



Detaljplan för Felsteget 1 & 6 Vetlanda, Vetlanda kommun

Planbeskrivning

Handlingar

Planhandlingarna utgörs av denna beskrivning och plankarta med bestämmelser.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planförslaget är att förnya fastigheterna Felsteget 1 och 6 och möjliggöra för fler bostäder i centrumnära läge. Markanvändningen inom området regleras från bostad, handel och kontor till enbart bostadsändamål. Detaljplanen syftar även till att reglera byggnadshöjd samt placering av nya byggnader.

Befintlig bebyggelse består av en tvåvåningsbyggnad längs Kyrkogatan och en envånings gårdsbyggnad som upptar största delen av gården norr om tvåvåningsbyggnaden. Planen ska möjliggöra uppförandet av en fem våningar hög byggnad, där den 5:e är en indragen takvåning, samt garage i källarplanet. Det möjliggörs även för anläggning av en ny gård inom planområdet och den öppna ytan i korsningen Kyrkogatan/Kanalgatan behålls till stor del.



Planområdet inom röd linjedragning omfattande fastigheterna Felsteget 1 och 6.

Plandata

Lägesbestämning

Kvarter Felsteget är beläget i centrala delen av Vetlanda, ungefär 100 meter nordöst om Stortorget. Väster om planområdet i anslutning till Kanalgatan rinner Vetlandabäcken.

Detaljplanen omfattar fastigheterna Felsteget 1 och 6 inom kvarteret Felsteget. Planområdet avgränsas i norr av fastigheterna Felsteget 7 och 8, i öster av Floragatan, i söder av Kyrkogatan och i väster av Kanalgatan.

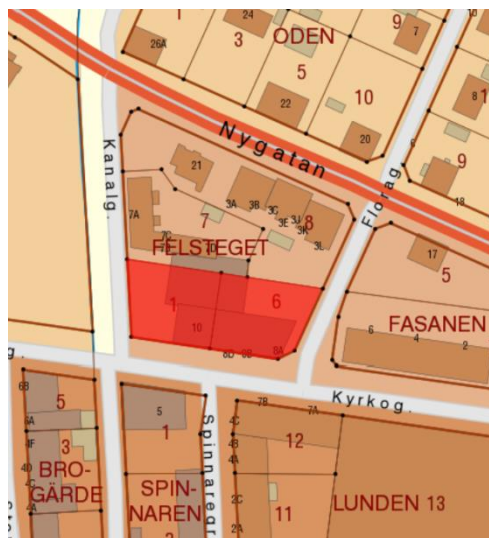
Areal

Planområdets totala areal omfattar ca 0,2 hektar (2000 m²).

Markägoförhållanden

Fastigheterna Felsteget 1 och 6 inom planområdet har förvärvats av en fastighetsägare, genom planens laga kraft och fastighetsreglering är avsikten att Felsteget 1 och Felsteget 6 bildar en fastighet.

Fastigheterna Felsteget 7 och 8 som angränsar planområdet är privat kvartersmark. Floragatan, Kyrkogatan och Kanalgatan är kommunalägd allmän platsmark.



Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplanen, antagen 2010 och aktualitetsprövad 2014, anger under kapitlet boendemiljö två planeringsmål där det framhålls att kommunen ska kunna möta den framtida efterfrågan på bostäder i centralorten och att kommunen ska ha en blandad bebyggelse som ger goda förutsättningar för de boende att gå och cykla till arbete, skola m.m.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av två detaljplaner. Felsteget 1 omfattas av en detaljplan från 1958 som reglerar användningen till garageändamål i de ovan nämnda tvåvåningsbyggnaden och tillåter att gården överbyggs. Den öppna ytan är i planen prickad.

Felsteget 6 omfattas av en egen detaljplan från 1994 som reglerar användningen i tvåvåningsbyggnaden till handel, kontor och bostäder. Gårdsbyggnaden ska enligt planen innehålla handel och en yta för parkering är markerad med prickmark i fastighetens nordöstra hörn.

Miljökonsekvenser

Enligt 4 kap 34 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En särskild behovsbedömning av

miljökonsekvensbeskrivning föreligger som underlag för denna bedömning, vilken upprättades 2016-01-21.

Då detaljplanen omfattar förnyelsen av ett redan ianspråktaget område i Vetlanda centrum så tas ingen jungfrulig mark i anspråk.

Genomförandet av planen kommer dessutom medföra lokaliseringar av markföroreningar inom området, saneringen av dessa och den nya byggnationen tillåts inte innehålla användningar som medför någon betydande miljöpåverkan. I och med saneringen av området minskar risken att föroreningar läcker ut i Vetlandabäcken.

I samband med nyexploateringen ska diskussion ske med VA-huvudmannen om möjligheter till eventuell infiltration eller fördröjning av dagvattnet från byggnaderna inom planområdet för att minska belastningen på bäcken. Planarbetet kommer i största möjliga utsträckning beakta och minimera detaljplanens negativa påverkan på miljön.

Bedömningen är att genomförandet av denna detaljplan inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen. Behov av någon miljökonsekvensbeskrivning föreligger därför inte.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är plan. Området är bebyggt och belagt med asfalt, och i dagsläget råder avsaknad av träd och grönska inom planområdet.

Detaljplanen tillåter en förnyelse av området genom anläggningen av en ny gård inom fastigheterna Felsteget 1 och 6, som innebär möjlighet för ökat inslag av grönska inom fastigheterna. Detta regleras inom planområdets västra del genom en egenskapsbestämmelse för markens anordnande som ska utgöra plantering.

Markens beskaffenhet

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning visar att marken består av ett skikt av mull och torv under asfalt och överbyggnad med fyllnadslager på ca 1,5 meter av sand och grus. Under torv, mull och fyllnadslager återfinns grusig sandig morän. Moränkan vara skiftande med olika jordmaterial och därför kan andra fraktioner förekomma i materialet, t.ex. silt och lera.

Provtagning har gjorts i två punkter inom planområdet och i en punkt erhöles låga värden gällande markens fasthet. Kompletterande sonderingar där befintlig byggnad står idag är aktuellt när rivning har skett för att undersöka markens bärighet vidare. Bedömning om ytterligare massor behöver bytas ut kan då göras och grundläggningsåtgärder klargöras. Se bilaga 2.

Markföroreningar

Tidigare har marken inom fastigheten Felsteget 1 tjänat som plats för bensinstation, och kommunen har undersökt marken i ett punktprov som visat på ett markföroreningsvärde som marginellt överstiger riktvärdet för PAH-förekomst vid byggnader för bostadsändamål. Se Bilaga 1.

Detsamma gäller inom fastighet Felsteget 6, där fyra provtagningspunkter har tagits för att lokalisera eventuell förorening. I en av dessa fyra framkom att på nivån 1,0 till 2,0 meters djup finns en oljeförorening med förhöjda halter av alifater och aromater som överstiger riktvärdet för förekomst vid byggnader för bostadsändamål. I övriga provtagningspunkter påträffades inga föroreningar. Se bilaga 2.

Detaljplanen ställer krav på att marken ska saneras innan startbesked kan ges.

Radon

Radonöversikt genomförd genom flygmätningar visar att planområdet utgör lågriskområde för markradon.

Risk för skred/höga vattenstånd

I samband med nederbörd ökar vattennivån i Vetlandabäcken och risk för vattenintrång i källarplan finns. Markundersökning visar att vattennivån låg 2,12 meter under markytan, d.v.s. på nivån +179,88 meter över nollplan. Mätningen utfördes efter en lång tids torka och således bedöms vattennivån vara låg i jämförelse med nederbördsrika perioder. Vid schakt- och packningsarbeten bör grundvattennivån vara avsänkt till minst 0,5 meter under schaktbotten. Se bilaga 2.

Källargarage planeras inom planområdet för att tillgodose det ökade behovet av parkeringsplatser. Om källare inte uppförs undviks översvämningsrisken. Om källare ska byggas inom området bör gjutning ske med vattentät betong alternativt installation av pump.

Bebyggelseområden

Bostäder

Befintlig bostadsbebyggelse består av en tvåvåningsbyggnad med lägenheter på övre plan längs Kyrkogatan. Denna tillsammans med den envåningsbyggnad som innefattar verkstad vilken är belägen i anslutning till bostadsbebyggelsen föreslås rivas till förmån för etablering av ny bostadsbebyggelse. Detaljplanen möjliggör uppförandet av en fem våningar hög byggnad med indrag på femte våningen, vilket motsvarar ungefär 45 lägenheter.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnad på Fastigheten Felsteget 8 som ligger i nordlig angränsning till planområdet är byggnadsminne enligt Kulturminneslagen. Inom fastigheterna finns guldsmeden Svedboms välbevarade bostadshus. Den äldsta verkstaden till Svedboms Guldsmeds AB på fastigheten Felsteget 7 har skydd i detaljplan vad gäller färg och form. Nuvarande gestaltning är från 1916, av J.Nikl.Norman Ritkontor, som också ritade disponentvillan. Verkstaden är omvandlad till bostäder under 2000-talet men den yttre karaktären är genuin och välbevarad.

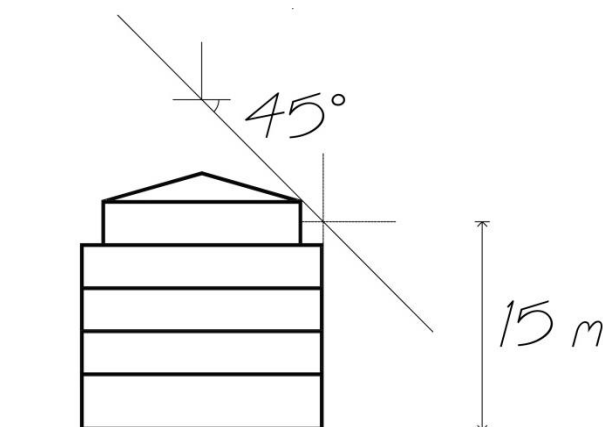


Bebyggelse inom angränsande fastigheter i norr utgörs av Svedboms bostadshus samt verkstaden.

Hänsyn till byggnaden tas genom placeringsbestämmelser för den nya byggnationen inom detaljplanen. Genom att låta ytan i korsningen Kyrkogatan/Kanalgatan till stor del behållas öppen genom prickmark i detaljplanen förtas ej blickfånget från guldsmedsbyggnaden.

Den nya byggnationens höjd anpassas också till intilliggande bebyggelse genom att byggnadshöjden regleras till maximalt 15 meter vilket motsvarar fem våningar med ett indrag på översta våningsplanet om 1,5 meter. Bostadsbebyggelse i intilliggande kvarter har en byggnadshöjd mellan tre till fyra våningar, och den nya byggnationen bedöms förändra stadsbilden visuellt men passa in i stadsbildens karaktär av centrulkärna.

Inom kvarteret Spinnaren söder om Kyrkogatan har detaljplan vunnit laga kraft 2016-05-23 som medger bostadsbebyggelse om fem våningar med indrag på femte våningen vilket kommer vara den karaktär som kommer att prägla båda sidorna av Kyrkogatan vid dessa kvarter. Byggnadshöjden anknyter också till det intilliggande kvarteret Lunden, där byggnationen omfattar tre våningar och inredd vindsvåning med takkupor.



Byggnadshöjden är reglerad till maximalt 15 meter, vilket utgör skärningspunkten vid fasad med en linje i 45-gradig vinkel som tangerar takfoten.

Entréer föreslås placeras längs med Kyrkogatan för att bibehålla en stadsmässig karaktär och öka närvaron längs med gatan. Entréer bör uppföras på så sätt att dörren ej tangerar allmän platsmark utanför planområdet med hänsyn tagen till framkomlighet längs med trottoaren.

Skuggstudie

Den nya stadsbilden avvägs mot bostadsbehovet inom kommunen och maximal byggrätt har även undersökts genom en skuggstudie. Bebyggelsen norr om planområdet påverkas i liten utsträckning av skugga från ny bebyggelse om maximal byggrätt utnyttjas. Bostäder väster om detaljplanen påverkas efter kl. 16 sommartid på sin västra fasad, vilken inte utgör balkongläge. En ny gård kan anläggas inom planområdet, och trots norrläge så finns möjlighet till eftermiddagssol i gårdens västra del.

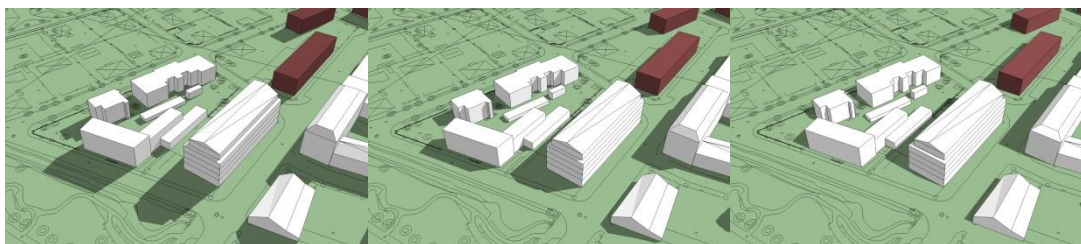
Tillgänglighet

Marken inom planområdet är i dagsläget och kommer fortsättningsvis vara plan. Entréerna bör vara utformade så att personer med fysiska funktionsnedsättningar kan använda dem. Bostäderna ska vara tillgängliga med trappor och hiss till de övre planen. Lägenheterna ska planeras med hänsyn tagen till god tillgänglighet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Utöver befintlig bostadsbebyggelse utgörs bottenplan i tvåvåningslängan utmed Kyrkogatan av affärslokaler i dagsläget. Det finns också en verkstad inom fastigheten Felsteget 1. Detaljplanen kommer enbart medge markanvändning som bostadsändamål, kontors- eller handelslokaler är inte längre aktuellt. I och med områdets centrala lokalisering i Vetlanda finns närhet till den typen av lokaler i centrum. Verkstad kommer inte heller längre kunna inrymmas inom planområdet.

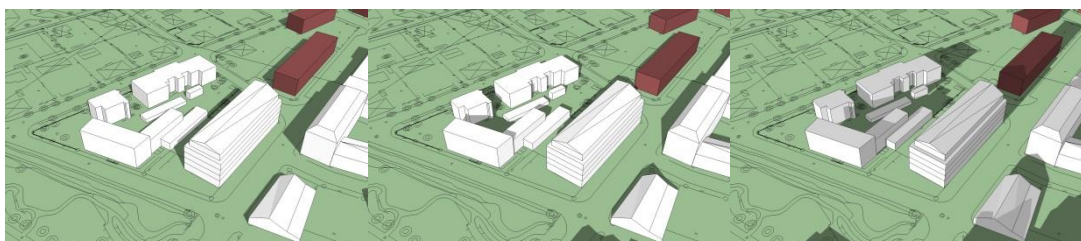
1 maj



Kl 08.00

Kl 10.00

Kl 12.00



Kl 14.00

Kl 16.00

Kl 18.00

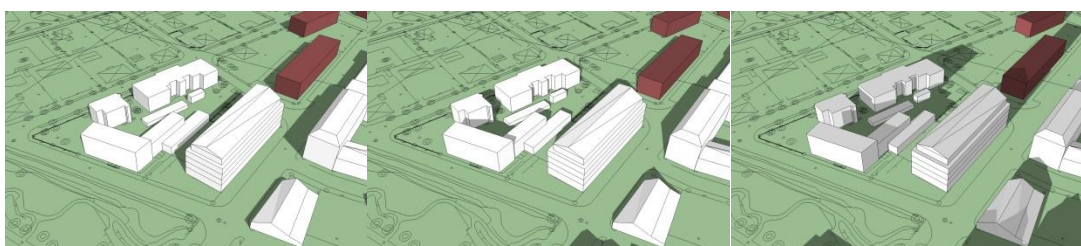
1 september



Kl 08.00

Kl 10.00

Kl 12.00



Kl 14

Kl 16

Kl 18

Offentlig service

Inom en radie av 500 meter från planområdet finns fyra kommunala förskolor, låg-, mellan- och högstadieskolan Mogärde och högstadieskolan Withala.

Vidare är det ungefär 200 meter till Vetlanda bibliotek, 200 meter till Apoteket Lejonet, 400 meter till resecentrum och 800 meter till landstingets vårdcentral och tandläkare.

Kommersiell service

Den planerade bostadsbebyggelsen är lokaliserad till centrala Vetlanda med närhet till såväl detaljhandel i centrum som flertalet dagligvarubutiker i nära anslutning till planområdet, den närmsta inom ett avstånd på 100 meter.

Friytor

Lek och rekreation

Närmaste belägna lekplatserna från planområdet är Järnvägsparkens lekplats och Apoteksparkens lekplats som ligger ungefär 400 meter från planområdet. Det uppfyller målet gällande avstånd mellan bostad och offentlig lekplats som uttrycks i kommunens översiktsplan 2010.

Möjlighet finns att på gården inom planområdet anlägga en privat lekplats.

Naturmiljö

Planområdet omfattar ett centralt område som ligger ungefär 700 meter från naturmarkerna kring Brunnsgård norr om planområdet och ungefär 800 meter till naturmarken kring Galgaberget söder om planområdet. Det är ungefär 1000 meter från planområdet till elljusspåret Norrgården bakom gymnasiet.

Vidare angränsar planområdet till ett grönt stråk utpekade i kommunens Grönstrukturplan 2006 benämnt Bäckstråket. Det sträcker sig upp till Himlabackarna i centralortens norra del och ner till naturreservatet Illharjen i söder.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet omfattar inte gatumark. Fastigheterna Felsteget 1 och 6 är belägna i centralortens rutnätstruktur och nås via Kanalgatan, Kyrkogatan och Floragatan. Det förväntas inte behöva vidtas ytterligare trafikåtgärder utanför planområdet för att hantera den ökade trafikmängd som ny bostadsbebyggelse kan väntas generera.

Planområdet angränsar till centralortens gång- och cykelnät. Det finns planer på att förlägga en cykelbana till Kanalgatan och på så sätt förstärka gång- och cykelförbindelsen i nord-sydlig riktning inom tätorten.

Kollektivtrafik

Från planområdet är det ungefär 500 meters gångavstånd till Vetlanda resecentrum. Därifrån finns kollektivtrafiksanslutningar till övriga delar av kommunen och de angränsande kommunerna.

Ungefär 200 meter öster om planområdet finns en hållplats för kollektiva resor med buss till kommunens östra delar.

Parkering och utfarter

Tillfart till planområdet bör anordnas från Floragatan för att inte ytterligare belasta Kanalgatan. Utefter Kanalgatan kan i framtiden komma att anläggas cykelbana, vilket också medför att Floragatan bättre lämpar sig för anordning av tillfart.

För att tillgodose den ökade efterfrågan på parkeringsplatser och kunna tillgodose parkeringsnormen inom fastigheten får garage upprättas i källarplan. Lämpligt är att uppföra källarplanet med vattentät gjutning på grund av risk av vattenintrång från Vetlandabäcken. I bygglovets ska parkeringsnormen uppfyllas.

Ytparkering inom området lämpas bäst i den östra delen av planområdet. Detta med hänsyn tagen till att angöring bör ske från Floragatan och möjlighet att uppföra uteplats med solläge under eftermiddagen i den västra delen.

Störningar

Detaljplanen medger inte för verksamheter vilket medför att verksamhetsbuller från verkstaden inom planområdet kommer upphöra.

En bullerberäkning redovisar att ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Kyrkogatan beräknas till 55 dBA 12 meter från vägen mitt. Ytterligare 3 dBA läggs till om hänsyn tas till motstående fasad vilket innebär att riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå för fasad mot gatan överskrids för den del som har byggnad på motstående sida. Dessutom är avståndet i dagsläget enbart 10 meter mellan vägmitt och fasad, vilket är eftersträvanvärt även i fortsättningen för att bibehålla gatans stadsmässiga karaktär, men vilket skulle innebära ytterligare ökning av 1 dBA ekvivalent ljudnivå.

Dessutom förväntas ökande trafikmängder på Kyrkogatan då området kommer inrymma fler bostäder och vara målpunkt för fler boende, vilket innebär ytterligare ökning av trafikbuller. Planerna på att göra gångfartsområde vid Stortorget innebär att Kyrkogatan skulle kunna få större andel tung trafik. Av den anledningen kan bullernivåerna också förväntas öka.

Åtgärder bör vidtas och beaktas vid kommande projektering och bygglovshandläggning som innebär att lägenheterna bör vara genomgående med minst hälften av bostadsrummen vända mot innergården. Detta för att ej överskrida riktvärden för bullernivå vilka återfinns i Förordning (2015:216). Utformningen av detaljplanen medger denna typ av byggnad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den planerade bebyggelsen ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Möjlighet till fördröjning av dagvatten ska undersökas tillsammans med VETAB som är VA-huvudman. Anslutning till det kommunala dagvattenssystemet sker.

Värme

Den planerade bebyggelsen har möjlighet till anslutning till befintligt fjärrvärmesystem.

EI

Den planerade bebyggelsen ansluts till befintligt elnät.

Avfall

Hushållsavfall samlas upp i miljörum eller liknande anläggningar och tas om hand av kommunens avfallshantering. Miljörum bör uppföras inom huvudbyggnaden eller på gården med egenskapsbestämmelsen korsmark. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 100 kvadratmeter.

Administrativa frågor

Området ska saneras innan startbesked får ges för att säkerställa att markföroreningar har avlägsnats från planområdet.

Genomförandetiden motiveras av planens omfattning och är 10 år från och med den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Planområdet kommer kunna inrymma fler bostäder än vad befintlig plan medger för och bidra till att tillgodose bostadsbehovet i centrumnära läge inom kommunen. Uppförandet av en gård möjliggör för ökat inslag av grönska inom planområdet.

Planområdet kommer bebyggas med en byggnad som är högre än den befintliga bebyggelsen. En sådan bebyggelse kommer påverka den visuella upplevelsen av Kyrkogatan och platsen kring korsningen Kyrkogatan/Kanalgatan. Byggnadens höjd påverkar också gården inom kvarteret Felsteget i fråga om visuellt intryck samt skuggning. Byggnader inom fastigheterna norr om planen påverkas inte av skuggning under sommarmånaderna.

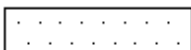
Idag finns det rum för verksamheter i befintlig bebyggelse. Bland annat finns det en bilverkstad inom området som sannolikt använder gas till sina svetsar m.m. denna verksamhet kommer inte att tillåtas i ny detaljplan. Planen innebär sanering av området som minskar risken att föroreningar läcker ut i Vetlandabäcken.

Verksamheter inom planområdet som genererat buller tas bort, vilket medför att verksamhetsbullret minskar. Å andra sidan förväntas trafiken till området öka i och med ökat antal bostäder, vilket kommer generera marginellt mer trafikbuller från Kyrkogatan som redan i dagsläget tangerar högsta tillåtna bullernivå enligt riktvärdena. Detta måste beaktas i bygglovsärende.

I samband med nyexploateringen ska möjlighet till fördröjning av dagvatten undersökas tillsammans med VETAB som är VA-huvudman.

Sammanfattande motivering till planbestämmelserna

Symbol

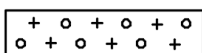


Text

Byggnad får inte uppföras

Motivering

Ytor som inte får förses med byggnader med hänsyn tagen till stadsbilden och möjlighet att uppföra en gård.



Enbart komplementbyggnad får uppföras till en största byggnadsarea av 100 m² och marken får byggas under med körbart bjälklag

Ytor som får förses med komplementbyggnad i form av ex. miljörum och förråd, och där garage får uppföras under mark



Högsta byggnadshöjd är 15 meter respektive 3,5 meter inom korsringmark.

Byggnadshöjden för bostäder begränsas för att inrymma 5 våningar där den 5:e är en indragen takvåning. Tillåten byggnadshöjden för komplementbyggnad är lägre.



Högsta tillåtna våningsantal är 5 våningar där den 5:e är en indragen takvåning

Våningsantal preciseras för att tydliggöra vad som avses med högsta byggnadshöjd

p	5:e våningen ska uppföras med 1,5 meter indrag i förhållande till 4:e våningen	Begränsning av byggarean på 5:e våningen för att anpassa bebyggelsen till stadsbilden
n	Marken är avsedd för plantering	Bevara den öppna ytan framför byggnaden på fastigheten Felsteget 7 samt möjliggöra för uppförande av gård.
<i>Gäller hela planområdet</i>	Området ska saneras innan startbesked får ges	Säkerställer att markföreningar avlägsnats innan exploatering
<i>Gäller hela planområdet</i>	Genomförandetiden är 10 år	Omfattningen av planen motiverar en genomförandetid på 10 år

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

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

Genomförandetid

Planens omfattning innebär att den har en genomförandetid på 10 år från och med den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Fastighetsägaren är ansvarig för planens genomförande inom kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m

Detaljplanen har en tomtindelning från 1946-12-23 som i och med antagandet av planen kommer att hävas. Därefter kan fastighetsreglering ske så att Felsteget 1 och 6 bildar en fastighet.

Ekonomiska Frågor

Planekonomi

Kommunen har inga kostnader för planens genomförande.

Sanering av marken svarar fastighetsägaren för, och konstaden bedöms rimlig i förhållande till byggrätten.

Trots att ytterligare undersökning krävs för att klargöra grundläggningsåtgärder bedöms i samråd med fastighetsägaren att grundläggningskostnader är rimliga i förhållande till byggrätten även om det visar sig att omfattande åtgärder krävs.

Upprättandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren genom avtal med kommunen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Bilaga 1, SPIMFAB – SPI Miljösaneringsfon AB, 2009, Dnr 2010/MB0089

Bilaga 2, PM 1 Geoteknik och Markmiljö, 2016, Dnr 2016/TK007

Inför projektering bör grundförhållanden ytterligare utredas. För detta ansvarar fastighetsägaren.

Tekniska kontoret

Hanna Levin
Fysisk planerare

Jan-Åke Johansson
Planchef

ANTAGEN AV KF 25/1 2017

LAGA KRAFT 23/2 2017