



Detaljplan för del av Stensåkra 2:2 och Kindbågen 1, Ringvägen Vetlanda, Vetlanda kommun

Planbeskrivning

Handlingar

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser och denna planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att pröva möjligheten att planlägga för bostäder, park och natur, men även säkerställa vattenområdet inom planområdet som är en del av Vetlandabäcken.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger ca 1 km sydöst om Vetlanda centrum. Planområdet gränsar i väster till Ringvägen och fastigheten Kindbågen, i öster till fastigheten Killingen 1, 2 och Kitteln 1,2, och i norr till Wilhelm Petris väg.

Areal

Planområdets totala areal är ca 1 hektar varav ca 500 kvm av vattenområde.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Stensåkra 2:2 som ägs av Vetlanda kommun och del av fastigheten Kindbågen 1 som är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Grönstrukturplanen för Vetlanda och Bäcksedan 2006 (sektorsplan)

Grönstrukturplanen anger riktlinjer gällande förhållningsätt till stadens gröna värden vid exploatering. De mål som pekas ut i grönstrukturplan 2006 som kan kopplas till aktuellt planområde är:

- Förbättra tillgängligheten till grönskan och utveckla ett sammanhållet nätverk.
- Arbeta för ett varierat utbud av arter och biotoper.
- Värna och binda samman värdekärnor med gröna stråk.
- Arbeta aktivt med lokalt omhändertagande av dagvatten.
- Ta vara på de befintliga kvaliteterna i området vid exploatering.

Bostadsförsörjningsprogram

Vetlanda kommun antog 2017-09-20 bostadsförsörjningsprogram för 2017-2025. utifrån prognoser om kommunens demografiska utveckling identifierat behov av ett ökat bostadsbestånd fram till år 2025. Främst är det i Vetlanda tätort som behovet av nya bostäder finns, där 400 nya lägenheter i centrum utgör eftersträvat antal för att möta efterfrågan inom prognosperioden.

Detaljplaner

Planområdet utgörs av stadsplanen för fastigheterna Stensåkra, Torget och Maden fastställd 1955 och är planlagt för park eller plantering

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bedömning av planens miljöpåverkan

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och miljöbalken 6 kap ska en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. . Är bedömningen att planen kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan krävs att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas enligt reglerna i MB.

I detta fall har detaljplanens genomförande inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan då avsedd markanvändning är bostad.

Natur

Mark och vegetation

Området mellan fastigheterna utgörs av delvis trädbevuxen naturmark. I övrigt är området igenväxt med sly och buskar. Planen innebär att markanvändningen ändras från allmän plats, park eller plantering till kvartersmark för bostäder.

Markens beskaffenhet, geotekniska förhållanden, radon m.m.

En geoteknisk undersökning har utförts för planområdet, av Njudung Energi.

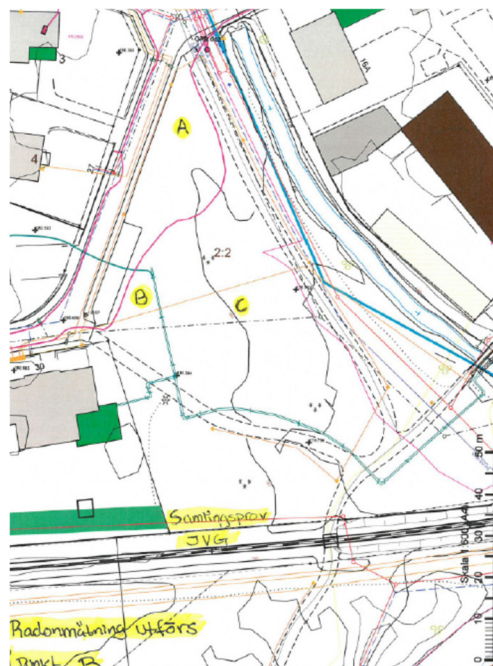
Tre provgropar (A, B och C) har grävts i området, läget för groparna framgår av kartan i figur 2 nedan.

Provgrop A: Gropen grävdes till 2,2 meters djup. Grundvatten påträffades vid 1,9 meters djup. Jorden består genomgående av stenig grusig Sand.

Provgrop B: Gropen grävdes till 2,2 meters djup. Inget grundvatten påträffas (troligen mycket nära gropens botten). Till 2,0 meters djup består jorden av stenig grusig Sand för att från 2,0 meter och till botten utgörs av sandig stenig Grus.

Provgrop C: Gropen grävs till 2,0 meters djup. Grundvatten påträffas vid 1,8 meters djup. Jorden utgörs i hela gropen av stenig grusig Sand.

Provgropskarteringen visar på överensstämmelse med SGUs jordartskarta. Materialet i området består av ett naturligt avsatt isälvsediment. Jordarten som i det närmaste saknar finfraktionerna (silt, ler) har en hög genomsläpplighet och därmed en god dräneringsförmåga. Sammansättningen av jordarten är sådan att den bedöms tillhöra tjälfarlighetsklass 1, d.v.s. icke tjälfarlig. Utifrån förekomsten av berg i dagen samt borrhningar/grävningar utförda i och utanför det aktuella planområdet görs bedömningen att jorddjupet i området är > 4 meter. Den naturligt avsatta jordarten i undersökningsområdet är inte skred eller sättnings benägen.



Radon

Radonskyddande åtgärder rekommenderas för nybyggnad inom planområdet då radon tidigare har påträffats inom närliggande fastigheter. I samband med markundersökningen gjordes en mätning med markradondetektor som pågick under perioden 22-27 februari 2018. Analysen visade resultat på 17 kBq/m³, vilket visar på normalradonmark.

Risk för översvämning

Delar av planområdet är belägen inom riskområde för översvämning. Enligt nyligen utförd översvämningsskartering av Vetlandabäcken redovisas en högsta vattennivå för 200års regn till 180,1 i området. För planområdet förskrivs därför att lägsta nivå på färdigt golv för bostäder ska ligga på minst 180,4 meter över nollplanet i syfte att skydda byggnaderna vid eventuell översvämning. Detta regleras genom en planbestämmelse på plankartan.



Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets fornminneskarta finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet innefattar inte någon bebyggelse i dagsläget. planförslaget innebär att bostadsbebyggelse möjliggörs inom del av fastigheten Stensåkra 2:2. Bebyggelsen föreslås placeras längs med Ringvägen för att kunna skapa en enhetlig bebyggelse inom området. Högsta byggnadshöjden som detaljplaneförslaget tillåter är 7 meter. Det

innebär att våningsantalet regleras till högst 2 våningar. Takvinkeln enligt bestämmelsen som anges i plankartan är 15-35 grader. Exploateringsgraden regleras till 1000 kvm.

Område inom 30 meter från spårmitt är reglerad med korsmark, vilket innebär att marken får med undantag av komplementbyggnad och garage inte förses med byggnader. Största tillåtna byggnadsarea inom området är 150 kvm och högsta byggnadshöjd är reglerad till 3,5 meter.



Offentlig service

Planområdet är centralt belägen med närhet till skolor, förskolor och vårdcentral.

Kommersiell service

Planområdet ligger ca 1 km från Vetlanda centrum med tillgång till diverse kommersiella verksamheter såsom livsmedelsbutiker, detaljhandel och restaurangverksamheter etc.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är relativt plan, vilket innebär att rådande tillgänglighetsnormer kan uppfyllas.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet avsätts ett parkområde. Rekreativsmöjligheterna finns inom planen, längs med Vetlandabäcken och i anslutning till planområdet.

Naturmiljö

Vetlandabäcken rinner inom planområdet. Längs med Vetlandabäcken regleras marken till park som säkerställer befintligt gång- och cykelstråk.

Vattenområden

Vetlandabäcken rinner inom planområdet. Vetlandabäcken säkerställs som öppet vattenområde.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området nås via Ringvägen som angränsar till planområdet vilken ingår i det kommunala vägnätet. En gemensamhetsanläggning för in- och utfart till planerade området samt till fastigheten Kindbågen 1 möjliggörs inom område reglerad med administrativbestämmelse (g), marken tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Utifrån trafikverkets generella riktlinjer bör körytor till parkering inte anläggas närmare än 9 meter. Vid eventuellt avsteg från riktlinjerna ska åtgärder samrådats med trafikverket.

Kollektivtrafik

Planområdet är centralt belägen och ligger ca 1 km från Vetlanda resecentrum.

Parkering

Detaljplaneförslaget möjliggör parkering i den södra delen av planområdet. Antal parkeringsplatser ska överensstämja med kommunens parkeringsnorm. Krav på antal parkeringsplatser ställs utifrån bruttoarean för bebyggelsen inom planområdet.

Störningar och risker

Buller

Järnväg

Enligt uppgifter från trafikverket trafikeras sträckan av enklare form av tågfärd. Det går 2 färder (godståg) per vardagsdygn. Tåglängden varierar mellan 500-630 meter, enligt ansökt längd. I verkligheten varierar tåglängden mellan 250-300.

Bullerberäkning har gjort utifrån trafikverkets uppgifter och visar att bullernivån till närmaste bostadshus ligger på 52 dBA ,ekvivalent ljudnivå, vilket inte överskrider de gränsvärden (60 dBA) som anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

För att kunna säkerställa att utvecklingen av planområdet inte påverkar framtida utökningen av järnvägstrafiken har en bullerberäkning gjort utifrån tåglängd 3000 meter/dygn. Resultatet blev 59 dBA vilket visar att bullernivån inte överskrider ekvivalent ljudnivå 60 dBA.

I dagsläget sker inga transporter av farligt gods. Godstransporter som sker idag kan komma att innehålla saltsyra. Riskerna bedöms inte vara sådana att de skulle förhindra en utveckling av planområdet med angiven markavändning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet föreslås anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Värme

Bebyggelse kan anslutas till närliggande fjärrvärmeledning.




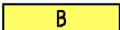
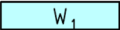
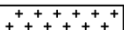
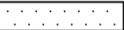


EI

Njudung Energi svarar för elnätet inom området.

Avfall

Genomförandet av detaljplanen genererar hushållsavfall. Njudung Energi AB ansvarar för hushållsavfall inom Vetlanda kommun.

Sammanfattande motivering till planbestämmelserna

<i>Symbol</i>	<i>Text</i>	<i>Motivering</i>
	Naturområde	Säkerställer naturmarken utmed Vetlandabäcken
	Anlagd park	Möjliggör för en samlingspunkt i området.
	gata	Säkerställer ett vägområde för huvudgata som förbinder bostadsområdet med övriga tätorten
	Bostäder	Bostäder i form av friliggande enbostadshus och radhus.
	Öppet vattenområde som får överbyggas med gång- och cykelbro.	Säkerställer befintlig gång- och cykelbro över vattenområdet
	Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader. Största totala byggnadsarean 150 kvm. Högsta byggnadshöjden är 3,5 m.	Säkerställer avstånd på 30 m mellan järnvägen och huvudbyggnad, men att uthus eller garage får uppföras.
	Marken får inte förses med byggnad	Säkerställer att avstånd mellan gata och bebyggelse samt järnväg och närmast bebyggelse.
e1000	Största byggnadsarea är 1000 kvm	Byggrätt anpassas till omkringliggande bebyggelse och kan inrymma flerbostadshus.
	Högsta byggnadshöjden är 7 meter	Byggnadernas högsta höjd bestäms med hänsyn till övrig bebyggelse i området.
	Minsta respektive största taklutningen i grader.	Taklutningen bestäms med hänsyn till övrig bebyggelse i området.
U	Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar	Med hänsyntagen till område med befintliga ledningar samt befintlig ledningsrätt inom planområdet.
m	Lägsta tillåtna golvnivå över angivet nollplan är + 180,4 m	Hänsyn tas till översvämningsrisk från Vetlandabäcken och höga grundvattennivåer inom området vid uppförande av ny bebyggelse

g	Marken tillgänglig för gemensamhetsanläggning	Möjliggör för in- och utfart till ytor avsedda för parkering.
Plank	Endast plank får uppföras	Plank som skydd mot järnvägen, för att minska risken för skador från exempelvis flis från tågagnarnas bromsskivor.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dagen då planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen medför att naturmark kommer att tas i anspråk till förmån för ny bebyggelse i form av bostäder.

Ökad mängd trafik till och från området innebär ökat buller och avgasutsläpp men dessa får anses marginella. Bullernivåerna överstiger inte gällande riktvärden och därför ställs inte krav på att särskilda åtgärder vidtas vid genomförande.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom utökat förfarande och planprocessen kan väntas fortskrida enligt följande:

- Samråd mars/april
- Granskning juli/augusti
- Antagande september
- Laga kraft oktober

Exakt tidsangivelse kan ej anges då tiden kan variera beroende på planprocess, framställning av kartmaterialet samt beslut av kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Inom planområdet är det kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Avtal:

- markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal är upprättat mellan Vetlanda kommun och Vesslan intressenter AB. För ytterligare information hänvisas till avtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m

Detaljplanen medför att mark tidigare varit planlagt för "park eller plantering" nu planläggs som kvartersmark för bostäder. Detaljplanen ska i detta avseende genomföras genom avstyckning från fastigheten Stensåkra 2:2.

En mindre del av fastigheten Kindbågen 1 regleras med (g) gemensamhetsanläggning för in- och utfart. Det innebär att fastigheten Kindbågen 1 kan avstå mark för upprättande av gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggning bildas för in- och utfart enligt detaljplaneförslaget.

Ekonomiska Frågor

Planekonomi

Planekonomi regleras enligt markanvisningsavtalet. För ytterligare information hänvisas till avtalet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Undersökning av markens beskaffenhet avseende förutsättningar för grundläggning har utförts.

Bullerberäkningar utifrån trafikverkets uppgifter gällande tågtrafiken har utförts.

Revideringar

- Användningsgräns i öster har justerats.
- Bygggrätten inom område reglerat med korsmark justerats från 120 kvm till 150 kvm.
- Egenskapsgräns för område reglerat med korsmark har justerats så att bostad kan tillåtas 25m från järnväg
- bestämmelse om plank i den södra den har lagts till för att skydda parkerade bilar utmed järnvägen.
- Bestämmelsen om ändrad lovplikt har plockats bort från plankartan och planbeskrivningen.

Tekniska kontoret

Mohamad Al-Hindi
Planarkitekt

ANTAGEN AV KF 2018-09-19

LAGA KRAFT 2018-10-19

