



Vetlanda

Detaljplan för

Falken 10, 16 och del av Falken 15 i Vetlanda tätort

Vetlanda kommun, Jönköpings län



Figur 1: Flygfotot över planområdet markerad med grön skraffering

Ärendenummer: KLF 2022/326

Planbeskrivning

Upprättad 2023-09-15

Reviderad 2024-12-18

Antagen 2025-02-19

Innehåll

Falken 10, 16 och del av Falken 15 i Vetlanda tätort	1
Detaljplanens syfte	4
Syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Bakgrund och huvuddrag.....	4
Planförfarande	4
Plandata	4
Allmän plats	5
Kvartersmark.....	6
Gestaltningssidé och rekommendationer till utformning.....	8
Detaljplanehandlingar	12
Motiv till detaljplanens regleringar	12
Användningsbestämmelse.....	12
Egenskapsbestämmelse.....	12
Genomförandefrågor	15
Genomförandetid	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor	16
Organisatoriska frågor	16
Planeringsunderlag	17
Kommunala.....	17
Utredningar.....	17
Planeringsförutsättningar	18
Kommunala.....	18
Upphävande av tomtindelningsbestämmelser.....	18
Översiktliga planer och andra strategiska dokument.....	19
Riksintressen	22
Fysisk miljö.....	22
Trafik.....	25
Kulturmiljö	28
Geotekniska förhållanden.....	31

Hälsa, säkerhet och miljö.....	33
Sociala.....	43
Teknik.....	45
Konsekvenser.....	46
Sociala konsekvenser.....	46
Miljökonsekvenser.....	47
Miljökvalitetsnormer.....	48
Hälsa och säkerhet.....	49
Natur, kulturmiljö och stadsbild.....	49
Fastigheter och rättigheter.....	49
Trafik.....	50

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra en utökad byggrätt för bostäder inom fastigheten Falken 16 samt reglera byggrätten inom fastigheten Falken 10 efter rådande förhållanden.

Planen verkar för en tillfredställande dagvattenhantering, anläggning av gång- och cykelväg längs med Norra Bollgatan samt återställning av trädallén till sitt ursprungliga skick.

Beskrivning av detaljplanen

Bakgrund och huvuddrag

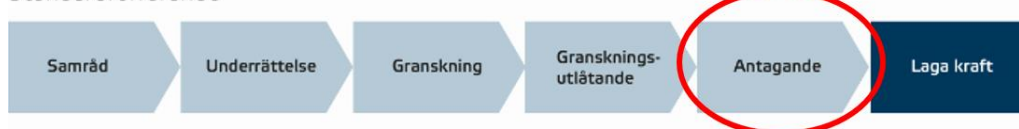
Det kommunala allmännyttiga bostadsbolaget Witalabostäder AB som äger fastigheterna Falken 16 och 10 har ansökt om planbesked för att i samband med ombyggnation (stambyte) kunna bygga ytterligare två våningar och på så sätt möjliggöra ett utökat utbud av hyresrätter. Ambitionen är att ta tillvara på platsens centrala läge och skapa en tät, attraktiv och varierad stadsbebyggelse.

Vetlanda kommun som helhet har behov av bostäder och det finns en efterfrågan av lägenheter centralt. Mindre lägenheter med rimliga hyror efterfrågas, främst av äldre men även av unga vuxna.

Planförfarande

Detaljplanen är framtagen med standardförförande i enlighet med 5 kap 7§ plan-och bygglagen 2010:900. Detta förfarande är valt då förslaget till detaljplan är förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Vetlanda tätort, inte antas medföra en betydande miljöpåverkan och inte heller bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Standardförfarande



Figur 2: Planprocessen för standardförfarande. Rödmarkeringen visar var detaljplanen är i processen.
Illustration Boverket

Plandata

Läge och areal

Planområdet är centralt beläget i nordvästra delen av Vetlanda tätort. Kvarteret ligger cirka 650 meters gångväg från Stortorget. Omkringliggande kvarter och berörda

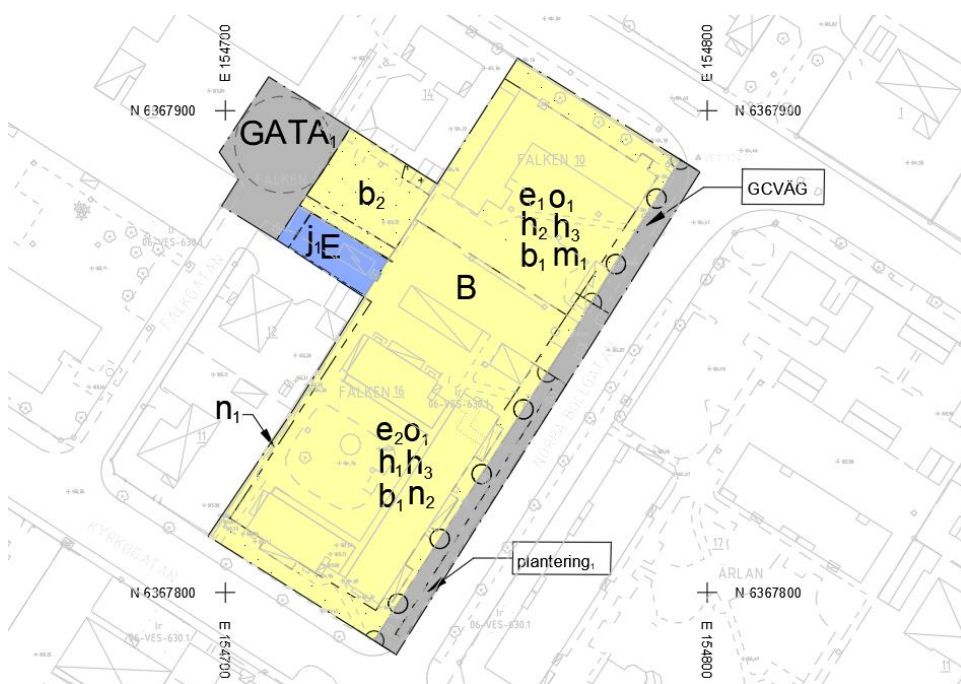
Kvartersmark

Detaljplanen reglerar kvartersmarken med användningen Bostäder (B) och Tekniska anläggningar (E). 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.

På marken begränsas byggrätten inom användningsområdet mer eller mindre efter befintliga byggnader som idag finns på plats. Liten utökning sker dock inom båda fastigheter för att möjliggöra byggnation av komplementbyggnader, hiss och balkonger på bottenvåning utöver de befintliga flerbostadshusen.

För att erhålla och efterlikna närområdets bebyggelsestruktur har byggrätten begränsats med prickmark, så att byggnaderna ligger i samma linje som angränsande byggnader inom kvarteret.

Tillkommande bebyggelse regleras vad gäller nockhöjd, takvinkel respektive största byggnadsarea (BYA). Bestämmelserna skiljer sig mellan fastigheterna, varför utformningsfrågor redovisas för varje fastighet.



Figur 4: Utdrag ur plankarta

Falken 10

Inom Falken 10 regleras byggrätten med en högsta nockhöjd på 10,5 meter. Takvinkel sätts till max 22 grader i enlighet med nuvarande utformning. Fastigheten har en yta på 1572 m² och befintliga byggnader upptar idag en sammanlagd yta på 472 m² (435 m² flerbostadshus + 37 m² transformatorstation). Transformatorstationen är dock tänkt att flyttas.

I tomtgränsen mot Norra Bollgatan och Nygatan planläggs en remsa på cirka 3 till 5 meters bredd som prickmark. Bestämmelsen innebär att byggnader inte får uppföras inom dessa ytor, bygglovsbefriade undantag finns dock.

Byggrätten begränsas till max 500 m² byggnadsarea (BYA) för att säkerställa behövliga gemensamma utevistelseytor samt möjlighet att anordna bilparkeringar inom fastigheten. Byggrätten möjliggör samtidigt placering av komplementbyggnad i form av takavskärmade cykelparkeringar eller miljöhus. Nockhöjd för komplementbyggnader sätts till max 3,5 meter.

Utemiljön på innegården är lite utsatt för trafikbuller från angränsande gator. Bestämmelser om bullerskyddande uteplatser säkerställer att ifall sådana anordnas intill bostadshuset ska de uppföras avskärmade. Utförd bullermätning visar på ett överskridande av riktvärdena för trafikbuller för uteplatser (se kapitlet omgivningsbuller i planbeskrivningen).

40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Utöver infiltrationsfunktionen skapar bestämmelsen förutsättningar till en förbättring av grönskan på innegården.

Utfartsförbud planläggs i tomtgräns mot Norra Bollgatan förutom fem meter i södra hörnet av fastigheten mot Falken 16 där endast en in- och utfart kan anordnas. Syftet är att öka trafiksäkerheten med god sikt längs med gång- och cykelbanan.

Falken 16

Inom Falken 16 regleras nockhöjden till högst 14 meter, vilket möjliggör för en byggnad i max fyra våningar. Takvinkel sätts till max 22 grader i enlighet med nuvarande utformning. Fastigheten har idag en yta på 3144 m² och befintliga byggnader inom Falken 16 bestående av flerbostadshus och två carportar som upptar en sammanlagd yta på 905 m² (775 m² + 91 m² + 39 m²). Carportarna ska rivas för att ge mer plats till parkeringsytor inom kvartersmark.

I tomtgränsen mot Norra Bollgatan och Kyrkogatan planläggs en remsa mellan 3 och 5,5 meters bredd som prickmark. Byggrätten begränsas till max 900 m² byggnadsarea (BYA). Regleringen säkerställer behövliga gemensamma utevistelseytor samt möjlighet att anordna bilparkeringar inom fastigheten. Byggrätten skapar samtidig möjlighet att utöver det som idag upptas av befintlig area utöka befintliga byggnaden med hiss, förstärka balkongstommen i marknivå samt placera komplementbyggnader i form av takavskärmade cykelparkeringar eller miljöhus. Nockhöjd för komplementbyggnader sätts till max 3,5 meter.

40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Utöver infiltrationsfunktionen som kompenserar den underdimensionerade kapaciteten för avvattning från innergård och tak som finns idag inom fastigheten (se kapitlet dagvatten), skapar bestämmelsen förutsättningar till en förbättring av grönskan/planteringar på innergården.

Inom fastigheten ska marken utformas och höjdsättas för hantering av översvämningar vid skyfall i linje med framtagna dagvattenutredning. Egenskapsbestämmelsen n2 säkerställer åtgärder för hantering av översvämning vid skyfall så att vatten inte rinner mot angränsande fastigheter Falken 11 och Falken 12 som ligger lägre i förhållande till Falken 16.

För att minska insynen över angränsande fastigheter förses plankartan med bestämmelse om plantering som ska finnas längs med tomtgränsen mot Falken 11 och Falken 12.

Utfartsförbud planläggs i tomtgräns mot Norra Bollgatan förutom cirka tio meter i norra hörnet av fastigheten mot Falken 10 där endast en in- och utfart kan anordnas.

Del av Falken 15

Prickmark förläggs på den delen av Falken 15 som ingår i planområdet och planläggs som kvartersmark för bostadsändamål, i syfte att försäkra behövliga parkeringsytor som kommer med ökat antal lägenheter. Av den totala ytan på cirka 390 m² planläggs cirka 330 m² med egenskapsbestämmelsen b2 "marken ska vara genomsläpplig" för att säkerställa infiltrationsmöjligheten där dagens gräsyta omvandlas till parkeringsyta.

Cirka 20 m² vid gränsen mot Falken 14 planläggs som korsmark. På sådan mark får endast komplementbyggnad uppföras. Planbestämmelsen är en anpassning av befintlig komplementbyggnad tillhörande Falken 14. Med planens genomförande möjliggörs reglering av ytan från Falken 15 till Falken 14 (se kapitlet fastigheter och rättigheter).

Cirka 200 m² planläggs som teknisk anläggning (E), där en befintlig anläggning finns idag. För att ytterligare skydda anläggningen på plats införs bestämmelser om att stängsel ska finnas i plankarta. Resterande ytan inom del av Falken 15 planläggs som allmän plats gata (GATA1), för att möjliggöra en vändplan i slutet av Falkgatan.

Gestaltningssidé och rekommendationer till utformning

En av projektets bärande idéer är att möjliggöra en påbyggnad av ytterligare två våningar på det befintliga flerbostadshuset. Witalabostäder AB har tillsammans med arkitektfirman Ateljé Arkitekten arbetat fram ett förslag inom Falken 16. En illustration av hur ny bebyggelse skulle kunna se ut har tagits fram (se figur 5).

För att ta hand om och skapa långsiktiga hållbara värden i den bebyggda miljön innehåller PBL ett antal allmänna intressen och krav. Dessa regler är i de flesta fall övergripande och beskriver vad som ska uppnås men inte exakt hur. Lagens allmänna intressen och krav utgör centrala delar i att skapa omsorgsfulla gestaltade livsmiljöer. Kraven gäller oavsett om de regleras i detaljplan eller inte. De begrepp som hanteras i lagstiftningen och berör ställningstaganden i det aktuella gestaltungs-kapitel är god form, färg och materialverkan samt hänsyn och god helhetsverkan.

Enligt PBL ska kommunen bedöma hur utformning och placering av bebyggelse och bygnadsverk påverkar och tar hänsyn till omgivningen. En byggnad ska ha en god form, färg och materialverkan. Kravet gäller när en byggnad uppförs eller ändras men omfattar även lovpliktiga anläggningar som inte är byggnader samt lovpliktiga skyltar och ljusanordningar. Form, färg och materialverkan är kopplade till upplevelsen av byggnadens egenskaper och karaktärsdrag.



Figur 5: Bilden visar en möjlig byggnadsutformning. Illustration framtagen av Ateljé Arkitekten. Observera att förslaget är en illustration som inte är bindande

Material- och färgpalett

En rik variation och omsorg om detaljer uppmuntras i gestaltningen vad gäller arkitektoniska element, material och färgsättningar. En enhetlighet i volym och takform garanterar samtidigt en sammanhållen gestaltning. Byggnaden kan uppföras med sadeltak där takformen ska vara tydlig. Eftersom högre antal våningar ökar risken för insyn bör påbyggnaden utformas liknande befintligbyggnad med gavlar utan fönster mot fastigheterna Falken 11 och 12 för att minska överblicken över angränsande fastigheter.

Materialpalett tar upp teman från omgivningen. Denna palett innehåller naturliga material såsom trä, sten, tegel och grönska. Materialen ska vara omsorgsfullt gestaltade. Val av material ska ge en sammantaget bästa gestaltning och minsta miljöpåverkan avseende tillverkning, livslängd, transporter och möjlighet till återvinning. Om möjligt bör återbruk av byggelement och material göras. Kulörer ska väljas ur en jordnära färgskala. Svarta kulörer ska undvikas på hela fasaden och större ytor. Skarpa kontraster bör också undvikas.



Figur 6: Bilden visar inspiration för material och färgpalett

Eftersom befintliga huset är klätt i tegel kan påbyggnaden utföras i samma fasadmaterial med en samtida tegelblandning eller någon form av färggradient. Som alternativ och för att förstärka platsens centrala karaktär och addera ett nytt samtida uttryck kan påbyggnaden kläs i trä med naturliga skiftningar och nyanser för att återspegla vår tids omsorg om miljön (se figur 7).

Den högre byggrätten kan skapa skuggade delar på innegården och fasaden. Därför bör ljusa kulörer och släta fasadmaterial användas mot gården för att kunna reflektera dagsljuset mot bostadskvarteret. Även undersidan på gångloft och balkonger bör ha ljusa kulörer för att ge goda möjligheter till dagsljus i lägenheterna.

Entréerna till flerbostadshuset ska vara tydliga och urskiljbara mot gatan till exempel med uppglasning eller inramning med annat material. God belysning och avvikande material hjälper också orienterbarheten.

Solceller kommer också placeras på delar av taket. Där de monteras bör de placeras sammanhållet och på ett strukturerat sätt.

Förkvartersmarken mellan balkonger kan också planteras med klättrande växter. Dessa växtbäddar kan utöver det estetiska värdet hjälpa med infiltration och avvattning för delar av byggnadens takyta.

Rekommendationen gäller även för tekniska anläggningar och komplementbyggnader.



Figur 7: Exempel från Malmö med färggradient på ett tegelhus (bildkällan: I. Friden). På bilden åt höger syns första klimatneutrala hus i Täby ritad av White arkitekter (bildkällan: Gullvivan i Täby – White Arkitekter Sverige). Exempel visar hur en tegelfasad kan kombineras med träpanel samt hur förkvartersmarken kan planteras.

Gestaltning av utomhusmiljöer

Innegårdens utformning och växtlighet bör ta utgångspunkt i något koncept som kan stärka gårdens biologiska och pedagogiska värden samtidigt som den skapar ramen för lekplats eller umgängesytor med bord och bänkar. Planteringar med träd och mindre buskar har en viktig funktion för hantering av dagvattnet. Gårdens olika sociala funktioner kan samlas till exempel kring en långsträckt pergola. Även några odlingslådor kan öka samvaro på gården.

Markmaterial i de delar där lekutrusning finns bör ha naturlig karaktär så som barkflis eller sand. Markparkeringen inom kvartersmark bör innehålla gröna inslag och vara

mångfunktionella: parkering, vistelse, grönstruktur och dagvattenhantering. Detta beaktas särskilt på den yta som idag består av gräs och som tas i anspråk för parkeringsbehov inom del av Falken 15. Parkeringen kan beläggas med armerat gräs och kan ges en grön inramning exempelvis i form av klippta häckar.

Även takavskärmade cykelparkeringar kan förses med någon form av grönt tak.



Figur 8: Bilderna visar exempel på gestaltning av innegårdar. På bilden till vänster är pergola ett samlande element omkring olika aktiviteter (bild från Sjövikshöjden, Stockholm). På bilden till höger syns en innegård från Malmö där sittplatser, ramper, upphöjda planteringsbäddar, pergola samspelar med varandra och "fångar" fasadens färgskala (bildkälla: I. Fridén)

Sammanfattning av gestaltnings principer

- Slutgiltigt materialval ska ta hänsyn till kända egenskaper, miljöpåverkan och byggnaden i sitt sammanhang. Om möjligt bör återbruk av byggelement och material göras (som till exempel tegel).
- Kulörer ska väljas ur en jordnära färgskala och svart bör undvikas på hela fasaden eller stora ytor.
- Påbyggnaden bör utformas med gavlar utan fönster mot fastigheterna Falken 11 och 12 (likadan som befintlig byggnad) för att minska insyn/överblick över dessa.
- Där solceller placeras på tak bör dessa monteras sammanhållet. Utifrån ett hållbarhetsperspektiv är det fördelaktigt med gröna tak.
- Entréerna ska tydligt markeras och gestaltas för att bli välkommande.
- Mot innegård bör ljusa kulörer och släta fasadmaterier användas för att skapa goda dagsljusförhållanden.
- Frodig, varierad och robust plantering som skapar nischer till lek och vistelse bör finnas på innegården. Även möjlighet till odling på kvartersmark för hyresgäster kan öka attraktiviteten.
- Eventuell pergola med flera funktioner som samlar gårdsrummet och uppmuntrar till lek och vistelse kan finnas.
- Färgsättning på utomhusmöbler, lekutrustning, pergola, tekniska byggnader eller komplementbyggnader bör ta utgångspunkt från omgivningens färgpalett och/eller närmaste fasaden. Alternativ utförs i naturliga toner.

Det är dock viktigt att poängtera att den exakta utformningen, materialval och färgskala kommer att granskas i bygglovsskede.

Detaljplanehandlingar

Planförslaget utgörs av:

- Planbeskrivning med redovisning av planens genomförande
- Plankarta med planbestämmelser
- Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning med tillhörande kontrollista/uteslutningstabell
- Fastighetsförteckning

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelse

Symbol/Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
GATA 1	Lokalgata	Allmän platsmark som ska användas som lokalgata. Regleringen säkerställer vändplan i slutet av Falkgatan.
GCVÄG	Gång-och cykelväg	Säkerställer gång- och cykelvägen längs med Norra Bollgatan.
B	Bostäder	Syftet med planläggningen är att möjliggöra för bostäder av olika slag.
E	Teknisk anläggning	Användningen ger planstöd och skydd för den befintliga anläggningen.

Egenskapsbestämmelse

Symbol/Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
prickmark	Marken får inte förses med byggnad.	Begränsningen är till för att efterlikna närområdets bebyggelsestruktur samt säkerställa god sikt längs med gång-och cykelvägen.

		Byggnadsverk såsom trappor, ramper, molok, murar får uppföras.
plusmark	Marken får endast förses med komplementbyggnader.	Säkerställer att erforderliga anläggningar så som förråd för boende med mera kan anordnas på kvartersmark.
h1	Högsta nockhöjd är 14 meter.	För anpassning till befintlig bebyggelse och stadens rum regleras nockhöjden till maximalt 14 meter. Höjden tillåter fyravåningshus men säkerställer samtidigt att byggnaden inte blir för dominerande gentemot omgivningen.
h2	Högsta nockhöjd är 10,5 meter.	Anpassas efter befintliga byggnaden på plats inom Falken 10.
h3	Nockhöjd på komplementbyggnad ska vara 3,5 meter.	Komplementbyggnaders nockhöjd regleras till maximalt 3,5 meter. Komplementbyggnader/takavskärmade cykelförråd eller miljöhus skall inte vara ett framträdande inslag inom kvartersmark.
e1	Största byggnadsarea är 500 m ² .	Inom kvartersmark regleras största byggnadsarea (BYA) till max 500 m ² inom egenskapsområdet. Utnyttjandegraden anses lämplig inom Falken 10 med avseende för byggnation, grönyta och parkering. Utöver befintliga flerbostadshus utökas byggrätten för att möjliggöra placering av komplementbyggnader så som takavskärmade cykelparkeringar och/eller miljöhus.
e2	Största byggnadsarea är 900 m ² .	Inom kvartersmark regleras största byggnadsarea (BYA) till max 900 m ² inom egenskapsområdet. Utnyttjandegraden anses lämplig inom Falken 16 med avseende för byggnation, grönyta och parkering. Utöver befintliga flerbostadshus utökas byggrätten för att möjliggöra tillbyggnad av hiss,

		förstärkning av balkongstommen, samt placering av väderskyddade cykelparkeringar och/eller miljöhus.
b1	Minst 40% av fastighetens area ska vara genomsläpplig.	Bestämmelsen syftar till att minska påverkan på befintlig infrastruktur samt möjliggöra för gröninslag på parkeringsytor och innegårdar.
b2	Marken ska vara genomsläpplig.	Bestämmelsen syftar till att avsätta utrymme för infiltration av dagvatten på parkering och gårdsyta. Exempel på markyta som inte är hårdgjord är skelettjordar, vegetation och grus. Att placera sopkärl på ytan ska vara tillåtet.
n1	Plantering med träd och buskar ska finnas.	Bestämmelsen syftar till att minska insynen över angränsande fastigheter.
n2	Mark utformas så att ytavrinning ska avledas så att den ej strömmar mot Falken 11 och Falken 12.	Säkerställer hantering av översvämning vid 100-års skyfall så att vatten inte rinner mot angränsande fastigheterna Falken 11 och Falken 12 som ligger lägre i förhållande till Falken 16.
o1	Största takvinkel är 22 grader.	Takvinkel regleras för anpassning till stadens rum och nuvarande utformning.
j1	Stängsel ska finnas.	Säkerställer att befintlig anläggning skyddas.
utfartsförbud	Utfartsförbud.	Syftar till att öka trafiksäkerheten samt att endast möjliggöra en in- och utfart till varje fastighet.
plantering 1	Plantering inom allmänplatsmark / gatumark.	Säkerställer omplantering av gatuträd som en restaurering av trädallén längs Norra Bollgatan.

Genomförandefrågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförande tid är fem år (60 månader), från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja utan att synnerliga skäl föreligger. Exempelvis får en detaljplan ändras om det framkommer nya förhållanden som är av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny detaljplan eller ändrar gällande detaljplan. Efter genomförandetidens slut har fastighetsägaren ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

I och med upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelser inom kvarteret Falken genom ändring av detaljplan nummer 12, 115 och 352 laga kraft 2024-04-18 kan ny fastighetsbildning ske inom detaljplanens gränser.

Med detaljplanens genomförande krävs en prövning enligt Fastighetsbildningslagen (FBL) för att förändra fastighetsindelningen inom planområdet. Genomförandet innebär att den yta som idag tillhör Falken 15 och som planläggs i den aktuella detaljplanen delas upp och nya fastigheter ska bildas enligt följande:

Cirka 500 m² omvandlas från Falken 15 (kvartersmark) till gatumark för att möjliggöra en vändplan i slutet av Falkgatan. Detta säkerställer också möjlighet till infart för Falken 14. I dagsläget sker angöringen till fastigheten Falken 14 via Falken 15.

Cirka 390 m² kvartersmark från den del av Falken 15 som ingår i planområdet avses överföras till Falken 16. Detta för att säkerställa nödvändiga parkeringsytor som förekommer med en högre byggrätt.

Cirka 20 m² regleras från Falken 15 till Falken 14, där den befintliga komplementbyggnaden ligger över fastighetsgränsen. Resterande mark som säkerställs i plankartan för teknisk anläggning kvarstår inom befintlig fastighet Falken 15.

Ledningsrätt

Idag finns en ledningsrätt för fjärrvärme (06-VES-630) inom kvartersmark för fastigheten Falken 16. Ledningen fortsätter att gälla som tidigare och påverkas inte av planens genomförande.

Tekniska frågor

Det finns ledningar för el, vatten och avlopp, fiber samt fjärrvärme vid omkringliggande vägar eller i närområdet. Det är upp till exploatören att ta kontakt med berörda ledningsägare och bekosta de anslutningar som behövs vid genomförandet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanens genomförande innebär kostnader för kommunen i form av utbyggnad av gång- och cykelväg inom befintlig trottoar, omplantering av trädallén längs Norra Bollgatan och anpassning av allmän plats (lantmäteriförrättning för reglering av cirka 500 m² kvartersmark från Falken 15 till gatumark). Kostnaderna för reglering av kvartersmark från del av Falken 15 till Falken 16 (cirka 390 m²) kommer att räknas in i köpeskillingen vid försäljning av mark som Witalabostäder AB står för. Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Alla åtgärder och byggnation inom kvartersmark faller under exploatörens ekonomiska ansvar. Utöver byggandet av hus anlägger Witalabostäder AB parkeringar, planteringar, lekplats med mera inom kvartersmark och står även för kostnader för ledningsrätter, flytt eller ombyggnad av dessa samt flytt av transformatorstation som behöver införas. Till planen har en dagvattenutredning och markundersökning tagits fram inom ramen för planarbetet och ligger som bilaga till planbeskrivningen. Även dessa bekostas av fastighetsägaren, Witalabostäder AB.

Planavtal

Ett planavtal finns upprättat mellan kommunen och Witalabostäder AB. Avtalet fastställer vilka åtagandet kommunen respektive exploatören har, vilka kostnader som ingår i köpeskillingen samt vad som bekostas av exploatören.

Utbyggnad och drift av allmän plats

Kommunen är ansvarig för utbyggnad och drift av allmän plats. Allmän plats i detaljplanen består av lokalgata och gång- och cykelväg.

Allmän plats gata avser den ytan som överförs från Falken 15 och omvandlas från kvartersmark till gatumark, för att möjliggöra en vändplan i slutet av Falkgatan samt gång- och cykelbana som anläggs på västra sidan Norra Bollgatan.

Omplantering/ komplettering av trädallén längs Norra Bollgatan ansvarar också kommunen för.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

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

- Samråd: Fjärde kvartalet 2023
- Granskning: Tredje kvartalet 2024
- Antagande: Första kvartalet 2025
- Laga kraft: Första kvartalet 2025

Planeringsunderlag

Kommunala

Beslut om ny detaljplan

Kommunstyrelsens arbetsutskott har den 12 december 2022 beslutat om positivt planbesked (§218, ärende nr. KLF 2022/326) för fastigheten Falken 16 och har gett tekniska kontoret/planavdelningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området den 27 mars 2023 (§44, ärende KLF 2022/326).

Grundkarta

Tillhörande grundkarta som används som underlag för plankarta är upprättad 2023-11-13 och uppdaterad 2024-11-08. Grundkarta samt fastighetsförteckningen är framtagna av kommunens mätningssingenjörer.

Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken

Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning för den här detaljplanen gjordes 2023-09-08. Tillsammans med denna text finns ett dokument med Krav-och utslutningstabeller som redovisar på vilket sätt planförslaget påverkar miljölagstiftning så som områdesskydd, miljökvalitetsnormer, kultur-och naturmiljöer samt på vilket sätt planförslaget ämnar följa gällande lagstiftning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Bullerutredning (redovisas i planbeskrivningen)
- Ljus-och skuggstudie (bilaga till planbeskrivning)
- Dagvattenutredning (bilaga till planbeskrivning)
- Geotekniska undersökningar inom Falken 15 och Falken 10 (bilaga till planbeskrivning)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

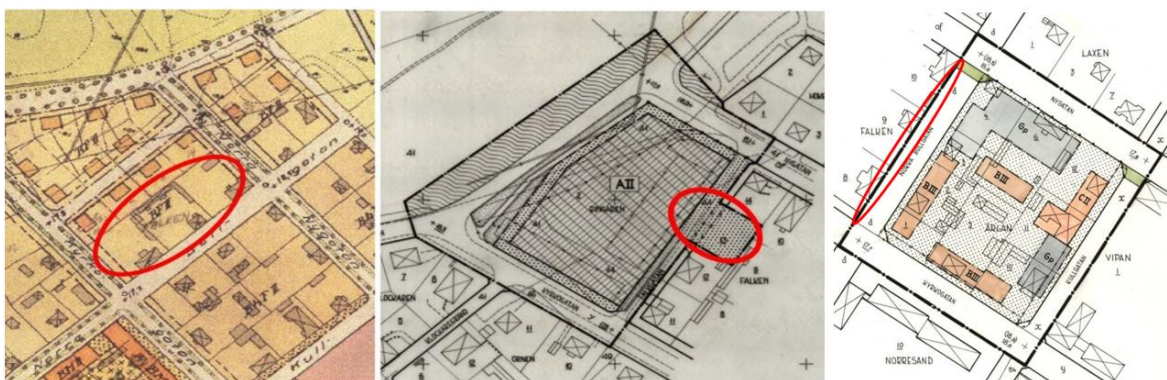
Området är sedan tidigare planlagt. Den del av kvarteret Falken som ingår i den nya detaljplanen omfattas av tre äldre detaljplaner:

- Detaljplan nummer 12 för Vetlanda stad fastställd 1937-10-15 (omfattar bland annat fastigheterna Falken 16 och Falken 10) tillåter byggnation av bostäder "fristående i vissa fall tvåkopplade bostadshus till högst 7,6 meters höjd och med högst två våningar".
- Detaljplan nummer 115 - Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Ringaren och del av kv. Falken i Vetlanda, fastställd 1964-09-17 (omfattar del av fastigheten Falken 15). Detaljplanen anger för respektive ytor kvartersmark för allmänt ändamål som icke får bebyggas (prickmark).
- Detaljplan nummer 117 - Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Ärlan i Vetlanda, fastställd 1964-09-24 som anger för respektive yta allmän plats, gata.

Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gräns i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft. För samtliga ovanstående detaljplaner har genomförandetiden gått ut.

Angränsande detaljplaner nummer 81, nummer 116 och nummer 117 tillåter byggnation av trevåningshus. Lite längre österut i riktning mot stadskärnan är kvarteret bebyggt med fyra våningshus motsvarande 12,5 meter byggnadshöjd enligt gällande detaljplan nummer 603 (laga kraft 2014).

Bilden nedan redovisar berörda delar av mark som omfattas av gällande detaljplaner nummer 12, 115 och 117 och som medtas i det aktuella planområdet.



Figur 9: Utdrag ur gällande detaljplaner nummer 12, 115 och 117 för Vetlanda stad med rödmärkning för delar av mark som ingår i det nya planområdet

Upphävande av tomtindelningsbestämmelser

Hela kvarteret Falken och delarna som ingår i det nya detaljplaneområdet omfattades av gamla tomtindelningsbestämmelser, från 1920, 1939 och 1966 som berör tre olika

detaljplaner (nummer 12, 115 och 352). Kommunen upprättade en ändring av samtliga detaljplaner för upphävande av tomtindelingsbestämmelse inom kvarteret Falken som vann laga kraft den 18 april 2024.



Figur 10: Utdrag ur planmosaikens som visar angränsande detaljplaner och det nya planområdet markerat med grön skraffering

Översiktliga planer och andra strategiska dokument

- **Fördjupad översiktsplan för Vetlanda tätort**

Området omfattas av den fördjupade av översiktsplanen för Vetlanda tätort, antagen 2020. Markanvändningen för området redovisas som stadsbygd utan närmare precisering. För aktuellt område finns inga platsspecifika ställningstaganden men området ligger inom, eller på gräns till, följande avgränsningar:

- **Tätortszon**

Tätortszonen är en grov avgränsning redovisad i översiktsplanen där all befintlig bebyggelse i Vetlanda tätort ingår. Enligt utvecklingsstrategin ska tätorten växa genom att de strategiska utvecklingsområdena planläggs och att förtätning för bland annat bostadsändamål i huvudsak sker på redan ianspråktaga ytor inom tätortszonen. Detta innefattar också att befintlig bebyggelse byggs på med en eller flera våningar. Med principen att tätorten ska växa inifrån och ut ska förtätning särskilt övervägas i områden som har god tillgänglighet till kollektivtrafik och ska ske på sådant sätt att värden i den befintliga byggda miljön bevaras och utvecklas.

- **Centrala staden**

Området ligger i anslutning till det som i översiktsplanen pekas ut som "centrala staden". Områdets utbredning bör ses som schematiskt redovisad i planen och viss justering kan behöva göras i efterföljande bedömning av var området börjar och slutar. Den centrala staden beskrivs som ett område med en stadsmässig bebyggelse, reglerad i kvarter i rutnät med byggnader i gatuliv med en stadsmässig bebyggelse. Översiktsplanen anger att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig struktur där byggnader införlivas i kvartersstrukturen och förläggs i gatuliv. Gatuträden i centrala staden är viktiga både för stadsbilden och utifrån ett klimatperspektiv.

- **Centrumplanen**

Utöver den tätortsövergripande ändringen av översiktsplanen finns också en tidigare antagen ändring från 2014, oftast benämnd Centrumplanen. Denna läses tillsammans med den tätortsövergripande ändringen. Centrumplanen behandlar centrumområdet och pekar ut sex specifika platser som är särskilt viktiga att utveckla med ny bebyggelse. På tre av dessa har kommunen tagit fram nya detaljplaner varav två redan har genomförts. Resterande platser är under utredning. Kvarteret Falken ligger utanför avgränsningen för Centrumplanen men, med hänvisning till nu föreslagen åtgärd, det geografiska läget och närheten till viktiga funktioner i staden samt att flertalet av de utpekade exploateringsytorna är, eller har varit, föremål för planläggning är bedömningen att föreslagen åtgärd är förenlig med principen om att tätorten ska växa genom förtätning "inifrån och ut".

- **Bostadsförsörjning och bostadsbyggande**

Antaget Bostadsförsörjningsprogram 2017 - 2025 redovisar ett behov av cirka 500 lägenheter under programperioden. Bostadsbyggandet ska vara varierat gällande upplåtelseformer, storlekar, priser och hustyper men en majoritet bör enligt programmet vara lägenheter i flerbostadshus; hyresrätter ska prioriteras. I samband med arbetet med att revidera programmet är en uppföljning gjord som visar att det fram till sommaren 2022 har färdigställts 371 lägenheter varav 196 lägenheter i flerbostadshus. Majoriteten av dessa 196 lägenheter är uppförda i bostadsrätt. Med tanke på den demografiska utvecklingen är det viktigt att kommunen tar höjd för en ökning i antalet äldre därför programmet särskilt pekar på ett behov av fler bostäder som är attraktiva för människor över 70 år. Vidare har Barn- och utbildningsförvaltningen angett att det finns behov av mindre studentlägenheter.

Det redovisade förslaget med en utveckling av lägenhetsbeståndet på Falken 16 riktar sig mot de målgrupper som omnämns ovan.

- **Grönstruktur**

Översiktsplanen anger en målsättning om att alla i Vetlanda ska nära till gröna miljöer med goda möjligheter till rekreation. Detta mål ska nås genom att viktiga grönområden skyddas, att nya utvecklas i takt med att tätorten växer, att behovet av bostadsnära natur för både nya och befintliga hushåll tillgodoses vid förtätning och expansion och att kommunen verkar för att utveckla ett väl utbyggt och sammanhängande nät av gröna

stråk som också leder ut i omlandet. En övergripande strukturbild redovisas i planen för hur detta kan uppnås.

I det underlag som är framtaget gällande grönstrukturen i centralorten och som också ligger till grund för översiktsplanens mål och strategier, redovisas inga särskilda ställningstagande kring planområdet i stort eller för de aktuella fastigheterna mer specifikt.

Beträffande kvarterets tillgång till grönytor och områden kan följande sägas: fastigheternas egna grönytor är begränsade men viktiga för befintliga och framtida hyresgäster och bör därför bevaras och eventuellt utvecklas. Fastigheterna ligger inom acceptabla avstånd till grönområden av olika dignitet och närmaste lekpark finns cirka 400 meter bort, i linje med de riktlinjer som finns i översiktsplan samt nyligen framtagna riktlinjer för barn och ungas utemiljö. Redan idag finns lekutrustning inom Falken 16 och möjligheten att förbättra utemiljön utifrån barnperspektivet finns med.

Gällande förslagets påverkan på befintlig grönstruktur kan följande sägas: Vetlanda tätort präglas av en hög andel grönska i form av grönområden, parker och trädalléer som bidrar till tätortens identitet, attraktivitet och främjar den biologiska mångfalden. Tätorten domineras av en gles bebyggelse med 50 - 80% kvartersgrönska medan den centrala staden, inom vilken aktuell fastighet ligger, har en betydligt lägre andel grönska på kvartersnivå (0 - 30%). Redan i de tidiga stadsplanerna finns en tydligt inritad grönstruktur med trädplantering längs flertalet av de större gatorna, varav trädalléerna längs del av Norra Bollgatan och Kyrkogatan är två. Dessa är skyddade enligt biotopskyddsbestämmelser och inte påverkas negativt av föreslagen åtgärd.

Gällande utveckling av grönstrukturen: Möjligheten till att utveckla grönstrukturen bedöms finnas med i föreslagen åtgärd i form av "gröna inslag" som ökar kvartersgrönskan samt återställning av trädallé i sitt ursprungliga skick längs Norra Bollgatan. I övrigt bedöms detaljplanens påverkan på den befintliga grönstrukturen som positivt.

- **Trafikstrategi:**

Föreslagen åtgärd går i linje med kommunens Trafikstrategi. Förtätning av staden ger ett ökat underlag för kollektivtrafik och minskar behovet av egen bil. Idag saknas en cykelväg utmed Norra Bollgatan vilket projekteringsavdelningen ser ett behov av och planerar att på sikt anlägga en kombinerad gång- och cykelväg på ena sidan av Norra Bollgatan.

- **Parkeringsnorm:**

Kommunen har upprättat en parkeringsnorm beslutad av Kommunfullmäktige (2018-05-16 §55), vilken har legat till stöd för denna detaljplan.

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 inte inom område för riksintresse.

Fysisk miljö

Befintliga förhållanden

Området är sedan tidigare planlagt för bostadsändamål. Nuvarande markanvändning utgörs av kvartersmark för bostäder.

Inom fastigheten Falken 10 byggdes år 2017 ett flerbostadshus/specialboende (Sol). Inom Falken 10 finns också en transformatorstation. En del av fastigheten Falken 15 som ingår i aktuella planområdet består delvis av en liten gräsyta, ett teknikhus samt asfalterade parkeringsytor.

Fastigheten Falken 16 bildades 1978 genom sammanläggning av fastigheterna Falken 8 och 9 för att möjliggöra byggnation av nuvarande flerbostadshus i två våningar med källare. På fastigheten finns idag tillhörande parkeringsytor, en del av dessa takavskärmade under carport. Parkeringen samnyttjas med grannfastigheten Falken 10. Vid infarten finns en molok som också utnyttjas av båda fastigheter.



Figur 11: Ett flygfoto över fastigheterna Falken 16 och 10 med benämningar och användning av befintlig bebyggelse inom eller strax utanför fastighetens gränser. På flygfotot syns i gul markering del av fastigheten Falken 15 som ingår i planområdet.

Inom Falken 16 finns ett flerbostadshus med 20 lägenheter/hyresrätter som byggdes 1979 och har en "U"-formad volym som består av tre sammanfogade byggnadskroppar, väl anpassade till omgivande gator. Huset är uppfört med en 22° takvinkel flacksadeltak belagt med tegelpannor och med en tidstypisk brun tegelfasad. Balkongfronterna består av vitmålat trä med svart metallräcke.



Figur 12: Bilden visar till vänster hyreshuset inom fastigheten Falken 16 sett från korsningen Norra Bollgatan/ Kyrkogatan

Mot innegården är byggnaden utformad med öppet gångloft och fasaden är beklädd med träpanel i olika färger.



Figur 13: Bilden visar hyreshuset inom fastigheten Falken 16 sett från innegården

Inom fastigheten Falken 10 finns idag ett trevåningsbostadshus/specialboende (SoL) med 21 lägenheter. Byggnaden har en "L"-formad volym med ett pulpettak på 22° vinkel. På fastigheten finns också en transformatorstation, placerad mot gränsen till Norra Bollgatan. Transformatorstationen ägs av Njudung Energi.



Figur 14: Bilden visar byggnaden inom fastigheten Falken 10 sett från korsningen Norra Bollgatan/ Nygatan

Fastigheten Falken 15 som ägs av kommunen är bebyggd med undervisningslokaler/skollokaler, bland annat Vetlanda lärcentrum. Inom den del av fastigheten Falken 15

som ingår i det aktuella planområdet har Njudung Energi en teknisk anläggning sedan 2019.

Inom grannfastigheten Falken 14, som ligger utanför den aktuella detaljplanen, finns sedan 1990 ett gruppboende med särskild service (LSS). Ägare till fastigheten Falken 14, är Vetlandia Bostäder AB. Ett tillhörande komplementbyggnad (förråd) har anlagts över södra gränsen mot Falken 15.



Figur 15: Bilden visar LSS boenden inom Falken 14 samt komplementbyggnaden som ligger utanför fastighetsgräns

Naturmiljö

Fastigheterna Falken 10 och 16 samt närliggande kvarter har låg andel grönska och det är viktigt att behålla och utveckla de gröna ytorna/friytorna på fastigheterna. Detta kan komma i konflikt med behovet av mer parkering, dock ska möjligheten till utevistelse på innegård prioriteras.

Vegetationen består mest av gräsklippta ytor. Det förekommer inga sällsynta eller hotade växtarter inom planområdet. Några enstaka små lövträd och buskar finns på innegården inom fastigheten Falken 16.

I övrigt förekommer en del lövträd, bland annat en trädrad (enkelsidig allé av halmade skogslindar) utmed Norra Bollgatan i östra delen av planområdet. För några år sedan tog kommunen bort en del av dessa träd för att skapa en busshållplats.

Vetlanda stad har en lång kontinuitet med sina alléer då de första anlades vid början på 1900. Stadsplanen från 1937 visar ett stort antal alléer och många av dessa finns kvar, bland annat på Norra Bollgatan och Kyrkogatan. I nuläget saknas några träd längs Norra Bollgatan, på östra sidan mot kvarteret Falken.

En analys av stadens gatuträd gjord av landskapsarkitekt Sara Andersson "Vetlanda gatuträd" (2007, examensarbete) förespråkar återplantering längs vissa sträckor som försvunnit i förhållande till stadsplankartan från 1934. Detaljplanen säkerställer omplantering av dessa träd.



Figur 16: Bilderna visar flerbostadshuset inom Falken 16 sett från Norra Bollgatan samt trädallén. På bild åt höger syns även bussfickan där träd har tagits bort på cirka 55 meters lång strecka

Trafik

Biltrafik

Planområdet gränsar mot norr till Nygatan, mot öster till Norra Bollgatan och mot söder till Kyrkogatan. Hastigheten på samtliga vägar är 40 km/h.

I sydvästra kanten av planområdet löper Falkgatan som är en lokal infartsgata. Trafikmätningen visar på att gatan trafikeras av 85 fordon per dygn av dessa 3 % tung trafik. Via Falkgatan angörs idag fyra av kvarterets fastigheter: Falken 11, 12, 14 och 15 medan fastigheterna Falken 10 och 16 angörs idag från Norra Bollgatan genom gemensamt in-och utfart. Norra Bollgatan är en uppsamlingsgata som trafikeras enligt mätning genomförd 2022 av cirka 1942 fordon per dygn, av dessa 5 % tung trafik.

Nygatan är områdets huvudgata och den största av de fyra angränsande gator med en bredd på cirka tio meter. Tekniska förvaltningen uppskattar trafikmängden till ca 6000 fordon per dygn, av dessa 2% tung trafik enligt mätning utförd 2022.

Utmed gatan finns hastighetsdämpande åtgärder vid alla övergångsställen för att uppnå en lugnare och säkrare trafik. Trottoar löper längs hela gatan på båda sidor.

Kyrkogatan trafikeras av cirka 600 fordon per dygn under veckodagar och cirka 280 fordon per dygn under lördag - söndag, enligt mätning utförd mellan 1 - 7 september 2023.

Kollektivtrafik

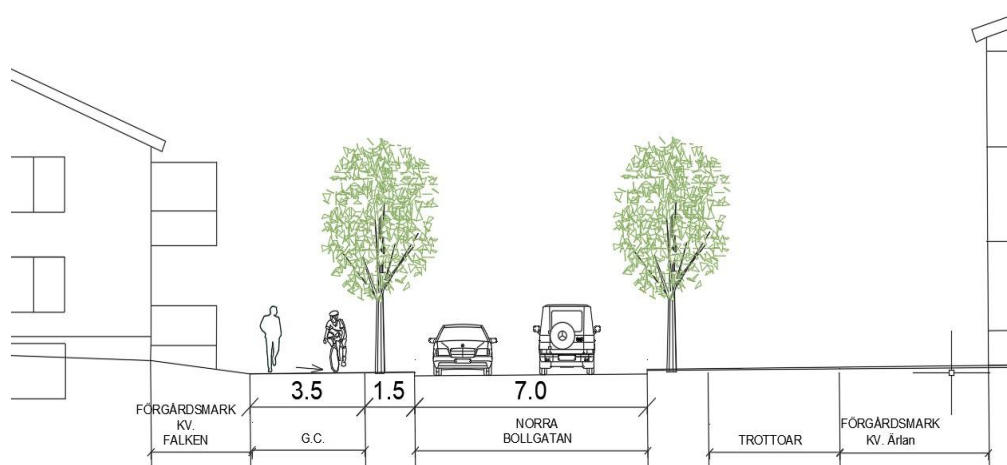
Cirka 320 meter söder om planområdet ligger närmaste busshållplats, utmed Storgatan. Regionalbusslinjerna 322 (Vetlanda-Eksjö), 341 (Vetlanda-Sävsjö), 242, 343 och 350 (Vetlanda- Ramkvilla) trafikeras idag Storgatan söder om planområdet, Norra Bollgatan samt Nygatan.

Det är cirka 650 meter till Vetlanda resecentrum med anslutningar till bland annat Nässjö, Jönköping med tåg och Växjö med buss.

Gång och cykel

Gång- och cykelbanor är utmärkta komplement till kollektivtrafik, då de utvidgar hållplatsernas räckvidd och således dess tillgänglighet. Den utbyggda infrastrukturen för gång- och cykel är relativt väletablerad i området.

Längs med Storgatan, ett kvarter bort från planområdet söderut, finns gång- och cykelväg separerat från gatan med smala grönremsor. Norr om detaljplanen och längs med Vetlandabäcken finns en gång- och cykelväg som erbjuder allmänheten möjligheten att gå och cykla i park. Idag saknas en koppling mellan dessa två cykelstråk. Därför planerar kommunen att anlägga en kombinerad gång- och cykelväg på västra sidan Norra Bollgatan (mot kvarteret Falken) för att koppla samman stråket.



Figur 17: Illustration av gatusektion för Norra Bollgatan med framtida gång-och cykelväg

Parkering

Inom fastigheten Falken 16 finns idag 18 parkeringsplatser, hälften av dessa under carport. Inom fastigheten Falken 10 finns ytterligare nio parkeringsplatser samt två parkeringsplatser för rörelsehindrade. Platserna samnyttjas mellan dem två fastigheterna. Gemensam in- och utfart sker mot Norra Bollgatan för båda fastigheterna. Beläggningen på båda fastigheterna varierar mellan 60 – 80 %. Max beläggning inträffar under vardag, dagtid.

Allmän parkering finns längs Kyrkogatan vilken i hög grad nyttjas som boendeparkering. Parkeringen fungerar även som besöksparkering till verksamheter i området. Maxbeläggning är ca 80 % och infaller under vardag, dagtid. Kvällar och helger sjunker beläggningsgraden och är under 50 %.

Beläggningsgraden på den allmänna parkeringen bedöms idag vara bra. I området finns viss kapacitet för ökad beläggning. Antalet parkeringsplatser för cyklar och bilar ska överensstämma med kommunens parkeringsnorm. Krav på antal ställs utifrån bruttoarean (BTA) för bebyggelsen inom området. Om exploitören åtar sig att genomföra åtgärder som stimulerar ett mer hållbart resande och därmed bidrar till ett minskat bilparkeringsbehov, kan färre bilplatser än vad parkeringstalen anger anläggas.

Planområdets gynnsamma närhet till kollektivtrafik och kommunal service bör innebära att boende i område inte har lika omfattande parkeringsbehov. Flexibla parkeringstal

vilket i praktiken innebär en reducerad mängd parkeringar kan vara aktuella om fastighetsägaren inför mobilitetsåtgärder. Bland möjliga fysiska åtgärder kan ytor för bil- och cykelpool säkerställas på fastigheten eller särskilt attraktiva cykelparkeringar kan byggas. Exempel på icke-fysiska åtgärder är rabatterade kollektivtrafikkort och informationsskyltar om kollektivtrafikavgångar (tidtabell) i byggnadens entréer.

Det är viktigt att man säkerställer att parkering enligt parkeringsnorm kan lösas på fastigheten eller på annan närliggande fastighet. Avståndet som gäller är 400 meter för boendeparkering och 200 meter för besöksparkering. Detaljplanen möjliggör för fler bostäder vilket kommer öka belägningsgraden genom fler boende samt fler besökare. Parkeringsbehovet för boende och besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark. Enligt kommunens parkeringsnorm är målsättningen att alla boende ska kunna parkera sin cykel väderskyddad och fastställt vid hemmet (en cykelplats per rum i lägenhet).

Dokumentet "Parkeringsnorm och planeringsstrategier för parkering i Vetlanda tätort" antagen i Kommunfullmäktige 2018 anger riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för cykel och personbil. Enligt denna norm bör kommunen eftersträva sju parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea (BTA) i centrala Vetlanda.

Planområdet ligger inom centrala Vetlanda där parkeringstal för bilparkering inom respektive zon beräknas enligt tabellen i figur 18.

En preliminär behovsbedömning av antalet parkeringar (inklusive besöksparkering) inom kvartersmark har gjorts. Beräkningen tar även höjd för att befintliga byggnaden inom Falken 10 (SOL) skulle kunna omvandlas till vanliga bostäder med högre parkeringsbehov än idag. Planförslaget innefattar befintliga byggnader med en bruttoarea (BTA) på cirka 1305 m² inom Falken 10 samt cirka 1550 m² inom Falken 16 vilket innebär ett behov av minst elva parkeringsplatser respektive 14 parkeringsplatser inom Falken 10 och Falken 16 för att uppfylla kravet enligt gällande parkeringsnorm.

I nuläge finns det inom båda fastigheter sammanlagt 29 parkeringsplatser (18 platser inom Falken 16 och 11 platser inom Falken 10) som samnyttjas. Utöver det finns idag på den yta inom del av Falken 15 som tas med i detaljplanen ytterligare sex platser som används av besökare bland annat av Njudung Energi (vid underhåll av befintlig teknisk anläggning). Dessa platser bör säkerställas för framtiden. Det innebär att inom detaljplanens kvartersmark finns idag sammanlagt 35 parkeringsplatser (29 + 6).

Då detaljplanen möjliggör för en utökad byggrätt enbart inom Falken 16 (där max två våningar kan byggas ovanpå befintliga tvåvåningshus), innebär det att den totala bruttoarean inom båda fastigheterna ökar sammanlagt till 4405 m² (1305 m² inom Falken 10, där byggrätten förblir oförändrad samt cirka 3100 m² inom Falken 16 som tillkommer med detaljplanens genomförande). Detta ger ett uppskattat behov enligt parkeringsnormen av cirka 45 - 47 parkeringsplatser (inklusive besöksparkering samt sex extra platser som idag ligger inom del av Falken 15). Det innebär att planen ska säkerställa en yta för ytterligare tio till tolv platser utöver antal parkeringar som finns idag inom kvartersmark. Detta motsvarar en yta om 125 - 150 m². Förutsättningar för att anordna dessa tio till tolv extraplatser som tillkommer med en ökad byggrätt inom Falken 16 bedöms finnas då planens genomförande innebär att cirka 390 m² mark från

del av Falken 15 överförs till Falken 16 (se kapitlen fastigheter och rättigheter) och planläggs som prickmark för att säkerställa behövliga parkeringsytor.

Den exakta och slutliga utformningen av utomhusmiljöer med disponering av antal parkeringsplatser och cykelparkeringar med mera redovisas och utvärderas av kommunens Miljö- och bygg förvaltning innan bygglov beviljas.

(bilplatser per 1 000 m ² BTA)	Centrala Vetlanda	Övriga tätorten
Bostäder, flerbostadshus, boende *	7	8
Bostäder, enbostadshus, boende	2 per hushåll	2 per hushåll
Bostäder, besökare	1	1
Kontor, verksamma och besökare	18	20
Handel och service **, verksamma och besökare	25	25
Restaurang, verksamma och besökare	45	45

* 7 respektive 8 platser per 1 000 m² BTA men alltid minst 0,6 platser/lägenhet inklusive besök

** Med handel och service menas verksamheter som typiskt finns i bottenvåningarna på kvarteren i centrala tätorten.

Definition enligt handelsutredningen (Tyréns, 2016) ¹²

Figur 18: Tabell från Parkeringsnorm och planeringsstrategier för parkering i Vetlanda tätort

Kulturmiljö

I den kulturhistoriska utredningen för Vetlanda stad och nära omland gjord av Jönköpings Läns Museum (Byggnadsvårdsrapport 2014:54) finns en beskrivning av kvarteret Falken och Ärlan som "två till karaktär mycket blandade kvarter både i innehåll och gestaltning. Kvarteret Falken som i sin norra del upptas av skolbyggnader med fasader i rött tegel och i byggnaderna mot Nygatan, den tidigare yrkesskolan, med klassiskt pulpettak. Längs Falkgatan ligger några putsade funkisvillor i två våningar och i söder ett flerbostadshus i trä från 1980-talet"

Bebyggelsen inom del av kvarteret Falken som utgör planens avgränsning är i sig inte utpekade som särskilt värdefulla men tre av byggnaderna som angränsar detaljplanen finns upptagna i den inventering och klassificering som är genomförd 2014.

Inom Falken 11 finns ett bostadshus i funktionalistisk stil i två våningar med valmat tak, vitputsad fasad och gråblå fönster med fönsterluckor. Byggnaden är ritad av Kurt Hjelm, 1936, ursprungligen inredd med två lägenheter. I Vetlandas kulturhistoriska byggnadsklassificering är huset klassat till nivå 3 "byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde som grundas i byggnadens utformning, ålder eller berättarinnehåll."

Också klassat som nivå 3, på andra sidan Kyrkogatan inom fastigheten Örnen 16 (vid korsningen Kyrkogatan/Norra Bollgatan) ligger en kyrklig byggnad. Emanuels kapellet, som sedermera benämndes Metodistkyrkan och nu sedan några år, Korskyrkan. Byggnaden är utvändigt präglad av en ombyggnation från 1980-talet.

Lite längre norrut på fastigheten Örnen 15 (Kyrkogatan 53) ligger en representativ välbevarad villa från 1940-talet i 1 ½-plan med vitputsad fasad ritad 1946 av ing. F. Strumpel. Byggnaden har nivå 4 i kulturhistoriska byggnadsklassificeringen.

Vetlanda kyrka ligger cirka 225 meter väster om kvarteret Falken, inbäddad i grönskan från både Kyrkparken och Ybelska parken. Parkerna runt kyrkan pekas ut som kulturkärnor i kommunens Grönstrukturplan och försäkras en fri sikt upp mot kyrkan

samtidigt som de utgör en fin inramning. Kyrkan är den mest dominant byggnad i stadens lokalsiluett och utgör ett identitetsbärande landmärke.



Figur 19: Utdrag ur CSM karta som visar värdefulla byggnader inom och i anslutning till kvarteret Falken. Bilderna visar (uppifrån ner) funktisstil villan inom fastigheten Falken 11, 40-tals villan inom fastigheten Örnen 15 samt Korskyrkan

Landskapsbild och helhetsverkan

Beträffande estetiskt tilltalande utformning är området del av övergången mellan den tätare centrala staden och den centrala villabebyggelsen som omger den. Detaljplanens genomförande innebär en tydlig förändring längs med Norra Bollgatan och Kyrkogatan där påbyggnaden inom den aktuella fastigheten Falken 16 kommer att utgöra en naturlig avgränsning och knyta ihop bebyggelsestrukturen i centrala Vetlanda.

Planförslaget innebär en förändring av stadsbilden med en mer stadsmässig kvarterstruktur. Detta bedöms bidra till positiva effekter för stadsbilden och stadslivet längs gatustråk. Byggnaden är placerad i anslutning till gatan och skapar ett väldefinierat stadsrum och en tydlig distinktion mellan den mer representativa framsidan och den mer privata innergården på baksidan (se figur 20).

Exploateringen bedöms inte få en dominerande effekt genom att ställa krav på utformning med 14 meter nockhöjd (max fyra våningar). Den föreslagna höjden är vald med hänsyn till omgivning. På så sätt anpassas kommande bebyggelse till områdets karaktär, samtidigt som den ger kvarteret ett mer stadsmässigt utseende samt knyter an med bebyggelsen söder och öster om korsningen Norra Bollgatan/ Kyrkogatan som har en mer central karaktär.



Figur 20: Illustration framtagen av Ateljé Arkitekten som visar hur framtida volym/påbyggnaden samspelar med omgivningen. Vy från söder

Samspelet med omgivningen

Ett fyrvåningshus motsvarande 12,5 meter byggnadshöjd ligger inom grannkvarteret Ärlan, cirka 95 meter österut. Angränsande byggnader (flerbostadshuset inom fastigheten Falken 10 och trevåningshuset i västra delen av kvarteret Ärlan, öster om Norra Bollgatan) har båda en nockhöjd på 11 meter (+195,40 m över havet) respektive 11,5 meter (+195,60 meter över havet). Vetlanda kyrka, väster om kvarteret förblir i fortsättningen den mest dominanta byggnaden i områdets landskap med sin spira med en höjd på ca 44,5 meter över marken (+230 meter över havet). Detaljplanens genomförande möjliggör en påbyggnad som hamnar på ca +197 meter över havsnivå med sin max 14 meter nockhöjd som detaljplanen reglerar. Den tillkommande exploateringen (påbyggnaden) bedöms kunna samspela med omkringliggande bebyggelse och kulturmiljö så att dess värde inte förminsкас (se figur 21 samt kapitel Gestaltningsidé och rekommendationer till gestaltning).



Gatusektioner genom Kyrkogatan som visar förhållanden mellan befintlig byggnad inom Falken 16 och angränsande byggnader i dagsläget samt efter framtida byggnationen



Gatusektion genom Norra Bollgatan som visar framtida byggnad inom Falken 16 i förhållande till angränsande byggnader

Figur 21: Gatusektioner som visar den planerade bebyggelse i förhållande till angränsande byggnader samt Vetlanda kyrkan

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom detaljplanens avgränsning. Dock påminner Länsstyrelsen generellt om fastighetsägarens skyldighet enligt 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning ändå skulle påträffas under arbetets gång.

Geotekniska förhållanden

Enligt den SGU:s översiktliga jordartskarta (figur 22) består det ytliga jordlagret huvudsakligen av sandig morän och isälvsediment mot norra delen av planområdet. Någon risk för att området inte kan bebyggas bedöms inte finnas med anledning av att platsen har tidigare varit bebyggd och att även angränsande områden med samma markering är bebyggda.

konstruktörens beräknade laster från byggnaden och utvärderade E-modul i tabeller i markundersökningen kan sättningsberäkningar göras på nytt senast inför bygglov.



Figur 23: Sonderingspunkterna inom Falken 16 åt vänster. På bilden åt höger syns punkterna från den geoteknisk undersökning som gjordes 2013 inom fastigheten Falken 10

Hälsa, säkerhet och miljö

Risk för erosion, skred och ras

Planområdet bedöms inte vara i riskzonen beträffande ras, skred eller erosion.

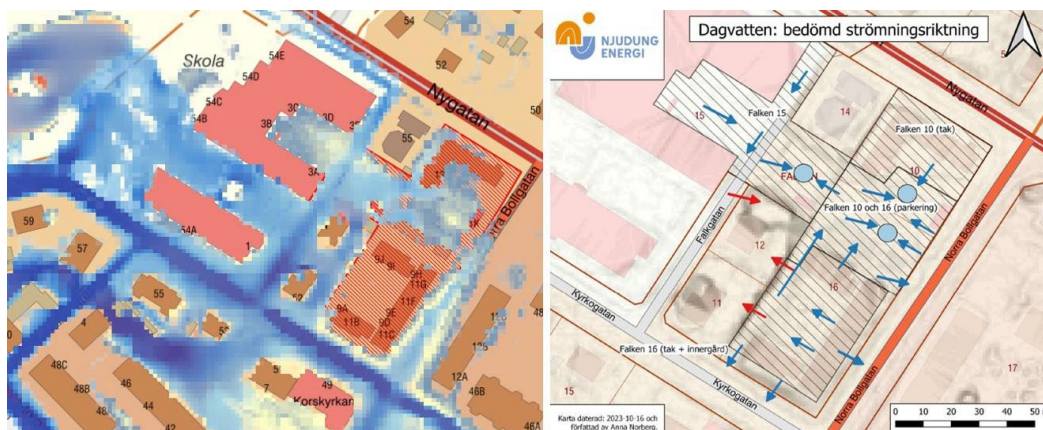
Risk för översvämning

Enligt den klimatanalys som Länsstyrelsen i Jönköpings län tagit fram kommer klimatförändringarna i Vetlanda tätort under kommande 100 år bland annat innebära en högre medeltemperatur, något mer nederbörd och många fler kraftiga regn. För den fysiska planeringen innebär det framför allt en utmaning att planera för att undvika vattenöversvämningar i samband med skyfall.

Planområdet är relativt högt beläget och har inte varit utsatt för översvämning tidigare. WSP Sverige AB gjorde 2022-06-14 på uppdrag av Länsstyrelsen i Jönköpings län en Skyfallskartering för Vetlanda tätort. Skyfallskarteringen utgår från ett 100-årsregn med varaktighet 6 timmar och en klimatfaktor 1,4. Rapporten visar på att korsningen Norra Bollgatan/ Kyrkogatan söder om planområdet samt några av angränsande fastigheter ligger inom riskzon för översvämning. Falken 11 och Falken 12 har haft problem med översvämningar historiskt. Enligt skyfallskarteringen kommer vatten att samlas på parkeringsytor inom Falken 10 och på gräsytan inom del av Falken 15 (figur 24). Det är dock bara i gräsytan på Falken 15 som vatten blir stående en längre tid. Risk att innegården inom Falken 10 blir översvämmad vid skyfall bedöms inte finnas. I och med planens genomförande ersätts en del av idag asfalterade ytor med gräs. Det innebär att infiltrationen förbättras inom fastighetens kvartersmark.

Att vatten blir stående i korsningen Kyrkogatan/Norra Bollgatan innebär ingen risk för huset inom Falken 16. Det förutsätter att takavvattningen är korrekt kopplad till dagvattenledningen och inte till spillvattenledningen. En felaktig koppling kan vid ett skyfall leda till att fastigheten översvämmas den egna källaren.

Idag leds en stor del av dagvattnet som tidigare belastade Kyrkogatan/Norra Bollgatan in i dagvattendammen som är lokaliserad mellan Vetlanda Kyrka och kvarteret Falken. Åtgärden bedöms minska risken för översvämning även för Falken 11 och Falken 12.



Figur 24: Utdrag ur CSM karta från skyfallskarteringen som visar detaljplangränsen vid maximalt djup under simuleringen för 100-års regn samt utdrag ur dagvattenutredningen med bedömd strömningsriktning av dagvatten i dagsläget. Röda pilar visar icke önskvärd strömningsriktning och blåa cirklar visar på lokala lågpunkter

Dagvatten

Den planerade markanvändningen bedöms inte utgöra någon väsentlig skillnad för dagvattenbildningen inom området. En dagvattenutredning gjordes 2023-09-28 som omfattar detaljplanområdet och redovisar dagvattenflöden och strömningsriktningar i dagsläget. Rapporten i sin helhet finns bifogad till planbeskrivningen och upplyser om ett visst fördröjningsbehov inom planområdet. Dagvatten leds idag till det befintliga dagvattensystemet som släpps orenat i recipienten Vetlanda bäcken. Vatten från hårdgjorda ytor samlas in via rännstensbrunnar. Takavvattning leds ned under jord och med största sannolikhet ansluter till befintliga dagvattenledningar.

Dagvattens strömningsriktning i dagsläget visas i figur 24, där blåa cirklar symboliserar lokala lågpunkter som skulle kunna användas som lokala dagvattenlösningar för fördröjning och infiltration. De blåa och röda pilarna visar på önskad respektive oönskad strömriktning.

Dagvattenlösningen från Falken 16 är i dagsläget bristfällig och dagvatten från tomten går vid höga flöden ut i Falken 11 och 12 via trasiga delar i stödmuren som skiljer fastigheterna åt. Höjdskillnaden mellan fastigheterna är stor och ytan lutar så det är naturligt att dagvatten rör sig i den riktningen. Det finns behov av att avleda dagvatten från Falken 16 på ett annorlunda och säkrare sätt. Plankarta förses med utformningsbestämmelser n2 - "Mark utformas så att ytavrinning ska avledas så att den ej strömmar mot angränsande fastigheter Falken 11 och Falken 12. Detta för att säkerställa hantering av översvämning vid 100-års skyfall inom Falken 16 mot

angränsande fastigheter som ligger i en låg punkt (cirka en meter lägre i förhållande till Falken 16).

Ledningsnätet är dimensionerat efter dagens situation och ny exploatering får inte medföra ett ökat dagvattenflöde. Lokal fördröjning/omhändertagande av dagvatten (LOD), på kvartersmark, skulle vara en positiv åtgärd som förbättrar dagvattensituationen på platsen.

Kvartersmarken inom Falken 16 och 10 har idag en låg andel genomsläppliga ytor (mellan 24% och 32%). Illustrationen i figur 26 visar andelen oförseglade ytor i procent inom det aktuella planområdet. Dagvattenhanteringen för det aktuella planområdet bör utformas så att dagvatten som bildas i och med detaljplanens genomförande inte bidrar till översvämningsproblematiken för de intilliggande fastigheterna. Ytavrinning ska avledas så att den ej strömmar mot Falken 11 och Falken 12.

Flödesberäkningarna i dagvattenutredningen visar på att dagvattenledningen som avvattnar tak och innegård på Falken 16 är underdimensionerad (se figur 25).

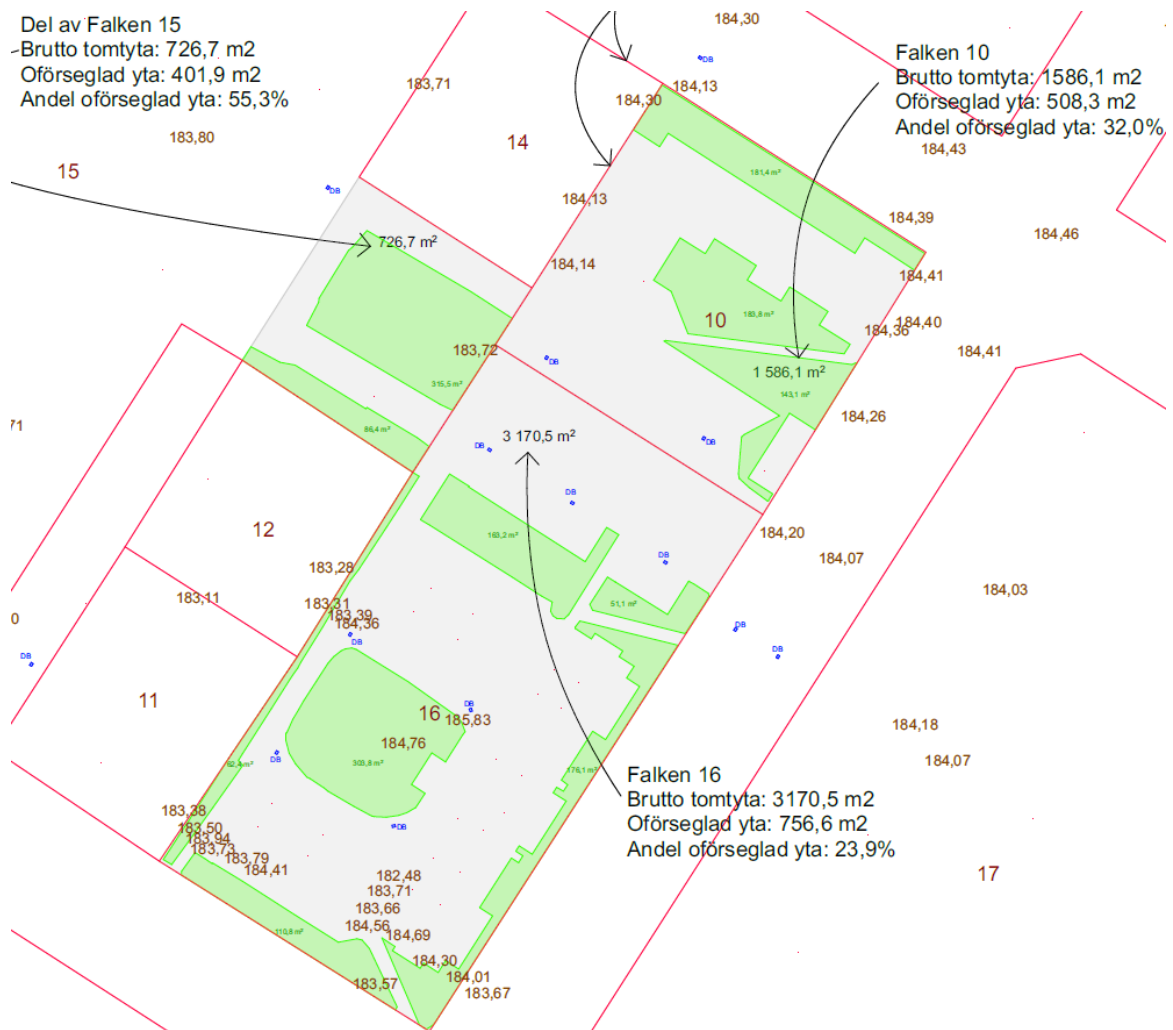
Avrinningsområde	Dimensionerande flöde (l/s)	Kapacitet ledning (l/s)	Behov av fördröjning (l/s)
Falken 16 (tak + innegård)	19,7	16	3,7
Falken 10 (tak)	6,8	18	0
Falken 10 + 16 (parkering)	15,4	16	0

Figur 25: Tabell med beräknade dimensionerande flöden för olika områden, kapacitet i befintliga ledningar samt behov av fördröjning

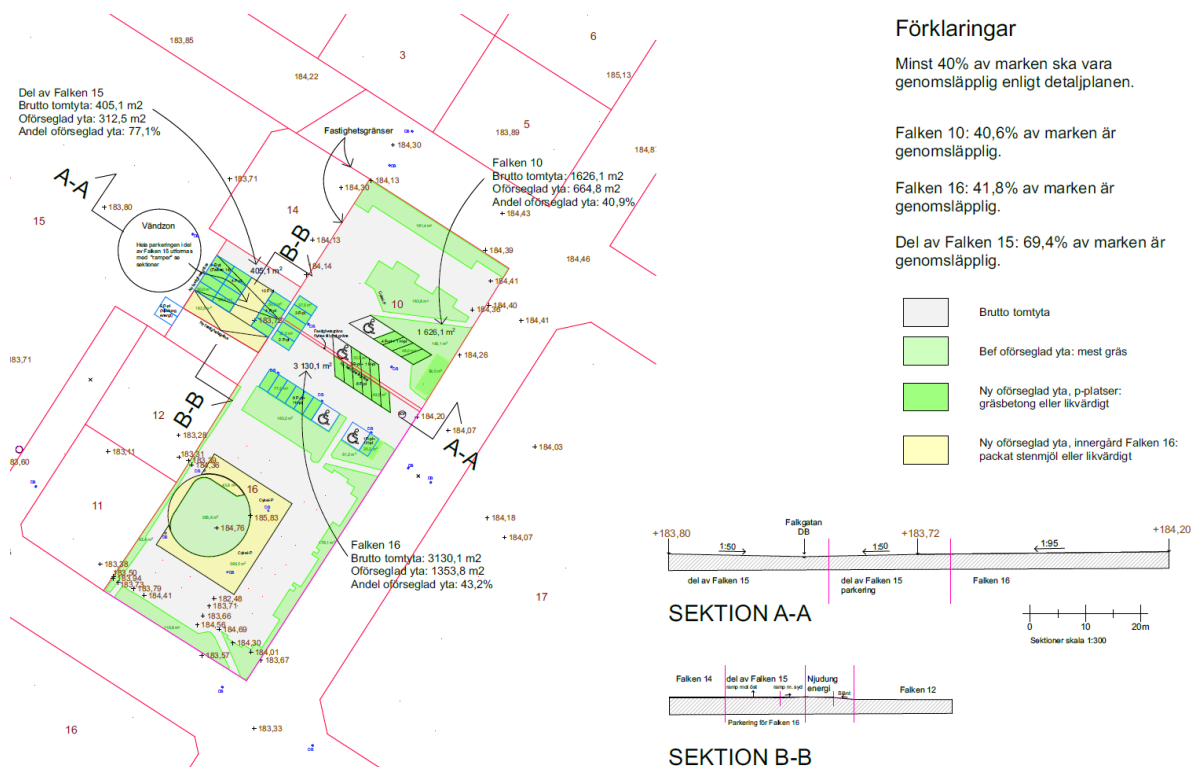
Det föreligger därmed ett behov av att fördröja dagvattnet inom det området. I övriga delar av de planlagda fastigheterna är dimensioneringen av dagvattenledningar tillräcklig förutsatt att planens bestämmelser om genomsläpplig parkeringsyta upprätthålls.

Plankarta innehåller bestämmelser om att 40 % av marken inom både Falken 10 och 16 ska vara genomsläpplig samt att marken ska utformas och höjdsättas för hantering av översvämnings vid skyfall inom Falken 16. Bestämmelsen (**b1**) i plankarta syftar till att åtgärda den underdimensionerade kapaciteten för avvattning från innegård och tak som finns idag inom fastigheten Falken 16.

Illustrationen framtagen av Ateljé Arkitekten visar på en möjlig utformning av utomhusmiljön utifrån krav som detaljplanen ställer på genomsläpplighet (figur 27).



Figur 26: Illustration Ateljé Arkitekten som visar andelen oförseglade/ genomsläppliga ytor i procent inom det aktuella planområdet i nuläge



Figur 27: Illustration Ateljé Arkitekten, förslag till utformning av LOD inom kvartersmark. Skissen är inte bindande.

Förorenad mark

Några misstänkta föroreningar i mark eller byggnader inom eller i direkt anslutning till kvarteret Falken föreligger inte. I området utanför planområdet finns dock ett flertal konstaterade eller misstänkt förorenade objekt/områden som teoretiskt skulle kunna påverka planområdet då de ligger uppströms i grundvattnets bedömda spridningsriktning mot Vetlandabäcken. Ingen av dessa bedöms dock påverka planområdet beroende på att spridningsförutsättningarna bestäms lokalt av dränerande ledningssystem intill respektive förorenat område och föroreningarnas mobilitet. Avstånden till dessa områden är dessutom stora i sammanhanget. Kartan i figur 28 visar de närmast identifierade förorenade områdena.

1 och 2 - Nordväst om planområdet finns två jordhögar, cirka 70 respektive 160 meter från plangräns, (Lst. objekt ID 193024) som undersökts. Dessa innehåller låga till måttliga halter av icke mobila föroreningar. Grundvattenriktningen bedöms vara mot nordost mot Vetlandabäcken. Dessa objekt bedöms inte påverka planområdet.

3 - Väster om planområdet, cirka 190 meter, ligger Vetlanda kyrka med begravningsplats. Detta område bedöms inte påverka planområdet. Grundvattenriktningen bedöms vara mot nordost mot Vetlandabäcken och söder om kyrkogården finns kommunalt ledningsnät (spill- och dagvattennät) i Kyrkogatan som dränerar området.

4 – Väster om planområdet, cirka 340 meter, finns en förre detta kemtvätt (Lst. objekt ID 154008). Föroreningsspridningen från detta objekt har undersökts i samband med framtagandet av ny detaljplan för Svalan 12 med flera (avbruten planprocess). Inga

föroreningar upptäcktes i bedömd spridningsriktning och utgör således inte heller något problem för detta planområde.

5 – Sydväst om planområdet, cirka 125 meter, ligger en bensinstation (Lst objekt ID 154009). Bensinstationer utgör normalt en risk för spridning av förorening (bränslen, oljor, metaller med mera) till mark, yt- och grundvatten. På fastigheten har det förekommit läckage från cisterner som har sanerats och där är bedömningen att det inte har skett någon spridning av förorening mot nordost.

Grundvattenriktningen bedöms vara mot nordost och mot planområdet. Mellan planområdet och bensinstationen så finns det dock flera gator med dränerande kommunala ledningar (spill- och dagvatten) som lokalt ger en annan strömnings- och spridningsriktning. Sammantaget gör detta att objektet inte utgör en risk för planområdet.

Kommunen har studerat avsett planområde, gjort riskbedömningar och ser inga risker för föroreningar eller påverkan från andra förorenade områden till aktuellt planområde.



Figur 28: Karta med förtäckning som visar närmast identifierade föroreningsområde i förhållande till planområdet

Radon

Marken inom detaljplangränsen bedöms som normalriskområde. En markradonmätning för den yta där hiss anläggs för byggnaden inom Falken 16 ska uppmätas senast inför bygglovsskedet.

Elektromagnetisk strålning

Inom Falken 15 finns idag en teknisk anläggning som Njudung Energi äger. Anläggningen ligger med ett avstånd på 3,9 meter till fastighetsgränsen mot Falken 12 samt med cirka 12 meter avstånd till flerbostadshuset inom Falken 16 respektive bostadshuset inom fastigheten Falken 12.

I östra delen av planområdet, inom fastigheten Falken 10, finns högspänningsledningar i marken samt en transformatorstation placerad intill fastighetsgränsen mot Norra Bollgatan. Befintligt flerbostadshus håller idag som närmast ett avstånd på 12 meter till stationen. Detaljplanens genomförande möjliggör flytt av befintlig transformatorn som idag ligger inom Falken 10. Stationen ersätts med en mindre ny station och flyttas från Falken 10 längs med Falkgatan, i närheten till korsningen Falkgatan/Kyrkogatan. Detta kräver att erforderligt brandsäkerhetsavstånd mot närmaste brännbara byggnadsdelar eller upplag beaktas. Generellt gäller ett avstånd på minst 5 meter från stationen till brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthållas. Bygglov för ny placering av transformatorstation har redan beviljats.



Figur 29: Bilderna visar transformatorstationen inom Falken 10 (sett från Norra Bollgatan) samt tekniskanläggningen inom del av Falken 15, på bild åt höger

Klimatförändringar

Vetlanda kommuns framtida klimat förutspås bli varmare, torrare och blötare. Med detta ökar riskerna för översvämning, ras, skred och erosion vilket därför är viktigt att beakta vid detaljplanering för att säkerställa att föreslagen markanvändning är lämplig sett till nämnda risker.

Värmeöar

Värmekarteringen från MSB och Länsstyrelsens yttemperaturskartering visar på relativt höga temperaturer inom planområdet men klassar det inte som ett riskområde med temperaturer uppmätta över 35 grader. Närområdet till kvarteret Falken innefattar en del grönytor med en hel del större träd vilket bedöms som positivt sett till risken för lokala värmeöar. Att eftersträva nyplantering av träd inom kvartersmark medför avkylande effekter och bidrar till en lägre lokal temperatur. Trädallén längs med Norra Bollgatan är tänkt att återskapas vilket har en positiv effekt på mikroklimatet i området. Detaljplanen innehåller bestämmelser som säkerställer att 40 % av ytan inom kvartersmark ska vara genomsläpplig. Det medför att en del asfaltsytor ersätts bland

annat med planteringar/grönska som bidrar till ett bättre mikroklimat och lägre lokal temperatur.

Höga temperaturer/värmeböljor

Kvarteret Falken ligger centralt och har idag en relativ låg andel vegetation som ligger mellan 5 - 30 % grönska. Vegetationen inom planområdet består av gräsklippta ytor och ett enda träd på innegården till Falken 16. Detaljplanens ambition är att verka för en förbättring av grönska inne på kvartersmark (se Gestaltning av utomhusmiljöer i denna planbeskrivning). Parallellt med en förbättring av dagvattenhantering genom krav på utökad genomsläpplighet inne på kvartersmark ersätts en del asfaltytor med planteringar och genomsläpplig markbeläggning. Att plantera träd på innegården kan med fördel uppfylla olika funktioner som utöver det estetiska värden bidrar till förbättrad dagvattenhantering, ljudmiljö samtidigt som den motverkar värmeböljor.



Figur 30: Utdrag ur MSB:s värmekartering

Brandskydd, Räddningstjänstens tillgänglighet och brandvattenförsörjning

Detaljplanen möjliggör god framkomlighet för räddningstjänstens och blåljuspersonalens fordon. Räddningstjänstens insatstid till området är under fem minuter. Idag finns en in- och utfart för utryckningsfordon från Kyrkogatan för fastigheten Falken 16 som detaljplanen inte påverkar. Falken 10 angörs från Norra Bollgatan och in- och utfarten kan användas av blåljuspersonalen för att ta sig in på fastigheten och i närheten till byggnaderna. Möjlighet att ingripa finns till och med från Nygatan. Befintliga flerbostadshus har utöver huvudentrén från innegården ytterligare en ingång i östra hörnet till fastigheten, mot Nygatan. Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas inne på kvartersmark. Byggnaderna ska vara lättillgängliga för utryckningsfordon och utformas enligt BBR 5:72. Fordonet ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Räddningstjänstens krav på säkerhet, utrymning med mera behandlas vidare i samband med bygglov. Brand vatten ska anordnas enligt gällande norm. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter. Enligt kommunens kartunderlag finns idag en brandpost vid korsningen Norra Bollgatan/ Kyrkogatan.

Omgivningsbuller

Då planförslaget angränsar två trafikerade vägar, har en bullerberäkning genomförts för att säkerställa att aktuella riktvärden för buller uppfylls. Bullerberäkningarna utfördes enligt naturvårdverkets modell, rev 1996, Buller VÄG II version 1.3.1 Trivector AB. En trafikmätning som kommunen har utfört ligger till grund för bullerberäkningen. Beräkningen beaktar också den trafikökningen som tillkommande bebyggelse kan få. Utgångspunkten för beräkningarna var förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus, från spårtrafik och vägar vid bostadsbyggande. Enligt förordningen bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå upp till 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om 60 dBA ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Om den maximala ljudnivån 70 dBA ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Kommunen har gjort en bullerberäkning för trafikökning längs med samtliga vägar som avgränsar detaljplaneområdet. Den översiktliga bullerberäkningen som gjordes tar höjd även för en framtida trafikökning med cirka 2 % per år. Med en ökning av dagens trafik med 30 % inom de kommande 15 åren skulle trafiken hamna på cirka 2550 fordon per dygn för Norra Bollgatan samt 6990 fordon per dygn för Nygatan år 2039. Kommunens bullerberäkning kan ses i sin helhet i tabellen nedan och visar generellt att buller vid husfasad understiger riktvärdena. Uppskattade mängder ger bullernivåer på som högst 59,5 dBA ekvivalent nivå vid framtida trafikökning. Ovanstående riktvärden gällande ekvivalent ljudnivå överskrids därmed inte.

Bullerberäkning samtliga vägar	Nuläge (2024)				Framtid ökning med 2% per år, 15 års framåt (2039)			
	Falkgatan	Kyrkogatan	Norra Bollgatan	Nygatan	Falkgatan	Kyrkogatan	Norra Bollgatan	Nygatan
Antal fordon/dygn	85	507	1959	5377	111	611	2547	6990
Andel tunga fordon (%)	3	3	5	3	4	4	6,5	4
Medelhastighet (km/h)	40	40	40	40	40	40	40	40
Vägbredd (m)	6	7	7	10	6	7	7	10
Mottagarens höjd över reflektionsplan (m)	2	2	2	2	2	2	2	2
Vinkelområde (grader)	0 - 180	0 - 180	0 - 180	0 - 180	0 - 180	0 - 180	0 - 180	0 - 180
Marktyp (väg/skärm till mottagare)	Hård	Hård	Hård	Hård	Hård	Hård	Hård	Hård
Mottagaravstånd (m)	30	13	12	15	30	13	12	15
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	0	0	5,2	2	0	0	6,5	3
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	0	3,4	5,8	5	0	4,4	7,5	6,5
Bullertillskott ekvivalentnivå (dBA)	37,1	48,5	55,2	58,1	38,6	49,6	56,6	59,5
Bullertillskott maxnivå (dBA)	56,5	72,5	73,3	71,4	56,5	72,7	73,4	71,5

Figur 31: Bullerberäkningar av vägtrafikbuller enligt naturvårdverkets modell, rev 1996, Buller VÄG II ver. 1.3.1. Trivector AB. Nuläge Kyrkogatan, Norra Bollgatan, Nygatan samt prognos för Norra Bollgatan med 2% ökning per år. Beräkningen visar på att värdena för ekvivalentljudnivå vid fasader överstiger inte riktvärdena inte ens med en trafikökning med 2% per år på samtliga vägar som angränsar detaljplanen. Tabellen visar trafikflöden runt planområdet under ett årsmedeldygn (ÅDT) i nuläge och för prognosåren 2039 med andel tungtrafik och för en skyltad hastighet på 40 km/h på samtliga vägar

Buller vid uteplatser

Trafikförordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Beräkningen i tabellen ovan visar på att aktuella riktvärden för maxnivå längs med Nygatan och Norra Bollgatan överskrids för dagens trafikmängder. En framtida trafikökning ger dock en marginell ökning av bullernivå på samtliga vägar. Ett framtida skifte till huvudsakligen eldrivna fordon kan minska bullernivåerna i området på sikt. Detta bland annat då alla angränsande vägar har en hastighetsbegränsning om 40 km/h vilket innebär att motorljud är en faktor.

Befintliga byggnaden inom Falken 10 som ligger cirka 15 meter från Nygatans väg mitt är mest utsatt till trafikbuller från både Nygatan och Norra Bollgatan. Byggnaden är ett flerbostadshus med 22 smålägenheter på ca 36 kvm, "L"-utformad, med tre våningar och ett inglasat gångloft mot Nygatan. En del uteplatser inom Falken 10 är avskärmade med plank. Första uteplats i hörnet mot korsningen Nora Bollgatan/Nygatan samt alla uteplatser mot Falken 14 (se figur 32). Medan byggnaden utgör med sin kropp en bullerdämpande effekt inne på kvarteret, från Nygatans trafik (som är den mest trafikerade av gatorna) är dess innegård mest utsatt till trafikbuller från Norra Bollgatan. Byggnaden inom Falken 16 där detaljplanen möjliggör för en utökad byggrätt (påbyggnad), ligger cirka 12 meter från Norra Bollgatans väg mitt, 13 meter från Kyrkogatans väg mitt respektive 75 meter från Nygatans väg mitt och är utformad med en innegård som skapar en bulleravskärmd utemiljö.



Figur 32: Flerbostadshuset inom Falken 10 och dess avskärmade uteplatser sett från Nygatan och Norra Bollgatan (bild åt höger)

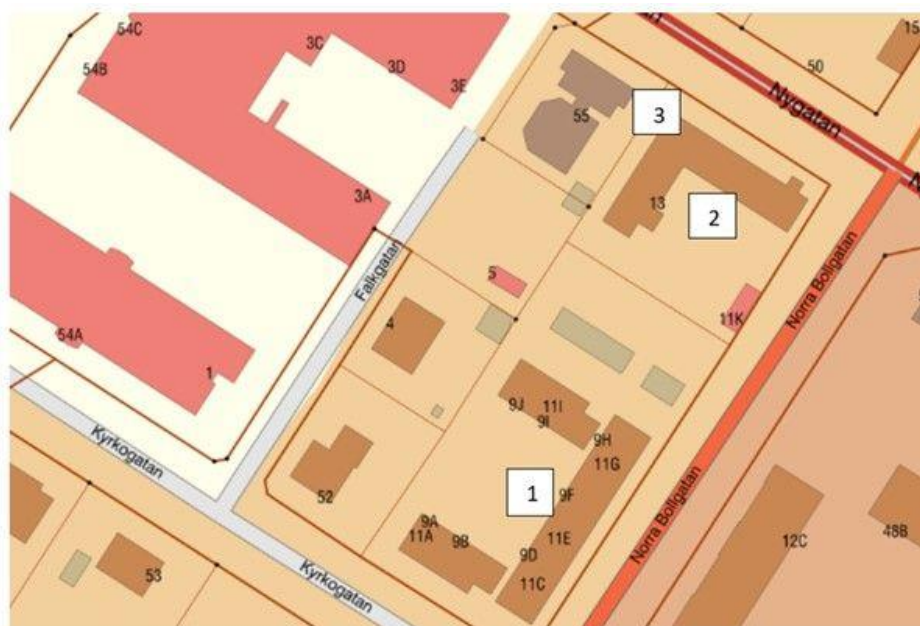
Mätning av ljudnivåer vid uteplatser

En mätning av ljudnivåer vid uteplatser gjordes i flera omgångar under våren 2024 (med och utan vinterdäck) och vid två olika tidpunkter, morgon och eftermiddagen där bussarna kör förbi planområdet på väg till och från gymnasiet. Mätningarna gjordes med ett Bruel & Kjaer 2250 instrument på stativ placerad 0,5 meter från byggnadens fasad som ger en +3 dB i mätning. Punkterna där mätinstrumentet placerades syns på bilden nedanför och ekvivalentnivå samt maxljudnivå för samtliga mättningspunkter finns sammanställda i tabellen nedan (figur 33).

Eftersom värdena för både ekvivalent- och maxnivå vid uteplatser överstiger riktvärdena för ljudnivå utomhus har detaljplanen infört en bestämmelse om att uteplatser som anordnas för bostäder ska utformas med bullerskydd, ifall sådana anordnas i anslutning till byggnaden inom Falken 10. Idag är 70 % av fastighetens yta inom Falken 10 hårdgjord med byggnader och asfalt. Planens genomförande möjliggör en utökning av icke

hårdgjorda ytor som bidrar till en förbättring av den subjektiva upplevelsen av bullersituationen.

Genom att gestalta ytorna på innegårdar och runtomkring byggnaderna och eventuellt även fasaderna med gröninslag, uppnås inte bara en tilltalande utformning men också en dämpande ljudeffekt. Forskningsrapporten "Novel solutions for quieter and greener cities" visar att en "grön fasad" kan absorbera ljudvågor av medel- till högfrekvens, men är mindre effektiv mot lågfrekvensspektrumet. Vegetation som är 1,5 till 4 meter hög kan ge en ljuddämpning på 2 till 4 dBA.



Mätpunkt	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Punkt 1	45,1 dBA	68,3 dBA
Punkt 2	53,3 dBA	78,8 dBA
Punkt 3	58,9 dBA	73 dBA

Figur 33: Karta med punkterna inom kvartersmark där mätning av trafikbuller vid uteplatser gjordes samt tabell med ekvivalentnivå och maxljudnivå vid samtliga mätpunkter

Sociala

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas först. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna. Detaljplanen säkerställer möjligheten att bygga ett tryggt gång-och cykelvägnät. Hänsyn har tagits till barns behov av utemiljö genom att bebyggelsen inom kvarter för bostadsändamål har begränsats så att bostadsgård säkerställs på marken. Här finns möjlighet att ordna ytor för utevistelse inom kvarteret. Planområdet är idag bebyggt med flerbostadshus och vid genomförande tillkommer flera lägenheter. Denna förändring kan påverka de barn som idag bor i

området och utnyttjar innegården för lek. Inom kvarteret finns utrymme för lekplats tillsammans med den övriga utemiljön på innegården. Detaljplanens reglering ger möjlighet att ordna gröna ytor kring bebyggelse. Det bedöms också finnas möjlighet att "aktivera" dessa grönytor som finns idag kring de befintliga bebyggelserna.

I närheten av planområdet nås både skola och idrottsplats. Till dessa målpunkter finns säkra gång- och cykelvägar där de oskyddade trafikanterna behöver korsa bilvägar endast på enstaka ställen. Detaljplanens lokalisering möjliggör för korta transportsträckor vilket anses positivt ur barnperspektivet. Området har bra tillgänglighet med goda förutsättningar för korta och säkra förbindelser för barn och unga till och från skolan och fritidsaktiviteter.

Planförslaget medför i övrigt inga större förändringar för gående- och cyklister i och kring området, utöver gång- och cykelvägen (inom befintlig trottoar) längs Norra Bollgatan. Med anläggning av gång- och cykelväg längs Norra Bollgatan kopplas kvarteret 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 utvecklar hållbara livsmönster över tid. En förstärkning av gång- och cykel ökar trafiksäkerheten för barn och ungdomar i området. Kommunens Riktlinjer för barn och ungas utemiljö anger att man bör ha max 200 meter till en mindre park och max 800 meter till ett större naturområde vilket planområdet uppfyller.

Sociala förutsättningar

Stadsdelen där kvarteret Falken ligger består av relativt storskaliga flerbostadshus, med stor del hyresrätter blandade med villakvarter. Stadsdelen har en relativt 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 alternativen 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. En förtätning och utveckling av lägenhetsbeståndet på Falken 16 som riktar sig mot unga vuxna tillgodoser en efterfrågan på mindre lägenheter med rimliga hyror i centrala lägen och bidrar till kommunens bostadsförsörjningsprogram. Att tillskapa fler hyresrätter genom allmännyttan och genom markanvisningsavtal är viktigt då kommunen har begränsad möjlighet att på annat sätt utveckla bostadsbeståndet med hänsyn till upplåtelseformer.

Tillgänglighet

Tillgängligheten omfattas av två olika aspekter. En aspekt är tillgängligheten till service och funktioner som vi behöver i vardagen: komma till och från skola eller arbete, handla, nå lekplatser, fritidsaktiviteter, parker och grönområde eller kollektivtrafik. En annan aspekt är framkomligheten, särskilt för människor med begränsad rörlighet. Miljön i staden ska på olika sätt vara tillgänglig och inkluderande för alla grupper människor.

Planområdet ligger centralt och med god tillgänglighet till kommersiell och offentligservice. De flesta funktioner ligger inom fem till tio minuters gångavstånd från kvarteret Falken. Service i form av livsmedelsförsäljning av olika sort ligger inom 150 – 200 meter avstånd. Vårdcentral finns cirka 350 meter norr om planområdet och grundskola, förskola samt gymnasieskola ligger inom 300 - 500 meter avstånd. Inom kvarteret Falken ligger även Vetlanda Lärcentrum (vuxenutbildning). Kulturskola ligger ca 300 meter bort och biblioteket finns inom 800 meter avstånd.

Större parker för spontanidrott och naturområdet anpassad för lek och rekreation finns inom gångavstånd till planområdet. Från kvarteret Falken når man Kyrkparken och Sjukhusparken (cirka 200 meter avstånd) samt Norrgårdens rekreativområde där sporthall ligger, cirka 800 meter bort. Vid all planering och genomförande är det viktigt att beakta funktionshinderperspektivet. Fastighetsägaren ansvarar för tillgängligheten inom kvartersmark. Den planerade byggnaden omfattas bland annat av krav på hiss. Utomhusmiljöer ska vara tillgängliga. Förslag på utformning av utomhusmiljöer, parkering med mera kommer att prövas genom bygglov. Tillgängligheten tillsammans med andra frågor så som bärighet, energifrågor, ventilation med mera hanteras i kommande bygglovsärenden.

Teknik

Teknisk försörjning

Fastigheterna inom kvarteret Falken är anslutna till kommunalt vatten och avlopp, fjärrvärme, el- och optiska nätet samt kommunal sophantering.

Vatten och avlopp

Det kommunala vatten-och avloppssystemet i Vetlanda ägs och underhålls av Njudung Energi. Planområdet omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp samt spillvatten. Vatten- och avloppsledningar finns runtomkring kvarteret Falken, varifrån försörjning av planområdet kan ske. Njudung Energi anger att befintlig kapacitet är tillräcklig för föreslagen åtgärd.

Uppvärmning

Fastigheterna inom kvarteret Falken är anslutna till Njudung Energis fjärrvärmenät. Inom Falken 16 finns idag en ledningsrätt för fjärrvärme (06-VES-630) som ligger under byggnaden och bildades efter flerbostadshuset byggdes 1979. Planens genomförande inte påverkar ledningen.

Elförsörjning

För elnät i området svarar Njudung Energi. Markförlagda kabelanläggningar finns både inom kvartersmark och gatemark inom detaljplanområdet. I samband med byggnationer som berör dessa måste de flyttas till annat läge inom tomten eller till omgivande gatemark. Befintlig transformatorstation inom Falken 10 flyttas inom kommunalmark och ersätts med en mindre ny station. Bygglov är redan beviljat. Omplaceringen kräver att erforderligt brandsäkerhetsavstånd mot närmaste brännbara byggnadsdelar eller

upplag beaktas, vilket bygglovet säkerställer. Njudung Energi har inom del av fastigheten Falken 15 en teknisk anläggning med tillkommande ledningar som skyddas i plan med egenskapsbestämmelser för teknisk anläggning (E).

Avfall

Vetlanda kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Det är kommunalförbundet Kretslopp Sydost som ansvarar för avfallshanteringen i Vetlanda kommun. Vid fortsatt planering för framtida avfallshantering ska detta ske i enlighet med gällande renhållningsförordning och inom respektive fastighet. Placering av molok eller liknande ska ske med utgångspunkt att hämtningsfordonet ska undvika backrörelser.

Enligt Kretslopp Sydost räcker en Molok på 5 m³ för cirka 65 lägenheter med veckotömning. Ifall befintliga moloken har en mindre kapacitet kan detta utökas så att i fortsättningen samnyttjas. Antalet framtida lägenheter inom båda fastigheter blir 22 lägenheter inom Falken 10 samt cirka 37 lägenheter (av dessa 20 befintliga plus cirka 17 tillkommande lägenheter) inom Falken 16.

Utöver den befintliga moloken som idag finns på plats och samnyttjas av båda fastigheter Falken 16 och 10 kan ytterligare en molok placeras vid den nya infarten för Falken 10 på den yta som tidigare var upptagen av transformatorstationen. Inom båda fastigheter finns möjlighet för placering av kärl/container för avfallssortering med sju fraktioner för både verksamhet och hushållsavfall. Med planens genomförande kommer mer hushållsavfall genereras. Utformning och placering av avfallsutrymmen bör samrådats med Kretslopp Sydost som önskar ta del av ritningar innan bygglov sökes.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Vid nybyggnation av villor, radhus och liknande förespråkas placering av postlådor i en lådsamling vid infarten till området. I flerbostadshus efterfrågas en fastighetsbox på entréplan där boende tar emot sin post. Exploatören bör kontakta posten i god tid före byggnationens start.

Konsekvenser

Sociala konsekvenser

Trygghet

Platser, gång- och cykelstråk ska ha öppna siktstråk för att skapa överblickbarhet och trygghet. Syftet är inte att övervaka, utan snarare inge känslan av att se och bli sedd, något som kan stärka den upplevda tryggheten. God grundbelysning ska finnas inom hela området. Parkeringar ska vara väl upplysta och synliga från bostäderna. Påbyggnaden inom Falken 16 förväntas ha liknande egenskaper och en positiv trygghetseffekt. Utifrån trygghetsperspektiv finns några faktorer som är viktiga att beaktas när man planerar för att bygga om eller planerar för ett nytt område. För att nå positiva trygghetseffekter och bygga in trygghet är det viktigt att:

- Skapa överblickbarhet i och över området som till exempel att kunna se parkering från fönster och ha tillräcklig belysning.
- Förbättra orienterbarheten genom att bland annat skapa överblick mellan olika rum och en tydlig planstruktur.
- Ge förutsättningar för naturlig kontroll genom bland annat överskådlighet och skapa en god socialmiljö med goda möjligheter till möten mellan människor.
- Även de tydliga stråkförstärkningarna som planen föreslår, i form av GC-väg längs med Norra Bollgatan, ger ett tryggare område.

Sociala förutsättningar

Med planens genomförande bedöms de tillkommande bostäderna och förändringarna leva upp till de mest efterfrågade alternativen i medborgarundersökningen. De blandade funktionerna och boendeformerna som redan finns i kvarteret motverkar segregeringseffekter och skapar en stad där människor möts.

Tillgänglighet

Tillgången till handel, service och grönområden är mycket god.

Barnperspektivet

Bostadsnära utemiljöer för barn ska finnas och det ska redovisas i bygglovets hur lekplatsen kan utformas. Det finns separerade gång- och cykelvägar i området och detaljplanen medför en koppling mellan dessa så att barn och unga kan ta sig till viktiga målpunkter i närområdet på ett trafiksäkert sätt.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning och undersökning av betydande miljöpåverkan

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 2023-09-08, och finns bifogad till planhandlingarna som bilaga, tillsammans med kontrollistan krav- och uteslutningstabeller.

Kommunens sammanvägda bedömning är att planförslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behovet av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning föreligger därför inte. Planförslaget överensstämmer med gällande Fördjupad översiktsplan för Vetlanda tätort och bedöms inte strida mot andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell eller internationell skyddsstatus. Detaljplanen innefattar en förtätning i befintlig bebyggelse på befintlig ianspråktagen bostadsmark där teknikförsörjning finns och infrastrukturen är utbyggd.

Hushållningsbestämmelser enligt 3, 4 och 5 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. Det

vill säga gränsvärden för utomhusluft, omgivningsbuller och vattenkvalitet. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att något gränsvärde överskrids och planens föreslagna markanvändning bedöms vara förenlig med syftet i 3 kap. miljöbalken.

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.

Luft

Planens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids. Kommunen ligger på en låg nivå avseende luftföroreningar och förslaget innebär inte negativ påverkan på luftkvaliteten som riskerar att överskrida riktvärden.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten beskriver en vattenförekomsts kemiska status (miljögifter och föroreningar) samt ekologiska status. Recipienten för dagvatten inom planområdet är Vetlandabäcken vars huvudavrinningsområde är Emån. Vetlandabäckens nuvarande statusklassning är måttlig för ekologisk status samt uppnår ej god för kemisk status. Urban markanvändning genererar utsläpp av miljögifter genom dagvattnet. De planerade åtgärder som detaljplanen möjliggör bedöms inte utgöra någon väsentlig skillnad för dagvattenbildningen inom området. Dock, för att ej riskera att försämra recipientens möjlighet att uppnå kvalitetsnormerna har åtgärdsnivån för erforderlig rening och utjämning i denna detaljplan satts till att exploateringen med tillhörande åtgärder för dagvatten ska innebära en förbättring avseende kvalitet och kvantitet jämfört med dagens situation.

För att minska effekten ställer detaljplanen krav på lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta görs genom bestämmelser om genomsläpplig yta. Det finns många genomsläppliga alternativ som gräs, grus, betonghålsten, rasterplattor eller marksten med breda genomsläppliga fogar.

Generellt, ställer detaljplanen krav på att 40 % av kvartersmarken ska vara genomsläpplig. Detta innebär att en del asfaltytor som finns idag kan ersättas med gräs eller armerat gräs, till exempel på innegården inom Falken 10 eller på den yta som idag upptas av carport inom Falken 16. Denna carport är tänkt att rivas för att ge plats till flera parkeringsplatser.

Detaljplanen styr genom egenskapsbestämmelser att marken ska utformas och höjdsättas för hantering av översvämningar vid skyfall i linje med framtagna dagvattenutredning.

Omgivningsbuller

Enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska kommuner med mer än 100 000 invånare kartlägga omgivningsbullret inom kommunen och ta fram åtgärdsprogram. Vetlanda kommun har knappt 27 500 invånare.

Hälsa och säkerhet

Värmeöar

Detaljplanens genomförande möjliggör en ökning av grönytor i området vilket verkar för sänkta lokala temperaturer.

Skuggning

Solstudien upprättad 2023-10-06 finns som en bilaga till detaljplanhandlingarna och visar på att ljusförhållandena är goda för bostäder inom respektive fastigheter inom planområdet. Trots mer skuggning på intilliggande fastigheter än i dagsläget försämras inte möjligheten till eftermiddags- och kvällssol för bostadsfastigheterna som angränsar planområdet.

Natur, kulturmiljö och stadsbild

Detaljplanen medför en högre bygg rätt som kommer att påverka stadsbilden när nya bostadsbebyggelser/påbyggnaden ska utföras. De negativa konsekvenserna bedöms dock inte vara stora då den föreslagna påbyggnaden tar hänsyn till den kringliggande bebyggelsemiljön i höjd och volym skala. Bygganden kommer att skymma visa siktlinjer mot Vetlanda stadskyrka, dock avser den vara inordnad på plats och inte ta över Vetlanda kyrkas funktion som landmärke. Husets höjd begränsas för att bibehålla upplevelsen av både topografin och områdets karaktär. I närmiljön finns andra moderna tillägg i bebyggelsen, bland annat flerbostadshuset inom Falken 10 samt fyra våningshuset inom det angränsande kvarteret Ärlan. Tillsammans med framtida påbyggnaden utgör de en ny årsring i stadsdelen med ambition av att addera ett nytt samtida uttryck med en karaktär och gestaltning som tydligt baseras på den sammanhängande befintliga miljön som ger kvarteret ett mer stadsmässigt utseende samt knyter an med stadskärnan. Flera karaktäristiska drag i den omkringliggande bebyggda miljön återkommer som gestaltungsprinciper i den aktuella detaljplanen.

Trädallén återskapas i befintligt skick samt möjlighet till förbättring av kvartersgrönskan i form av "gröna inslag" finns med detaljplanens bestämmelser.

Fastigheter och rättigheter

Nedanstående kartbild visar vilka fastighetskonsekvenser planförslaget får och tabellen nedan sammanställer berörda ytor som ingår i ny fastighetsbildning inom planområdesgränser.



Fastighet	Avstår mark	Överförs till	Markanvändning	Nummer i figur
Falken 15	505 kvadratmeter	Gatemark (Falkgatan) Mogärde 20:3	(Lokalgata med vändplan)	1
Falken 15	19 kvadratmeter	Falken 14	Bostäder	2
Falken 15	387 kvadratmeter	Falken 16	Bostäder, <u>prickmark</u>	3
Falken 15	196 kvadratmeter	Kvarstår som del av Falken 15	Teknisk anläggning	4

Figur 34: Kartan visar vilka fastighetskonsekvenser planförslaget får och tabellen sammanställer berörda fastigheter och ytor

Ytan som är rödmarkerad (nummer 2 i figur 34), regleras från Falken 15 till Falken 14.

Med gråfärgat (nummer 1 i figur 34) markeras den kvartersmark som överförs från Falken 15 till gatemark, allmän plats och blir en del av Mogärde 20:3.

Med turkos färg (nummer 4 i figur 34) markeras en yta på 196 m² som är planlagd för teknisk anläggning. Ytan kvarstår som del av Falken 15.

Den guldfärgade ytan som är planlagd som kvartersmark för bostäder som inte ska bebyggas (nummer 3 i figur 34) avses säljas till Witalabostäder AB och överförs till Falken 16. Ett köpekontrakt ska upprättas mellan Witalabostäder AB och kommunen.

Eventuella kostnader för fastighetsbildning som inte avser kommunens inlösen av allmän platsmark bekostas av fastighetsägarna. Sökanden bekostar lantmäteriförrättningen för reglering mellan Falken 15 och omkringliggande fastigheter enligt tabellen i figur 34. Ansökan om förrättning ska lämnas in till Lantmäteriet.

Trafik

Detaljplanen innebär att kvarteret Falken kommer belastas med ökade trafikmängder. Ökningen bedöms dock vara begränsad. Angränsande gators kapacitet anses vara tillräcklig för den ökade mängden trafik. För att skydda gående och cyklister införs utfartsförbud mot Norra Bollgatan med undantag för infarterna till respektive

fastigheter Falken 16 och 10. Den kombinerade gång- och cykelvägen som anläggs inom befintlig trottoar på västra sidan Norra Bollgatan (mot kvarteret Falken) kopplar samman angränsande cykelstråk och skapar kopplingen som idag saknas.

Parkering

Parkering ska hanteras inom respektive fastighet med utgångspunkt i angivna parkeringstal i kommunens parkeringsnorm. Detaljplanen medför ingen förändring av befintliga parkeringar i närområdet och gällande parkeringsnorm bedöms kunna följas. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark.

Irina Fridén,

Planarkitekt

ANTAGEN I KOMMUNFULLMÄKTIGE 2025-02-19