

Detaljplan för

del av Stensåkra 3:1 med flera, Vetlanda

Vetlanda kommun, Jönköpings län

Samrådsredogörelse

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.

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav i mars 2023 planavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Stensåkra 3:1 med flera för bostäder.

Samrådsförfarande

Planförslaget handläggs med utökat förfarande. Förslaget har varit utställt för samråd under perioden 2023-09-11 till och med 2023-10-09. En kungörelse har 2023-09-09 publicerats i Vetlandaposten. Under samrådstiden har handlingar funnits tillgängliga på Kontaktcenter i Stadshusets foajé, Vetlanda bibliotek samt på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden utan kommentarer

Tekniska nämnden, 2023-09-21

Vård- och omsorgsnämnden, 2023-09-25

Kultur- och fritidsnämnden, 2023-10-03

Njudung Energi, 2023-10-18 (Yttrandet inkom inte i tid)

Inkomna yttranden med kommentarer

1. Länsstyrelsen, 2023-10-09

2. Lantmäteriet, 2023-09-29

3. Trafikverket, 2023-10-02

4. Jönköpings Länsstrafik, 2023-10-05

5. Miljö- och byggnämnden, 2023-09-26

6. PostNord, 2023-09-12

7. Skanova, 2023-09-18

8. E-on, 2023-09-11

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

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen framför i huvudsak:

- **Erosion, ras och skred**

I planhandlingarna framgår att det förekommer ett utfyllnadsområde i östra delarna som består av organiskt material samt vissa håligheter. Skulle detta område belastas finns risk för instabilitet. Det behöver framgå i planhandlingarna var detta område ligger så att det blir tydligt vilken markanvändning som planeras. Om planerad markanvändning medför att området inte får belastas behöver detta säkerställas i planen.

- **Översvämning**

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna saknar en tillräcklig bedömning av översvämningsrisken. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med en skyfallskartering som grund för bedömningen var det även behöver framgå vilken återkomsttid och klimatfaktor som man utgått ifrån. Bedömningen behöver också innefatta om genomförandet av planen påverkar/ökar risken för översvämning.

- **Dagvatten**

I planhandlingarna framgår att kommunen i dagsläget inte vet hur stor dammen behöver bli samt att syftet med dagvattendammen är att hantera merparten av dagvattenproblematiken som uppstår till följd av planens genomförande. Länsstyrelsen anser att det inte tydligt framgår hur kommunen vet att dammen kommer ha tillräcklig kapacitet. Planhandlingarna behöver därför kompletteras med underlag som tydliggör vilken kapacitet och vilket markanspråk dagvattendammen behöver ha och redovisa att tillräcklig mark finns avsatt.

- **Förutsättning för räddningstjänst**

Länsstyrelsen anser att det är fördelaktigt om kommunen beskriver förutsättningarna för att bedriva en räddningsinsats i området.

- **Arkeologi**

Fornlämningssituationen är inte klarlagd inom området med markanvändningen Natur. Länsstyrelsen kommer besiktiga området och återkommer senast i oktober 2023 med besked om huruvida arkeologi eller anpassning inom området kommer krävas vid planerade skyltningar, anläggande av gångar, dagvattendamm etc.

- **Förordning (EU) nr 1143/2014 om förebyggande och hantering av introduktion och spridning av invasiva främmande arter**

Inom planområdet har den invasiva arten jätteloka registrerats in på Artportalen. Jätteloka är listad på EU:s förteckning över invasiva främmande arter, vilket innebär att det finns ett krav på markägaren att ta bort den.

Det behöver säkerställas att genomförandet av planen inte innebär att arten sprids.

- **Artskyddsförordning (2007:845)**

Det framgår av kommunens undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning att rödlistade arter har observerats i området. Om fridlysta arter kan beröras av tilltänkt exploatering kan det kräva dispens från artskyddsförordningen.

- **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar och åtgärd: Kommunen håller med om att det inte är helt tydligt om var området med risk för instabilitet finns. För att göra det tydligare blir texterna om instabilitet omarbetade samt uppdateras med en bild. De rubriksätts även annorlunda. Under samrådsskedet har en dagvattenutredning tagits fram av Njudung Energi. Utredningen behandlar bland annat översvämnings- och dagvattenproblematiken. Resultaten arbetas in i planbeskrivningen. Planbeskrivningen uppdateras även med information angående räddningstjänstens förutsättningar samt om den invasiva arten Jätteloka. Angående rödlistade arter är kommunens bedömning att exploateringens påverkan på arterna är försumbar.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet framför i huvudsak:

- **Utfart från kvartersområde ett**

Lantmäteriet noterar att utfartsförbud gäller utmed större delen av kantarellgatan för kvartersmarksområde ett. En smalare remsa närmast naturmarksområdet omfattas dock inte av utfartsförbud. Är tanken att utfart ska ske där?

- **Redovisning av innehåll i avtal om markanvisning**

Redovisningen av innehållet i och konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av markanvisningsavtal bör vara mer konkret.

- **Fastighetsfrågor**

Lantmäteriet konstaterar att delområde tre inte kan bilda en ny fastighet genom enbart avstyckning. Vidare konstaterar Lantmäteriet att fastigheterna Stensåkra 3:8 och en liten del av Verket 1 hamnar inom planområdet. Finns planer på att genomföra fastighetsbildning så att även dessa fastigheter överensstämmer med planen?

- **Ledningsrätt**

I kapitlet ledningsrätt anges att planområdet omfattar en befintlig ledningsrätt samt att markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar läggs över rättens omfattning. Lantmäteriet noterar att befintlig ledningsrätt inte ligger inom markreservaten enligt plankartan. Vidare noterar Lantmäteriet att egenskapsbestämmelser om markreservat inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap är överflödigt.

- **Fastighetsförteckning**

I fastighetsförteckningen anges att fastigheten kantarellen 2 ligger inom planområdet. På plankartan ser det ut som att Kantarellen 2 ligger utanför plangränsen.

- **Planbeskrivning – ekonomiska frågor**

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar fastighetsbildningsåtgärderna som krävs för genomförandet av planen.

- **Plankarta**

Genomförandetiden bör anges i år i stället för i antal månader.

Kommentar och åtgärd: Tanken är att utfart från område ett ska ske där utfartsförbud mot Kantarellvägen inte finns. Utrymmet är dock i minsta taget, varför plankartan uppdateras med en bredare utfart. Redovisningen om markanvisningsavtal uppdateras till att innehålla mer specifika detaljer, där det även framgår vem som bekostar fastighetbildningsåtgärder. Angående fastighetsfrågor uppdateras texten så att Lantmäteriets efterfrågade förtydliganden framgår. Avseende Stensåkra 3:8 och Verket 1 äger kommunen idag båda fastigheterna och har inte för avsikt att genomföra några fastighetsförändringar, men planbeskrivningen uppdateras så att möjligheten framgår. Angående ledningsrätt och u-område revideras planbeskrivningen och kartan så att korrekt information framgår. Även genomförandetiden och fastighetsförteckning revideras.

3. Trafikverket

Trafikverket framför i huvudsak:

Trafikverket noterar att de statliga vägarna 31 och 47, som ligger ca 500 meter från planområdet, inte kommer påverkas negativt av planens genomförande. Angående järnvägen norr om området konstaterar Trafikverket att spåret fram tills nyligen trafikerades av godstrafik. Då trafiken slutat gå ska Trafikverket under 2024 ta ställning till om underhållet för järnvägen ska upphöra.

Kommentar och åtgärd: Noteras. Ny rubrik "Järnväg" införs i planbeskrivning med ovanstående information. Kommunens ambitioner och mål är att järnvägen fortsättningsvis ska underhållas och trafikeraras.

4. Jönköpings länstrafik

JLT önskar att närliggande hållplatser ses över och tillgänglighetsanpassas.

Kommentar: Noteras.

5. Miljö- och byggnämnden

Nämnden framför i huvudsak:

- Definitioner av "gröna material" och "färgsättning i naturligt träutförande" bör förtydligas.
- Nockhöjderna för envånings- och tvåvåningshus anser nämnden kan vara för lågt.
- Högsta nockhöjd för komplementbyggnad anser nämnden kan vara för lågt om dubbelgarage med sadeltak ska uppföras.
- Markägoförhållanden behöver uppdateras med att det finns funktioner i form av gatumark, GC-bana, kommunala ledningsnät och en transformatorstation.
- Nämnden anser att avsteg från kommunens parkeringsnorm inte får ske. Om undantag ska medges så ska parkeringsnormen i så fall revideras så reglerna gäller för alla.
- Planen bör innehålla information och ställningstaganden med anledning av utförda markundersökningar avseende förorenad mark och radon.
- Angående avfall: det bör anges att huvudman för den kommunala avfallshanteringen för närvarande är Kretslopp Sydost och att utformning och placering av avfallsutrymmen bör ske utifrån anvisningar från huvudmannen för den kommunala avfallshanteringen.

Kommentar och åtgärd: Angående definitioner för "gröna material" och "färgsättning i naturligt träutförande" kommer både bestämmelserna i plankartan ändras om och planbeskrivningen uppdateras med en tydligare bild av vad naturligt träutförande kan innebära. Angående nockhöjd för komplementbyggnad är inte meningen att dubbelgarage med sadel ska kunna uppföras. För övriga höjdbestämmelser höjs de till de efterfrågade höjderna. Avsnittet om parkering tydliggörs så att det framgår att avsteg från parkeringsnormen inte är möjligt. Information och ställningstaganden med

*anledning av utförda markundersökningar redovisas, bland annat under ny rubrik "Föroreningar".
Texterna om avfall och markägoförhållanden uppdateras.*

6. PostNord

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

Kommentar: Noteras.

7. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Kommentar och åtgärd: Noteras. Planbeskrivningen uppdateras med informationen.

8. E-on

E-on konstaterar att området inte berör deras koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommentar: Noteras.

Sammanfattning

Utifrån inkomna synpunkter och yttranden har planbeskrivningen uppdaterats med förtydliganden, information och förutsättningar för:

- Erosion, ras och skred
- Översvämningsrisk
- Dagvattenhantering
- Räddningstjänst
- Invasiva arter
- Järnväg
- Markägoförhållanden
- Föroreningar
- Ledningar
- Redovisning av innehåll i markanvisning
- Fastighetsfrågor
- Ledningsrätt
- Ekonomi
- Färgsättning
- Parkering
- Avfall

Plankartan har uppdaterats med genomförandetid, höjder, utformning och utökad kvartersmark i delområde tre. Utöver det som har framkommit genom yttranden i samrådet har även planbeskrivningens avsnitt om trafik uppdaterats samt generella rättelser och förtydliganden.

Nästa steg

Planförslaget har ändrats enligt ovan och översänds till kommunstyrelsens arbetsutskott för beslut om granskning.

Tekniska kontoret

Johan Karlsson

Planarkitekt