

Detaljplan för

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

Vetlanda kommun, Jönköpings län

Granskningsutlåtande

Bakgrund

Vetlanda kommun har upprättat ett förslag till ny detaljplan för Falken 10, 16 och del av Falken 15 i Vetlanda tätort. Syftet med planen är att möjliggöra 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 det befintliga tvåvåningshuset 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.

Granskningsförfarande

Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning från 2024-09-16 till och med 2024-10-07. Under granskningstiden har handlingar funnits tillgängliga på Kontaktcenter i Stadshusets foajé, Vetlanda bibliotek samt på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden med kommentarer

Lantmäteriet, inkom 2024-09-30

Länsstyrelsen, inkom 2024-10-07

Fastighetsägare 1 och 2, inkom 2024-10-06

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

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen framför i huvudsak:

- **Översvämning till följd av skyfall**

Enligt planbeskrivningen ligger planområdet inte i en lågpunkt. Dock framgår det av figur 29 på sida 32 i planbeskrivningen att det finns lokala lågpunkter inom området. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver vara tydligare kring hur platsens förutsättningar ser ut samt hur riskbilden påverkas av detta.

Inför granskningen har planbestämmelsen n2- Mark utformas och höjdsätts för hantering av översvämningar vid skyfall i linje med framtagna dagvattenutredningar införts i plankartan. Enligt Boverket får bestämmelser inte formuleras så att de innehåller hänvisningar till planbeskrivningen, andra handlingar eller författningar. Skälet är att sådana hänvisningar skapar otydlighet om vad som är juridiskt bindande vid genomförandet. Länsstyrelsen anser att planbestämmelser n2 inte har formulerats tillräckligt specifikt för att säkerställa markens lämplighet kopplat till översvämningens risk.

Eftersom höjdsättning av området nämns som en åtgärd behöver kommunen beskriva hur en sådan höjdsättning påverkar omgivningen, dvs om mer vatten kommer att hamna på andra ställen och om det finns risker med det. Vidare bör även kommunen beskriva hur höjdsättningen påverkar stabiliteten i området.

***Kommentar och åtgärd:** Planbeskrivningen uppdateras med tydligare information angående risk för översvämning till följd av skyfall. Planbestämmelsen n2- omformulerades i plankartan.*

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet framför i huvudsak:

Delar av planbeskrivningen som bör förbättras

Inom planområdet finns en befintlig ledningsrätt, akt 06-VES-630, vilken också är upptagen i fastighetsförteckningen till detaljplanen. I planbeskrivningens kapitel konsekvenser – Ledningsrätt anges att vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuella ledningsrätter omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av detaljplanen säkerställs med ledningsrätt till förmån för respektive ledningsägare.

Lantmäteriet noterar att det saknas markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u-område, i plankartan. Genom att lägga ett u-område ser kommunen till att det inte blir planstridigt att lägga underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad

I plankartan finns egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad som reglerar största byggnadsarea till 500 m² respektive 900 m², e1 och e2.

I planbeskrivningen, kapitlet beskrivning av detaljplanen och Motiv till detaljplanens regleringar, anges att största byggnadsarea regleras genom planbestämmelserna e1 och e2 till 950 m² respektive 900 m².

Plankarta och planbeskrivningen bör ses över så att detaljplanen får avsett innehåll och överensstämmer vad gäller egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad.

***Kommentar och åtgärd:** Planbeskrivningen har reviderats och korrigerats så att värden på den största byggnadsarean e1 stämmer med bestämmelsen i plankartan (900 kvm). Samt det efterfrågade förtydligandet om befintliga ledningsrätten (som inte påverkas av planens genomförande) gjordes i planbeskrivningen.*

3. Fastighetsägare 1 och 2

Vi har följande åsikter om Detaljplanen för Kvarteret Falken. Witalabostädens påbyggnad gällande Falken 16 blir för högt med 2 våningar. Den kommer att påverka vår möjlighet till sol på våran fastighet särskilt under vinter och vår.

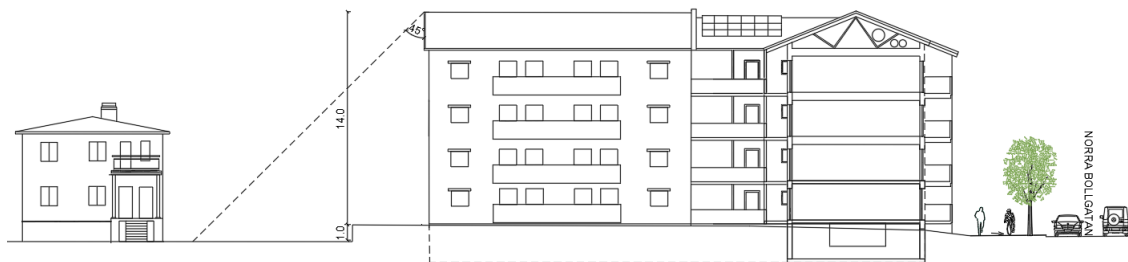
Vidare är vi säkra på att det kommer bli en störande genomfartsled mellan Bollgatan och Kyrkogatan via Falkgatan och tvärtom. Har man tagits sig ut på Falkgatans vändplan kör man åt vilket håll som helst. Trots kommunens förbud.

Och parkeringen på Falkgatan (Lärcentrum) kommer att bli ett problem då jag stänger in parkerade bilar, med min eller andras bilar (bygg, hantverkare mm). Vi kommer inte acceptera att bara vara hänvisade till Källaringången då. Vi ska transportera gods ut och in i fastigheten.

***Kommentar:** Den utförda utredningen om solstudie /skuggning visar att den tillkommande bebyggelsen kommer skugga eran fastighet till viss del under vintertid, men inte i så hög grad att det bedöms olämpligt eller oacceptabelt. Den ökade skuggningen till följd av planförslaget (ca 1,5 till 2 timmar mer än i dagsläget) vid vår-och höstdagjämning bedöms som måttlig sett till det centrala läget i vilket planområdet ligger.*

Kommunen bedömer att de förändringar i boendemiljön som förslaget innebär för de kringliggande bostäderna som till exempel flera parkeringar som ska anordnas inom kvartersmark utifrån gällande parkeringsnorm, vändplan i slutet av Falkgatan, lite mer skuggning eller insyn är acceptabla med hänsyn till avståndet och läget i centralorten.

Enligt gammal praxis och vid korta avstånd mellan byggnader bör byggnadshöjder begränsas. Byggnader borde inte vara högre än distansen till nästa fasad, vilket ger en 45 graders avskärningsvinkel. Den högsta nockhöjden som detaljplanens nya byggrätt tillåter beaktar detta (den 14 meter höga nockhöjden plus 1 meter marknivåskillnad mellan fastigheterna är mindre än avståndet mellan byggnadernas fasad, som ligger på cirka 17 meter).



En vändplan / vändzon är per definition en plats i slutet på en väg där det finns utrymme för ett fordon att vända. Vändplatser är vanliga i slutet av återvändsgator. En återvändsgata, även kallad återvändsgränd är en väg eller gata som endast på ett ställe har kontakt med det övriga vägnätet.

Idag används ytan inofficiellt som vändplan, trots att den tillhör fastigheten Falken 15 (kvartersmark i kommunal ägo).

Planens utformning är gjord i samarbete med tekniska kontorets projekteringsavdelning (trafik) och den gemensamma bedömningen är att trafikökningen på Falkgatan blir marginell med planens genomförande. En genomfartsled mellan Norra Bollgatan och Falkgatan bedöms vara osannolik.

Sammanfattning

Utöver rent redaktionella ändringar har planbeskrivningen uppdaterats med förtydliganden, information och förutsättningar gällande:

- Översvämningsrisk till följd av skyfall
- Korrigering av största byggnadsarea inom Falken 16
- Ledningsrätt (fjärrvärme)

Plankartan har uppdaterats angående bestämmelser **n2**.

Andra ändringar efter granskningsskedet

Planbeskrivningens disposition och layout har till viss del ändrats efter granskningen. Detta för att handlingarna ska följa kommunens nya digitala layout för planbeskrivning och vara kompatibel med de nya digitaliseringskraven. Den största byggnads arean **e1** har korrigerats i planbeskrivningen så att den stämmer med bestämmelsen i plankartan (900 kvm).

Nästa steg

Planförslaget ändras enligt ovan och översänds till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Tekniska kontoret

Irina Fridén
Planarkitekt