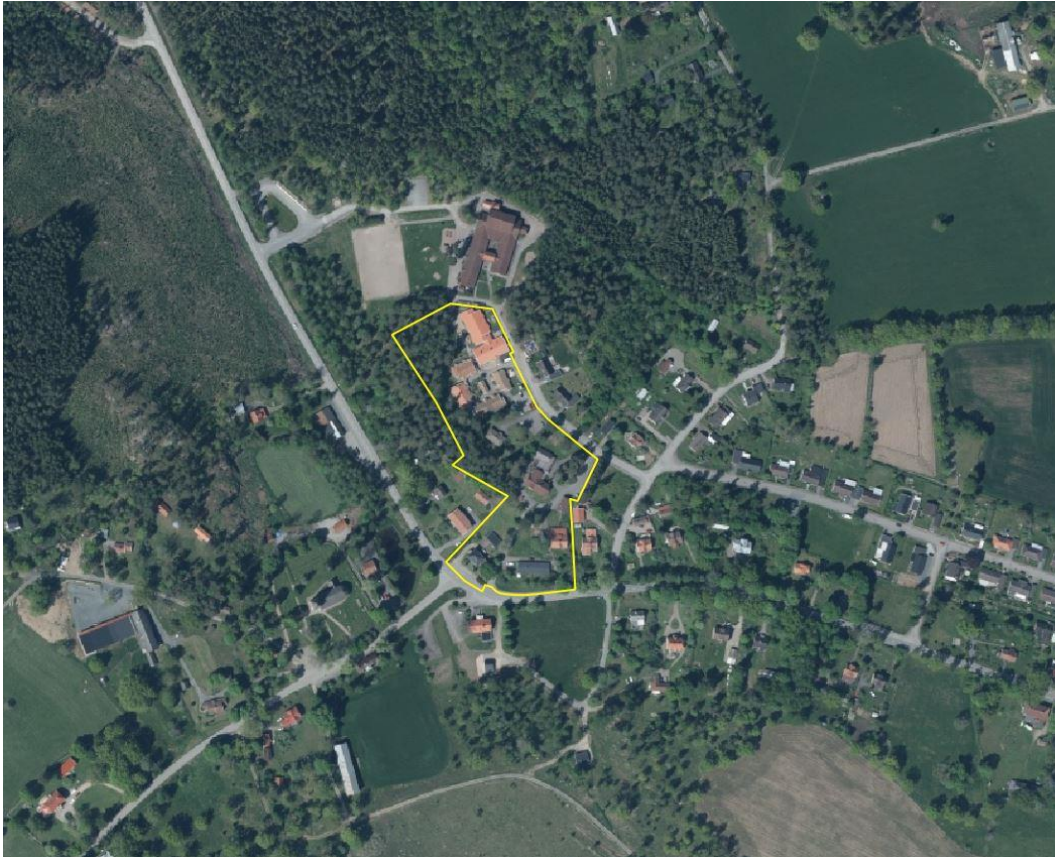




Detaljplan för del av Nykyrka 1:50 med flera, Nye, Vetlanda kommun



Antagandehandling

Vetlanda – här växer människor och företag



Innehåll

Detaljplan för del av Nykyrka 1:50 med flera, Nye, Vetlanda kommun	1
Planbeskrivning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken	3
Plandata	3
Lägesbestämning	3
Areal	4
Markägoförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Bostadsförsörjningsprogram	5
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	5
Bedömning av planens miljöpåverkan	5
Natur	5
Bebyggelseområden	6
Friytor	6
Gator och trafik	8
Planbestämmelser	9
Tekniska frågor	11
Teknisk försörjning	11
Genomförandebeskrivning	11

Planbeskrivning

Handlingar

Planbeskrivning

Plankarta

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att tillmötesgå önskemål om ändrad markanvändning både från Vetlanda kommun och enskilda intressenter. Den gällande detaljplanen från 1979 (plan 297, laga kraft 1979-10-25) med dess markanvändning förhindrar idag ett antal önskade åtgärder. Planförslaget avser att förändra markanvändningen så att den stämmer överens med dagens faktiska användning samt att möjliggöra fastighetsförändringar för kommande försäljningar.

Detaljplanen genomförs med utökat planförförande.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Miljöbalkens tredje kapitel anger att planering ska ske genom från allmän synpunkt god hushållning av mark och vatten. Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med detta bland annat då platsen redan är exploaterad.

Planen berörs inte av miljöbalkens fjärde kapitel med särskilda bestämmelser för vissa områden, då planförslaget inte ingår eller berörs av relevanta riksintresse.

Miljöbalkens femte kapitel behandlar miljökvalitetsnormer för luft, buller och vatten. Gällande miljökvalitetsnormer för luft berör planförslaget framför allt förändrad markanvändning till bostäder vilket inte påverkar luftkvalitén. Planförslaget genomförande bedöms inte medföra ökade störningar inom eller utanför planområdet gällande buller. Strax utanför planområdet finns en mindre damm som bedöms inte påverkas av planförslaget.

Plandata

Lägesbestämning

Planförslaget täcker stora delar av västra Nye tätort och har avgränsats till de fastigheter där det är aktuellt att ändra markanvändningen.

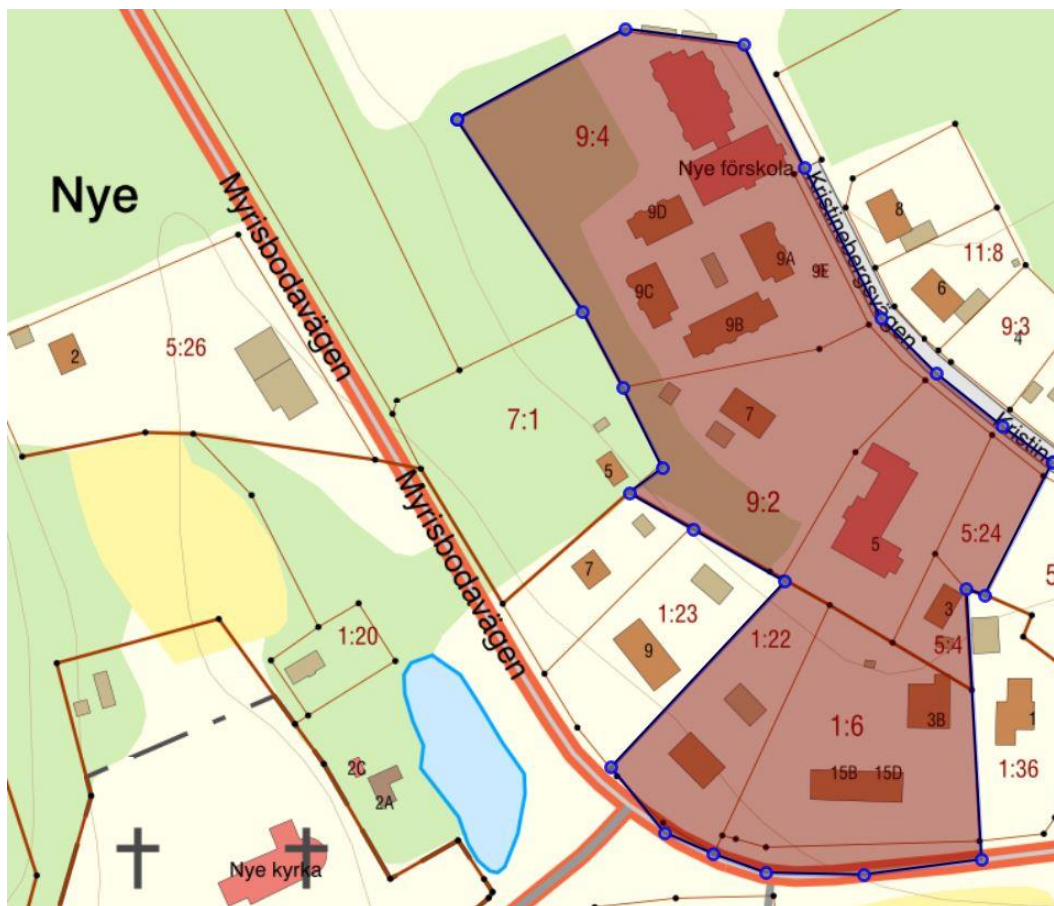


Bild 1: Planområdet i Nye tätort

Areal

Planområdets totala areal är cirka 2 hektar.

Markägförhållanden

Fastigheterna Nykyrka 1:50, 1:6, Mörsebo 5:4, 5:24 och 9:4 ägs idag av kommunen eller kommunens fastighetsbolag. Övriga fastigheter ägs av privatpersoner eller föreningar.

Planområdet utgörs av en mängd mindre fastigheter med många olika ägare. Därför har det varit önskvärt att genomföra en tidig dialog med dessa ägare gällande planläggningen för att få en bild över om det finns fler önskemål och synpunkter som kan mötas under planprocessen. Genom denna dialog framkom bland annat upplysningar om potentiellt förorenade områden.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan från 2010 är planområdet utpekad för bostadsändamål. Det stämmer även överens med de generella dragen i den nuvarande detaljplan från 1979 (plan 297). Planförslaget bygger vidare på denna utveckling bland annat genom att

förändra användning från handel till bostäder för vissa fastigheter. Vidare pekar översiktsplanen från 2010 ut att mindre samhällen och orter är av prioritet för kommunens generella utveckling. Översiktsplanen tydliggör vikten av att möjliggöra fortsatt utveckling och goda livsvillkor i orter som Nye. Planförslaget eftersträvar att följa översiktsplanens intentioner på platsen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Detaljplanen Mörsebo 1 från 1979 (plan 297) är idag den gällande detaljplanen för området. Eftersom markanvändningen i denna plan inte längre är aktuell i vissa fall avses detta korrigeras i och med planförslaget. Boverkets tolkning av lagstiftningen klargör följande:

”I sådana fall då man avser att ändra ändamålet för markanvändningen definitivt, det vill säga ändra huvudsyftet med den gällande detaljplanen, bör detta ske genom att den gamla planen ersätts med en ny detaljplan.” (Boverket, 2016)

Vetlanda kommun följer Boverkets rekommendationer och upprättar således en ny detaljplan för området. Observera att detta planförslag enbart delvis ersätter den gamla detaljplanen. Exempelvis bibehålls den gamla detaljplanens norra del som är planerad för bostäder, då markanvändningen fortsatt är aktuell på dessa platser.

Bostadsförsörjningsprogram

I Vetlanda kommuns bostadsförsörjningsprogram för åren 2017–2025 beskrivs vikten av att arbeta för att öka bostadsbyggandet. Fokus ligger på Vetlanda tätort. Dock ska kommunens mindre orter värnas och kommunens förvaltningar ska underlätta för framtida bosättning. Detta är förenligt med planförslaget då delar av den nuvarande detaljplanens markanvändning förändras till bostäder, samtidigt som oexploaterade bostadsområden utanför planförslaget, men i den nuvarande detaljplanen, bevaras.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bedömning av planens miljöpåverkan

Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808) ska kommunen undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planens genomförande kommer inte att innebära negativ påverkan för människors hälsa eller överskridande av miljökvalitetsnormer. En mer ingående analys av planens genomförande finns i undersökningen om betydande miljöpåverkan tillhörande planförslaget.

Natur

Markens beskaffenhet, geotekniska förhållanden, markföroreningar med mera

Det finns en potentiell förorening på fastighet Nykyrka 1:22. Föroreningen gäller fördetta bensinförsäljning. Vid samtal med personer med lokalkännedom om platsens historia och arkivsökning ser det med största sannolikhet ut som att bensinförsäljningen har skett via en pump mot länsväg 125 (Myrisbodavägen). Det kan innebära att det funnits en cistern i anslutning till en sådan pump. Efter mätningar på fastigheten

Nykyrka 1:22 i Nye visar analysresultaten från markundersökning på platsen att föroreningshalterna i de undersökta jordmassorna ligger under riktvärden för såväl känslig markanvändning som mindre känslig markanvändning. Det innebär att det inte finns någon begränsning av framtida markanvändning på fastigheten. Halterna i jordmassorna är även under gränsen för mindre än ringa risk, vilket innebär att det inte finns någon begränsning för användning av massorna vid eventuella framtida markarbeten. Provtagning av fastigheten genomfördes av Njudung Energi den 30 juni 2021 och rapporten återfinns som bilaga till planförslaget.

Risk för skred

Sveriges geologiska undersökning har i sin karttjänst bedömt att det inte finns någon risk för skred i planområdet.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetes tjänst "Fornsök" finns det varken några kulturminnen eller fornlämningar inom planområdet. Vid påträffande av fornminne ska arbetet avbrytas och fornlämningen undersökas i enlighet med kulturmiljölagen (KML 2 kap.).

Bebyggelseområden

Bostäder

Syftet med planförslaget är att anpassa markanvändningen till nuvarande användning och att skapa en flexibel detaljplan. Gällande detaljplan från 1979 stämmer i vissa delar inte överens med nuvarande användning och skapar därför problem vid fastighetsförsäljning. Förslaget uppdaterar markanvändningen så att den är anpassad till nuvarande användning. Förändringarna ger också en utökad byggrätt och större placeringsmöjligheter. För mer information, se plankarta.

Fastigheterna Mörsebo 9:4 och Mörsebo 5:18 föreslås få blandad användning då de idag nyttjas så. På Mörsebo 9:4 finns idag bostäder och förskola, varför markanvändningen i planen sätts till bostäder (B) och skola (S). På fastigheten Mörsebo 5:18 finns idag en samlingslokal för religiösa ändamål samt bostäder. I planförslaget får fastigheten användningarna besöksanläggning (R) och bostäder (B). Anledningen till att användningen besöksanläggning inte enbart täcker frikyrkans fastighet Mörsebo 5:18 utan även går in på fastigheterna Mörsebo 9:2, Mörsebo 5:24 och Mörsebo 5:4 är för att möjliggöra önskade fastighetsförändringar. På fastigheten Nykyrka 1:22 finns en busshållplats intill Länsväg 125. I nu gällande plan (plan 297) ligger den på användningsområdena Handel och Bostäder. Planförslaget korrigerar detta så att nuvarande användning inte blir planstridig. Området med busshållplatsen blir då Gata.

Övriga fastigheter i planområdet föreslås få användningen bostäder (B).

Friytor

Naturmiljö

Gällande naturmiljö i planförslaget berörs vissa områden av strandskydd. Nedan är de områden som är berörda av strandskydd och hur ett upphävande kan påverka strandskyddets syfte.

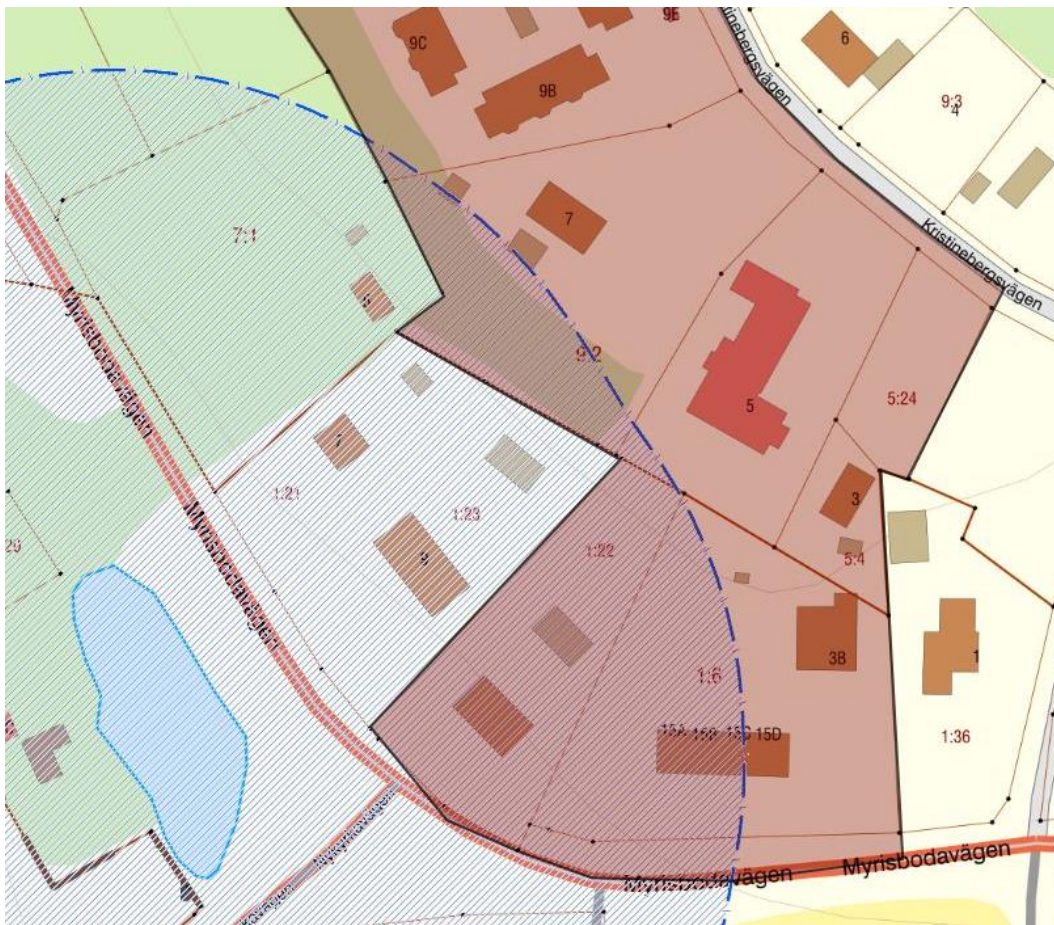


Bild 2: Bilden visar de delar av planförslaget (ljusrött område inom svart linje) som påverkas av strandskydd (blått, skrafferat området).

Fastigheterna Nykyrka 1:22 och Nykyrka 1:6 ligger på andra sidan dammen med den större genomfartsleden länsväg 125 (Myrsbodavägen) i mellan. Vägen agerar barriär mellan fastigheterna och dammen. På fastigheten 1:22 finns idag en bostad som tidigare varit affärslokal och på fastigheten 1:6 finns ett lägenhetshus samt en bostad som tidigare varit förskola. Fastigheterna Mörsebo 5:18, 9:2 och 9:4 är ytterligare avskilda från dammen genom Länsväg 125 och tomtmark med bebyggelse. På fastigheterna finns även idag befintlig bebyggelse.

Med dessa förhållanden gör kommunen bedömningen att ett upphävande av strandskyddet i aktuella områden inte motverkar strandskyddets syften. Därmed menar kommunen att ett upphävande av strandskyddet är förenligt med bland annat miljöbalkens 7 kap. 18 c § gällande planförslaget.



Bild 3: Nykyrka 1:22 sedd från korsningen vid Myrisbodavägen/Nykyrkavägen. Strax bakom syns frikyrkans lokaler, Mörsebo 5:18. Till höger i bild syns delar av fastighet Nykyrka 1:6 i form av ett gult hus (tidigare förskola).

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gatunätet är sedan tidigare utbyggt i planområdet, inga förändringar krävs. I planförslaget placeras utfartsförbud längs med länsväg 125 som gör att endast de två idag nyttjade utfarterna fortsättningsvis är de som får användas. Detaljplaneförslaget innebär ingen förändring som kan medföra negativa åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar.

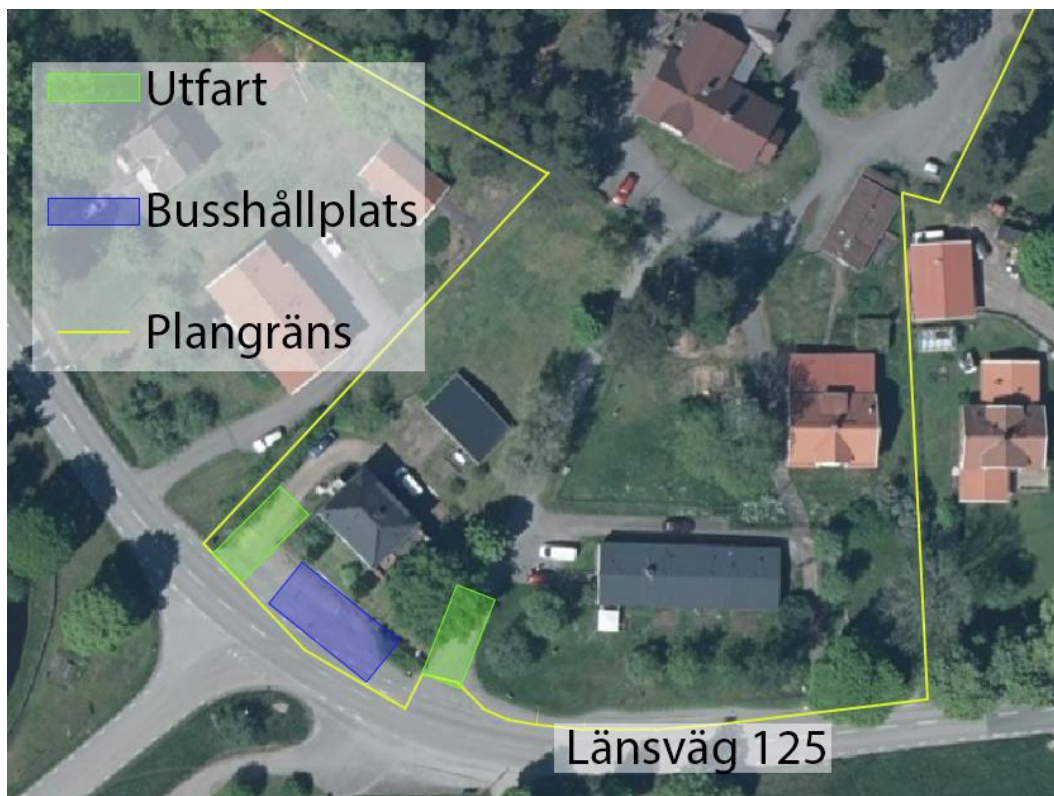






Bild 4: Bilden visar busshållplats samt var utfarter mot Länsväg 125 (Myrisbodavägen) får finnas.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns längs med fastighetsgränsen för Nykyrka 1:22 (bild 4) mot länsväg 125 och tjänar aktuella planområdet med resor bland annat till och från Vetlanda tätort.

Planbestämmelser

Symbol	Text	Motivering
GATA	Gata	Allmän platsmark som ska användas som gata.
B	Bostäder	Marken får förses med bostäder för att tillgodose nuvarande behov och skapa en flexibilitet i plan.
E ₁	Transformatorstation	Marken får förses med transformatorstation för att tillgodose nuvarande användning.

	Besöksanläggningar	Marken får förseres med besöksanläggningar för att tillgodose nuvarande behov och skapa en flexibilitet i plan.
	Skola	Marken får förseres med skola för att tillgodose nuvarande behov och skapa en flexibilitet i plan.
	Marken får inte förseres med byggnadsverk	För anpassning till befintlig bebyggelse i plan och stadens rum. För att säkerställa bland annat god sikt längs med gata.
h_1	Högsta nockhöjd är 8.5 meter	För anpassning till befintlig bebyggelse i plan och stadens rum regleras byggnadshöjden.
u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	För att säkerställa erforderligt skydd för underjordiska ledningar.
	Utfartsförbud	För att säkerställa trafiksäkra utfarter.
a_1	Strandskyddet är upphävt	För att inte skapa planstridigheter där befintlig bebyggelse redan finns inom strandskyddat område.
e_1	Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet	Byggnadsarean regleras för anpassning till befintlig bebyggelse i plan och stadens rum.

	Genomförandetiden är 120 månader från det att planen vinner laga kraft	Gäller inom hela planområdet.
	Kommunen är huvudman för allmän plats	Gäller inom hela planområdet.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, avfall och ledningar

Kommunalt vatten och avlopp finns sedan tidigare anlagt. Det är det kommunägda kommunalförbundet Kretslopp Sydost som ansvarar för avfallshanteringen i Vetlanda kommun. Det kommunala vatten- och avloppssystemet i Vetlanda ägs och underhålls av Njudung Energi.

Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation (E_1) och brännbar byggnadsdel eller brännbart utlag är 5 meter. Detta ska beaktas vid bygglov.

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

Tekniska utredningar

En teknisk utredning har genomförts gällande planförslaget; miljöteknisk undersökning av markförhållanden på fastighet Nykyrka 1:22. Utredningen återfinns som bilaga till planbeskrivningen.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Ungefärlig Tidsplan

Samråd april 2021

Granskning november – december 2021, mars – april 2023

Antagande juni 2023

Laga kraft juli 2023

Detaljplanen har varit utställd på granskning i två omgångar. Detta för att planområdet ändrades och en del togs bort efter första granskningen. Efter inrådan från Länsstyrelsen ställdes därefter planen ut för granskning en gång till.

Genomförandetid

Genomförandetid är 120 månader (10 år) efter det planen vinner laga kraft.

Planekonomi

Planavgift tas ut i samband med framtida bygglovsansökan enligt gällande "Plan- och bygglovstaxa".

Kommunen tillsammans med berörda fastighetsägare bär kostnaderna för planens genomförande.

Eventuella exploatörer inom planområdet ansvarar för kostnader relaterade till ledningsrätter, flytt av ledningar, ombyggnad av ledningar och anläggningar i samband med planens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Gränserna mellan Mörsebo 9:2, 5:18, 5:24, 5:4, och Nykyrka 1:6 föreslås att genom fastighetsreglering flyttas till användningsgräns. Fastigheten Mörsebo 5:24 som idag ägs av kommunen säljs till frikyrkan som idag nyttjar denna yta för parkering. Mörsebo 5:24 föreslås uppgå i Mörsebo 5:18. Gränsen mellan Nykyrka 1:50 och 1:6 föreslås på liknande sätt flyttas till användningsgräns. Se bild 5 för illustration över fastighetsförändringar.

Det bedöms finnas möjlighet att genom avstyckning dela Nykyrka 1:6. Inga nya utfarter på länsväg 125 ska tillskapas. Utfart löses med servitut.

En mindre del av fastigheten Nykyrka 1:22 utgörs idag av busshållplats. Busshållplatsen planeras som allmän platsmark, Gata. Kommunen får lösa in, och fastighetsägaren har rätt att begära inlösen av, mark som planläggs för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (6 kap 13 § PBL, 14 kap 14 § PBL). Ersättningsbelopp ska i så fall fastställas genom en opartisk bedömning.

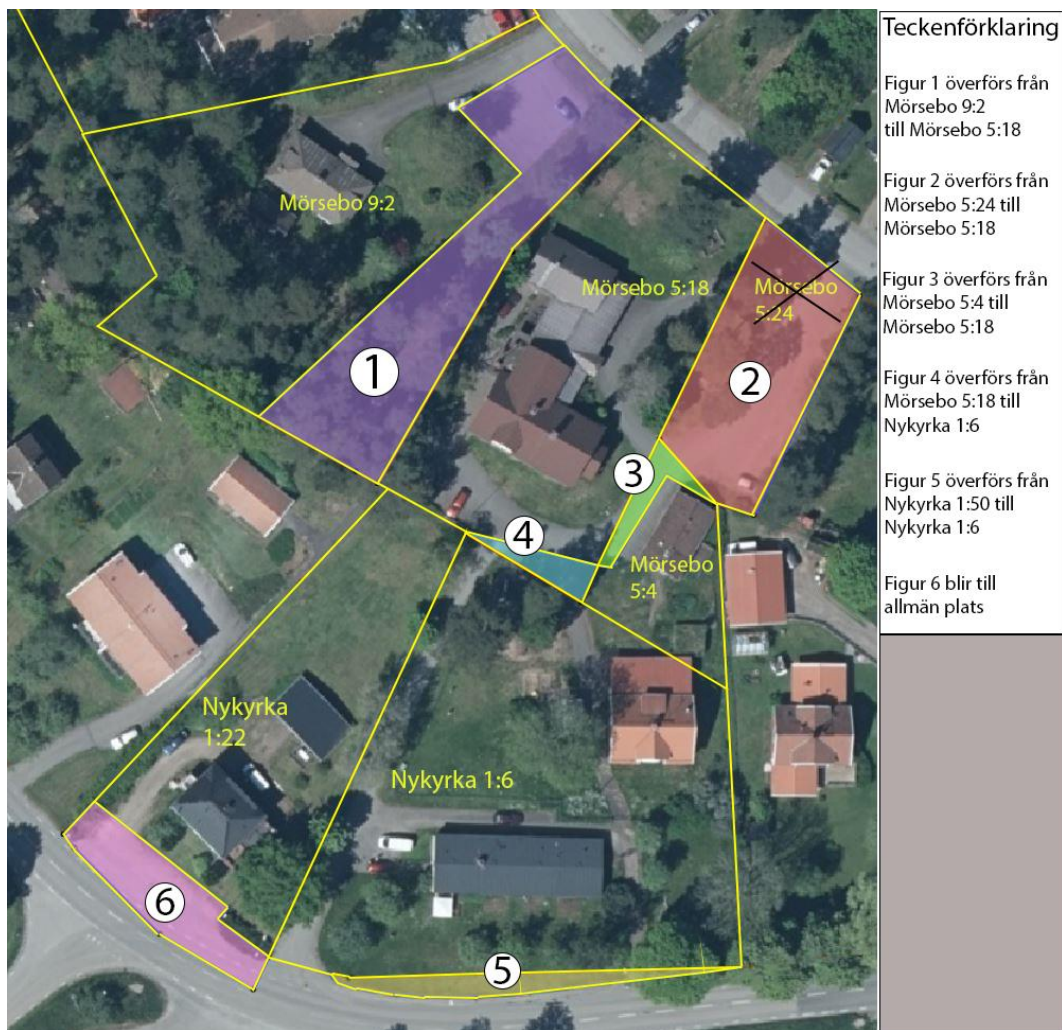


Bild 5: Bilden visar vilka fastighetskonsekvenser planförslaget får.

Figur	Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Ny Markanvändning
1	Mörsebo 5:18	Cirka 1090 m ²	Mörsebo 9:2	Besöksanläggning och Bostad
2	Mörsebo 5:18	Cirka 730 m ²	Mörsebo 5:24	Besöksanläggning och Bostad
3	Mörsebo 5:18	Cirka 70 m ²	Mörsebo 5:4	Besöksanläggning och Bostad
4	Nykyrka 1:6	Cirka 65 m ²	Mörsebo 5:18	Bostad
5	Nykyrka 1:6	Cirka 130 m ²	Nykyrka 1:50	Bostad

Tabell 1: Fastighetskonsekvensbeskrivning

Tekniska kontoret

Johan Karlsson

Planarkitekt

ANTAGEN AV KF 2023-05-17

LAGA KRAFT 2023-06-15