

Detaljplan för

## **Detaljplan för del av Stensåkra 3:1 med flera**

Vetlanda kommun, Jönköpings län



**Antagandehandling**

**Planbeskrivning**

Upprättad 2023-07-26

Reviderad 2023-11-13

Antagen 2024-03-20

*Vetlanda – här växer människor och företag*





## Innehåll

<b>1 Detaljplanens syfte .....</b>	<b>4</b>
1.1 Syfte .....	4
1.2 Plandata .....	4
<b>2 Beskrivning av detaljplanen.....</b>	<b>5</b>
2.1 Hela Detaljplanen.....	5
2.2 Allmän plats .....	5
2.3 Kvartersmark.....	6
2.4 Genomförandetid .....	8
<b>3 Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>9</b>
<b>4 Planeringsunderlag .....</b>	<b>12</b>
4.1 Kommunala .....	12
4.2 Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken .....	12
4.3 Utredningar.....	12
<b>5 Planeringsförutsättningar.....</b>	<b>13</b>
5.1 Kommunala .....	13
5.2 Riksintressen .....	14
5.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	14
5.4 Miljökvalitetsnormer .....	14
5.5 Miljö .....	14
5.6 Hälsa och säkerhet.....	15
5.7 Kulturmiljö .....	16
5.8 Naturmiljö .....	18
5.9 Sociala .....	18
5.10 Teknik.....	19
5.11 Trafik .....	19
<b>6 Konsekvenser.....</b>	<b>21</b>
6.1 Fastigheter och rättigheter .....	21
6.2 Riksintressen .....	21
6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	22
6.4 Miljöbedömning.....	22
6.5 Miljökvalitetsnormer .....	22
6.6 Miljö .....	22



6.7 Hälsa och säkerhet.....	24
6.8 Kulturmiljö .....	25
6.9 Natur .....	25
6.10 Sociala .....	26
6.11 Avfall .....	27
6.12 Trafik .....	27
<b>7 Genomförandefrågor .....</b>	<b>28</b>
7.1 Fastighetsrättsliga frågor .....	28
7.2 Tekniska frågor.....	28
7.3 Ekonomiska frågor .....	29
7.4 Organisatoriska frågor .....	29



## 1 Detaljplanens syfte

### 1.1 Syfte

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.

Detaljplanen bedöms vara av stort allmänt intresse, varför den handläggs med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

### 1.2 Plandata

#### 1.2.1 Läge och areal

Hela planområdet ligger i stadsdelen Stensåkra, strax utanför Vetlanda centrum. I norr avgränsas planområdet av järnvägen mot Målilla, i väst av kvarteret Toppmurklan och Lasarettsgatan, i söder av Kantarellvägen och i öst längs med den grusade cykelväg som förbinder Stensåkra med bland annat Målaresgården. Planområdets areal är ca 7,5 hektar.

#### 1.2.2 Markägoförhållanden

Planområdet gäller del av fastigheten Stensåkra 3:1, del av Upplanda 10:1, del av Verket 1 samt hela Stensåkra 3:8. Samtliga fastigheter ägs i dagsläget av kommunen. För de delar av fastigheterna som ryms inom planområdet finns idag funktioner i form av gatumark, GC-väg, ledningsnät och en transformatorstation.



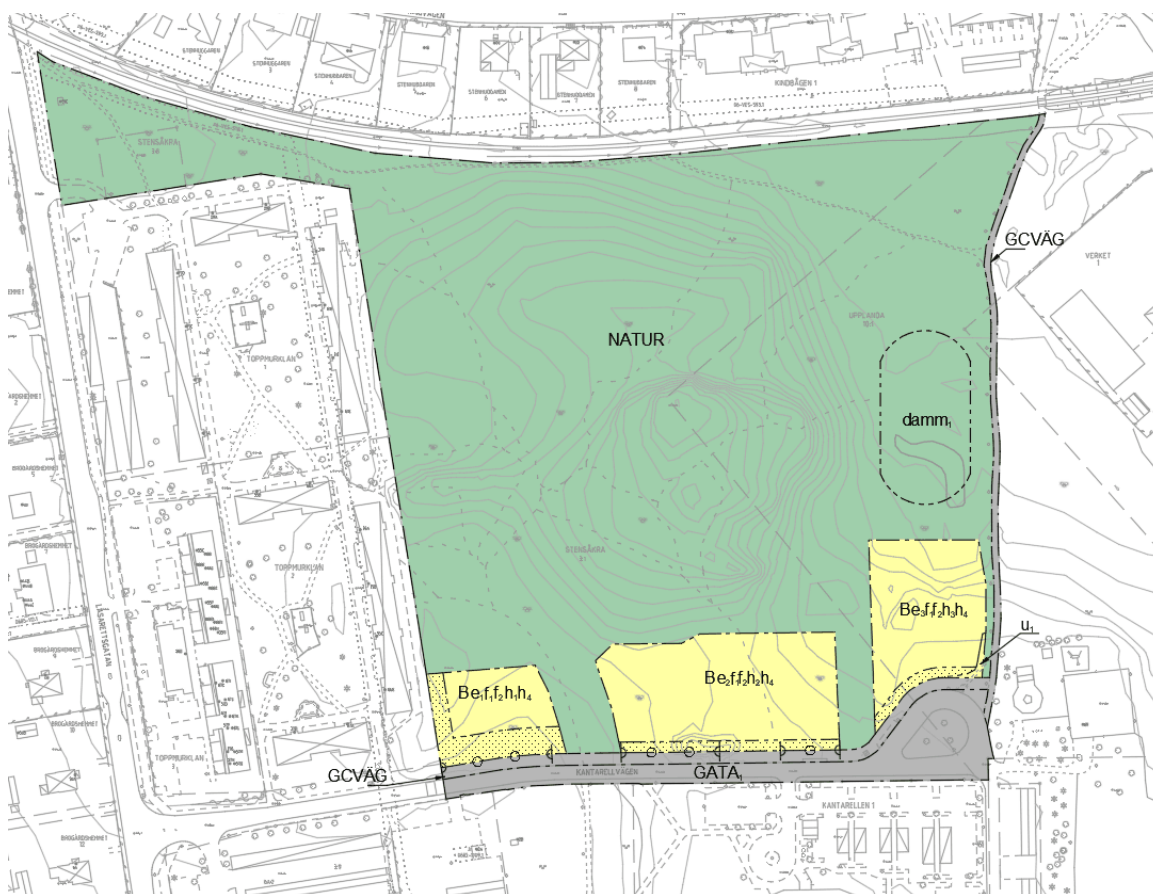
Figur 1: Planområdet inom gul, streckad linje

## 2 Beskrivning av detaljplanen

### 2.1 Hela Detaljplanen

#### 2.1.1 Bakgrund och huvuddrag

I fördjupad översiktsplan för Vetlanda tätort (FÖP 2020) pekas ett område längs med Kantarellvägen ut som lämpligt för bebyggelse. Stadsdelen Stensåkra som området befinner sig i bedöms vara i behov av en större variation av bostadsbeståndet och bättre anknötning till övriga Vetlanda tätort. Vetlanda kommun som helhet har behov av boende med särskild service för vuxna enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade). Detaljplaneförslaget innebär att cirka 18 bostäder kan uppföras, varav sex i gruppboende enligt LSS.



Figur 2: Utsnitt ur plankartan

### 2.2 Allmän plats

Detaljplanens innehåll av allmän plats består av bestämmelserna NATUR, GATA<sub>1</sub> och GCVÄG (naturmark, lokalgata samt gång- och cykelväg). Naturmarken upptar större delen av området och bryts endast längs med den östra gränsen samt i södra delen. Naturmarkens syfte är mångfald; den ska säkerställa bevarandet av Galgaberget och utvecklandet av detsamma till en mer uppehållsvänlig plats; förstärka vissa stigar; möjliggöra för en dagvattendamm och lekotop; bryta upp

kvartersmarken och minska dess barriäreffekter genom att tillåta öppningar in till skogen från Kantarellvägen.

På naturmarken finns idag en mindre vattensamling. Denna ska utvecklas till en dagvattendamm. Dammens omfattning är inte bestämd, varför egenskapsbestämmelsen damm<sub>1</sub> är väl tilltagen. I anslutning till dammen uppförs en så kallad lekotop, till stor del av material som redan finns i området.

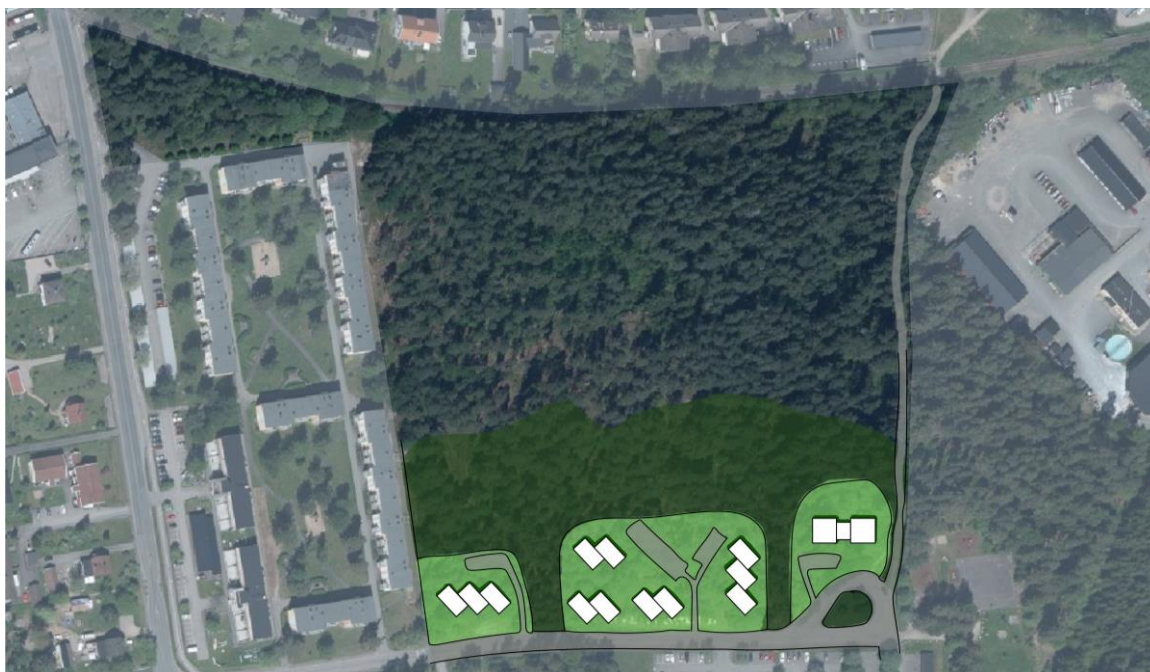
Kantarellvägen planläggs som allmän plats – gata. En fem meter bred gång- och cykelväg planeras gå längs med Kantarellvägen och sluta an i öst vid den befintliga, grusade gång- och cykelvägen. Bredden innebär att GC-vägen får plats med en gräsremsa som separerar stråket från Kantarellvägen. Den grusade GC-vägen ska asfalteras. GC-vägarna planläggs som GCVÄG. Det finns möjligheter för GC-vägen längs med Kantarellvägen att fortsätta i väst till Lasarettsgatan, men det är inget som regleras i denna detaljplan.

### 2.2.1 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

## 2.3 Kvartersmark

Kvartersmarken består endast av 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 kan vårdinslaget föräldraliknande omsorg rymmas inom användningen Bostäder. Gruppboendestäder där boendet kräver ständig tillsyn av personal, som gruppboende enligt LSS, kan därför ingå.



Figur 3: Bilden visar en möjlig byggnadsutformning



## 2.3.1 Gestaltning

Området har bedömts som känsligt för gestaltungsfrågor. Därför blir tillkommande bebyggelse reglerad vad gäller placering, fasadmateriäl, takmateriäl och höjd. Bestämmelserna skiljer sig mellan varje del, varför utformningsfrågor redovisas i delområden (se figur 4).

### 2.3.1.1 Delområde 1

För att öka Kantarellvägens stadsmässiga karaktär ska ny bebyggelse följa byggnadslinjen från befintlig bebyggelse vid kvarteret Toppmurklan. Detta regleras genom prickad mark. Nockhöjd regleras till 4,6 meter, vilket innebär bostadshus i ett plan. Fasad ska utgöras i trä och färgsättas i naturligt träutförande. Tak på bostadshus ska utformas med grönt tak, exempelvis sedum. Största byggnadsarea regleras till 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Utformningsförslaget redovisar tre bostäder.

### 2.3.1.2 Delområde 2

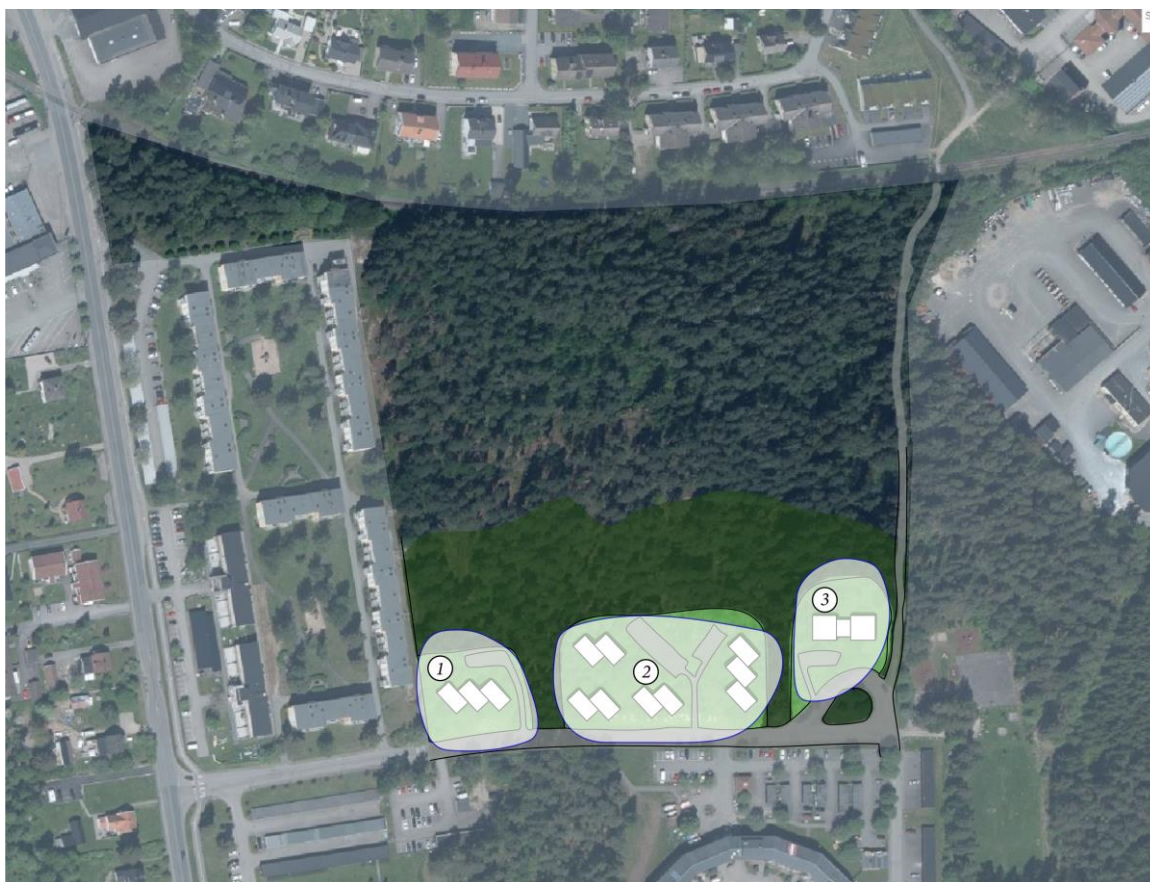
Delområdet ligger några meter högre än delområde ett och Kantarellvägen gör en liten sväng mellan områdena. Ett brett naturområde skiljer områdena åt. Därför görs bedömningen att byggnadslinjen inte kommer vara synlig på samma sätt om den följs till delområde två, varför den prickade marken inte är lika djup som i första delområdet. Bestämmelser om fasadmateriäl och tak är samma som delområde ett. Däremot tillåts en nockhöjd på 7,3 meter, vilket gör bostadshus i två våningar möjligt. Största byggnadsarea regleras till 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Utformningsförslaget redovisar nio bostäder.

### 2.3.1.3 Delområde 3

Kvartersmarken ger möjlighet att uppföra ett LSS-boende. Bestämmelser om fasadmateriäl och tak är samma som i de andra delområdena. Nockhöjd regleras till 6 meter. I övrigt ska LSS-boendet utformas efter verksamhetens behov och önskemål. Största byggnadsarea regleras till 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Utformningsförslaget redovisar sex bostäder.

### 2.3.1.4 Naturligt träutförande

Med naturligt träutförande avses en färgsättning som påminner om kulören av obehandlat trä (både färskt och äldre). Kan vara både obehandlad och behandlad träyta. Att behandla med järnvitriol för att få ett intryck av en grånad till synes väderpåverkad träyta inryms därmed inom bestämmelsen. Även andra behandlingar som tjärning eller slamfärg för att få en mörkare träyta kan också inrymmas.



Figur 4: Bilden visar uppdelning av kvartersmarken i delområde 1, 2 och 3

### 2.3.2 Parkering

Antal parkeringsplatser för cyklar och bilar ska överensstämma med kommunens parkeringsnorm. Krav på antal ställs utifrån bruttoarean för bebyggelsen inom området. För exploatörer som vill bidra aktivt med åtgärder som stimulerar ett mer hållbart resande och därmed bidrar till ett minskat bilparkeringsbehov, finns möjlighet att sänka parkeringstalet för bostäder enligt parkeringsnormens fördefinierade reduktionsfaktorer.

### 2.4 Genomförandetid

Detaljplanens genomförande tid är 15 år (180 månader) från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Det finns dock vissa undantag, exempelvis får en detaljplan ändras om det framkommer nya förhållanden som är av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.





## 3 Motiv till detaljplanens regleringar

### 3.1 Användningsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
GATA <sub>1</sub>	Lokalgata	Den del av planområdet som täcks av Kantarellvägen planläggs som allmän platsgata. Säkerställer anslutning till nya bostäder.
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Säkerställa en befintlig gång- och cykelväg i östra delen samt möjliggöra för att en ny gång- och cykelväg anläggs längs med Kantarellvägen.
NATUR	Natur	Naturmarken syftar till att; säkerställa bevarande och utvecklande av Galgaberget; förstärka stigar; möjliggöra dagvattendamm och lekotop; bryta upp kvartersmarken och minska dess barriäreffekter.
B	Bostäder	Syftet med planläggningen är att möjliggöra för bostäder av olika slag.

### 3.2 Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
damm <sub>1</sub>	Damm för dagvatten	Syftar till att ta hand om en del av dagvattnet som uppstår i och med att marken blir hårdjord.
e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet	Byggnadsarean regleras för att säkerställa att tillkommande bebyggelse får ett luftigt uttryck, utifrån aktuella markförhållanden. Säkerställer även att ytor för gård och parkering blir möjliga.



e <sub>2</sub>	Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet	Byggnadsarean regleras för att säkerställa att tillkommande bebyggelse får ett luftigt uttryck, utifrån aktuella markförhållanden. Säkerställer även att ytor för gård och parkering blir möjliga.
e <sub>3</sub>	Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet	Byggnadsarean möjliggör för gruppboende enligt LSS med tillhörande ytor för gård och parkering.
f <sub>1</sub>	Tak ska utföras som gröna tak med organisk takbeklädnad (till exempel sedum)	Då bebyggelsen hamnar i kuperad skogs- och kulturmiljö är det viktigt att bebyggelsen anpassar sin utformning och gestaltning för att passa in. Bestämmelsen syftar till att säkerställa det.
f <sub>2</sub>	Fasader ska utföras i trä och färgsättas i naturligt träutförande.	Då bebyggelsen hamnar i kuperad skogs- och kulturmiljö är det viktigt att bebyggelsen anpassar sin utformning och gestaltning för att passa in. Bestämmelsen syftar till att säkerställa det. Se under rubrik "Naturligt träutförande" i avsnittet <i>Beskrivning av detaljplanen</i> för innebörd.
h <sub>1</sub>	Högsta nockhöjd är 4,6 meter	För att uppnå den variation som eftersträvas i området säkerställs att en del bostäder endast kan byggas som enplanshus.
h <sub>2</sub>	Högsta nockhöjd är 7,3 meter	Höjden tillåter tvåplanshus, men säkerställer samtidigt att byggnaderna inte blir för dominerande gentemot omgivningen.
h <sub>3</sub>	Högsta nockhöjd är 6 meter	Bestämmelsen reglerar höjden på tillkommande LSS-boende. Då byggnaden kommer bli större och mer kompakt än övriga envåningshus inom planen ges möjlighet till en



		något högre nockhöjd för att öka flexibiliteten i uttrycket.
<b>h<sub>4</sub></b>	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter	Tydliggör att komplementbyggnader ska underställas huvudbyggnader.
<b>Prickmark</b>	Marken får inte förses med byggnad	Bestämmelsen säkerställer god sikt längs med gata. I delområde ett syftar bestämmelsen till att följa byggnadslinjen från befintlig bebyggelse.
<b>Utfartsförbud</b>	Utfartsförbud	Syftar till att öka trafiksäkerheten samt endast tillåta en in- och utfart till områdena.
<b>u<sub>1</sub></b>	Marken är reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar	U-området på kvartersmark ger möjlighet att säkerställa ledningar genom ledningsrätt eller servitut.



## 4 Planeringsunderlag

### 4.1 Kommunala

#### 4.1.1 Detaljplan

- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv. Toppmurklan, 1963
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Vetlanda (Området norr om Hargen), 1965
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Vetlanda, Skolområde öster Kantarellen, 1974

#### 4.1.2 Grundkarta

Tillhörande grundkarta är upprättad 2023-11-09

#### 4.1.3 Översiktsplan

Gällande översiktsplan, Fördjupad översiktsplan för Vetlanda tätort, antagen 2020.

## 4.2 Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken

Undersökningen för den här detaljplanen gjordes 2023-05-24.

## 4.3 Utredningar

Markmiljöundersökning, framtagen av Njudung Energi, upprättad 2023-09-18

Dagvattenutredning, framtagen av Njudung Energi upprättat 2023-10-05, reviderad 2024-01-19

## 5 Planeringsförutsättningar

### 5.1 Kommunala

#### 5.1.1 Detaljplaner

Planområdet täcks av tre ändringar/utvidgningar av stadsplan (äldre benämning på detaljplan) 1963, 1965 och 1974. På dessa planer är området nästan uteslutande planerat som *allmän plats (park)*, förutom ett mindre parkeringsområde som inte genomförts. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare stadsplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

#### 5.1.2 Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, fördjupad översiktsplan för Vetlanda tätort (antagen 2020), pekar ut en yta längs med Kantarellvägen som lämplig för bebyggelse. Stadsdelen bedöms vara i behov av en större variation i bostadsbeståndet och en bättre anknäytning till övriga Vetlanda. Cirka 20 nya bostäder beräknas kunna tillskapas. För den fortsatta planeringen anges följande riktlinjer:

- Prioritera boende- och upplåtelseformer som inte finns i området idag för att skapa ett mer varierat bostadsbestånd i stadsdelen.
- Undersök möjligheter för äldreboende.
- Anpassa exploatering efter områdets rekreativa värden samt med varsamhet till ekosystemtjänster och områdets kulturella värden (Galgaberget).
- Eftersträva att ny bebyggelse tillför arkitektoniska kvaliteter till området.
- Ta hänsyn till reningsverk nordost om området.
- Utveckla målpunkter och mötesplatser i området och stärk kopplingarna mellan Stensåkra och tätorten i stort.
- Genomför hastighetsdämpande åtgärder längs Kantarellvägen i samband med exploatering.



Figur 5: Område utpekat i FÖP 2020



## 5.2 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 inom riksintresse för skyddade vattendrag (Emån) enligt 4 kap. 6 § miljöbalken. Vattenkraftverk samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål får inte utföras.

## 5.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 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.

## 5.4 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.

## 5.5 Miljö

### 5.5.1 Lukt

I anslutning till planområdet finns ibland luktproblem som kommer från ett processreningsverk och ett gjuteri öster om Upplandavägen. När vädret är ogynnsamt och vinden ligger på mot planområdet kan lukten sprida sig tillfälligt. Norr om planområdet ligger befintlig bebyggelse i samma vindriktning, varifrån det sällan rapporteras som en problematik.

### 5.5.2 Dagvatten

Området är idag obebyggt och bedöms som väldränerat. I sydöstra delen av planområdet mynnar ett dagvattenrör.

### 5.5.3 Geotekniska förhållanden

I planområdet utgörs jorden enligt SGU:s översiktliga jordartskartor av sandig morän. Centralt i området och ut mot västra delen består marken av urberg. För den delen av planområdet där bebyggelse planeras finns en översiktlig markundersökning från 2017. Den togs fram i samband med att FÖP2020 pekade ut ett antal utvecklingsområden. Resultaten visar att området är väldränerat och att jorden består av normalblockig, sandig morän. Mot Galgaberget går berget i dagen. I den sydöstra delen av planområdet, vid vändplatsen, förekommer ett mindre utfyllnadsområde som bedöms utgöras av jord, sten och block. Fyllnadsmaterialet kan till viss del vara organiskt och området kan även innehålla håligheter. Därför finns en risk för instabilitet vid belastning. Undersökningens slutsats är att området troligtvis får grävas ur och ersättas med nytt material för att kunna ge stabilitet.



## 5.6 Hälsa och säkerhet

### 5.6.1 Omgivningsbuller

Kantarellvägen, som går genom områdets södra del, är idag den enda märkbara källan till buller. Vägen leder till förskolan och slutar där i en återvändsgränd. Således trafikerar den av de som bor på intilliggande Kantarellen eller de som ska till och från förskolan. Ljudmiljön i dagsläget bedöms som god. Järnvägen i norr har begränsad trafik med högst två tåg om dagen.

### 5.6.2 Risk för översvämning

WSP genomförde 2022 en skyfallskartering för Vetlanda tätort. Skyfallskarteringen utgår från ett 100-årsregn med varaktighet 6 timmar och klimatkraft 1,4, vilket resulterar i en total volym på 118 mm. Resultatet från skyfallskarteringen visar att det aktuella planområdet ligger utanför riskzonen och det finns inte några identifierade ansamlingar av vatten inom området efter avslutad simulation.

### 5.6.3 Risk för erosion, skred och ras

Ingen risk för ras, skred eller erosion föreligger. I sydöstra delen av planområdet, vid vändplatsen, förekommer ett utfyllnadsområde som riskerar instabilitet vid belastning. Se närmare under *Planeringsförutsättning* → *Geotekniska förhållanden*.

### 5.6.4 Föroreningar

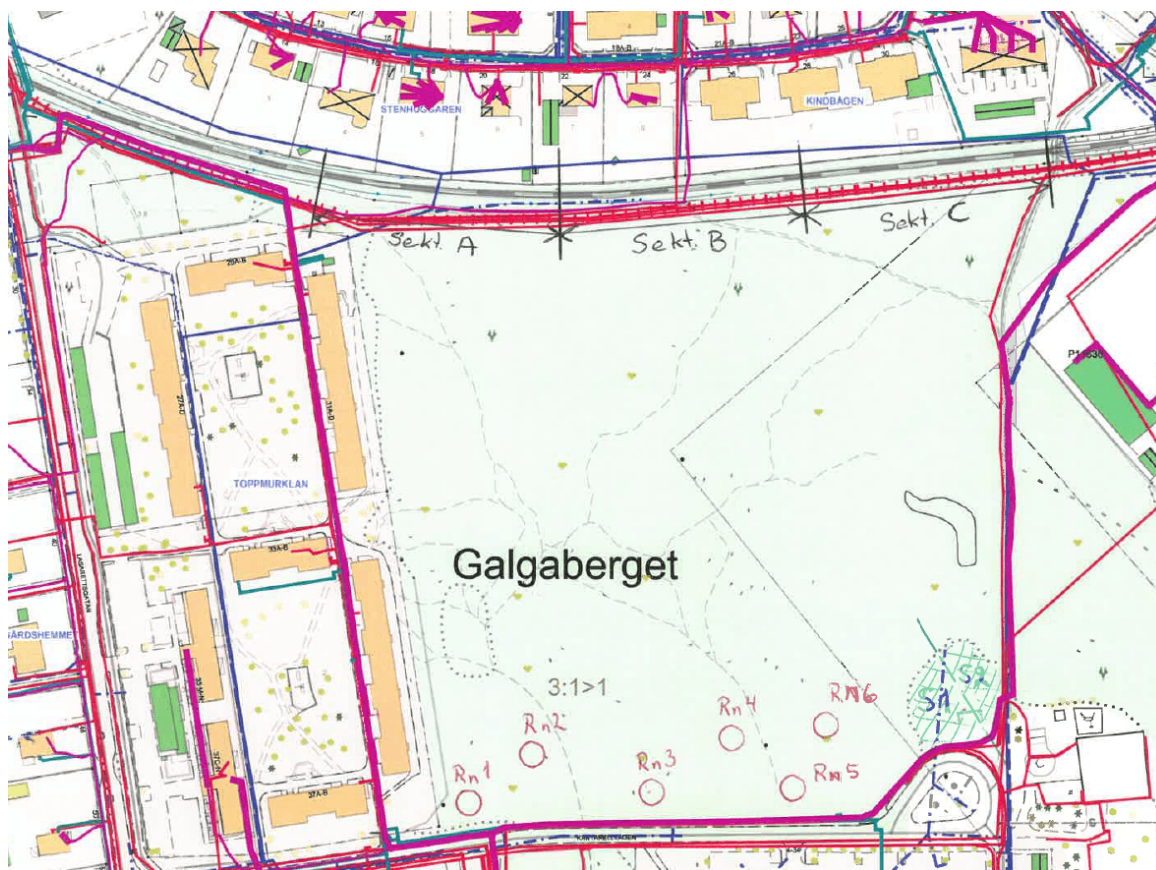
Provtagningar har gjorts på sediment i diket som går längsmed järnvägsbanken. Analysen visar på förekomst av Pesticider, PAH samt Alifater. PAH förekommer som mest i sektion A (se figur 6), med en halt överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärde för förorenad mark känslig markanvändning. I sektion B och C är halten under känslig markanvändning. Pesticider i form av glyfosat och AMPA har i mindre mängder påträffats i alla tre sektioner. Glyfosat kommer med all sannolikhet från användande av Roundup. AMPA är i sin tur en nedbrytningsprodukt av glyfosat. Låga halter av Alifater >C16-C35 (under halten för känslig markanvändning) har analyserats i sektion B och C vilket eventuellt kan vara ett resultat av förekommande organiskt nedbrutet material.

### 5.6.5 Radon

Markradonmätningar visar att området klassas som "Normalradonmark".

### 5.6.6 Räddningstjänst

Vetlanda kommun ingår i dagsläget i Högländets räddningstjänstförbund. Närmaste brandstation ligger i Vetlanda, cirka 700 meter från planområdet. Insattiden förutsätts understiga fem minuter. Framkomligheten till och från planområdet bedöms som god, även om det bara kan anslutas från ett håll. Brandpost finns precis i den sydvästra gränsen av detaljplanen.



Figur 6: Visar provtagningssektioner vid järnvägen (A, B och C)

## 5.7 Kulturmiljö

### 5.7.1 Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetet finns en gammal avrättningsplats i området. Denna ligger på Galgaberget, centralt i planområdet. Platsen är utpekad på kartor redan från 1600-tal. Inga undersökningar har gjorts på plats som kan bekräfta detta. En artikel från 1943 i Vetlandaposten berättar att den sista avrättningen på Galgaberget ägde rum 1855. Galgaberget är i FÖP 2020, naturvårdsplanen och grönstrukturunderlaget utpekad som en kulturkärna.

I södra delen av planområdet ligger en fossil åker som noterades i samband med en utredning för ny damm vid Vetlandabäcken 1998. I samband med upptäckten undersöktes åkermarken och daterades till yngre järnålder och senmedeltid. 2022 genomfördes en arkeologisk förundersökning av åkern samt en arkeologisk utredning steg 2 på ett par mindre ytor på var sida om åkern. Misstanken var att ytorna kunde dölja förhistoriska boplatser, men inga fornlämningar framträdde. Länsstyrelsen bedömer platsen som färdigundersökt och har uppdaterat den antikvariska statusen till "undersökt och borttagen" i Riksantikvarieämbetets tjänst Forsök.

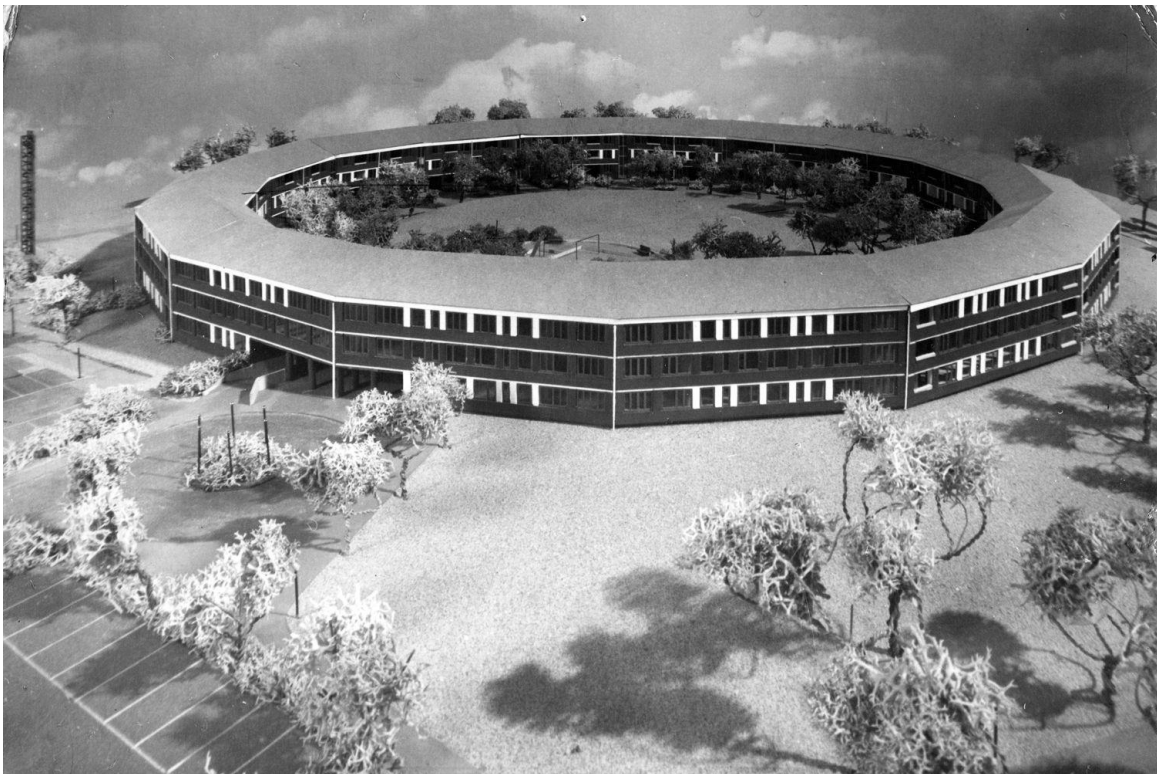
Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen (1988:950). Vid påträffade av fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska arbetet avbrytas och fornlämningen undersökas.





## 5.7.2 Kantarellen

Söder om planområdet ligger kvarteret Kantarellen, vilket finns med i kommunens Byggnadsklassificering (2018). Kvarteret innefattar en enhetlig byggnad som ritades 1966 av ELLT Arkitektkontor i Stockholm. Den stora byggnadskroppen är 16-kantig, vilket gör att den uppfattas som rund. De sammanfogade bostadssektionerna är raka och kantigheten tas upp i de sammanlänkade trapphusen. Fasaden är klädd med mörkrött tegel i olika förband. Det är en särpräglad och arkitektoniskt intressant byggnad. Sedan den beskrevs i Byggnadsklassificeringen har viss ombyggnation skett, men inte av så pass stor skala att det förtar från helhetsintrycket. Klassificeringen är i samma nivå som Stadshuset i Vetlanda, fyra av fem. För nivån finns flertalet rekommendationer, bland annat att byggnaden inte får förvanskas vid förändring i omkringliggande miljö. Generellt brukar hela stadsdelen Stensåkra refereras till som bara Kantarellen.



Figur 7: Modell av Kantarellen.

## 5.7.3 Kvarteret Toppmurklan

I direkt anslutning västerut ligger kvarteret Toppmurklan som också finns upptaget i Byggnadsklassificeringen. Husen är inordnade i rektanglar i två öppna trädbevuxna gårdar, med de långa huskropparna parallellt med Lasarettsgatan och de kortare huskropparna i vinkel. Fasaderna är spritputsade i olika ockragula toner och portarna, av oljad ek, är original. Byggnadernas kulturhistoriska värden utgörs av att de är flera byggnader där byggnadskropp och miljö uppförts och gestaltats i ett sammanhang. Kvarteret klassificeras som nivå tre av fem, vilket också innebär flera rekommendationer. Rekommendationen om att byggnaden inte får förvanskas vid förändring i anslutning till den finns dock inte för Toppmurklan.



## 5.8 Naturmiljö

Området utgörs av barrskog med både gran och tall. I östra delen finns en mindre vattensamling. Området är kuperat och i mitten ligger Galgaberget, som är en utpekad kulturkärna. Här utgörs skogen av äldre tall med medelålder på cirka 150 år. Genom hela området löper välfrekventerade stigar i olika storlek. Naturvärdena är knutna till den äldre tallskogen i form av utvecklade kronor, stående död ved med bohål och grövre träd. Mark och fältskiktet utgörs av lövsly och bärris. Genom området går en utpekad spridningskorridor för djur och växter. I öst, längs med den grusade cykelvägen, har granskogen blåst ner och utgörs idag av ett hygge. Skogsområdet lyfts i naturvårdsplanen och grönstrukturunderlaget. Specifikt nämns att bevara och långsiktigt utveckla platsen samt att hålla efter den väl. Generella riktlinjer handlar om att underhålla promenadstigar, planera för tätortsnära lövskog, utveckla grönstruktur med fokus på tillgänglighet, belysning med mera.

### 5.8.1 Invasiva arter

Längs med den grusade cykelvägen i öst förekommer ett bestånd av växten Jätteloka. Växten är listad på EU:s förteckning över invasiva främmande arter, vilket innebär att det finns krav på markägaren att ta bort den. Jättelokan är en flerårig växt som kan orsaka svårläkta ärr om dess saft kommer i kontakt med hud som sedan utsätts för solljus.

## 5.9 Sociala

### 5.9.1 Trygghet

Utgångspunkten för detaljplanen är att ett gruppboende enligt LSS ska uppföras i delområde tre. Utöver att vara ett hem är ett gruppboende också en arbetsplats, en arbetsplats som ofta innebär skiftarbete. Skiftarbete gör att arbetande kan behöva ta sig till eller från arbetsplatsen när det är mörkt, något som kan medföra en känsla av upplevd otrygghet. Den upplevda tryggheten är en faktor som påverkar hur personer väljer att röra sig i det offentliga rummet.

Från tidigare arbeten har kommunen vetskap om att den grusade cykelvägen i öst har upplevts som otrygg, varför belysning har installerats. Om vägen har upplevts som otrygg är det inte otänkbart att även lekplatsen kan uppfattas så kvällstid. Kommunens registrering av vandalisering 2011 – 2020 visar att det finns två registrerade händelser kopplade till GC-vägen och lekplatsen. Generellt visar statistiken att vandalisering är kraftigt kopplad till skolor, centrum och vissa allmänna platser.

### 5.9.2 Barnperspektiv

Stensåkra ger goda levnadsvillkor för barn. Det finns skiftande miljöer där barn kan röra sig, leka och uppleva. Det finns en större, strukturerad lekplats och även stora skogar med vatten och höjdförhållanden som ger fantasin ett friare spelrum. Från Stensåkra leder många gång- och cykelvägar 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 i Stensåkra utvecklar hållbara livsmönster över tid.



## 5.9.3 Tillgänglighet

Tillgänglighet kan beskrivas inom två områden. Det gäller dels tillgängligheten till service och funktioner som vi behöver i vardagen: komma till och från skola eller arbete, handla, nå lekplats eller grönska och så vidare. Dels framkomligheten, särskilt för människor med begränsad rörlighet. Miljön i staden ska på olika sätt vara tillgänglig för alla grupper.

Området ligger i utkanten av Vetlanda centrum. Inom Stensåkra finns förskola och i sydvästra delen av stadsdelen finns en framtagen detaljplan som tillåter livsmedelshandel. I direkt anslutning finns restauranger, drivmedelsförsäljning och godisbutik. Det är knappt 750 meter till Maxi ICA Stormarknad och cirka en kilometer till centrum. I centrum nås mer handel, men också samhällsservice som vårdcentral, apotek och tandläkare. Till skolorna i Vetlanda finns det gena gång- och cykelvägar. Planområdet är kuperat. Gång- och cykelvägen i öst sluttar relativt kraftigt åt norr. De stigar som går inne i skogsområdet kan inte bedömas som tillgängliga.

## 5.9.4 Sociala förutsättningar

Stadsdelen Stensåkra består av relativt storskaliga flerbostadshus, med stor del hyresrätter. Stadsdelen har förhållandevis 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 alternativ 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.

## 5.10 Teknik

### 5.10.1 Ledningar

Följande ledningsägare har uppgett att de har ledningar inom eller i anslutning till planområdet:

- Njudung Energi
- Skanova
- GlobalConnect

Det finns ledningar för vatten, avlopp, el, fiber och fjärrvärme vid Kantarellvägen eller i närområdet.

### 5.10.2 Avfall

Kretslopp Sydost är i dagsläget den som ansvarar för avfallshanteringen i Vetlanda kommun.

## 5.11 Trafik

Anslutning till området sker via Kantarellvägen. Kantarellvägen är en lugn lokalgata med förhållandevis begränsad trafikmängd. Under en vecka i månadsskiftet augusti – september 2023 mättes trafiken på gatan. Utifrån mätningen har en ÅDT på 717 fordon/dygn räknats fram, varav 0,5% utgör tung trafik. Medelhastigheten ligger på 34 km/h och ett par fordon i veckan ligger på 70-80 km/h.

### **5.11.1 Järnväg**

Järnvägen som går direkt norr om planområdet är en del av bandel 872, Vetlanda – Kvillsfors – Pauliström/Järnforsen. På sträckan Vetlanda-Kvillsfors har trafiken nyligen slutat gå. Trafikverket kommer under 2024 ta ställning till om underhållet för bandelen kommer upphöra. Kommunens ambitioner och mål är att järnvägen fortsättningsvis ska underhållas och trafikeras.

### **5.11.2 Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats finns på Lasarettsgatan, cirka 300 meter från planområdet. Busshållplatsen trafikeras i dagsläget av regionbussar, som bland annat går in till centrala Vetlanda och vidare mot Nydala handelsområde.

### **5.11.3 Gång och cykel**

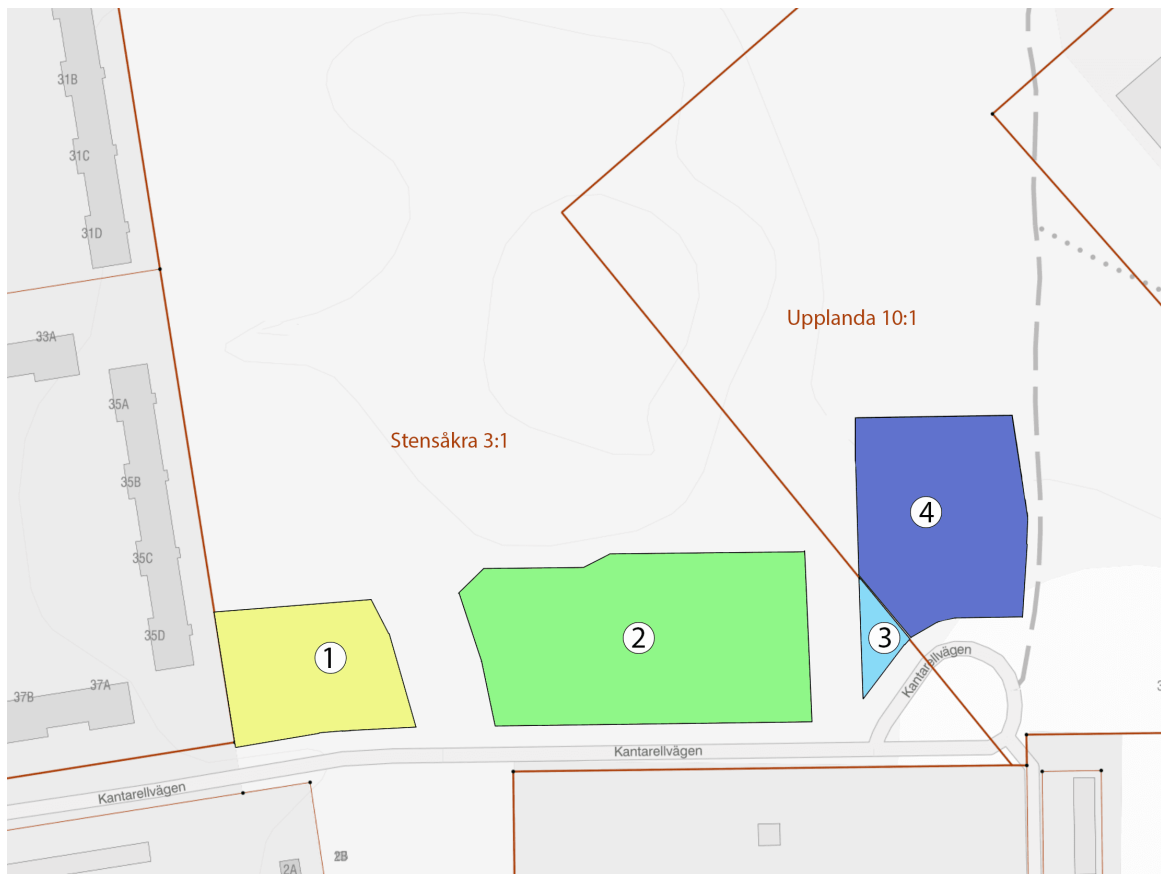
Inom planområdet finns flera gångvägar, vilka används för rekreation. I östra delen går en upplyst cykelväg som är en del av Vetlandas huvudnät för GC-vägar. Cykelvägnätet från området är väl utbyggt.

## 6 Konsekvenser

### 6.1 Fastigheter och rättigheter

Detaljplanens genomförande innebär att Stensåkra 3:1 och Upplanda 10:1 kommer styckas av.

Fastighet	Avstår mark	Markanvändning	Nummer i figur 8
Stensåkra 3:1	1936 kvadratmeter	Bostäder (omr 1)	1
Stensåkra 3:1	4668 kvadratmeter	Bostäder (omr 2)	2
Stensåkra 3:1	247 kvadratmeter	Bostäder (omr 3, LSS)	3
Upplanda 10:1	2772 kvadratmeter	Bostäder (omr 3, LSS)	4



Figur 8: Visar vilka fastighetskonsekvenser planförslaget får.

### 6.2 Riksintressen

Detaljplanen påverkar inte några riksintressen.



## 6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planens föreslagna markanvändning bedöms vara förenlig med syftet för 3 kap. miljöbalken.

## 6.4 Miljöbedömning

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 2023-05-24 och finns som bilaga. Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behovet av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning föreligger därför inte. Undersökningen visar dock att vidare analys gällande trafik, mark och dagvatten kan behövas.

## 6.5 Miljökvalitetsnormer

5 kap. miljöbalken behandlar miljökvalitetsnormer, det vill säga gränsvärden för utomhusluft, omgivningsbuller och vattenkvalitet. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att något gränsvärde överskrids.

## 6.6 Miljö

### 6.6.1 Lukt

I anslutning till planområdet finns ibland luktproblem som kommer från ett processreningsverk och ett gjuteri öster om Upplandavägen. Påverkan på området bedöms som liten. Verksamheter med luktproblematik kan komma att få hårdare lagkrav på sig, varför det i framtiden är möjligt att lukten blir ett mindre problem.

### 6.6.2 Dagvatten

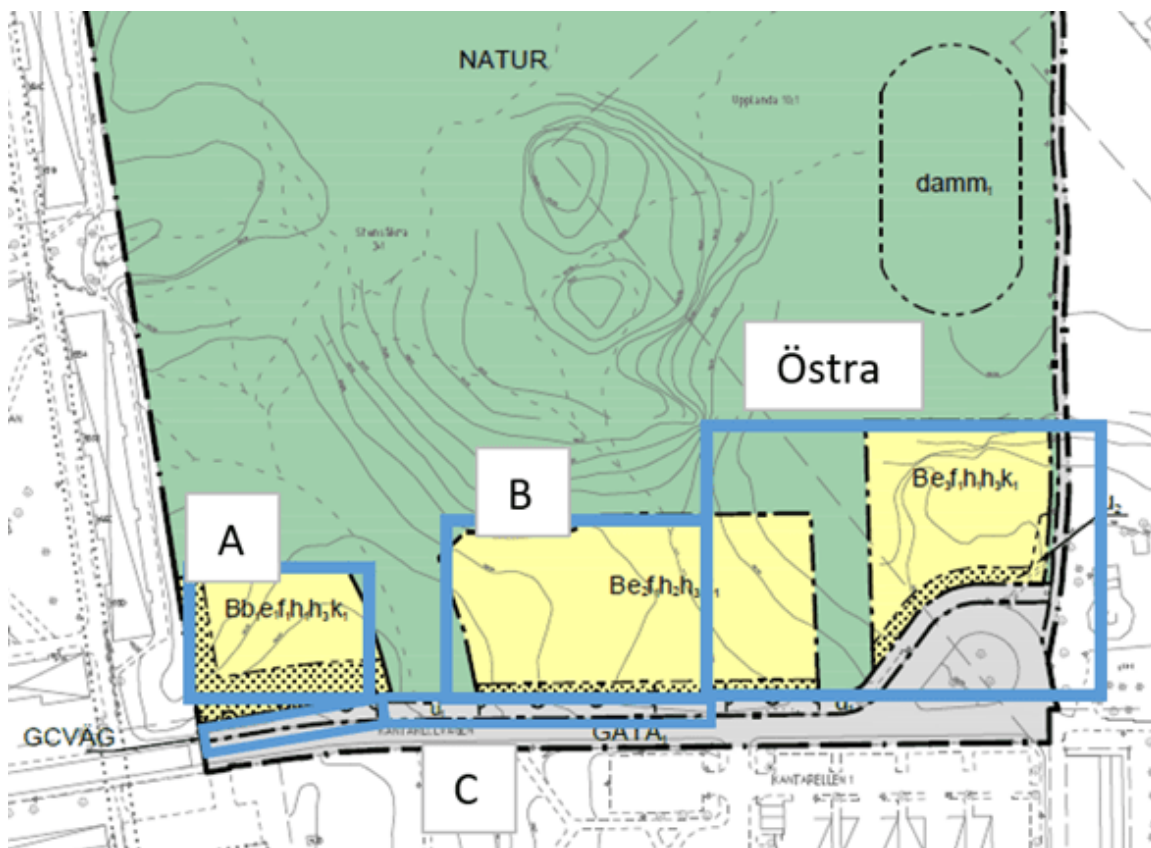
I samband med detaljplanearbetet har Njudung Energi tagit fram en dagvattenutredning som redovisar förslag till dagvattenhantering. Utredningens syfte har varit att redovisa aktuella förutsättningar och presentera lösningar utifrån de behov som finns. Sett från den del av planområdet som ska exploateras avrinner dagvatten mot väster och öster från en identifierad ytvattendelare (gränsen mellan B och Östra, figur 9). Avrinningsriktning som den ser ut idag föreslås se likadan ut även efter exploatering. Utifrån strömningsriktningarna har utredningen delat upp planområdet i fyra delar – A, B, C och Östra (se figur 9). A, B och C avvattnas västerut mot befintligt dagvattensystem som har sitt utlopp i en dagvattendamm intill Illharjens naturreservat. Denna damm är idag hårt belastad, varför ytterligare belastning bör begränsas. Det östra området avvattnas ner till ett naturligt våtområde med en mer eller mindre permanent vattenspegel. Där infiltreras vattnet och når via grundvattnet Vetlandabäcken och i förlängningen Emån.

För område A och B föreslås en lokal dagvattenhantering med kapacitet att hantera ett 10-årsregn med 10 min varaktighet. Det innebär att 85% av årsnederbörden från området omhändertas lokalt. Från husen föreslås att takavvattning leds via en yttlig tät betongränna 2,5 m ut från huset och sedan över en infiltrationsyta som består av gräsmattan. Därefter placeras ett avskärande dräneringsstråk som kopplas samman med befintliga dagvattenledningar. Stråkets höjdsättning ska vara sådan att

ytavrinning vid händelse av mättnad leds bort från husen och ut mot Kantarellvägen. Föreslagen dimensionering för stråket är 1,3 m djup och 0,8 m bottenbredd. Längden beror på gräsmattans area.

För det östra området är det möjligt att via ledningar avvattna tak och hårdgjorda ytor så att avrinningen styrs mot dagvattendammen österut. Dimensioneringen av denna damm görs utefter behov och bedöms inrymmas i den angivna ytan ( ) i plankartan. I utredningen föreslås även en förändrad dagvattenhantering för den del av Kantarellvägen som avvattnas västerut (område C). Ett öppet dike utan kantstenar kan anläggas mellan den planerade GC-vägen och Kantarellvägen. För att detta ska vara möjligt måste avståndet mellan GC-väg och gata vara minst 2 m. Diket utformas som ett brett avvattningsstråk med relativt branta slänter (2,5%). Botten täcks med sten för att förhindra erosion vid kraftiga flöden. Var 30:e meter placeras en uppehållande sektion av exempelvis betong med en höjd på 10 cm för att utjämna vattenflödet. Vid utfarten från bostadsområdena placeras vägtrummor. Vid slutet av diket installeras en nedstigningsbrunn med spärrskiva så att måttliga flöden stannar i diket, men höga flöden tillåts passera och fortsätta i de befintliga dagvattensystemen.

Samtliga dagvattenlösningar bedöms vara möjliga att inrymma i planområdet. Utredningen påpekar att lösningarna som presenteras är förslag och att dagvattenhanteringen kan lösas på flera sätt.



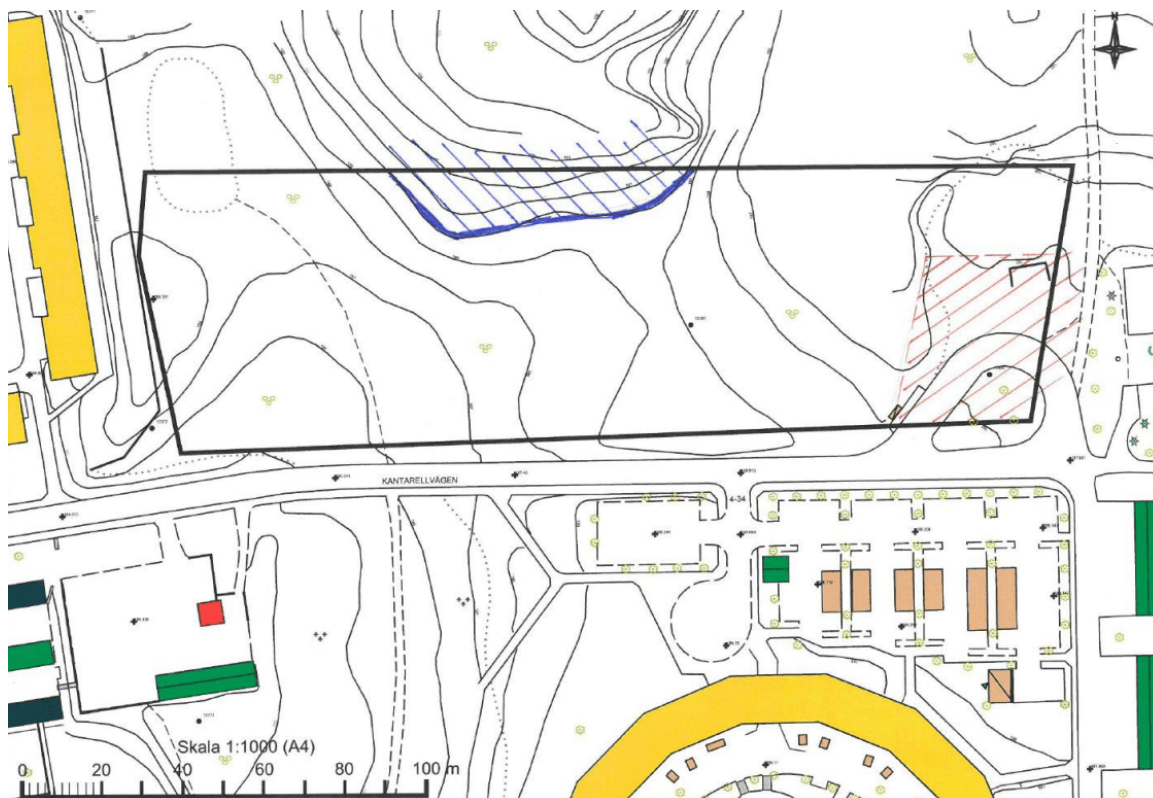
Figur 9: Visar områdesuppdelning från dagvattenutredningen.

### 6.6.3 Geotekniska förhållanden

I den östra kanten av planområdet, vid vändplatsen, förekommer ett utfyllnadsområde som bedöms utgöras av jord, sten och block. Fyllnadsmaterialet kan till viss del vara organiskt och området kan även innehålla håligheter, vilket medför att det finns risk för instabilitet vid belastning. Detaljplanen



tillåter att området bebyggs och för att hantera risken för instabilitet krävs lämplig grundläggning genom exempelvis pålar eller plintar ner till fast mark. En annan lösning är att området grävs ur och fylls igen med stabilare massor. Samlingsprover från fyllnadsmaterialet i utfyllnadsområdet har analyserats och visar inte på någon förekomst av förorenade ämnen. Inga förhöjda halter av analyserade metaller förekommer. Nivån för halter mindre än ringa risk har inte överskridits, massorna har därmed inte någon begränsning för vidare användande miljömässigt sett.



Figur 10: Visar karta från markundersökning. Utfyllnadsområdet ryms inom rött skrafferat område.

## 6.7 Hälsa och säkerhet

### 6.7.1 Omgivningsbuller

Detaljplanens genomförande innebär att trafiken till och från området ökar, men att ökningen är mycket begränsad. Med hjälp av Trafikverkets alstringsverktyg har kommunen beräknat hur stora de ökade trafikmängderna kan bli. Verktöget visar en ungefärlig ökning av ÅDT med 36 fordon/dygn vilket tillsammans med den existerande ger en ÅDT på cirka 753 fordon/dygn. En bullerberäkning redovisar att ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Kantarellvägen beräknas till 49 dBA 13 meter från vägbanans mitt. Avståndet utgör närmast byggbara mark. Därmed gäller inte särskilda rekommendationer för fasadutformning i förhållande till bullernivåer.

### 6.7.2 Risk för översvämning

Vid översvämning (100 års-regn) kommer avledning av vatten att ske via Kantarellvägen västerut. Det förekommer ingen lågpunkt i planområdet som utgör en översvämningrisk, men större vattenmassor kan förekomma på vägen innan de förs vidare västerut. Efter genomförande av





detaljplan kommer andelen hårdgjorda ytor att öka och därmed även uppkomsten av dagvatten. Nuvarande system bedöms klara den ökande belastningen. Det bedöms därmed inte föreligga någon ökad översvämningsrisk vid genomförande av detaljplan inom eller utanför planområdet.

## 6.7.3 Radon

Utförda markradonmätningar visar att området klassas som "normalradonmark". Därmed rekommenderas radonskyddat byggande.

## 6.7.4 Föroreningar

Undersökningen som gjorts utmed järnvägen visar förekomst och halter av föroreningar typiska för järnvägsområden. Kommunens bedömning från tidigare markundersökningar vid järnvägsområden är att dessa är lokalt knutna till järnvägsområdet och har låg spridning till omkringliggande mark. Utifrån förutsättningarna på platsen och den föreslagna markanvändningen bedömer kommunen att föroreningarna inte utgör någon risk för människors hälsa och säkerhet.

## 6.8 Kulturmiljö

### 6.8.1 Fornlämningar

I FÖP 2020, Naturvårdsplanen och Grönstrukturunderlaget finns Galgaberget utpekad som en kulturkärna, vilken bör vidareutvecklas. I samband med att kommunen planlägger området ska Galgaberget få en tydligare roll, i syfte att lyfta platsens och Vetlandas historia. Historien föreslås berättas genom skyltning. En skylt uppe på berget med informationstext, och skyltning vid Kantarellvägen som visar vägen till berget. Skyltarnas utformning föreslås anspela på platsens mörka historia. Om markarbeten ska ske norr om bostadskvarteren kan en arkeologisk utredning steg 2 krävas.

### 6.8.2 Kantarellen

I dagsläget har byggnaden Kantarellen ett samspel med omkringliggande skog. Genom att planerad bebyggelse är kravställd för att passa in i sagd skog är bedömningen att byggnaden inte förvanskas, trots förändringar i omkringliggande miljö.

## 6.9 Natur

Exploatering av området innebär att livsmiljön för växter och djur påverkas negativt, om än i begränsad omfattning. Exploatering innebär också att området kan erbjuda fler rekreativa värden än vad det gör idag.

### 6.9.1 Invasiva arter

I den östra delen av planområdet ska den invasiva arten Jätteloka som växer där tas bort. Borttagandet får inte innebära att växten sprider sig.



## 6.9.2 Landskapsbild

Detaljplanens genomförande innebär en tydlig förändring längs med Kantarellvägen. Vad som tidigare var en sammanhängande skogsbild bryts nu upp av bebyggelse. Exploateringen planeras dock inte att få en dominerande effekt genom att hålla den lägre än tallskogen och ställa krav på dess utformning. På så sätt anpassas kommande bebyggelse till områdets karaktär, men kan samtidigt ge Kantarellvägen ett mer stadsmässigt utseende samt knyta an Kantarellen med övriga stadsdelen.

## 6.10 Sociala

### 6.10.1 Trygghet

Planens föreslagna placering av LSS-boende i östra delen av planområdet förväntas ge en ökad känsla av trygghet. Placeringen är vald utifrån flera faktorer. En av dessa är att hemmet får en strategisk plats bredvid lekplatsen och GC-vägen som idag har dålig uppsyn. Syftet är inte att övervaka, utan snarare inge känslan av att se och bli sedd, något som kan stärka den upplevda tryggheten. Bostäder längs med Kantarellvägen och den stadsmässiga karaktär som det ger förväntas ha liknande egenskaper och en positiv trygghetseffekt. Även de tydliga stråkförstärkningar som planen föreslår, i form av ny GC-väg längs med Kantarellvägen samt asfaltering av GC-vägen i öst, ger ett tryggare område.

### 6.10.2 Barnperspektiv

Det är viktigt att de goda förutsättningarna som idag finns i området inte försämras vid planens genomförande. Den delen som innebär ny bebyggelse bedöms inte försämma de rekreativa värdena, eftersom de stora planerade natursläppen ska minska barriäreffekter. Den planerade dagvattendammen utgör en möjlighet att stärka barns uppskattning av platsen. I samband med markarbeten ska möjligheterna att anlägga en typ av lekotop bredvid dammen ses över. En lekotop kan beskrivas som en naturlig lekplats med exempelvis buskar, stenar och stammar utlagda så att stigar och gömda platser bildas. Att bygga det ihop med dammen kan ge en uppskattad plats för barn. Anläggandet kan med stor fördel nyttja de material som redan finns på plats, som avverkade stammar och större stenblock från markarbete.

Trafiken kommer endast in genom återvändsgatan Kantarellvägen och är separerad från vistelsemiljöerna, vilket möjliggör för ett lugnt och tryggt område.

### 6.10.3 Tillgänglighet

GC-vägen i öst, vars lutning idag är kraftig, ska utjämnas och asfalteras. Kantarellvägen angörs med GC-väg. En av stigarna, den som går bredvid järnvägen, föreslås beläggas med stensmjöl. Vid byggnation av LSS-boende bör byggnadens utformning och utemiljöer utformas på ett sätt som inte innebär svårigheter för framkomligheten, utan i stället blir tillgängliggjorda. Tillgången till handel, service, grönområden och så vidare är mycket god.

### 6.10.4 Sociala förutsättningar

Med planens genomförande bedöms de tillkommande bostäderna och förändringarna leva upp till de mest efterfrågade alternativen i medborgarundersökningen. I och med exploateringen försvinner en

del av grönytan, men övriga grönytor förstärks. Området antas få en starkt känsla av upplevd trygghet och de platser som har bedömts otrygga åtgärdas. I och med genomförandet tillskapas också en efterfrågad variation i bostadsutbudet. Stadsdelens karaktär av storskaliga flerbostadshus bryts och nyanseras. Blandade funktioner och boendeformer kan motverka segregeringseffekter och skapar en stad där människor möts.

## **6.11 Avfall**

Med planens genomförande kommer mer hushållsavfall genereras. Utformning och placering av avfallsutrymmen ska ske utifrån anvisningar från ansvarig för den kommunala avfallshanteringen.

## **6.12 Trafik**

### **6.12.1 Motortrafik**

Detaljplanen innebär att Kantarellvägen kommer belastas med ökade trafikmängder. Med tillkommande bebyggelse beräknas ÅDT till 753 fordon/dygn. Kantarellvägen bedöms även efter detaljplanens genomförande vara en lugn lokalgata.

### **6.12.2 Gång- och cykeltrafik**

Den befintliga GC-vägen i östra delen är idag grusad. Vägen ska asfalteras, för att tillgängliggöra och tydliggöra den som en del av huvudnätet för gång- och cykeltrafik. En ny GC-väg förläggs bredvid den norra sidan av Kantarellvägen. Vägen ges en bredd om fem meter. Inom denna bredd ryms gång- och cykelväg samt två meter gräsremsa. GC-vägen kan dras fem meter bred hela vägen ner till Lasarettsgatan; kommunen äger marken och gällande detaljplan västerut tillåter det. I samband med vägarbeten ska även möjligheten att lägga ett övergångsställe på Kantarellvägen ses över. Övergångsstället knyter ihop området på ett mer logiskt sätt samtidigt som det agerar som en hastighetsdämpande åtgärd.



## 7 Genomförandefrågor

### 7.1 Fastighetsrättsliga frågor

#### 7.1.1 Förändrad fastighetsindelning

Intentionen är att kvartersmarken för delområde ett och två vid genomförandet styckas av från Stensåkra 3:1 till en eller två nya fastigheter. Delområde tre styckas av från Upplanda 10:1 för att sedan fastighetsreglera den del som täcker Stensåkra 3:1 till styckningslotten.

Fastigheterna Stensåkra 3:8 och Verket 1 ryms inom planområdet. Möjlighet finns att överföra Stensåkra 3:8 till Stensåkra 3:1 genom exempelvis fastighetsreglering. Verket 1 kan regleras längs med planområdesgränsen och berörd del kan genom fastighetsreglering överföras till Upplanda 10:1.

#### 7.1.2 Ledningsrätt

På plankartan finns utlagt ett u-område för markförlagda låg- och mellanspänningskablar. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar bör ledningsrätt eller servitut upprättas, vilket åligger ledningsägaren.

Inom planområdet finns en befintlig ledningsrätt. Ledningsrätten ligger på allmän plats, Natur.

### 7.2 Tekniska frågor

#### 7.2.1 Tekniska åtgärder

Det finns ledningar för vatten, avlopp, el, fiber och fjärrvärme vid Kantarellvägen eller i närområdet. Det är upp till exploitören att ta kontakt med berörda ledningsägare och bekosta de anslutningar och/eller nya ledningar som behövs vid genomförandet.

#### 7.2.2 Utbyggnad och drift av allmän plats

Kommunen är ansvarig för utbyggnad och drift av allmän plats. Allmän plats i detaljplanen består av natur, gata och GC-väg. Allmän plats gata avser den redan anlagda Kantarellvägen. GC-väg består av det anlagda stråket i öst, men också en ny GC-väg längs med Kantarellvägen. Naturmark används för större delen av planområdet och innebär framför allt friväxande grönområde. Det ska anläggas en dagvattendamm på naturmarken. Anläggning av eventuella gångstigar ansvarar också kommunen för.

#### 7.2.3 Utbyggnad och drift av vatten och avlopp

Planområdet föreslås ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

## 7.3 Ekonomiska frågor

### 7.3.1 Planekonomisk bedömning

Detaljplanens genomförande innebär kostnader för kommunen i form av utbyggnad av GC-väg och anpassning av allmän platsmark. Detta kommer räknas in i köpeskillingen vid försäljning av mark. Tekniska kontoret står för utbyggnad av allmän platsmark. Intäkterna för försäljning av marken går till exploateringsbudgeten. Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### 7.3.2 Ledningar

Det går idag ett flertal ledningar direkt norr om Kantarellvägen. Dessa bedöms kunna ligga kvar även med förändrad markanvändning (GC-väg). En dagvattenledning går genom planerad bebyggelse i delområde tre. Denna ledning behöver flyttas. Det föreslås genomföras i samband med markarbeten i området.

## 7.4 Organisatoriska frågor

### 7.4.1 Avtal

Ett markanvisningsavtal finns upprättat mellan kommunen och exploatör som täcker delar av kvartersmarken. Avtalet gäller för delområde ett och två och innebär att exploatören ska utföra byggnationer på kvartersmark i dessa områden. Avtalet fastställer köpeskillingen för områdena och att det i denna ingår kostnader för upprättandet av detaljplanen samt anpassning av allmän platsmark i anslutning till de avtalade områdena. Exploatören bekostar avgifter för alla förekommande lov och tillstånd som krävs samt avgifter för VA, el och andra nyttigheter till de planerade bostäderna. Vidare gör avtalet gällande att exploatören också står för kostnader för fastighetsbildning samt beredning av tomtmarken. Båda parter ska verka för att området först planläggs för önskade ändamål och sedan byggs ut.

För delområde tre har kommunen för avsikt att teckna ett markanvisningsavtal med en annan exploatör. Avtalets innehåll kommer i huvudsak utformas på samma sätt som det redan tecknade. Konsekvensen av att planen genomförs med markanvisningsavtal är att kostnader för utbyggnad av allmän plats inte kommer åläggas andra fastighetsägare inom planområdet eller skattekollektivet. Kommunens förhållningssätt är att efter hand som bebyggelse färdigställs enligt detaljplanen ska kommunen ordna med utbyggnad av de anläggningar som avtalen omfattar.

### 7.4.2 Tidplan

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

- Samråd: 11 september 2023 till och med 9 oktober 2023
- Granskning: 4 december 2023 till och med 8 januari 2024
- Antagande: Första kvartalet 2024
- Laga kraft: Första – andra kvartalet 2024



Vetlanda

*Johan Karlsson*

Planarkitekt

ANTAGEN AV KF 2024-03-20