnits på fastigheten Falken 15 till förmån för Falken 14 inte finns att hitta och inte heller är registrerad hos Lantmäteriet.

Med turkosfärg markeras en yta på cirka 196 kvm som planläggs för teknisk anläggning där Njudung Energi har en befintlig anläggning idag.

Resterande yta på cirka 387 kvm för den del av Falken 15 som ingår i planområdet och kvarstår som kvartersmark (ytan med nummer 3 som är gulfärgad) avses senare bilda en ny fastighet som ska omfatta den planlagda kvartersmarken. Fastigheten ska säljas till Witalabostäder AB.

Ett köpekontrakt ska upprättas mellan Witalabostäder AB och kommunen.

Med detaljplanens genomförande krävs en prövning enligt Fastighetsbildningslagen (FBL) för att förändra fastighetsindelningen inom planområdet.

Eventuella kostnader för fastighetsbildning som inte avser kommunens inlösen av allmänplatsmark bekostas av fastighetsägarna.

Sökanden bekostar lantmäteriförrättningen för reglering mellan Falken 15 och omkringliggande fastigheter enligt tabellen nedanför.

Fastighet	Avstår mark	Överförs till	Markanvändning	Nummer i figur 7
Falken 15	505 kvadratmeter	Gatumark (Falkgatan)	(Lokalgata med vändplan)	1
Falken 15	19 kvadratmeter	Falken 14	Bostäder	2
Falken 15	387 kvadratmeter	Falken 16	Bostäder, prickmark	3
Falken 15	196 kvadratmeter	Kvarstår som del av Falken 15	Teknisk anläggning	4

Ansökan om förrättning ska lämnas in till Lantmäteriet.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuella ledningsrätter omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av detaljplanen säkerställs med ledningsrätt till förmån för respektive ledningsägare. Idag finns en ledningsrätt för fjärrvärme (06-VES-630) inom kvartersmark för fastigheten Falken 16. Ledningen påverkas inte av planens genomförande.

Genomförandefrågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförande tid är fem år (60 månader), från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja utan att synnerliga skäl föreligger. Exempelvis får en detaljplan ändras om det framkommer nya förhållanden

som är av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny detaljplan eller ändrar gällande detaljplan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga detaljplanen.

Tekniska åtgärder

Det finns ledningar för el, VA, fiber och fjärrvärme vid omkringliggande vägar eller i närområdet. Det är upp till exploatören att ta kontakt med berörda ledningsägare och bekosta de anslutningar och/eller nya ledningar som behövs vid genomförandet.

Utbyggnad och drift av allmän plats

Kommunen är ansvarig för utbyggnad och drift av allmän plats. Allmän plats i detaljplanen består av lokalgata och GC-väg.

Allmänplatsgata avser den ytan som överförs från Falken 15 och omvandlas från kvartersmark till gatumark, för att möjliggöra en vändplan i slutet av Falkgatan samt gång- och cykelbana som anläggs på västra sidan Norra Bollgatan.

Omplantering/komplettering av trädallén längs Norra Bollgatan ansvarar också kommunen för.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanens genomförande innebär kostnader för kommunen i form av utbyggnad av GC-väg inom befintlig trottoar, omplantering av trädallén längs Norra Bollgatan och anpassning av allmän platsmark (lantmäteriförrättning för reglering av cirka 505 kvm kvartersmark från Falken 15 till gatumark, som möjliggör vändplan i slutet av Falkgatan). Kostnaderna för reglering av kvartersmark från del av Falken 15 till Falken 16 (cirka 389 kvm) kommer att räknas in i köpeskillingen vid försäljning av mark som Witalabostäder AB står för.

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Alla åtgärder och byggnation inom kvartersmark faller under exploatörens ekonomiska ansvar. Utöver byggandet av hus anlägger Witalabostäder AB parkeringar, planteringar, lekplats med mera inom kvartersmark och står även för kostnader för ledningsrätter, flytt eller ombyggnad av dessa samt flytt av transformatorstation som behöver införas. Till planen har en dagvattenutredning och markundersökning tagits fram inom ramen för planarbetet och ligger som bilaga till planbeskrivningen. Även dessa bekostas av fastighetsägaren, Witalabostäder AB.

Organisatoriska frågor

Avtal

Ett planavtal finns upprättat mellan kommunen och Witalabostäder AB.

Avtalet fastställer vilka åtagandet kommunen respektive exploatören har, vilka kostnader som ingår i köpeskillingen samt vad som bekostas av exploatören.

Tidsplan

Tidsplanen är preliminär och kan förändras beroende på vad som kommer fram under planarbetets gång.

- Samråd: Fjärde kvartalet 2023
- Granskning: Tredje kvartalet 2024
- Antagande: Fjärde kvartalet 2024
- Laga kraft: Fjärde kvartalet 2024

Irina Fridén,
Planarkitekt