

Detaljplan för del av Norrby 3:1 (Mellangården), Vetlanda, Vetlanda kommun

Samrådsredogörelse

Bakgrund

Vetlanda kommun har upprättat ett förslag till ny detaljplan för del av Norrby 3:1. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder på del av fastigheten Norrby 3:1 samt att tillskapa tomtmark till boende på fastigheten Gärdet 1. Planförslaget ger möjlighet att uppföra cirka 14 bostäder och sju platser på korttidsboende enligt LSS. Planområdet ligger intill Kvarndammen i stadsdelen Mellangården och är cirka 1,2 hektar stort.

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav i september 2024 Planavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av Norrby 3:1.

Samrådsförfarande

Detaljplaneförslaget handläggs med standardförfarande då förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten. Förslaget har varit utställt för samråd under perioden 2025-01-20 till och med 2025-02-17. Den 27e januari hölls ett öppet hus där berörda fick komma och ställa frågor och få information om planförslaget. På grund av en miss i kommunikationen fick boende på Betesvägen inte samrådsbrev utskickat samtidigt som övriga, varför samrådstiden förlängdes för berörda fram till 2025-03-24. Under samrådstiden har handlingar funnits tillgängliga på Kontaktcenter i Stadshusets foajé, Vetlanda bibliotek samt på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden

Myndigheter

Lantmäteriet, inkommen 2025-02-04

Trafikverket, inkommen 2025-02-10

Länsstyrelsen, inkommen 2025-02-17

Kommunala nämnder, förvaltningar, bolag och förbund

Kretslopp Sydost, inkommen 2025-01-20

Njudung Energi, inkommen 2025-02-03 – *inga synpunkter*

Miljö- och byggnämnden, inkommen 2025-02-04

Tekniska nämnden, inkommen 2025-02-06 – *inga synpunkter*

Höglandets räddningstjänstförbund, inkommen 2025-02-12

Kommunala pensionärsrådet, inkommen 2025-02-13

Witalabostäder, inkommen 2025-02-13

Vård- och omsorgsnämnden, inkommen 2025-02-17

Sakägare, föreningar, företag och övriga

PostNord, inkommen 2025-01-20

Skanova, inkommen 2025-01-20

Eon, inkommen 2025-01-23 – *inga synpunkter*

Sakägare 1, inkommen 2025-01-27

Sakägare 2, inkommen 2025-02-16

Sakägare 3, inkommen 2025-02-17

Sakägare 4, inkommen 2025-02-17

Sakägare 5, inkommen 2025-02-17

Yttranden

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör strandskydd och översvämning, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att kommunen inte bör upphäva strandskyddet för markanvändningen Natur i planen. Detta då det både saknas behov och särskilt skäl för att upphäva strandskyddet för denna yta i planen.

Översvämning

Den skyfallskartering som kommunen har använt sig av visar att det vid skyfall färdas mycket vatten i planens västra delar. Länsstyrelsen anser att kommunen med fördel kan beskriva om rinnvägarna vid händelse av skyfall påverkas av exploateringen på platsen och om kommunen i så fall tar hänsyn till detta i utformningen av planen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar

Angående strandskydd instämmer kommunen i Länsstyrelsens bedömning. Plankarta och planbeskrivning uppdateras med att markanvändning Natur inte omfattas av upphävt strandskydd.

Angående översvämning kommer rinnvägarna att förändras vid genomförande. I stället för att rinna västerut i början av planområdet ska vatten rinna längs med förlängning av Norrvägen och vidare mot sydöstra delen av planområdet vid markanvändning Natur. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

I kapitlet *fastighetsrättsliga frågor* anges att prickad mark som angränsar mot kvarteret Gärdet kommer att styckas av från Norrby 3:1 med efterföljande fastighetsreglering till Gärdet 1.

Området med prick-mark benämns område 3 i kapitlet *konsekvenser / fastigheter och rättigheter* och där anges enbart att detaljplanens genomförande innebär att Norrby 3:1 kommer att styckas av.

Område 3 kan inte styckas av för att bilda en egen fastighet. Planbeskrivningen kan med fördel kompletteras med ett förtydligande kring att avstyckningen av område 3 förutsätter att området förs till angränsande fastighet genom fastighetsreglering samt vem som ansvarar för ansökan om och kostnaderna för fastighetsbildning.

Kommentar

Planbeskrivning uppdateras med korrekt information.

Trafikverket

Planbeskrivningen behöver kompletteras med att planområdet omfattas av riksintresse för kommunikationer luftfart, enligt 3 kap. 8 § miljöbalken, vad gäller MSA-området för Växjö flygplats. I detaljplanen behöver kommunen även bedöma om detaljplanen riskerar att leda till påtaglig skada på riksintresset.

Planförslaget berör inte direkt statlig infrastruktur och Trafikverket har således inga ytterligare synpunkter på förslaget.

Kommentar

Planbeskrivning uppdateras med information om riksintresset och huruvida det påverkas.

Kretslopp sydost

Vid fortsatt planering för ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering i enlighet med gällande renhållningsförordning. Önskvärt är att vi får ta del av ritningar innan bygglov sökes. Så vi kan se att man tagit hänsyn till renhållningsförordningen och Avfall Sveriges handbok.

Kommentar

Noteras

Miljö- och byggnämnden

Planförslaget bör kompletteras med höjdbestämmelser för komplementbyggnader.

Kommentar

Planförslaget uppdateras med efterfrågade höjdbestämmelser.

Högländets räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har granskat de remitterade handlingarna och har följande kommentarer:

I avsnitt 7.6.6 står att "Brandposter finns inom planområdet". Räddningstjänsten önskar att detta säkerställs genom karta som visar att brandposter finns inom 75 meter alternativt att en utredning görs om avståndet överstiger 75 meter.

Kommentar

Vi väljer att inte redovisa brandposter i planhandlingarna men har säkerställt att det finns brandposter i direkt anslutning till planområdet och att kravet på att brandposter ska finnas inom 75 meter därmed är säkerställt.

Kommunala pensionärsrådet

KPR konstaterar att detaljplanen är väl underbyggd och vill framhålla vikten av att noga följa budgeterad kostnad.

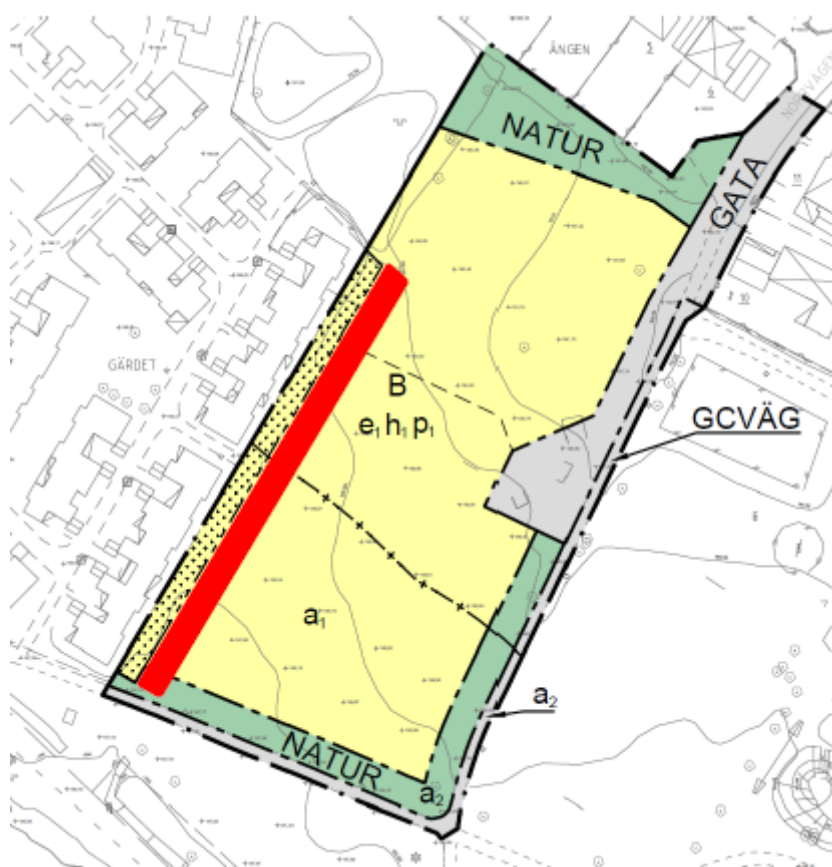
Kommentar

Noteras

Witalabostäder

Witalabostäder AB har i grunden en positiv inställning till framtagande av detaljplaner för utveckling av bostäder i Vetlanda kommun. Gällande den specifika detaljplanen lämnar Witalabostäder AB som direkt berörd granne som fastighetsägare av fastigheten Gärdet 1 i Vetlanda följande synpunkter.

- Inom den föreslagna detaljplanen menar Witalabostäder att nya byggnaders avstånd till Witalabostäders byggnader på fastigheten Gärdet 1 behöver tydliggöras då Witalabostäders bostadslägenheter som ligger närmast området för detaljplanen har sina huvudsakliga uteplatser mot och i direkt anslutning till området för den nya detaljplanen. Här menar Witalabostäder att detaljplanen behöver förtydligas med prickad mark som ej får bebyggas längs med fastighetsgränsen mot Gärdet 1. Lämplig total yta med prickad mark anser Witalabostäder vara lika mycket på båda sidor fastighetsgränsen. Tillägg med prickad mark behövs därför med den röda ytan i skissen nedan.



- Dagvatten inom området för den föreslagna detaljplanen behöver enligt Witalabostäders mening hanteras inom området för detaljplanen och Witalabostäder önskar att detta förtydligas i detaljplanen. Witalabostäder menar också att inget dagvatten från området för detaljplanen får ledas mot Witalabostäders fastighet Gärdet 1 som ligger lägre än området för detaljplanen.

Kommentar

Angående prickmark och avstånd till byggnader finns bestämmelse om detta i plankartan - bestämmelsen p_1 . Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen säkerställer att byggnader placeras med tillräckligt avstånd från fastighetsgräns.

Angående dagvatten finns illustration i planbeskrivningen hur avrinning ska ske efter genomförande av detaljplanen.

Vård- och omsorgsnämnden

Vård- och omsorgsnämnden ser positivt på förslaget då det ger möjlighet att tillskapa senior- och LSS-bostäder. Utifrån befolkningsutvecklingen med en allt åldrande befolkning och målgruppens behov möter det bristen på den här typen av bostäder samt möter kommunens behov av LSS-boende. Fördel är också att området ligger nära centrum och att Kvarndammsområdet ger god tillgång till gröna ytor. I området finns även närhet till kollektivtrafik.

Kommentar

Noteras

PostNord

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Noteras

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanearbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingar Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Kommunen bedömer att Skanovas ledningar inte påverkas av planförslaget då de ligger inom allmän plats Natur.

Fastighetsägare 1

Jag skriver detta i hopp om att kommunen ska ompröva sitt beslut att bygga 20 nya bostäder i vårt område. Dessa bostäder, som är tänkta att fungera som LSS-boenden och äldreboenden, kommer att placeras mitt i vårt grönområde och får allvarliga konsekvenser för oss som redan bor här.

Vårt område är idag ett omtyckt och familjevänligt grannskap där barn och vuxna kan njuta av naturen, grönområden och utsikten mot Kvarndammen. Om bygget går igenom kommer detta att förändras i grunden:

Förstörelse av grönområdet och naturen

Det grönområde som planeras att bebyggas är en av de få kvarvarande platserna där vi kan umgås med naturen på ett avslappnat sätt. Området är inte bara vackert, det är även en plats för lek och rekreation för både barn och vuxna. Att ersätta detta med bostäder är en förlust för hela områdets gemenskap.

Försämrad utsikt och miljö

Utsikten mot Kvarndammen, som idag är en del av det vi uppskattar mest med att bo här, kommer att förstöras. Det är inte bara en estetisk fråga – det handlar om att värna om det som gör Vetlanda till en trivsamt och naturnära plats att bo på.

Påverkan på trygghet och gemenskap

Vi som bor här är till största delen barnfamiljer som har byggt upp ett tryggt och harmoniskt grannskap. Att placera LSS-boenden och äldreboenden mitt i detta område utan att ta hänsyn till dess sociala struktur kan skapa spänningar och osäkerhet. Det finns risk att tryggheten vi känner idag försämras.

Alternativa byggplatser finns

Vetlanda kommun har flera andra platser, både inom tätorten och i dess utkanter, som skulle passa mycket bättre för denna typ av bostäder. Varför välja ett redan bebyggt område med en stark gemenskap och naturvärden när det finns outnyttjade områden där ingen kommer att påverkas negativt?

Vi förstår att det finns ett behov av fler bostäder och att kommunen vill skapa möjligheter för alla att bo bra. Men detta får inte ske på bekostnad av vår natur, trygghet och livskvalitet. Vi uppmanar Vetlanda kommun att tänka om och välja en annan plats för detta projekt. Låt oss tillsammans arbeta för att bevara det som gör vårt område unikt och uppskattat av oss som bor här.

Vi ser framemot att kommunen lyssnar och agerar!

Fastighetsägare 2

Tycker inte man ska bygga på denna yta. Behöver vara rädd om dessa grönytor som finns. Påverkar även utsikten ner mot kvarndammen. Man får mer trafik i området. Vid intilliggande yta finns även en lekpark och fotbollsplan vilket innebär att det kan vara mycket aktivitet där samtidigt leder man ner trafik mot detta område.

Fastighetsägare 3

Det blev en stor besvikelse när vi öppnade brevet från Vetlanda kommun, planerna för det sista som finns kvar av Mellangården. Vi köpte vårt hus i Mellangården år 1980 för att det var ett lantligt och ett lugnt ställe, det var nära till strövområdet vid vattentornet som nu har blivit svåråtkomligt sen ni rev ladugården och byggde en låda som ingen vill bo i, visst man kan gå till himlabackarna och gå på sprängsten upp till vattentornet om man vill.

Grönområdet vid Kvarndammen måste bevaras det är det sista vi har kvar, det är en lunga för fåglar, insekter och många Vetlandabor som rastar tar sina hundar eller vill njuta av den fina omgivningen. Ibland är det skolklasser med flera som utnyttjar fotbollsplanen och utegymmet. Vyn vi har från våra fönster och trädgård över grönområdet och Kvarndammen är fantastisk, enligt detaljplanen skall den bytas ut mot bilparkering och hus. Det finns mycket vackert att säga om detta område men hittar inte orden. Har ni någon själ eller hjärta så lämna detta område kvar till Vetlandaborna, gör rätt denna gång, lätt att förstöra men svårt att återställa.

Fastighetsägare 5

Vi har några synpunkter på rådande detaljplan för del av Norrby 3:1

Som boende invid lekplatsen och den öppna ytan Norrby 3:1 ser vi hur denna används frekvent av barn och föräldrar under hela året för rekreation. En exploatering av området kommer göra denna lekplats och fotbollsplan mindre attraktiv att använda. Istället för att bygga bostäder här skulle det vara med passande att använda området till större lekplats eller annan rekreation eftersom det är brist på bra lekplatser i Vetlanda.

Ser även att det kommer bli en ökad trafik i området som idag är en cykel och gångbana. Mer buller och störningar för oss som bor nära.

Det är idag en brist på öppna ytor och grönområden och Kvarndammen är enda vattensamlingen förutom ån nära centrum. Ytterligare bebyggelse i området kommer göra det mindre attraktivt.

Kommentar fastighetsägare 1,2,3 och 5

Området finns utpekad i Fördjupad översiktsplan för Vetlanda tätort, antagen 2020, som en av flera ytor föreslagna för bostadsutveckling. Den föreslagna detaljplanen och det den medger kan därmed sägas vara del av en förväntad utveckling i området. Utöver att platsen är utpekad som utvecklingsområde har den valts utifrån flera aspekter. Med tanke på de grupper som de tillkommande bostäderna föreslås riktas mot bedöms området som lämpligt. Tillkommande bostäder kommer ha närhet till bland annat centrumfunktioner, park- och grönområden samt kollektivtrafik. Kommunen har gått igenom möjliga exploateringsytor och landat i att den föreslagna platsen är mest lämplig utifrån vad som ska byggas.

Angående förstörelse av grönområde och naturen har kommunen bedömt att anspråkstagandet av marken är motiverat utifrån de behov av bostäder som finns. Området är i dagsläget en till stora delar slagen gräsyta med enstaka träd. Frånsett dessa enstaka träd samt den tid på året då gräset inte slagits på länge och därmed står högt innehåller området låga naturvärden. Kommunens bedömning är att det inte finns några sådana naturvärden som gör föreslagen användning och följande exploatering olämplig. De nio träd som finns inom planområdet bedöms i hög utsträckning kunna finnas kvar som de gör idag. Den hinderbana/utegym som finns på platsen påverkas av planförslaget och kommer behöva tas bort. Kvarndammen med dess parkstråk ligger utanför detaljplaneområdet och påverkas således inte av planförslaget. Befintlig lekplats med fotbollsplan och basketplan ligger utanför detaljplaneområdet och kommer inte påverkas av planförslaget. Kommunen gör bedömningen att varken lekplatsen eller Kvarndammen kommer minska i attraktivitet till följd av att föreslagen detaljplan genomförs.

Utsikten kommer ofrånkomligen att påverkas vid exploatering. Kommunens ambition är att den ska påverkas så lite som möjligt. Planområdet följer en naturlig sluttning som börjar vid gamla Mellangården ner mot Kvarndammen (höjdskillnad om 14 meter). Från Ängsgränd fram till den yta i detaljplanen som föreslås för bostäder sluttar det cirka tre meter. Planområdet ligger med andra ord lägre än Ängsgränd, Åkergränd samt Norrvägen. Marken i planområdet kommer behöva anpassas vilket innebär att skillnaden i marknivå mellan exempelvis Ängsgränd och föreslagna tillkommande bostäder är förhållandevis hög. Detta ihop med att detaljplaneförslaget medger en nockhöjd om sex meter gör att kommunen bedömer att den

påverkan som blir på befintliga bostäders utsikt är acceptabel. Tillåten nockhöjd innebär att tillkommande bebyggelse blir lägre än omkringliggande bostäder.

Att senior- och LSS-bostäder skapar spänningar och osäkerhet i ett bostadsområde är inte något som kommunen har erfarenhet av. Inte heller att tryggheten skulle försämrats av sådana typer av bostäder. I dagsläget är förslaget att ett hem för korttidsplacering enligt LSS uppförs på platsen. Korttidsboende är till för att barn och unga med funktionsnedsättning ska få möjlighet till miljöombyte och aktivering samtidigt som anhöriga får avlastning. Kommunen bedömer tillskapandet av bostäderna som trygghetshöjande, då fler människor av varierande ålder och med varierade förutsättningar kommer vistas i området, vilket skapar en känsla av liv och rörelse som kan stärka den upplevda tryggheten.

Norrvägens sista del från Ekhöjden ner mot planområdet mättes till 213 fordon/dygn med en medelhastighet på 30 km/h under en vecka i november – december. Den tillkommande bebyggelsen beräknas öka ÅDT med knappt 40 fordon/dygn. Sammantaget bedömer kommunen trafikpåverkan som marginell.

Fastighetsägare 4

Med anledning av förslaget till detaljplan vill vi framföra följande synpunkter. Vi anser att det naturområde som kommer att angränsa mot vår fastighet blir för smalt. Det möjliggör att en kommande byggnation på beteckning "B" i detaljplanen kan ske tätt inpå vår fastighet. Vi vill att naturområdets gräns mot "B" i detaljplanen breddas ett antal meter framför vår tomtgräns. Vi har svårt att se varför naturområdet ska smalna av som det gör på detaljplanen framför vår fastighet.

Kommentar

Anledningen till att naturmarken smalnar av vid er fastighet är för att skapa en gradvis naturlig övergång till skogen nordväst om planområdet. Kommunen utökar dock naturremsan i detaljplaneförslaget till att som lägst vara 9 meter, för att sedan breddas till drygt 21 meter vid skogen. De 9 meterna tillsammans med placeringsbestämmelse om att byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns innebär att tillkommande bebyggelse som närmast kan hamna 13 meter från er fastighetsgräns. Avståndet bedömer kommunen som acceptabelt.

Sammanfattning av förändringar i planförslaget

Följande förändringar görs i planförslaget efter samrådet.

- Bestämmelse som begränsar höjden på komplementbyggnader införs (h₂)
- Bestämmelse om upphävande av strandskydd tas bort från naturmarken
- Naturområdet i planområdets norra del utökas till att som lägst vara 9 meter (från tidigare 7 meter).
- Parkeringsplatser läggs till längs Norrvägen. Syftet är att de ska fungera som besöksparkering till området.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om riksintresse för kommunikationer luftfart och huruvida dessa påverkas av planförslaget, korrekt information om fastighetsbildning och förtydliganden kring beskrivningen av dagvattenhantering.

Nästa steg

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