

# Detaljplan för Stocken 11 m.fl. fastigheter, Vetlanda, Vetlanda kommun

## Planbeskrivning

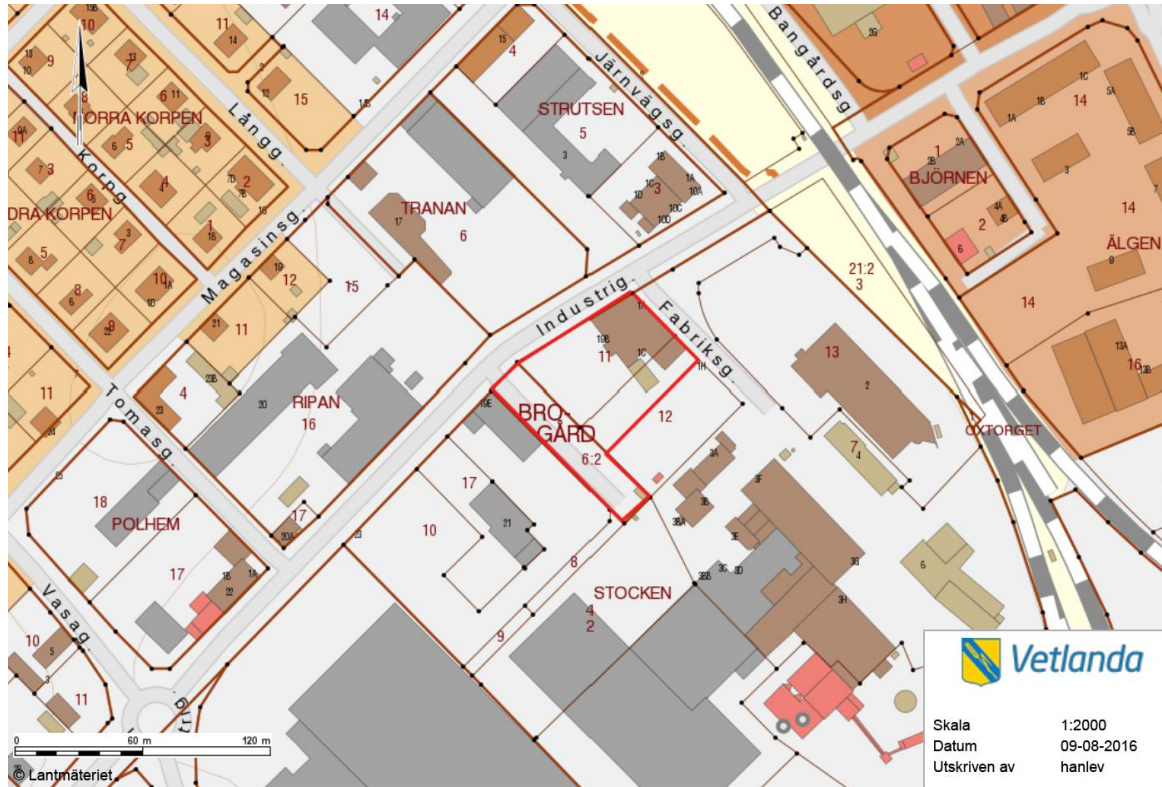
### Handlingar

Planhandlingar utgörs av denna beskrivning och plankarta med bestämmelser.

### Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att tillåta och avgränsa fler markanvändningar inom planområdet, kontor och verksamheter, utöver den idag tillåtna industrianvändningen för att öka planens flexibilitet och möjliggöra för fler typer av användningar inom planområdet. Delar av planområdet är reglerat som allmän plats parkmark, men ej anordnat som sådan. Ny detaljplan avser reglera hela området som kvartersmark. Vidare syftar detaljplanen till att ange byggnadshöjd inom planområdet.

Planområdet utgörs idag till största del av en grusad öppen yta, med en byggnad lokaliserad till områdets norra hörn. Flera byggnader har funnits inom fastigheten men många är rivna. Området utgör en del av Brogårds industriområde som är ett av de tätortsnära industriområdena.



Planområdet inom rödmarkerat område.

## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheterna Brogård 6:2 och Stocken 11 samt delar av Stocken 12.

Planområdet avgränsas av Industrigatan i nordväst, fastighet Stocken 7 i nordöst, Stocken 12 i sydöst, Stocken 4 i sydöst och fastigheterna Socken 8 och 10 i sydväst.

### Areal

Planområdets totala areal omfattar ca 4400 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Stocken 11 samt den del av fastigheten Stocken 12 som omfattas av planområdet och del av fastigheten Brogård 6:2 ägs av privat fastighetsägare då kommunen sålt marken, i och med detaljplanens laga kraft kan fastighetsbildning genomföras och lagfart erhållas av fastighetsägaren. Resterande del av Brogård 6:2 ägs av kommunen.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

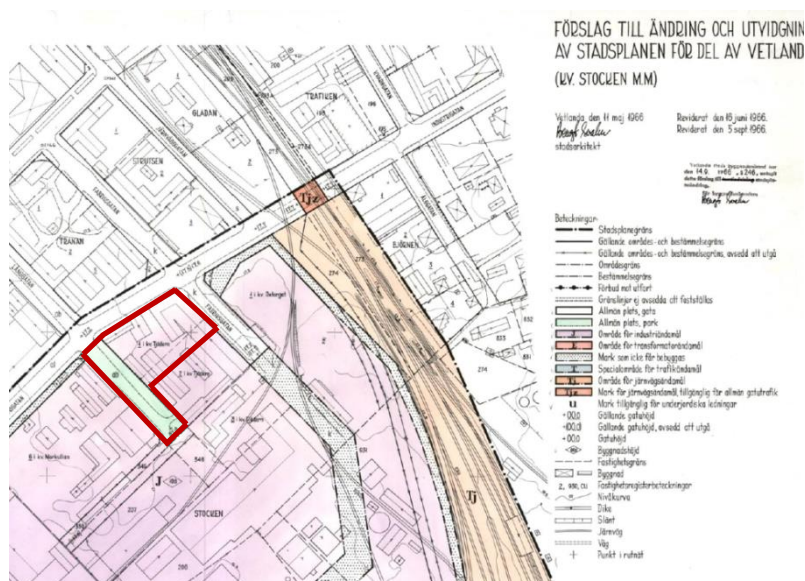
Översiktsplanen, antagen 2010 och aktualitetsprövad 2014, framhåller att företagsetableringar i centralorten är prioriterade detaljplanärenden. Att möjligheter skapas för handels- och tjänstesektorns tillväxt är viktigt. Handels- och tjänstesektorn kompletterar den traditionellt starka tillverkningsindustrin och kan göra näringslivet mindre sårbart för svängningar i enskilda branscher. Detta berör kontorsändamålet detaljplanen avser tillåta.

Vidare framhålls i Översiktsplanen att handelsetableringar bör koncentreras till den centrala delen av stadskärnan samt Nydala handelsområde, för att göra handeln mer tillgänglig. Det ger till följd att verksamhetsändamålet lämpar sig bättre än handel i aktuellt planområde eftersom det uttrycks i Översiktsplanens planeringsstrategier att en geografisk spridning av centrumbutikerna ska undvikas.

### Detaljplaner

Planområdet omfattas av en detaljplan antagen 1966. Planen tillåter industriändamål och begränsar byggnadshöjden till 10,6 meter.

Inom fastighet Brogård 6:2 anges markanvändningen allmän park, med gränslinjen "ej avsedd att fastställas". Därmed kan användningen vara både allmän park och allmän gata.



Utsnitt från nu gällande detaljplan antagen 1966 där planområdet är markerat med röda linjer.

## Miljökonsekvenser

Enligt 4 kap 34 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning upprättades 2015-11-17 för att utröna de konsekvenser som planens genomförande kan antas innebära. Planområdet var vid tillfället inte avgränsat till nuvarande omfattning men eftersom området minskat i storlek förändras inte riktigheten i behovsbedömningen då ytterligare mark inte avses planläggas.

Planförslaget tillåter kontor, verksamhet samt industri. Omhändertagande av dagvatten är viktigt inom området då det idag går rakt ut i Vetlandabäcken och påverkar recipientens mängd och föroreningsförekomst. Planen medför att ytterligare markyta tillåts hårdgöras. Ett magasin för dagvatten föreslås i behovsbedömningen av MKB anläggas inom området för att möjliggöra fördröjning och filtrering av dagvatten från planområdet och dess närområde. Eftersom planområdet är mindre än det som var tänkt från början är denna möjlighet inte längre genomförbar. Fördröjning av dagvattnet innan utsläpp i Vetlandabäcken är dock viktigt vid hårdgörning av området. Huvudalternativet är att utnyttja den damm ca 300 m söder om planområdet som anlades 2011 i samband med uppförande av ny fjärrvärmecentral.

Trafiken till och från området kommer öka i och med de nya användningarna, men inte i betydande omfattning. Den påverkan som byggnation enligt detaljplan förväntas få är inte av den omfattningen att det bedöms nödvändigt med en särskild miljökonsekvensbeskrivning. Den ordinarie planprocessen bedöms tillräcklig för att förebygga och beskriva planens konsekvenser.

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Området är redan ianspråktaget och upptas till största delen av en plan grusad yta. Som en del av ett befintligt industriområde finns det ingen värdefull vegetation eller några bevarandevärda grönstråk varken inom eller intill planområdet.

#### *Risk för höga vattenstånd*

Idag leds dagvattnet från området rakt ut i Vetlandabäcken utan att passera någon damm eller filter. Om ytterligare yta bebyggs och hårdgörs inom området minskar möjligheten för infiltration i den grusade planen som finns idag, vilket medför risk för höga vattenstånd. Hantering av dagvatten innan utsläpp i Vetlandabäcken måste ske för att undvika detta. Huvudalternativet är att utnyttja den damm ca 300 m söder om planområdet som anlades 2011 i samband med uppförande av ny fjärrvärmecentral.

#### *Fornminnen*

Enligt riksantikvarieämbetets fornminneskarta finns det inga kända fornminnen inom eller i direkt angränsning till området.

### Markens beskaffenhet

#### *Geotekniska förhållanden*

En särskild utredning för de geologiska förutsättningarna har inte genomförts men i den rapport som tagits fram i samband med undersökning av föroreningar i marken beskrivs även de geologiska förutsättningarna. Fyllnadsmaterialen som utgör det översta lagret på ett djup av 0,4 m underlagras av naturligt isälvsmaterial bestående av grusig stenig grovsand. Provgroparna grävdes till 1,5 meters

djup och detsamma material påträffades ned till groparnas botten. Bedömningen är att marken är lämplig för bebyggelse utifrån den kunskapen.

Marken är sedan tidigare bebyggd och det har genom studier av flygbilder kunnat konstateras att det sedan 1930-talet har stått uppförda byggnader främst för olika tillverkningsverksamheter på platsen, vilket också styrker bedömningen att de geotekniska förhållandena lämpar sig för att uppföra byggnader inom området.

I projektering av nya byggnader bör dock ytterligare geotekniska undersökningar utföras för att kunna bedöma lämpligaste grundläggningsteknik.

### **Markföroreningar**

Tidigare har planområdet utgjort träindustri och hustillverkning med flera byggnader och virkesupplag. Två miljötekniska undersökningar har genomförts med syfte att undersöka markföroreningsförekomst i samband med upprättandet av aktuell detaljplan. Provgropar har placerats ut med tanke på var trafik, lastning och lossning har förekommit inom fastigheten, samt var virkesupplag har befunnits.

I samband med den första undersökningen har två punkter inom planområdet undersökts, och resultatet av analysen visar att riktvärdena för Mindre Känslig Markanvändning (MKM) understigs i gällande provtagningspunkter.

Ytterligare två provtagningspunkter har undersökts inom planområdet på inrådan av länsstyrelsen som bedömt detta nödvändigt med hänsyn tagen till den yttnära förekomsten av PAHer. Resultatet av analysen för dessa provtagningspunkter visar att riktvärdet för MKM överstigs i en punkt inom planområdet. Marken måste således saneras innan den kan bebyggas, vilket medför att detaljplanen har en planbestämmelse om att sanering ska ske innan startbesked kan ges.

### **Radon**

Tidigare mätningar av radonförekomsten visar att området inte utgör riskområde för förhöjda radonhalter.

## **Bebyggelseområden**

### **Bebyggelse**

Befintlig byggnad utmed Industrigatan innehåller idag industri- och verksamhetslokaler, och är under ombyggnation för att innefatta kontorslokaler.

Intilliggande byggnader i området utgörs främst av industrilokaler samt handel med skrymmande varor. Intilliggande fastighet Stocken 10 har en byggnad inom fastigheten i linje med fastighetsgränsen med portar vända ut mot aktuellt planområde. Idag nyttjas fastighet Brogård 6:2 för utfart till Industrigatan men i och med upprättande av ny detaljplan med utfartsförbud mot Industrigatan kommer det att upphöra. Genom servitut över den föreslagna nybildade fastigheten inom planområdet kan tillfart till byggnaden på Stocken 10 kunna lösas via Fabriksgatan genom lantmäteriförrättning.



*Planområdet med fastighet Brogård 6:2 är innanför röd linjering medan fastighet Stocken 10 innefattar röd byggnad som nyttjar Brogård 6:2 för in- och utfart.*

Detaljplanen möjliggör såväl verksamheter som kontor inom den del av planområdet som angränsar till Industrigatan, medan den del av planområdet vilken angränsar till industri söder om området regleras till samma användning; industriändamål.

Bebyggelsen inom detaljplaneområdet regleras till en byggnadshöjd på 10,6 meter, vilket överensstämmer med övrig reglering av byggnadshöjd i detaljplaner för industriområdet i Brogård. Genom anpassning av byggnadshöjden får området en enhetlig karaktär höjdmässigt. Den västra delen av planområdet begränsas med prickmark då uppförande av bebyggelse ej är lämplig på denna markyta. Underjordiska ledningar finns i marken och kan därför inte bebyggas.

### ***Kommersiell service***

Planområdet är beläget 500 meter söder om Stortorget som utgör epicentrum för det i Centrumplanen utpekade BGV-området. Inom detta BGV-område finns målsättningen att bedriva berikande gatuplansverksamhet, vilket avser publika verksamheter såsom handel och restauranger. Närmaste dagligvarubutik är belägen mindre än 50 meter från planområdet.

### ***Tillgänglighet***

Planområdet utgör plan yta som tillåts hårdgöras vilket innebär att tillgängligheten och framkomligheten för personer med fysiska funktionsnedsättningar ska vara god inom området.

### **Gator och trafik**

#### ***Gatunät och trafik***

Industrigatan avgränsar planområdet i nordväst, och Fabriksgatan avgränsar planområdet i nordost. Industrigatan är en huvudgata i centrumkärnan med ett ÅDT på 5709 fordon per dygn, och där prognosen för trafikbelastningen på gatan pekar mot att den väntas öka. Den angivna hastigheten på gatan är 40 km/h, men vid mätning har framkommit att den genomsnittliga hastigheten är 57 km/h.

Fabriksgatan utgör en kortare gata som avslutas med värdmöjlighet på fastighet Stocken 7. Parkering längs med gatan är vanligt förekommande. I och med planens genomförande kommer belastningen på Fabriksgatan öka.

#### ***Gång- och cykelnät***

Längs med Industrigatan går en gång- och cykelbana utmed med den vägsida som angränsar till planområdet. Cykelbanan ingår i tätortens huvudcykelnät.

#### ***Kollektivtrafik***

Från planområdet är det ungefär 450 meter till Vetlanda resecentrum. Därifrån finns kollektiva anslutningar till övriga delar av kommunen och de angränsande kommunerna.

### **Utfarter, varumottag och parkering**

Området angörs idag via Industrigatan och Fabriksgatan vilket fortsättningsvis ej bedöms lämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Sträckan längs Industrigatan beläggs med planbestämmelsen utfartsförbud. Motiv till detta är att aktuell detaljplan förväntas generera ökad mängd trafik till området, samt den oberoende av detaljplanen förväntade trafikökningen på Industrigatan. Cykelbanan utmed Industrigatan bedöms heller inte lämplig att korsa vid in- och utfart till området ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Varumottagning till verksamheter bör ske via befintlig in- och utfart från Fabriksgatan.

Parkeringsplatser inom planområdet bör följa kommunens parkeringsnorm och lösas inom fastigheten, vilket ska beaktas i kommande bygglovgivning.

## Teknisk försörjning

### **Vatten och avlopp**

Den planerade bebyggelsen ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten ska i möjligaste mån fördröjas i närområdet. Huvudalternativet är att utnyttja den damm ca 300 m söder om planområdet som anlades 2011 i samband med uppförande av ny fjärrvärmecentral.

### **Värme**

Den planerade bebyggelsen har möjlighet till anslutning till det kommunala fjärrvärmenätet.

### **EI**

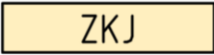
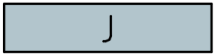
Den planerade bebyggelsen kan anslutas till befintligt elnät. Om verksamheten är mycket effektkrävande kan elnätet komma att behöva justeras/förstärkas.

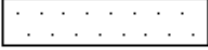


## Konsekvenser av planens genomförande

Trafiken till och från området kan komma att öka och medföra en ökad belastning på korsningen Industrigatan/Fabriksgatan. Industrigatan beläggs med utfartsförbud längs med gatan av trafiksäkerhetsskäl, vilket innebär ett ökat tryck på in- och utfarten vid Fabriksgatan då fastigheterna inom planområdet kommer nyttja den samt att servitut från fastigheten Stocken 10 kan upprättas vilket ökar belastningen ytterligare. Bedömning är att den ökade mängden trafik inte är av omfattning att nya trafiklösningssåtgärder krävs i området.

I dagsläget utgör större delen av planområdet en grusad yta som kan infiltrera regn- och smältvatten. Planens genomförande innebär att större del av ytan hårdgörs, vilket ställer ytterligare krav på dagvattenhantering inom området. Dagvattenhantering innan Vetlandabäcken nås erfordras. Huvudalternativet är att utnyttja den damm ca 300 m söder om planområdet som anlades 2011 i samband med uppförande av ny fjärrvärmecentral.

## Sammanfattande motivering till planbestämmelserna

<b>Symbol</b>	<b>Text</b>	<b>Motivering</b>
	Verksamheter, kontor och industri är tillåten användning	Användningsbestämmelsen verksamheter tillåter service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Utöver det tillåts användningen kontor och industri
	Industri är tillåten användning	Användningsbestämmelsen industri tillåter produktion, lagring, partihandel och annan jämförlig verksamhet

	Marken får inte förses med byggnad	Ytor som inte får förses med byggnader med hänsyn tagen till förekomst av allmänna underjordiska ledningar
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar	Befintliga underjordiska ledningars lokalisering redovisas i plankartan
	Högsta byggnadshöjd är 10,6 meter	Byggnadshöjden begränsas till den höjd som tillåts i övriga detaljplaner inom Brogård och anpassas på så sätt till omkringliggande bebyggelse
	Körbar förbindelse får ej anordnas	Ur trafiksäkerhetssynpunkt får körbar förbindelse inte anordnas längs med Industrigatan
<i>Gäller hela planområdet</i>	Sanering ska ske innan startbesked kan ges	Eftersom markföroreningar har påträffats inom planområdet som överstiger Naturvårdsverkets generella riktlinjer för MKM ska sanering av området ske innan startbesked kan ges
<i>Gäller hela planområdet</i>	Genomförandetiden är 10 år från och med den dag planen vinner laga kraft	Utifrån planens omfattning bedöms genomförandetid på 10 år vara rimligt

## Genomförandebeskrivning

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Planarbetet är genomfört med standardförfarande och avses i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Planprocessen	Tid
• Samråd	Höst 2016
• Granskning	Vinter 2016
• Antagande	Vår 2017
• Laga kraft	Vår 2017

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från och med den dag planen vinner laga kraft.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Genom fastighetsreglering kan fastigheterna Stocken 11 och del av Stocken 12 samt del av Brogård 6:2 bilda en fastighet. Detta kan ske genom ombildning eller nybildning.

Ett servitut utanför planområdet inom fastighet Stocken 12 kan bildas för att möjliggöra körbar in- och utfart mellan den nybildade fastigheten inom planområdet och Fabriksgatan. Servitut för fastigheten Stocken 10 kan bildas över Brogård 6:2 inom planområdet och ansluta till servitutet över Stocken 12 utanför planområdet för att möjliggöra in- och utfart för vederbörande fastighet som idag angör via Industrigatan.

## **Ekonomiska Frågor**

### ***Planekonomi***

Området är redan sålt och likvid är erlagd. Planläggningskostnader samt saneringskostnader ingår i köpet. Köparen står för fastighetsbildningskostnader.

## **Tekniska frågor**

### ***Tekniska utredningar***

Miljöteknisk utredning 2016-07-21, *Brogård 6:2, Stocken 11 och 12, provtagning 2016-06-21*

Miljöteknisk utredning 2016-12-12, *Brogård 6:2, Stocken 11 och 12 Utökad provtagning PG3 – PG5 2016-11-09 Utökad provtagning PG6 – PG7 2016-12-01*

Tekniska kontoret

*Hanna Levin*

Fysisk planerare

ANTAGEN AV KS 2017-02-08

LAGA KRAFT 2017-03-10