

Detaljplan för

del av Stensåkra 3:1 med flera, Vetlanda

Vetlanda kommun, Jönköpings län

Granskningsutlåtande

Bakgrund

Vetlanda kommun har upprättat ett förslag till ny detaljplan för del av Stensåkra 3:1 med flera. Syftet med planen är att möjliggöra för vidareutveckling av bostadsområdet Stensåkra genom nya bostäder. Bostäderna ska samspela med omkringliggande natur- och kulturmiljö på ett sådant sätt att de harmoniserar med befintlig bebyggelse och samtidigt ger Kantarellvägen en mer stadsmässig karaktär. Syftet är också att säkerställa god tillgänglighet i området samt att lyfta de kulturvärden som finns på plats. Planförslaget redovisar 18 nya bostäder. Hela planområdet ligger i stadsdelen Stensåkra, strax utanför Vetlanda centrum. Planförslaget handläggs med utökad förfarande.

Granskningsförfarande

Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning 2023-12-04 till och med 2024-01-08. Under granskningstiden har handlingar funnits tillgängliga på Kontaktcenter i Stadshusets foajé, Vetlanda bibliotek samt på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden med kommentarer

Kretslopp Sydost, 2023-12-05

PostNord, 2023-12-06

Lantmäteriet, 2023-12-22

Länsstyrelsen, 2024-01-04

Inkomna yttranden utan synpunkter

Trafikverket, 2023-12-18

Miljö- och byggnämnden, 2024-02-05 (utanför granskningstiden)

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

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen framför i huvudsak:

- **Översvämning till följd av skyfall**

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver kompletteras med en beskrivning av vilken påverkan detaljplanens genomförande kommer att ha på skyfallsrisken för att Länsstyrelsen ska kunna bedöma planens lämplighet. Länsstyrelsen noterar att kommunen föreslår en åtgärd om en lägsta sockelhöjd för område A för att motverka skada till följd av översvämning. Länsstyrelsen anser

att åtgärden på ett tydligare sätt behöver motiveras och om åtgärden är nödvändig för att undvika påverkan från översvämning behöver den säkerställas genom bestämmelse i plankartan.

- **Geotekniska risker**

Länsstyrelsen anser att det behöver förtydligas i planhandlingarna om risken för instabilitet i det tidigare tippområdet handlar om lämplig grundläggning eller markens lämplighet för byggnation.

Kommentar och åtgärd: Dagvattenutredningen revideras så att det tydligare framgår vilka krav den ställer samt vilken påverkan detaljplanens genomförande kommer att ha på skyfallsrisken. Som följd av detta uppdateras planbeskrivningen med tydligare information angående risk för översvämning till följd av skyfall. Angående geotekniken uppdateras planbeskrivningen så att det framgår att alternativ för lämplig grundläggning i delområde tre finns.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet framför i huvudsak:

- **Markanvisningsavtal**

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriet förbättras och vara mer konkret kring: tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar, om exploatör ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet samt konsekvenserna av att planen genomförs med markanvisningsavtal.

- **Hänvisning i planbestämmelse till planbeskrivning**

I planbestämmelsen med beteckningen f_2 hänvisas det till planbeskrivningen. Detta är inte tillåtet enligt 3 kap. 4§ Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan.

- **Grundkarta och plankarta**

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma. Vidare bör rubriksnivån för genomförandetid ändras så att den inte ligger på samma nivå som "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". Tecken för järnväg saknas i teckenförklaring till grundkartan.

- **Delar av planbeskrivningen som skulle kunna förbättras**

Tydligare beskrivning över hur befintliga detaljplaner påverkas. Hänvisa till vilken version av plan- och bygglagen som används. Även hänvisa till vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpats i planarbetet.

Lantmäteriet undrar om anslutningsavgift till kommunalt VA kommer tas ut. Vidare menar Lantmäteriet att användning av begreppet "huvudman" för mer än ansvar för allmänna platser kan vara förvirrande. Vidare bör texten om planbestämmelsen u_1 revideras eftersom det idag framstår som att den säkerställer en befintlig ledningsrätt. Slutligen anser Lantmäteriet att för att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.

Kommentar och åtgärd: Inom avtalen finns inte några tidplaner. Kommunens förhållningssätt är att efter hand som bebyggelse färdigställs enligt detaljplanen ska kommunen ordna med utbyggnad av de anläggningar som avtalen omfattar. Angående säkerhet finns inget i avtalen som gör gällande att den ena parten ställer en säkerhet för åtgärder på den andra parten. Däremot står det att båda parter ska verka för att området först planläggs för önskade ändamål och sedan byggs ut.

Konsekvensen av att planen genomförs med markanvisningsavtal är att kostnader för utbyggnad av allmän plats inte kommer åläggas andra fastighetsägare inom planområdet eller skattekollektivet. Planbeskrivningen uppdateras med konsekvens av att planen genomförs med markanvisningsavtal, att båda parter ska verka för utbyggnad samt kommunens förhållningssätt i förhållande till utbyggnad. Gällande planbestämmelse f₂, utskriftsformat på plankartan, rubriksnivå i legenden samt tecken för järnväg i grundkartan kommer de efterfrågade förbättringarna infogas i respektive dokument. Planbeskrivningen uppdateras med PBLs SFS-nummer, påverkan på befintliga detaljplaner samt efterfrågade förtydliganden om u₁. Angående anslutningsavgift till kommunalt VA framgår det redan av planbeskrivningen. Begreppet huvudman kommer endast användas i hänsyn till ansvar för de allmänna platserna. För att enklare kunna följa den kommunala budgeten kommer planbeskrivningen uppdateras med en text gällande inkomster och utgifter.

3. Kretslopp Sydost

Vid fortsatt planering för förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering i enlighet med gällande renhållningsförordning. Kretslopp Sydost önskar få ta del av ritningar innan bygglov sökes.

Kommentar: Noteras.

4. PostNord

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

Kommentar: Noteras.

Sammanfattning

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

- Geotekniska risker
- Översvämningsrisk
- Ekonomi
- Översvämning till följd av skyfall
- Redovisning av innehåll i markanvisning

Plankartan har uppdaterats angående genomförandetid, bestämmelser och utskriftsformat. Exploatören som ska bygga ett LSS-boende har kommit in med en önskan om högre nockhöjd för delområde tre. Som skäl har de angett att eftersom boendet byggs som en större, mer kompakt byggnad skulle en högre nockhöjd ge mer flexibilitet och möjlighet att ge byggnaden ett mindre institutionellt utseende. På plankartan höjs nockhöjden från 4,6 meter till 6 meter för delområde tre.

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.

Nästa steg

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

Tekniska kontoret

Johan Karlsson
Planarkitekt