



Detaljplan för del av Huskvarn 1:37 och del av Huskvarn 1:43 i Holsbybrunn, Vetlanda kommun



Översiktlig karta med planområdet markerad i röd och dess omgivning

Planbeskrivning

Samrådshandling

Upprättad 2024-03-08

med utökat förfarande

Innehåll

1 Inledning.....	4
1.1 Ärendeinformation.....	4
1.2 Planförfarande.....	4
1.2.1 Kungörelse.....	4
1.2.2 Samråd	4
1.3 Planhandlingar.....	5
1.3.1 Grundkarta	5
1.3.2 Utredningar som tagits fram under planarbetet	5
2 Detaljplanens syfte.....	5
2.1 Plandata.....	6
2.1.1 Läge och areal.....	6
2.1.2 Markägoförhållanden.....	7
3 Beskrivning av detaljplanen.....	7
3.1 Hela detaljplanen	7
3.1.1 Bakgrund och huvuddrag.....	7
3.1.2 Utformning	9
3.2 Allmän plats.....	10
3.2.1 Huvudmannaskap	10
3.3 Kvartersmark	10
3.4 Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik.....	10
3.4.1 Parkering, in- och utfarter.....	11
3.5 Genomförandetid.....	12
4 Motiv till detaljplanens regleringar.....	12
4.1 Användningsbestämmelser	12
4.2 Egenskapsbestämmelser	13
4.3 Rekommendationer till arkitektur och gestaltning	15
5 Planeringsförutsättningar	18
5.1.1 Detaljplaner.....	18
5.1.3 Övervägning av avsteg från översiktsplan	19
5.1.4 Strandskydd.....	20
5.2 Riksintressen	20
5.3 Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken	20
5.4 Miljökvalitetsnormer	20

5.5 Miljö	20
5.5.1 Geotekniska förhållanden	20
5.5.2 Dagvatten	21
5.6 Hälsa och säkerhet	21
5.6.1 Radon	21
5.6.2 Risk för erosion, skred och ras	21
5.6.3 Risk för översvämning	21
5.6.4 Förorenade områden	22
5.6.5 Omgivningsbuller	23
5.6.6 Ljusförhållanden.....	23
5.7 Kulturmiljö.....	23
5.7.1 Fornlämningar	23
5.8 Naturmiljö.....	24
5.8.1 Naturvärden	25
5.9 Offentlig service.....	27
5.10 Sociala värden och trygghet.....	27
5.10.1 Idrott och friluftsliv för alla	27
5.10.2 Tillgänglighet	27
5.11 Trafik.....	28
6 Konsekvenser	29
6.1 Natur.....	30
6.1.1 Landskapsbild.....	30
6.2 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	30
6.3 Miljöbedömning.....	31
6.4 Miljökvalitetsnormer	31
6.5 Miljö.....	31
6.6 Störningar, hälsa och säkerhet.....	33
6.7 Sociala förutsättningar	38
6.8 Trafik	40
7 Genomförandefrågor	40
7.1 Fastighetsrättsliga frågor	40
7.2 Huvudmannaskap.....	41
7.3 Ansvarsfördelning	41
7.4 Tekniska frågor och åtgärder	41

7.5 Ekonomiska frågor	43
7.6 Organisatoriska frågor.....	44
7.6.1 Avtal	44
7.6.2 Tidplan	44
7.6.3 Preliminär tidsplan:.....	44

1 Inledning

1.1 Ärendeinformation

Den 25 mars 2019 beslutade Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU Beslut § 42) att ge planavdelningen, tekniska kontoret i uppdrag att påbörja ett nytt förslag till detaljplan för del av Huskvarn 1.37 och 1:43 i Holsbybrunn. Detaljplanen antogs av Kommunfullmäktige den 18 maj 2022 (KF Beslut §69 i ärende KLF 2019/81). Detaljplanen överklagades och Mark-och Miljödomstolen beslutade den 16 mars 2023 att upphäva Kommunfullmäktige i Vetlanda kommuns beslut att anta planen.

Den 27 mars 2023 beslutade KSAU att ge i uppdrag åt förvaltningen att starta om arbetet med detaljplanen snarast möjligt. Beslut om planuppdrag (KSAU §42) gäller fortfarande.

1.2 Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. 7 § PBL, då en del av planområdet omfattar mark som i gällande översiktsplan för Vetlanda kommun från 2010 är utpekad för bostadsbebyggelse, därför avviker detaljplanen till viss del från översiktsplanen. Utöver det bedöms detaljplanen vara av betydande intresse för allmänheten.

1.2.1 Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla.

1.2.2 Samråd

Detaljplanen befinner sig just nu i samrådsskedet. Planförslaget samråds under minst tre veckor med myndigheter, kända sakägare och andra berörda. Syftet är att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. Inkomna skriftliga synpunkter redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse.



Figur 1: Planprocessen för utökat förfarande. Källa: Boverket

1.3 Planhandlingar

Planförslaget utgörs av denna planbeskrivning med redovisning av planens genomförande, plankarta med planbestämmelser, undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning med tillhörande kontrollista/uteslutningstabell samt fastighetsförteckning.

1.3.1 Grundkarta

Tillhörande grundkarta som används som underlag för plankartan är upprättad 2024-05-15. Grundkarta samt fastighetsförteckningen är framtagna av kommunens Mät-och GIS avdelning.

1.3.2 Utredningar som tagits fram under planarbetet

- Markteknisk undersökning med radonmätning (utförd 2020-08-24 av Njudung Energi)
- Bullerutredning (utförd 2023-10-06 av Springwell Audio AB)
- Dagvattenutredning (utförd 2024-02-12 av Njudung Energi)
- Skugg-och solstudie (utförd 2024-04-26)
- Barnkonsekvensanalys (utförd 2024-03-28)
- Naturvärdesbedömning (utförd 2023-07-05)

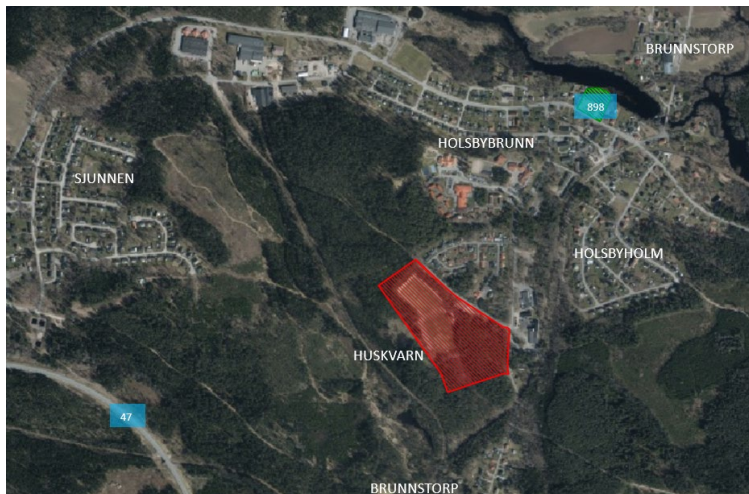
2 Detaljplanens syfte

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra exploatering för besöksanläggningar i form av ett utökat idrottsområde, sporthall och kyrklig samlingslokal. Rekreativsvärden i området beaktas genom planläggning av naturmark och en ny in-och utfart till planområdet möjliggörs. Naturmarken syftar även till att ge utrymme för dagvattenanläggning (fördröjningsyta för hantering av dagvatten ingår i planförslaget) så att planen verkar för en tillfredställande dagvattenhantering samtidigt som gång- och cykelvägnätet i området förstärks.

Föreslagen markanvändning inom nordvästra delen av planområdet strider mot gällande översiktsplan för Vetlanda kommun antagen 2010 där en liten del i nordvästra sidan av detaljplanen är utpekad för bostadsbebyggelse. För samma yta anger översiktsplanen också rekreation. Avsteget motiveras av att föreslagen markanvändning för besöksanläggningar säkerställer anläggningar som redan idag finns på plats. Planbeskrivningen i sin helhet beskriver syftet mer ingående.

2.1 Plandata

2.1.1 Läge och areal



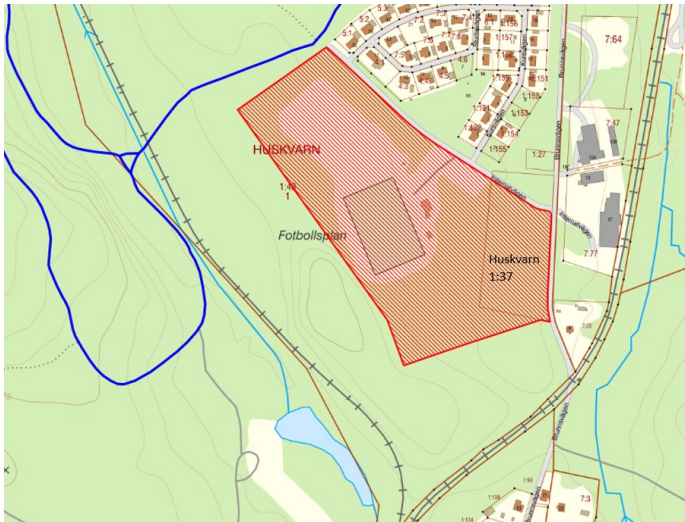
Figur 2: Flygfoto med planområdets läge i Holsbybrunn

Planområdets areal omfattar cirka 8,7 ha och är lokaliserat i södra Holsbybrunn cirka 7 km öster om Vetlanda. Området avgränsas av Internatvägen mot norr och Brunnsvägen mot öster. Söder om området sammanlänkas två järnvägsspår som fortsätter in mot Vetlanda. Järnvägen är en del av Emådalsbanan som kopplar Vetlanda - Kvillsfors – Pauliström.

Norr om detaljplanen ligger ett bostadsområde bestående av cirka 30 villafastigheter och öster finns idag tre industrifastigheter samt ett litet bostadshus inklämt mellan industri, järnväg och Brunnsvägen. Ungefär 200 meter söderut på andra sidan järnvägen, ligger ett litet bostadsområde/samhälle (tidigare brunnsorten Holsbybrunn). Här grundade Missionsällskapet Fackelbärarna år 1973 sin bibelskola och verksamhet. Idag finns ett litet samhälle bestående av cirka 40 fastigheter med bostäder och verksamheter.

Marken inom planområdet består idag till största del av tallskog i någorlunda kuperad terräng. Inom planområdet finns idag två gräsanlagda fotbollsplaner med tillhörande parkeringsytor och klubbhus samt ett utomhusgym som nyttjas av Holsby Sportklubb.

Tallskogen där planområdet ligger inom används för promenad- och strövområde av närboende och i anslutning till planområdet, mot nordväst finns det även ett motionsspår/elljusspår (markerad med blå linje på bilden nedan, figur 3).



Figur 3: Översiktskarta med aktuellt planområde markerat i rött. Elljusspåret nordväster om planområdet syns på kartan med blå markering

2.1.2 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Huskvarn 1:43 och del av Huskvarn 1:37 och består utav kommunal mark. Den största förändringen som planförslaget medför är att ungefär 13 797 kvm mark styckas av för att bilda en ny fastighet som ska säljas till Holsby frikyrkoförsamling för privat nyttjanderätt i samband med att planen vinner laga kraft. Resterande del av planområdet förblir kvartersmark som ingår i kommunens äganderätt.

3 Beskrivning av detaljplanen

3.1 Hela detaljplanen

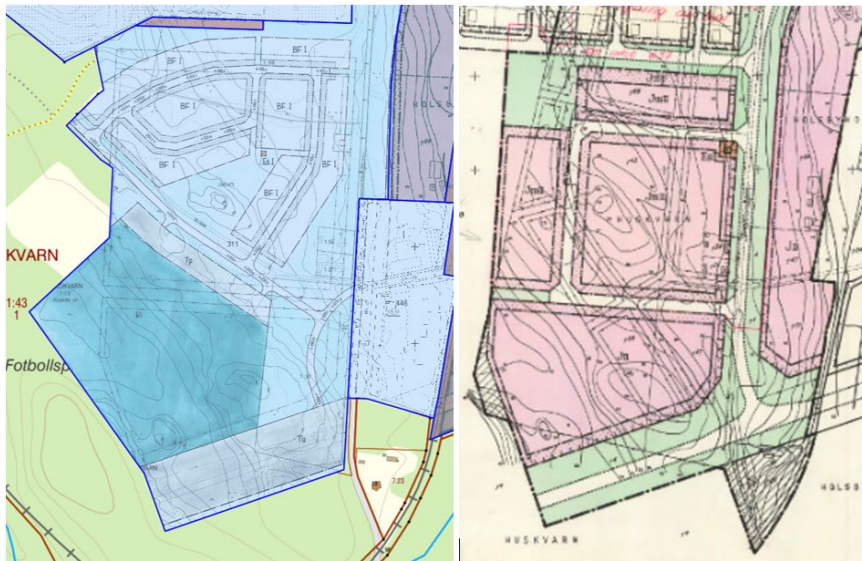
3.1.1 Bakgrund och huvuddrag

Holsby frikyrkoförsamling är i behov av att utveckla sin verksamhet som idag ligger i centrala Holsbybrunn och behöver därmed större lokal att vistas i. Samtidigt finns ett önskemål att på sikt kunna bygga en ny idrottshall.

Inom planområdet driver Holsby SK redan idag sin verksamhet. På plats finns två gräsanlagda fotbollsplaner med omklädningsrum, ett utomhusgym samt tillhörande parkeringsyta. Idrottsklubben har sedan länge haft/tecknat ett nyttjanderättsavtal med kommunen för att kunna driva sin verksamhet på kommunalmark.

Året 1979 tog kommunen beslut om att flytta Holsby SK från den mark de hade fotbollsplanen på nere i samhället till den aktuella platsen vid Internatvägen där verksamheten ligger idag och tecknade ett nyttjanderättsavtal med klubben. Samtidigt gjordes en ny detaljplan (nummer 311) för området som fastställdes 1981 och som omvandlade dåvarande markanvändning från

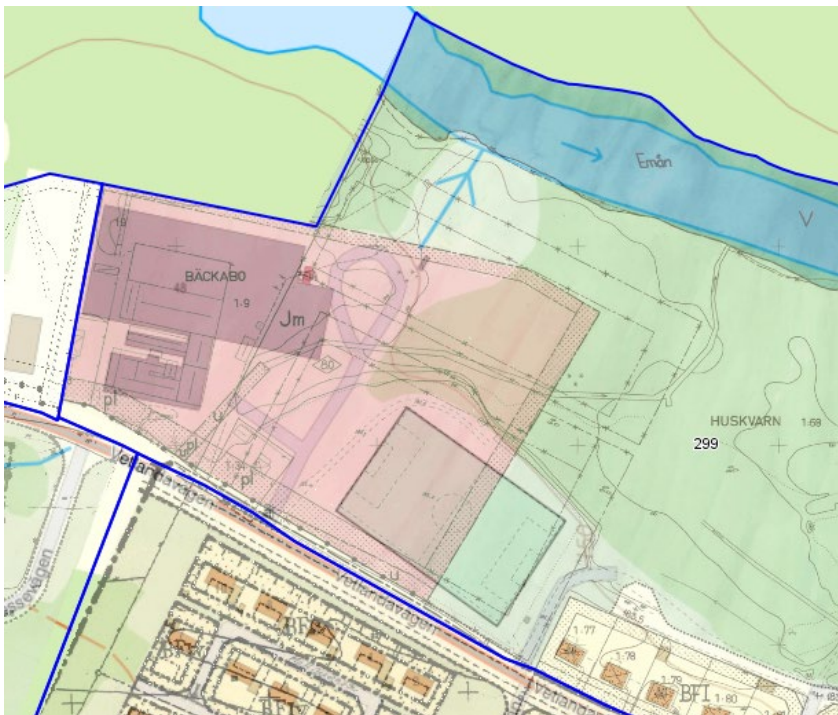
industriändamål till idrottsområde för att möjliggöra etableringen.



Figur 4: Utdrag ur CSN karta med gällande detaljplan 311 (LMT Akt 06-ALS-751) åt höger samt utdrag ur tidigare plankarta Förslag till ändring, utvidgning och upphävande av byggnadsplanen för västra delen av Holsbybrunn samhälle i Alseda socken Jönköpings län från 1964 (Akt 06-ALE -576)

Året innan, 1980 hade kommunen antagit detaljplan nr 299 som möjliggjorde expansion av industriområde norr om Vetlanda vägen på den yta där Holsby SK tidigare haft sin fotbollspan. Detta då Holsby metall var i behov av industrimark för att kunna utveckla sin verksamhet och expansionen insågs inte vara möjlig norrut på grund av riksintresse för Emån (Natura 2000-området).

Bilden nedan visar den tidigare fotbollspanen och gällande detaljplan 299 med markanvändning industri.



Figur 5: Utdrag ur planmosaiken med detaljplan 299 (AKT 06-ALE-732)

Kyrkan och Holsby SK har tidigare haft en bra dialog om att kunna samarbeta mer för samhällets bästa och skapa en mötesplats för alla åldrar. Bredvid den gamla fotbollsplanen fanns mark som ansågs lämplig för att bygga en ny frikyrka på och där man kunde samsas med Holsby SK om parkering och andra spontanidrottsytor eller ytor för lek.

Det var därför den aktuella platsen ansågs lämplig för exploateringen.

3.1.2 Utformning

Planområdet föreslås huvudsakligen kunna användas för besöksanläggningar i form av idrottsplats/fotbollsplaner (R1), samlingslokal (R2) och sporthall (R3).

Området är redan idag en välutnyttjad idrottsplats som är i anspråktagen av två fotbollsplaner med tillhörande komplementbyggnader (omklädningsrum), ett utomhusgym samt en grusad parkeringsyta på ca 3850 kvm. Användnings bestämmelser **R1**, idrottsplats som anges i detaljplaneförslaget kommer därför att säkerställa byggrätten som finns på plats idag. I ändamålet ingår komplement till användningen, exempelvis omklädningsrum, servicehus, parkering, lekplats, utomhusgym, läktare.



Figur 6: Utsnitt ur föreslagen detaljplanekarta

Utöver det som idag redan är exploaterad möjliggör detaljplanen en utökad byggrätt för ytterligare besöksanläggningar i form av samlingslokal **R2** och sporthall **R3**. I östra delen av planområdet inom användning **R2**, **R3** föreslås bebyggelse kunna uppföras med maximalt tio meter nockhöjd över angivet nollplan och en nyttjandegrad av 30 % av fastighetsytan inom egendomsområdet. Byggrätten tillåter även byggnation av komplement till användningen,

exempelvis möjliggör planen placering av komplementbyggnader så som förråd, miljöhus/soprum, väderskyddade cykelparkeringar med mera. Dessa byggnader kommer innefatta en maximal nockhöjd på 3,50 meter. Planen möjliggör placering av en mindre utescen.

En liten yta för transformatorstation **E1** planläggs utmed Internatvägen.

De föreslagna byggrätternas höjd och storlek är anpassade till landskapet och omgivande bebyggelse. En tio meter bred naturremsa planläggs utmed Internatvägen och minst trettio meter bred naturmark planläggs mot Brunnsvägen för att skydda mot eventuella störningar samt spara mark för framtida anläggning av kommunal gång-och cykelväg. Samtidigt bevaras den gröna "ridån" som nu präglar landskapets karaktär. Med detta syfte kan så mycket som möjligt av undervegetationen också sparas.

Genom att begränsa byggrätten (prickmark) vid områdets infarter skapas möjlighet till att samla parkeringsytorna och skapa en tydlig entré till hela området samtidigt som man tar hänsyn till trafik, sikt, med mera.

Planen möjliggör också för ytterligare in-och utfart till planområdet samt transformatorstation.

3.2 Allmän plats

Detaljplanens innehåll av allmän plats består av bestämmelsen **Natur** och **GATA** som möjliggör angöring till kvartersmark. Inom naturmark finns det planer att anlägga ett fördröjningsmagasin, dels för att minimera försumpning och översvämning av befintliga fotbollsplaner, dels för bevattning av fotbollsplanerna under vår och tidig sommar.

3.2.1 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

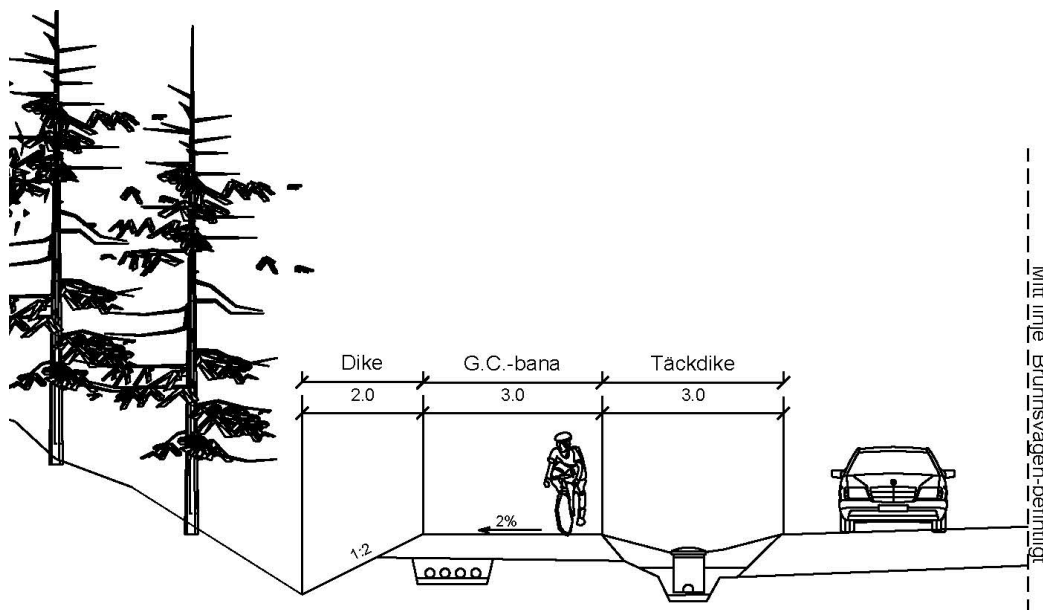
3.3 Kvartersmark

Kvartersmarken består av användningen besöksanläggningar som tillåter verksamheter för religionsutövning i form av kyrklig samlingslokal (**R2**), idrottshall (**R3**) och idrottsplats (**R1**) samt transformatorstation (**E1**).

3.4 Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planförslaget innebär inga större förändringar i gatunätet. Gång- och cykelvägar ligger parallellt med vägen och sträcker sig utmed Internatvägen och Brunnsvägen.

Vid exploatering av planområdet uppmuntras arbetet med att i första hand förlänga den separerade gång- och cykelvägen längs Brunnsvägen, norr om Internatvägen. Även förlängning av gång-och cykelbanan söder om planområdet längs Brunnsvägens södra del, mot den tidigare brunnsorten Holsbybrunn blir möjligt. Ifall cykelvägen anläggs söder om korsningen, ska den utformas med svackdike mellan befintlig väg och den planerade g.c. vägen samt ett vägdike utanför cykelvägen mot naturmark som på bilden nedan, för att fånga upp eventuell avrinning från naturmarken vid 100 års-regn (se dagvattenutredning, område D).



Figur 7: Skissen visar normal sektion med gång-och cykelbana längst Brunnsvägen.

Detaljplanens genomförande möjliggör för en sammankoppling av planområdet med befintligt gatunästs-system samt ökar tillgängligheten och trafiksäkerheten för besökare i området.

Gång-och cykelbana utrustas med belysning samtidigt som in-och utfartsvägar utrustas med gatubelysning i tillräcklig omfattning. Särskilt där barn och ungdomar i huvudsak tar sig till området.

3.4.1 Parkering, in- och utfarter

In- och utfart

Det finns för nuvarande en in- och utfart till planområdet till den befintliga parkeringen som idag nyttjas av Holsby SK. Planförslaget möjliggör för en ytterligare in-och utfart till den framtida fastigheten där samlingslokalen och idrottsanläggningen är tänkt att byggas.

Parkering

I dagsläget finns det en grusad parkering lokaliserad i planområdets norra del. Vid flera tillfällen har andelen parkering varit otillräcklig för det behov som uppstått vid matcher på fotbollsplanen. Parkeringsytan kan utökas i samband med exploateringen. För att öka tryggheten samt möjliggöra för samutnyttjande av antal parkeringar planläggs inom kvartersmark en yta med prickmark mot Internatvägen. Planförslaget försäkrar en yta på ca 6500 kvm med prickad mark inom kvartersmark där parkering kan anordnas. Det totala parkeringsbehovet för området uppskattas till ca 200 parkeringsplatser för bil, baserat på angivet parkeringsbehov för båda verksamheter. Parkeringsytorna kan samnyttjas. Möjlighet till laddning av elbilar bör finnas.

För cykelparkering uppskattas behovet till 75 platser (50+25) för båda verksamheter. Det är önskvärt att cykelparkeringar placeras så att cykling främjas genom utomhusparkering nära entréer. Cykelparkeringar bör utformas med möjlighet till väderskydd, ramlås och att de upplevs som trygga. Enligt parkeringsnorm för Vetlanda kommun ska cykelparkering lokaliseras nära målpunkter/entréer (max 25 m avstånd), ge möjlighet att låsa fast cykelns ram och får gärna vara väderskyddade vid längre uppställning, vara belysta, vara estetiskt tilltalande och eventuell erbjuda cykelpump.

Exakt placering och utformning av cykelparkeringar inom planområdet granskas i bygglovskede.

3.5 Genomförandetid

Begreppet genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras.

Detaljplanens genomförandetid är 15 år (180 månader) från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får planen inte ändras, ersättas eller upphävas utan synnerliga skäl mot berörda fastighetsägares vilja. Det finns dock vissa undantag, exempelvis får en detaljplan ändras om det framkommer nya förhållanden som är av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävas.

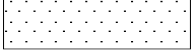
4 Motiv till detaljplanens regleringar

4.1 Användningsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
NATUR	Natur	Naturmarken syftar på att säkerställa vegetationen runtomkring framtida exploateringen. Användningen reglerar naturmark såsom grön-och skogsområden och innefattar alla typer av friväxande natur. I användningen ingår mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning, exempelvis anlagda våtmarker, fördröjnings ytor eller andra utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Natur i norra och östra delen av planen planläggs för dagvattenhantering.
GATA	Gata	Säkerställer anslutning till kvartersmark. Regleringen behövs för att angöra ny byggrätt för samlingslokal och sporthall samt fastställer befintlig angöring till idrottsområdet /fotbollsplaner
R1	Idrottsplats	Användningsbestämmelsen anger besöksanläggning i form av idrottsplats som markanvändning. Syftet är att anpassa markanvändningen till befintliga anläggningar (två fotbollsplaner) som idag finns på plats. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5§ PBL. I ändamålet ingår komplement till användningen, exempelvis liten restaurang/servering, omklädningsrum, servicehus, parkering, lekplats, utomhusgym, läktare. Viss handel såsom mindre butik/kiosk eller biljettförsäljning kan utgöra ett komplement.
R2	Samlingslokal	Användningen tillåter verksamheter för religionsutövning i form av kyrklig samlingslokal

		eller liknande (huvudsaklig användning inom egenskapsområden) I ändamålet ingår komplement till användningen, exempelvis förråd, miljöhus/soprum, väderskyddat cykelgarage, utomhusscenen med mera.
R3	Idrottshall	Användningen tillåter byggnation av sporthall. Idrotts- och sportanläggningar kan även omfatta utomhusanläggningar som till exempel löp- och hinderbanor
E1	Transformatorstation	Användningsbestämmelsen anger transformatorstation. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa markanvändningen för befintlig distributionsbyggnad i den norra delen av planområdet. Från transformatorstationen ska ett avstånd på minst 5 m till brännbart upplag upprätthållas. Inom användningsområdet ska ytan hållas fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll av transformatorstationen och anslutande ledningar.

4.2 Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
e₁	Största nyttjandegrad är 30 % av fastighetsarea inom egenskapsområdet	Regleringen av exploateringsgrad är för att säkerställa en god balans mellan tillkommande byggnation och tillräckliga ytor för utemiljöer, parkering och kommunikationsytor.
h₁	Högsta nockhöjd är 10 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen reglerar bebyggelsens utformning, så att byggnadens volym och höjd anpassas till befintlig miljö. Bestämmelsen innebär inte att bebyggelsen måste uppföras med angiven höjd utan visar endast den maximala gränsen, det innebär att bebyggelse med en lägre nockhöjd också är möjlig. Lagstöd: PBL 4 kap 16 §
h₂	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter	Komplementbyggnaders nockhöjd regleras till maximalt 3,5 meter för att säkerställa att sådana byggnader så som miljöhus eller takavskärmade cykelförråd inte skall vara ett framträdande inslag inom kvartersmarken.
	Marken får inte förses med byggnad	Det är inte lämpligt att bebygga marken. Den behöver vara öppen och fri från bebyggelsen, det gäller för ytor som behövs för parkeringsplatser, säkerställa avstånd från fastighetsgräns mot Internatvägen. Det gäller också för ytor som är reserverade för allmänna underjordiska ledningar.

ö₁	Marken får endast förses med scen	Fastställer placering av utomhusscen
ö₂	Marken får endast förses med läktare	Säkerställer möjligheten att bygga takavskärmade läktare i slänten som ett komplement till fotbollsplanen
f₁	Byggnader ska utformas med omsorg och ska upplevas väl gestaltade med kvalitativa material med t.ex. inslag av trä. Byggnader ska ges en variationsrik fasad med en gestaltning som visuellt bryter upp dem stora och långa volymer. Fasader ska i entré partier och där verksamheter så tillåter vara uppglasade	Säkerställer att framtida bebyggelser samspelar med omgivningen och anpassas till platsens karaktär. Viktigt att gestalta med naturliga material som ger en mänsklig skala särskilt på byggnader med stor volym och relativ slutna fasader så som idrottshallar. Eftersom intentionen är att koppla ihop de två stora anläggningarna finns risk för långa, monotona fasader. Viktigt därför att gestalta med omsorg och genom användning av olika fasadmaterial/inglasade partier bryta ner dessa och skapa intressant variation.
m₁	Belysning från fotbollsplan ska inte riktas mot bostadsområde	Ljusanordning från idrottsanläggning får inte riktas mot bostadsområde. Strålkastare eller annat störande ljus från fotbollsplanen måste riktas åt annat håll än mot Internatvägen för att undvika störningar för de närmast boende.
u₁	Marken är reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar	U-området på kvartersmark ger möjlighet att säkerställa ytor för elledningar, vatten och avloppsanläggningar genom ledningsrätt eller servitut. Inom området får verksamhet inte bedrivas eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar.
n₁	Marken ska luta mot område avsatt för dagvattenhantering i linje med framtagna dagvattenutredning	Säkerställer att lutning på parkeringsytor är sådan att dagvatten avvattnas i riktning mot vägdiket
födröjning1	Födröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 160 m ³	Samling (och rening) av dagvatten som fördröjer infiltrationen vid höga vattenflöden/smältning och möjliggör ett komplement till bevattning av fotbollsplanerna
våtmark1	Våtmark	Reserverar mark där naturligt fuktstråk finns som fördröjningsyta där överskottsvolym från 100-års regn kan samlas
dagvatten1	Område avsätts för dagvattenhantering	Egenskapsbestämmelsen ger dagvattenhantering företräde till naturmarken som ligger söder respektive väster om angränsande vägar. Säkerställer att vägdiket ges tillräckligt med yta och kapacitet för 100-års regn enligt dagvattenutredning

4.3 Rekommendationer till arkitektur och gestaltning

Att hitta platsens specifika karaktär och gestalta byggnaden med tanke på sammanhanget med omgivningen bör vara en medveten process. Vegetationen i anslutningen till anordningarna kan med fördel användas som förankrande element. Byggnadens placering bör anpassas efter topografin. Omsorgsfull gestaltning av både lokaler och utemiljö skulle bidra till att befintliga naturmiljöns kvaliteter bevaras och förstärks genom att till exempel delvis bevara grönskan på gården. Infarterna och hela exploateringsområdet/ verksamhetsområdet kan genomsyras av ett gemensamt uttryck. Att gestalta med vegetation är tacksamt ur många synvinklar. Levande material ger mänsklig skala särskilt på byggnader med stor volym och relativt slutna fasader så som idrottshallar. Gröna inslag kan öka upplevelsen av att byggnaden står väl förankrad på platsen. Man kan arbeta med klättrväxter eller vegetation framför byggnader. Även komplementbyggnader eller tekniska anläggningar kan kläs i växter. Det innebär att nya träd och buskar planteras eller att så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen på plats sparas vid nybyggnation.

De stora parkeringsytorna vid angöring till planområdet bör gestaltas för att skapa en torgkänsla. Även här kan vegetationen användas med fördel för att ge de stora ytor en mjukare effekt som gör platsen mindre steril och bidrar till att hela exploateringen integreras i områdets gröna karaktär. Parkeringsytorna kan delvis beläggas med genomsläppliga material och/eller någon typ av vegetation i form av buskar/häckar, rabatter, små träd som bör finnas i anslutning till parkeringsplatser och liknande ytor.



Figur 8: Bilderna visar exempel på gröna/genomsläppliga parkeringsytor

Byggnader och utemiljöer rekommenderas att ha en utformning som bidrar till att gällande normer för tillgänglighet uppfylls. Till exempel handikappanpassade parkeringsplatser och cykelparkeringar ska placeras inom 25 m avstånd till huvudentréer och målpunkter. Gården är placerad på baksidan av samlingslokalen och sporthallens byggnadskroppar. Den bör gestaltas för att inge trygghet, kvartersmarken bör samverka med naturmarken runtomkring för att tillsammans bilda en attraktiv helhet samtidigt som en tydlig gräns bör skapas mellan privat gård och allmän naturmark.



Figur 9: Illustrationsplan som visar placering av föreslagna byggnader. Idéskissen visar också möjlig utformning av gårdsmiljö/utemiljöer. Illustration framtagen av Fransson & Nordh

Inlämnat förslag redovisar en samlingslokal med en yta på ca 1000 kvm och en idrottshall på ca 1200 kvm ihopkopplade med en lägre volym för omklädningsrum och andra tillhörande komplementfunktioner. De högsta volymerna kommer att vara sporthallen och kyrksalen (ca en tredjedel av samlingslokalen) med en nockhöjd upp till cirka 10 meter. Höjden är anpassad till befintlig miljö då angränsande detaljplan nr 446 tillåter en byggnadshöjd för småindustribyggnader på 7,6 meter.

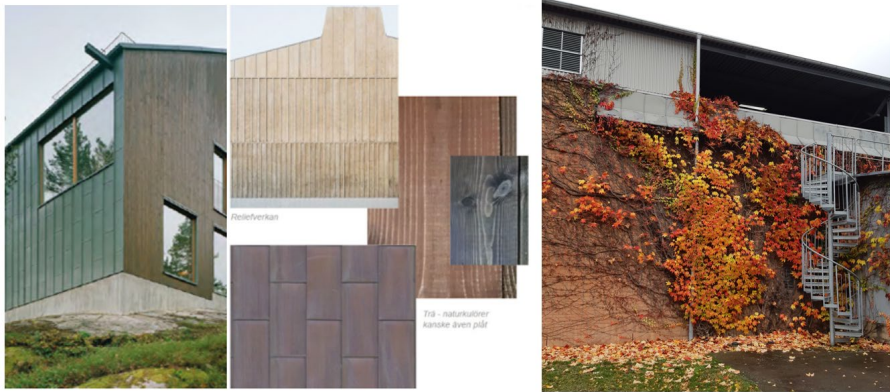
Enligt den arkitektoniska idén kommer övriga volymer omfatta dessa och särskilja sig genom att bland annat vara lägre med en höjd på ca 4,5 meter. Detta skapar en visuell nedtrappning i skala mot Internatvägen och angränsande bostadskvarter där gällande detaljplan nr 311 tillåter en byggnadshöjd på 4 meter.

Huvudentréerna placeras mot parkeringen i dessa lägre volymer som ska ha en modulindelning för att bryta upp/trappa ner skalan mot Internatvägen.



Figur 10: Förslag till utformning av samlingslokal (fasad) framtagen av Fransson & Nordh. Observera att det är en illustration som inte är bindande

Byggnader ska ges en variationsrik fasad med en gestaltning som visuellt bryter upp den stora och långa volymen. Fasader ska i entrépartier och där verksamheten så tillåter vara uppglasade. Glaspartierna ger transparens och trygghet samtidigt som de löser upp gränsen mellan ute och inne. Byggnaderna ska utformas med omsorg och ska upplevas väl gestaltade med kvalitativa material med inslag av trä, exempelvis. Fasad och tak bör utföras i dova naturnära kulörer och i material som ej är reflekterande med hänsyn till närhet invid naturområde.



Figur 11: Inspirationsbilder för fasadmaterial och färgskala med dova kulörer som underordnar sig naturens egen färgsättning.

Färgskala ska hållas till dova kulörer och underordna sig naturens egen färgsättning. Bruna, gröna och gråa kulörer lämpar sig här. Fasadkulör bör vara t.ex. i trärent (omålat trä), grå och/eller brunsvart. Ambitionen är att byggnaderna på så sätt anpassas mer till och smälta in i omgivande natur. Tak får gärna vara belagd med sedum eller plåt på de lägsta delarna av byggnaden eller komplementbyggnader, t. ex. på utomhusscenen. Gradängerna med sittplatser vid utomhusscenen kan också utformas med hjälp av robusta och enkla material så som aluminiumraster, zink med inslag av trä som enkelt kan monteras i den naturliga slänten. Dessa material kan användas som en "röd tråd" för alla utomhusmiljöer.



Figur 12: Inspirationsbild som visar hur gradängerna med sittplatser runt scenen kan utformas med hjälp av robusta material som t.ex. förzinkade / aluminiumraster. Liknande raster/ställning kan användas för klättrande växter som bryter ned den långa fasaden, gör att byggnaden smälter in i naturmiljön samtidigt som den utgör ett solskydd för utemiljön i södra läget. Bildkällan: Tengbom, Fornuddens skolan, Tyresö

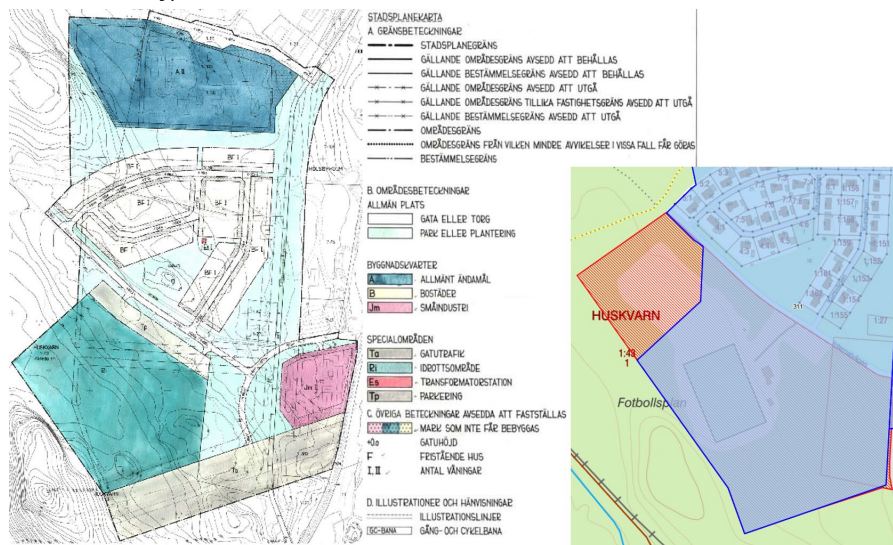
Byggnader med slutna fasader så som sporthallar kräver större omsorg och medveten gestaltning för att upplevas ingå i en helhet och ge ett intressant uttryck. Användning av olika fasadmaterial kan

lätta upp en stor volym, förändra långa, monotona fasader, skapa variation och göra platsen intressant. Samlingslokalen och sporthallen ska utformas med sammanhållande element och gemensamma attribut i form av tak- och fasadmateriell, mönster och färgskala.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Kommunal planeringsunderlag

5.1.1 Detaljplaner



Figur 13: Utdrag ur befintlig detaljplan nummer 311 och dess planbestämmelser. På bilden åt höger syns gällande detaljplan i förhållande till den nya detaljplangränsen

Inom planområdet reglerar idag detaljplanen för Huskvarn I, nummer 311 (Akt 06-ALE-751), fastställd 11 augusti 1981 vars genomförandetid har löpt ut. Detaljplanen för Huskvarn 1 nummer 311 anger som markanvändning idrottsområde (Ri), park eller plantering, parkering (Tp) och gatutrafik (Ta) för de ytor som tas med i den nya detaljplanen. I och med upprättande av en ny detaljplan upphör en del av gällande detaljplan att gälla inom det nya planområdets gränser i samband med att den nya detaljplanen vinner laga kraft. Resterande delar av detaljplan nummer 311 som inte omfattas av aktuell detaljplan fortsätter dock att gälla.

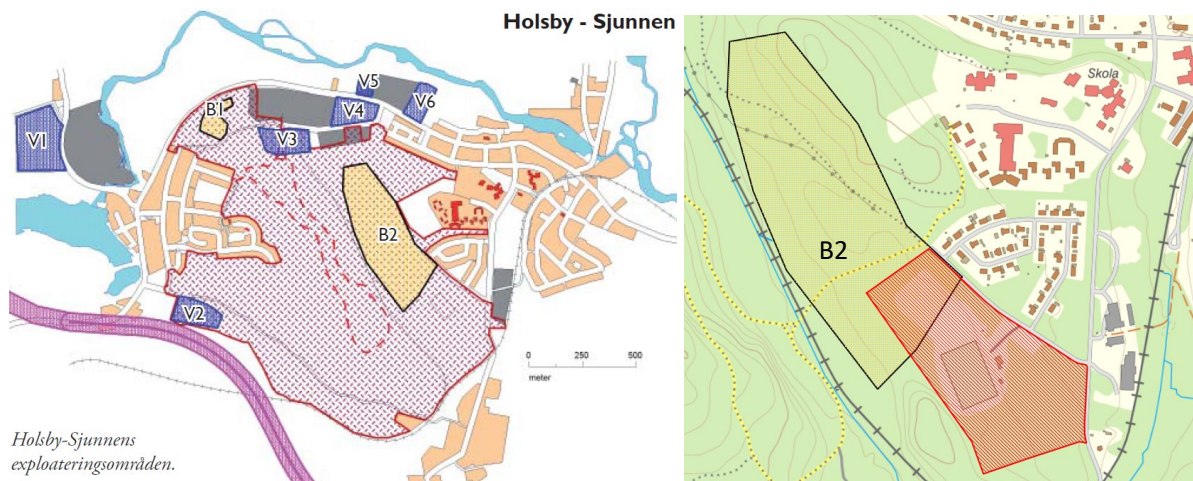
Angränsande detaljplan nummer 446 fastställd 21 juli 1997 (Akt 0685-P154) öster om Brunnsvägen tillåter i huvudsak kvartersmark för ändamålet småindustri (J1) med en högsta byggnadshöjd motsvarande 7,6 meter.

Det nya planförslaget är en utökning av idrottsområdet och kommer bestå av tillfällig vistelse, vilket stämmer överens med nuvarande detaljplan.

5.1.2 Översiktliga planer / Översiktsplan för Vetlanda kommun

Året 1982 antog kommunen en områdesplan för Holsby-Sjunnen som upphörde att gälla i och med antagandet av den nu gällande översiktsplan för Vetlanda kommun från 2010. Kommunomfattande översiktsplanen fortsatte att peka ut mark för bostäder (B2) dock överlappade den med ytterligare en användning för rekreation.

I ÖP står det att "Området finns avsatt i områdesplan från 1982 och ligger kvar som framtida möjligt bostadsområde. Området ingår i ett större område som idag används för rekreation."



Figur 14: Utsnitt ur Översiktsplan Vetlanda kommun 2010. På bilden åt höger syns del av det i ÖP utpekade B2-område som i den nya detaljplanen planläggs för idrottsändamål (i överlappningen mellan den rödskrifferad yta och den gulfärgad ytan)

Föreslagen markanvändning inom nordvästra delen av planområdet strider delvis mot gällande översiktsplan för Vetlanda kommun antagen 2010. I översiktsplanen är en liten del av planområdet utpekade för bostadsbebyggelse (B2). För samma yta anger översiktsplanen också rekreativområde. Avsteget motiveras av att föreslagen markanvändning för besöksanläggningar säkerställer anläggningar/fotbollsplanerna som redan finns på plats.

Den i ÖP utpekade marken för bostäder (B2) upptar en areal på cirka 14 ha. Ytan som tas med i den nya detaljplanen och planläggs för idrottsändamål är cirka 1.5 ha som motsvarar ungefär 10% av den totala utpekade ytan.

Behov av att planlägga för bostäder finns inte i nuläget eller i överblickbara framtiden. Holsbybrunn har haft en negativ befolkningsutveckling, med en minskning av befolkningen de senaste åren från ca 850 till 788 invånare i Holsby. Idag finns det kvar fyra obbyggda bostadstomter på andra sidan Internatvägen norr om aktuella detaljplanområden.

Samtidigt finns det oexploaterad kommunalmark planlagd för bostadsändamål (detaljplan nummer 279 från 1976) mellan Sjunne och Holsbybrunn, (i ÖP området "B1" nordväst om det utpekade området "B2").

Arbetet med en ny översiktsplan för Vetlanda kommun pågår och nya riktlinjer för bostadsförsörjning baserad på reviderad statistik har antagits den 2024-02-28.

5.1.3 Övervägning av avsteg från översiktsplan

Detaljplanen möjliggör en utökad exploatering för besöksanläggningar i anslutning till befintlig idrottsverksamhet med utbyggd infrastruktur där betydande negativ påverkan på befintlig omgivning inte bedöms uppstå. Lokaliseringen är fördelaktig ur samhällsekonomiskt perspektiv där kommunala investeringar kommer till utökad nytta och transportbehovet minskar. Behov av att planlägga för bostäder finns inte i nuläget eller i överblickbara framtiden. Holsbybrunn har haft en negativ befolkningsutveckling, dock bedöms behovet av mark för bostäder kunna kompenseras genom att oexploaterad planlagd mark

för bostäder finns sedan tidigare i relativ närhet till planområdet mellan Sjunne och Holsbybrunn. Detta överväger möjligheten att utreda och exploatera marken för utökade besöksanläggningar.

5.1.4 Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

5.2 Riksintressen

3 kap. 5-9 §§ och 4 kap. miljöbalken innehåller bestämmelser för hushållning med mark och vatten för särskilt utpekade områden i landet (riksintressen). Det aktuella planområdet omfattas inte av något riksintresse enligt 3:e och 4:e kapitlet i miljöbalken.

5.3 Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning för den här detaljplanen gjordes 2020-06-03 och reviderades 2024-04-08. Tillsammans med denna text finns ett dokument med Krav-och uteslutningstabeller som redovisar på vilket sätt planförslaget påverkar miljölagstiftning så som områdesskydd, miljökvalitetsnormer, kultur-och naturmiljöer samt på vilket sätt planförslaget ämnar följa gällande lagstiftning.

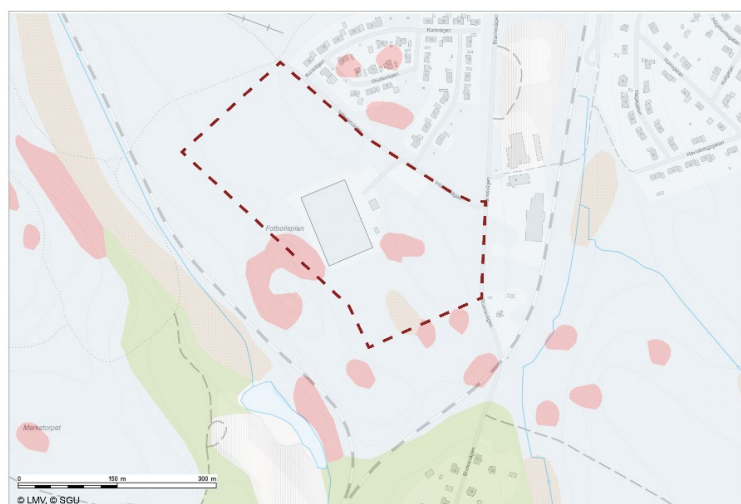
5.4 Miljökvalitetsnormer

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.

5.5 Miljö

5.5.1 Geotekniska förhållanden

Marken består av en sandig ställvis stenig och blockig morän. Jorddjupet är omkring 3 meter och delvis djupare men även grundare i den västra delen av planområdet där ytligt berg förväntas förekomma. Moränens yta utgörs av ett lager på 0,6 – 0,7 meter som är rödoxiderat mycket löst lagrat och innehåller en något högre finmaterialhalt än mot djupet (siltigare). Under det löst lagrade skiktet är den sandiga Moränen grå och hårt packad. Det översta jordlagret i området bestående av en rödoxiderad sandig morän bör banas av och tas bort vid exploatering. I



Figur 15: Markens beskaffenhet, geotekniska förhållanden, m.m.

detta skikt förekommer även ytliga mullhaltiga partier och organiskt material som stubbar och rötter som bör tas bort.

Utifrån gjorda provgröpar framgår det att detta jordskikt är 0,7 meter tjockt och avslutas mot en fast lagrad grå sandig morän. Vid schaktning/terassering i den grå sandiga moränen bör fyllda partier återpackas väl. Den sandiga moränen kan, efter att man täckt den med ett väl dränerande material (som t.ex. bergkross) utgöra underlag för vidare konstruktioner.

I samband med byggnation bör dock kompletterande undersökningar utföras.

5.5.2 Dagvatten

Området är idag nästan obebyggt och bedöms som väldrenerat. Planområdet har idag ett eget omhändertagande av dagvatten. Dagvatten hanteras nära uteslutande lokalt och genom infiltration, detta per automatik då området är oexploaterad skogsmark.

Området som föreslås som kvartersmark för framtida exploatering i detaljplanen omfattar 13797 kvm och tar mark som är orörd i anspråk och bedöms som natur. Dagvatten från angränsande vägområden norr och öster om planen samlas i diken längs med vägkanterna och sprids inte in i området. I nuläget infiltreras allt vatten i marken. Infiltrationsmöjligheterna är mycket goda. På grund av naturliga förhållanden finns lågpunkter där vatten tenderar att samlas. En sådan plats är det nordöstra hörnet vid korsningen Internatvägen /Brunnsvägen.

Området ingår delvis i kommunalt verksamhetsområde för VA vilket innebär att VA-huvudmannen Njudung Energi är skyldig att ta hand om dagvattnet från fastigheten.

Det finns en anslutningspunkt in till området i korsningen Internatvägen/Kursvägen som inte är påkopplad i dagsläget, ledningen ligger vid anslutningspunkten 164,15 m över havet. Det förekommer inga uppgifter om kända problem i befintligt ledningssystem.

I lågpunkten i planområdets nordöstra hörn (vid korsningen Internatvägen med Brunnsvägen) leder vägdiket till en vägtrumma under Internatvägen som leder dagvatten vidare norrut. Dagvatten som avrinner till vägdiket i planområdets sydöstra del följer vägdiket söderut.

5.6 Hälsa och säkerhet

5.6.1 Radon

I samband med markundersökningen gjordes några markprover inom planområdet. Den uppmätta halten av markradon visar på normalradonmark och därför rekommenderas radonskydat byggande.

Grundläggning för byggnader där personer stadigvarande vistas ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids (referensnivån 200 Bq/m³ som gäller för lokaler dit allmänheten har tillträde).

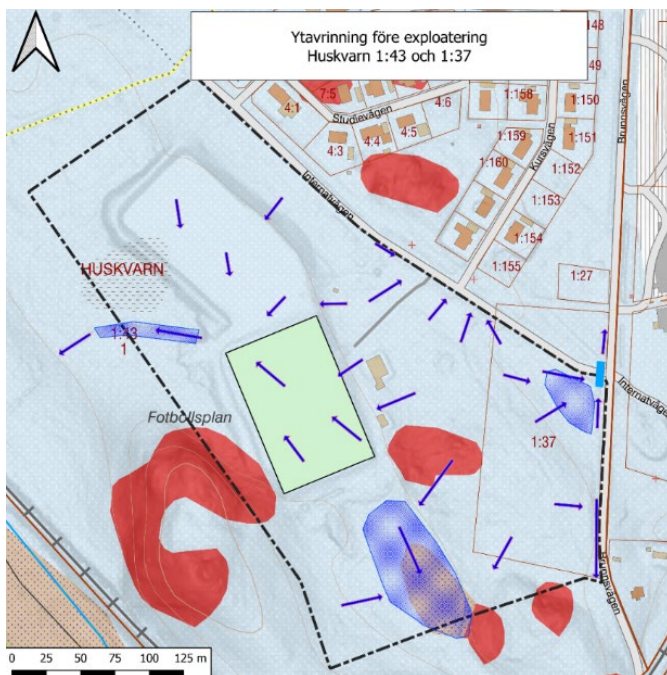
5.6.2 Risk för erosion, skred och ras

Ingen risk för ras, skred eller erosion föreligger.

5.6.3 Risk för översvämning

Planområdet ligger söderut långt uppströms från recipienten Emån och riskerar därför inte att översvämmas vid höga flöden. En bedömning av översvämningsrisk och vattnets vägar vid ett 100-årsregn

görs utifrån topografiska förhållanden och befintlig markanvändning. Området består till största del av tät tallskog i kuperad terräng och gräsbeklädda fotbollsplaner i en sänka.



Figur 16: Illustration från dagvattenutredningen med bedömd ytavrinning och lokala lågpunkter. Kartan visar även befintlig vägtrumma under Internatvägen, markerad med turkos

Vid ett skyfall motsvarande ett 100-årsregn förväntas vatten ledas till och/eller ansamlas i fotbollsplanerna och vidare i diket, i våtmarken i områdets södra del samt i lågpunkten i den östra delen av planområdet, se bedömd ytavrinning och lågpunkter i figuren över.

Lågpunkterna innebär en säker bortledning av vattenmassor till befintligt vattendrag, naturmark och dikessystem.

5.6.4 Förorenade områden

I anslutning till planområdet, cirka 50 meter nordöst finns tre industrifastigheter med risk för potentiellt förorenat område. Kommunen har bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för föreslagen användning.

Det före detta gjuteriet (EBH-objekt 153918, Holsbyverken AB, Holsbyholm 7:77) har bara bedrivit verksamhet öster om Brunnsvägen och inte inom det aktuella planområdet. Eventuella utsläpp av stoft från verksamheten bedöms ha landat inom närområdet d v s inom fastigheten Holsbyholm 7:77 och inte i det aktuella planområdet. Bolaget har inte använt klorerade lösningsmedel i sin verksamhet. Vi har inga uppgifter eller misstanke om att det skett användning av gjuterisand/avfallssand för utfyllnader inom det aktuella planområdet.

Den Mekaniska industrin på Holsbyholm 7:77 (EBH-objekt 185762) bedöms inte ha orsakat några föroreningar i omgivningen. Ingen användning av klorerade lösningsmedel. Verksamheten bedöms inte ha någon störande miljöpåverkan (buller, luft, ljus) inom det aktuella planområdet.

Träindustrin på Holsbyholm 7:47 (EBH-184209, Holsby Fönster AB) bedöms inte ha orsakat några föroreningar i omgivningen. Ingen användning av klorerade lösningsmedel. Verksamheten bedöms inte ha någon störande miljöpåverkan (buller, luft, ljus) inom det aktuella planområdet.

De tre potentiellt förorenade områdena bedöms inte påverka det aktuella planområdet.

I södra delen av planområdet har det tidigare funnits en ledningsgata som numera är bortplockad (markerad i plankarta med illustrationslinjer). Några fundamentstolpar kan finnas kvar i marken och kan utgöra potentiellt förorenat område. Byggrätten ligger dock med mer än 6 meter norr om den potentiella föroreningen.

Detaljplanen innebär inga ingrepp i området och dagvattenhanteringen bedöms inte komma i kontakt med föroreningarna.

Exploatering enligt föreslagen plankarta innebär en viss ökning i föroreningsgrad på dagvattnet, vilket i princip är ofrånkomligt i och med att det innebär exploatering av i stort sett oexploaterad naturmark.

5.6.5 Omgivningsbuller

Då området är en besöksanläggning för tillfällig vistelse förväntas området uppnå något högre ljudnivåer vid enstaka tillfällen.

5.6.6 Ljusförhållanden

Skuggbildning på grund av hög bebyggelse inom området kommer inte att uppstå vid berörda bostäder. Genomförd skuggstudie visar att föreslagen bebyggelse inte påverkar solförhållanden för intilliggande bostäder på ett betydande sätt.

Vid anläggning av belysningsanordning för fotbollsplan är det viktigt att inte rikta ljuskällorna mot bostadsområdet och bibehålla den vegetation som finns längs Internatvägen för att hålla nere eventuella störningar från belysning som kan uppkomma i samband med aktiviteter såsom träningar och matchspel.

5.7 Kulturmiljö

5.7.1 Fornlämningar

Kommunomfattande översiktsplan för Vetlanda kommun från 2010 uppmärksammar för Holsby-Sjunnen att *"Området har en fornlämningsbild och topografi som motiverar att det inför kommande detaljplanering bör utföras en särskild arkeologisk utredning för att klarlägga om några idag okända fornlämningar berörs."*

I samband med planprocessen har kommunen haft en dialog med Länsstyrelsen angående fornlämningar i området.



Figur 17: Utdrag ur fornminneskarta med planområdet markerad i svart. Enligt Riksantikvarieämbetets fornminneskarta finns det en kolningsanläggning (L2019:1462 övrig kulturhistorisk lämning) inom planområdet markerad med grön prick. Andra övriga registrerade RAÄ fornlämningar utanför planen syns markerade i rött

2019-06-27 har Länsstyrelsen i Jönköpings län meddelat följande i sitt svar:

”Inga forn eller kulturlämningar är registrerade närmare den planerade tomten än 350 meter. Under hösten 2018 har en arkeolog besiktat en yta på ca. 8 hektar. Inga spår av historiska aktiviteter noterades, marken är låglänt och naturligt stenig och inget talar specifikt för att förhistoriska boplatser skulle ha funnits här. De sydligaste och västligaste delarna är sankta och fuktiga. I den nordöstra delen noterades en kolbotten (rest efter kolmila) som registrerats i Forsök som övrig kulturhistorisk lämning (L2019:1462 kolningsanläggning). Ytan utgjorde hagmark enligt lagaskifteskartan 1844 och var skogbeväxt på 1950-talet enligt ekonomiska karta.”

Länsstyrelsens bedömning var att ur fornlämningssynpunkt finns det inga hinder mot den planerade byggnationen. Ingen arkeologisk utredning krävs.

Länsstyrelsen påminner dock om arbetsföretagarens skyldighet enligt 2 kap 10 § KML att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning ändå skulle påträffas.

5.8 Naturmiljö

Största delen av området tas upp av idrottsanläggningen som består av gräsklippta ytor. Resterande utgörs av tallskog i varierad ålder från 30 till ca 90 år. Det finns en mindre yta med äldre tall över 100 år i norra delen av området. I kommunens karta klassas skogen som produktionsskog. Denna klass innefattar skogbevuxna områden som domineras av så kallad produktionsskog där skogens ekonomiska värden främst styr skötseln. (se kapitel organisatoriska frågor/ avtal). Områdena används i mindre utsträckning för rekreation.



Figur 18: Bilderna visar vegetation/tallskog samt gräsklipppta ytor inom planområdet

I sydöstra delen finns en lågpunkt med fuktig mark. Det finns välfrekventerade strövstigar i östra delarna och det går att röra sig med lätthet i den öppna tallskogen.

5.8.1 Naturvärden

Kommunens naturvårdshandläggare har den 5 juli 2023 gjort en naturvärdesbedömning för området som kom fram till att naturvärdena är främst knutna till den äldre tallskogen och det fuktiga stråket. På utdraget ur Länsstyrelsens karta åskådliggörs markfuktigheten i området.



Figur 19: Utdrag ur Länsstyrelsens GIS karta med markfuktighet.

Hela tallskogen är öppen och ljus där fältskiktet är rikt på blåbärsris. I väster är terrängen kuperad och på vissa ställen syns berg i dagen. Inga rödlistade eller fridlysta arter finns rapporterade. I övrigt finns inga kända naturvärden. Negativt är att blomsterlupin noterades kring fotbollsplanen. Blomsterlupin är en av de mest problematiska invasiva växtarterna i Sverige idag som etablerar sig på näringsfattig och solbelyst mark och har en mycket stor förmåga att sprida sig ut i naturen. Blomsterlupin finns inte med på Eu:s förteckning över invasiva arter vilket betyder att den ännu inte omfattas av några regler (informationen kommer från kunskapsstödet "Kommunens arbete med invasiva växtarter" framtagen på uppdrag av Naturvårdsverket).

I omgivande landskap lite längre västerut, utanför planområde finns en registrerad nyckelbiotop (naturvärdesklass 3) som består av äldre barrskog kring ett östvänt berg och rasbrant med mycket block och skrymsel. Trädsiktet domineras av gran med stort inslag av tall. Triviallövsräd som björk, klibbal, sälg,

rönn och asp växer mer sparsamt i objektet. Många träd är gamla och grova. Död ved förekommer i stora mängder av främst gran, vilket ger livsrum för många känsliga växter och djur. Objektet är negativt påverkat av angränsande avverkningar.



Figur 20: Utdrag ur CSM karta med nyckelbiotopen väster om planområdet markerad i rödfärg

Exploateringen skulle påverka livsmiljö för växter och djur negativt. Andelen hårdgjorda ytor ökar vilket påverkar spridningsmöjligheterna för arter.

Naturvärdesbedömning för området ger följande rekommendationer för framtida exploatering:

- värna om den äldre tallskogen och skog som över tid kan nå en högre ålder
- värna om gröna stråk genom området
- värna och om lämpligt utveckla det fuktiga stråket

Planförslaget säkerställer att cirka 38 % av marken (cirka 33077 kvm utav den totala ytan på 86607,3 kvm som detaljplanen upptar och utöver det som redan idag är i anspråktagen för fotbollsplaner) planläggs som natur. De befintliga gräsanlagda fotbollsplanerna upptar en yta på cirka 40% av den totala detaljplaneytan.

Med ett fullt utbyggt planområde kommer en mindre yta av dagens befintliga naturmark, (cirka 16%) att försvinna. Här skulle ny samlingslokal och sporthall kunna bebyggas. Tabellen nedanför redovisar area/ytorna för olika markanvändningar inom allmän plats.

Användningsbestämmelser för allmän plats	Area (m ²)
GATA - Gata	126.7
GATA - Gata	111.2
NATUR - Naturområde	20001.9
NATUR - Naturområde	423.6
NATUR - Naturområde	12652.2
Total area denna kategori:	33315.6

Den planlagda naturmarken utgör skydd för angränsande bebyggelser och säkerställer rekreationsområde samt spridningskorridorer för djur-och växtligheter.

Planförslaget medför inga begränsningar till befintligt naturområde med stigar. Tillgängligheten förbättras gentemot nuläget genom framtida utveckling av g.c. infrastrukturen som planen medför.

5.9 Offentlig service

Inom planområdet finns det ingen offentlig service. Planområdet ligger i nära anslutning till Ädelforsfolkhögskolan som ligger cirka 450 meter bort. Förskola och skola ligger cirka 550 meter från planområdet.

5.10 Sociala värden och trygghet

5.10.1 Idrott och friluftsliv för alla

Tillgång till idrottsytor och grönområden samt möjligheter att utöva ett rörligt friluftsliv är viktigt för att få en fysiskt aktiv befolkning. Att kunna gå och cykla till olika målpunkter och aktiviteter gynnar likaså en aktiv livsstil som är betydelsefull för folkhälsan. Genom att utnyttja befintliga idrottsanläggningar på ett effektivt sätt för såväl organiserad idrott som spontanidrott samt planera för nya idrottsfunktioner främjas ett rikt och levande idrotts- och friluftsliv. Genom att addera ytterligare besöksfunktioner som samlingslokal skapas nya mötesplatser som gynnar det sociala umgänget och bidrar till ökad trygghet i området.

5.10.2 Tillgänglighet

Tillgänglighet kan beskrivas inom två områden. Det gäller dels tillgängligheten till service och funktioner som vi behöver i vardagen: komma till och från skola eller arbete, handla, nå lekplats eller grönska och så vidare. Dels framkomligheten, särskilt för människor med begränsad rörlighet. Miljön ska på olika sätt vara tillgänglig för alla grupper.

Vid all planering och genomförande är det viktigt att beakta funktionshinderperspektivet.

Fastighetsägaren ansvarar för tillgängligheten inom kvarteretsmark, då 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, ventilation, energifrågor m.m. hanteras i kommande bygglovsärende.

Området ligger i utkanten av Holsbybrunn. Norr om planområdet finns en gång- och cykelväg som löper parallellt med Brunnsvägen. Planområdet är lätt kuperat och nås idag via Internatvägen med motordrivna fordon. I samband med upprättandet av planförslaget pågår ett arbete med att undersöka möjligheterna för att upprätta en cykelväg från Holsbybrunn centrum längs Brunnsvägen till det föreslagna planområdet som kopplar det befintliga stråket med den nya exploateringen och löper vidare till Fackelbärarna.

Detta för att öka tillgängligheten till området för cyklister och gående. Planområdets lokalisering främjar tillgängligheten för de boende i närområdet då möjligheterna för bostadsnära rekreation ökar.

Planområdet bör utformas på ett sådant sätt att det är tillgängligt för alla samhällsgrupper genom goda rörelse- och orienteringsmöjligheter.

In-och utfartsvägar bör utrustas med gatubelysning i tillräcklig omfattning. Särskilt där barn och ungdomar i huvudsak tar sig till området.

5.11 Trafik

5.11.1 Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 850 meters från närmsta busshållplats där buss R344 och R335 avgår ifrån. Bussarna går mot Hultsfred, Järnforsen, Pauliström via Kvillsfors och mot Vetlanda centrum.

Vetlanda tågstation ligger ca 7 km väster om planområdet.

5.11.2 Biltrafik

Planområdet är integrerat i det befintliga trafiknätet och anslutas till Internatvägen mot norra delen där utöver befintliga angöring tillskapas ytterligare en in-och utfart för framtida fastigheten. Mot öster avgränsas detaljplanen av Brunnsvägen som fortsätter söderut mot Brunnsområdet som en enskild väg med stadsbidrag. Skyltad hastighet är 40 km/h på samtliga vägar. I maj 2023 gjorde kommunen en trafikmätning som visar på relativt låga trafikmängder. Norr om korsningen Brunnsvägen med Internatvägen är mängderna lite högre (560 ÅDT) då en del trafik har de industriverksamheterna som ligger öster om planområdet som målpunkt. Söder om korsningen visar mätningen på nästan halverad mängd (300 ÅDT).

Internatvägen trafikeras av ca 234 ÅDT med 4% tungtrafik.

5.11.3 Tung trafik

Flödet av tung trafik är lite högre norr om industriverksamheterna respektive korsningen Brunnsvägen/Internatvägen som ligger på ca 6 % av den totala trafikmängden medan söder om korsningen minskar tungtrafiken till 5%.

5.11.4 Närhet till järnväg, risk för farlig gods

Delar av planområdet ligger inom 150 meter från järnvägen. I dagsläget sker inga transporter av farligt gods. I mars 2023 upphörde Green Cargo att köra gods på sträckan Vetlanda-Kvillsfors-Pauliström vilket tvingade Metsä Tissue att övergå till lastbilstransporter. Fram tills dess hade företaget transporterat gods med cirka två tåg per vardag trafikerat sträckan. Trafikverket har meddelat att sträckan ligger i farozonen för nedläggning på sikt. Beslut om banans underhåll kan ta upp till två år. Från kommunens sida finns önskemål att banan behålls i bruk för framtiden. En dialog mellan Trafikverket och kommun pågår.

Generellt studeras risken när avståndet mellan riskkällan och planområdet understiger 150 meter. I planförslaget finns risk från järnväg i söder och sydöster respektive vägområde i öster och nordöster.

Baserad på markanvändning, typ av verksamhet, folkmängd, förväntad vistelsetid finns det rekommenderade skyddsavstånd. Desto känsligare markanvändning, desto längre är riskhanteringsavståndet. Detta avstånd anges i flera lokala och regionala riktlinjer, men är inte nationellt fastställt. Zonerna är vägledande och kan i enskilda fall bli längre eller kortare. Markanvändningen prövas vid avstånd som överstiger de lägst rekommenderade. Avståndet mäts från den närmaste vägkanten respektive närmaste spårmittpunkt.



Zon A	Zon B	Zon C
G – drivmedelsförsörjning (obemannad)	E – tekniska anläggningar	B – bostäder
L – odling och djurhållning	G – drivmedelsförsörjning (bemannad)	C – centrum
P – parkering (ytparkering)	J – industri	D – vård
T – trafik	K – kontor	H – detaljhandel
	N – friluftsliv och camping	O – tillfällig vistelse
	P – parkering (övrig parkering)	R – besöksanläggningar
	Z – verksamheter	S – skola

Figur 21: Diagram över rekommenderade skyddsavstånd från led med farligt gods samt markanvändning som föredras inom respektive zon

Hela framtida exploateringsområdet för besöksanläggningar ligger som närmst cirka 125 meter från järnvägen och med cirka 4 till 7 meters högre upp i förhållande till spårbanan eller Brunnsvägen.

Riskerna bedöms inte vara sådana att de skulle förhindra en utveckling av planområdet med angiven markanvändning.

Tillträde till spårområde bör begränsas där det finns risk för passage i anslutning till verksamheten. För att öka tryggheten i området bör det tas fram förhållningsregler för hela området, en samverkan bör ske mellan inblandade parter. Vuxennärvaro rekommenderas på kvällar och helger t.ex. när scoutverksamheten har utomhusaktiviteter. Branta områden med risk för fall bör skyltas men det är inget som detaljplanen reglerar.

Den planerade cykelvägen som eventuellt kan anläggas väster om Brunnsvägen är en del av trafikinfrastrukturen och kan enligt riktlinjerna läggas mellan 0 - 30 meters avstånd från riskkällan (vägens mitt).

Marken mellan framtida byggrätten och Brunnsvägen planläggs som naturmark med område avsatts för dagvattenhantering (diken). Genom att planlägga en yta som naturmark på cirka 30 meters bredd längs med Brunnsvägen möjliggörs att större partier vegetation, särskilt barrträd kan fungera som skydd mot brand och bidra till att utsläpp av gas späds ut.

6 Konsekvenser

Planförslaget anger förutsättningarna för expansion av idrottsområdet samt upprättande av besöksanläggningar i form av idrottshall och samlingslokal. Lokaliseringen är vald med hänsyn till ett antal aspekter, bland annat närheten till befintliga bostadsområden, befintlig rekreation och idrottsområdet, ljud- och ljusstörningar samt anslutning till befintlig infrastruktur. Planförslaget är därmed förenligt med Miljöbalkens 5 kap.

I detaljplanen från 1980 pekades planområdet ut som lämpligt som idrottsområde, tillfällig vistelse och stämmer överens med kommunalplanen från år 1974. Det nya planförslaget är en utökning av idrottsområdet och kommer bestå av tillfällig vistelse, vilket stämmer överens med nuvarande detaljplan och kommunalplanen från 1974.

Idag är stora delar av planområdet en obebyggd grönyta. Planens genomförande innebär att andelen hårdgjord yta i området ökar, vilket ökar dagvattenbelastningen i området. Lokalt omhändertagande av dagvatten för att öka fördröjningen av vatten är positivt och regleras i detaljplanen, då befintliga system förväntas klara ökningen. Ny angöring förväntas ske från Internatvägen i samband med planens genomförande.

I samband med upprättande av planförslaget utreds möjligheter för anläggning av gång- och cykelväg längs Brunnsvägen in mot Internatvägen. Den planerade gång- och cykelvägen förväntas öka tillgängligheten till området för de boende i anslutning och längre ifrån planområdet. Det kommer även möjliggöra för transporter till och från området utan motordrivna fordon. Genom att skapa en separerad gång- och cykelväg ökas säkerheten vid förflyttningar i det fysiska rummet för vuxna och barn.

6.1 Natur

Exploatering av området innebär att livsmiljön för växter och djur påverkas negativt, om än i begränsad omfattning. Naturvårdsverkets vägledning är inte framtagen för buller från idrottsplatser som påverkar rekreations- och friluftsområden. Rekreationsområden kan rymma idrottsplatser och det finns ofta fördelar och synergier med att kombinera anläggningar för idrott och lek med rekreationsområden. Genom en utökning av besöksanläggningar innebär framtida exploatering också att området kan erbjuda fler rekreativa värden än vad det gör idag.

6.1.1 Landskapsbild

Detaljplanens genomförande innebär en tydlig förändring längs med Internatvägen och delvis Brunnsvägen. Vad som tidigare var en sammanhängande skogsbild bryts nu upp av bebyggelse. Exploateringen planeras dock inte att få en dominerande effekt genom att hålla den lägre än tallskogen och ställa krav på dess utformning. På så sätt anpassas kommande bebyggelse till områdets karaktär. För att bevara karaktären av området och minska påverkan på de boende i anslutning till planområdet bevaras grönska i så hög utsträckning som möjligt. Detaljplanen bevarar naturmark i cirka 38 % av den totala planlagd ytan som omfattar framtida byggrätten åt alla väderstreck. De befintliga gräsplanerna upptar en yta på cirka 40% av den totala detaljplaneytan samtidigt som bara 30% inom framtida fastigheten (ca 13 797 kvm) av marken inom byggrätten kan bebyggas. I förhållande till hela detaljplaneareal innebär det att framtida exploateringen kommer att använda under 3,5 % av den totala marken inom planens gränser.

Genom att skapa större möjligheter för bostadsnära rekreation kan fler använda sig utav planområdet som främjar god hälsa inom olika samhällsgrupper.

6.2 Hushållningsbestämmelser enligt 3 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. Planens föreslagna markanvändning bedöms vara förenlig med syftet för 3 kap. Miljöbalken som behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. 1 § anger att mark- och vattenområden ska

användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Detaljplanen bedöms inte strida mot bestämmelserna i detta kapitel. Planförslaget omfattar inget strandskydd och påverkar inga eventuella miljöeffekter från andra planer eller program.

Genom att skapa större möjligheter för bostadsnära rekreation kan fler använda sig utav planområdet som främjar god hälsa inom olika samhällsgrupper. Den planerade gång- och cykelvägen förväntas öka tillgängligheten till området för de boende i anslutning och längre ifrån planområdet. Det kommer även möjliggöra transporter till och från området utan motordrivna fordon. Genom att skapa en separerad gång- och cykelväg ökas säkerheten vid förflyttningar i det fysiska rummet för vuxna och barn.

6.3 Miljöbedömning

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 2020-06-03 och reviderades 2024-04-08. Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behovet av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning föreligger därför inte. Undersökningen visar dock att vidare analys gällande trafik, buller, mark och dagvatten kan behövas.

6.4 Miljökvalitetsnormer

5 kap. miljöbalken behandlar miljökvalitetsnormer, det vill säga gränsvärden för utomhusluft, omgivningsbuller och vattenkvalitet. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att något gränsvärde överskrids.

6.5 Miljö

6.5.1 Dagvatten

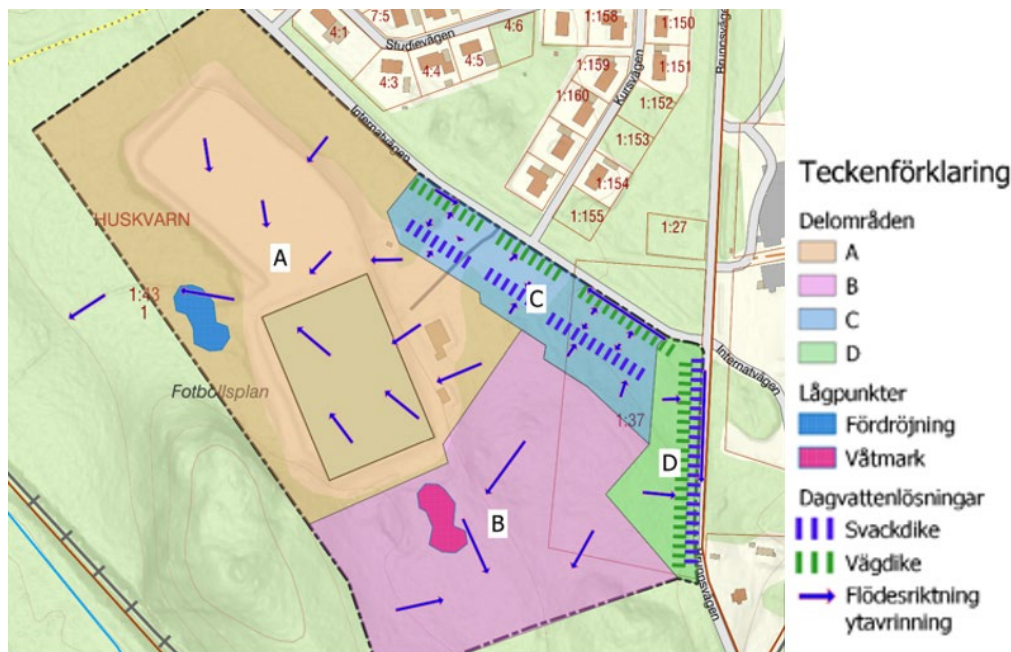
En dagvattenutredning har tagits fram av Njudung Energi den 12 februari 2024 som redovisar förslag till dagvattenhantering. Utredningens syfte var att redovisa aktuella förutsättningar och presentera lösningar utifrån de behov som finns. Detta för att säkerställa en hållbar rening och fördröjning av dagvatten för planområdet för att inte försämra befintliga förhållanden i omkringliggande områden samt befintlig status på recipienten Emån. En naturlig vattenbalans i området eftersträvas och följer gällande riktlinjer. Rapporten i sin helhet finns som bilaga till planbeskrivningen.

Detaljplanen ligger inom Emåns avrinningsområde (som utgör ett Natura 2000) med ca 1,5 km flödesvägs avstånd och vatten avvattnas dit via ett mindre vattendrag. Delar av planområdet avvattnas via befintliga dagvattensystem och diken norrut och söderut vilka slutligen också mynnar i Emån.

Avrinningsriktning som den ser ut idag föreslås se likadan ut även efter exploateringen. Utifrån strömriktningarna (se fig. 11 s. 22) har utredningen delat upp planområdet i fyra delar: A, B, C och D. Då förslaget ännu inte är fastställt och det inte finns information om planerad höjdsättning av hårdgjorda ytor har följande antagande kring utformning och avrinning gjorts:

Ytan där samlingslokal och idrottshall förväntas hamna höjdmässigt mellan 166 - 167 meter över havet medan parkeringsytorna förväntas hamna på ca 165 m ö h. För att kunna uppnå en plan yta behöver marken fyllas i östra hörnet mot korsningen Internatvägen / Brunnsvägen.

Delavrinningsområden och riktning på ytavrinning efter exploatering antas utifrån inlämnad dispositionsskiss och syns i figur 22. Ytliga diken (i grönt) och svackdiken (i blått) anläggs i anslutning till gång- och cykelväg samt parkeringsytor för att avleda avrinning från hårdgjorda ytor.



Figur 22: Förslag på dagvattenlösningar med indelning i delområdena a, b, c, d utifrån bedömd ytavrinning efter exploatering (utdrag ur dagvattenutredningen)

6.5.2 Förslag på dagvattenhantering

Nedan redogörs alternativa lösningar avseende dagvattenhantering för respektive delavrinningsområde enligt antaganden och beräkningar i dagvattenutredningen samt en fullt utbyggd detaljplan.

Område A: Dagvattenhanteringen inom område A förändras endast marginellt i den nya detaljplanen. Området avvattas i dagsläget mot lågpunkten som är reserverad som "fördröjning" i den preliminära plankartan och kommer fortsätta göra det i det nya förslaget. Om önskemål om bevattning av fotbollsplaner finns är det möjligt att leda takvatten från samlingslokaler och idrottshallen till området reserverat för fördröjning för att på så vis öka mängden tillgängligt vatten för bevattning. Vatten kan avledas via öppna diken eller kulverteras. Fördelen med öppna diken är att de har en större kapacitet att avleda höga flöden, vilket ökar förutsättningarna för säker avledning vid skyfall.

Lågpunkten i plankartan som är markerat med "fördröjning" har en area på ca 800 m². Om hela överskottsvolymen från ett 100-årsregn ansamlas i lågpunkten innebär det ett medeldjup på 0,2 m. Området för fördröjning bedöms därmed vara stort nog att fördröja större flöden vid skyfall.

Område B: I område B föreslås en öppen dagvattenhantering där dagvatten från tak och hårdgjorda ytor leds ut på bred front över naturmarken som sluttar ned mot våtmarken (markerad med röd färg på bilden ovan), söder om den föreslagna samlingslokaler. Det är möjligt att förse stuprören från taken med öppna rännदार som minskar risken för erosion. Om hela överskottsvolymen från ett 100-årsregn ansamlas i våtmarken innebär det ett medeldjup på ca 0,3 m. Våtmarken bedöms därmed ha kapacitet att fördröja större flöden vid skyfall. Plankarta reserverar en yta för våtmark.

Område C: För område C föreslår dagvattenutredningen två olika alternativ till en dagvattenhantering som minskar belastningen på dagvattennätet nedströms. Ett där allt vatten från parkeringen leds ner i vägdiket och ett där dagvatten från parkeringen hanteras genom en kombination av svackdiken och vägdiken. För båda alternativen förutsätts det att parkeringsytan fylls ut på ett sådant sätt att ytavrinningen avleds i riktning mot anslutningspunkten i dagvattennätet.

Plankartan är anpassad efter alternativ 1 och reserverar ytor för dagvattenhantering. Det finns en möjlighet att leda allt dagvatten från parkeringsytan i området till C och där fördröja vattnet innan det leds vidare till det befintliga ledningsnätet för dagvatten. Det förutsätter att parkeringsytan fylls upp och att lutningen på parkeringen är sådan att dagvattnet avvattnas i riktning mot vägdiket längs Internatvägen. Vägdiket bedöms ha en area på ca 1000 m². För att ha kapacitet att fördröja ett 100-årsregn skulle det innebära att vägdiket konstrueras för att fördröja ca 213,2 m³, motsvarande 0,2 m djup över hela dikesarean. Det är möjligt att skapa en sådan fördröjning genom att anlägga en kupolsil för bräddning 0,2 m över vägdikets botten. Vägdiket behöver även förses med dränering.

Område D: Förutsatt att ingen förändring mellan den befintliga och den planerade situationen beror ett ökat flöde enbart på en förväntad flödesökning i och med klimatförändringar. Vägtrumman som avvattnar området har kapacitet att ta hand om det dimensionerande flödet vid ett 100 – årsregn och ingen förändring i dagvattenhantering krävs då för detta område. Ifall en cykel – och gångväg anläggs längs med den befintliga vägen föreslås att man följer planbeskrivningens förslag och anlägger ett svackdike mellan vägarna, samt ett vägdike ut mot naturmarken.

De vanligaste principerna för långsiktigt hållbar dagvattenhantering kan sammanfattas i följande punkter:

- Byggnaderna placeras på höjdparter och grönytor bör vara nedsänkta för att kunna ta emot dagvatten samt översvämmas vid extrema regn.
- Dagvatten begränsas genom infiltration och fördröjning
- Dagvattens föroreningsinnehåll begränsas genom naturlig rening på väg till recipienten.

Planförslaget bedöms medföra en marginell påverkan på dagvattenrecipienten eftersom bara en begränsad del av markytan beräknas bebyggas (den nya fastigheten innebär cirka 16 % av den totala planområdesytan med en exploateringsgrad på 30% av den totala byggrätten).

6.6 Störningar, hälsa och säkerhet

6.6.1 Räddningstjänstens tillgänglighet och brandvattenförsörjning

Räddningsväg till bebyggelse inom planområdet sker via befintliga gator och insatstiden till området ligger inom intervallet 10 - 15 minuter. Tillgänglighet för räddningsfordon ska säkerställas inom kvartersmark i samband med bygglov. Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon och utformas enligt BBR 5:72. Framkomligheten till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och potentiella uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter. Räddningstjänstens krav på säkerhet och utrymning med mera behandlas vidare i bygglovsskedet.

Brandvatten ska anordnas enligt gällande normer. I närheten till planområdet finns idag två brandposter, en i norra delen vid korsningen Internatvägen/Kursvägen och den andra vid Brunsvägen ca 50 meter från korsningen Internatvägen/ Brunsvägen. Mellan befintliga brandposter finns idag ett avstånd på ca 310 meter. Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 150 meter enligt

räddningstjänstens målsättning "Vatten till brandsläckning inom Högländets räddningstjänstförbunds verksamhetsområde för Nässjö och Vetlanda". Från enskild brandpost bör vid system med brandposter 10 l/s kunna tas ut.

6.6.2 Omgivningsbuller

Detaljplanen möjliggör för en utökad exploatering för besöksanläggningar. Då området är en besöksanläggning för tillfällig vistelse förväntas det uppnå något högre ljudnivåer vid enstaka tillfällen. Störning till närliggande bostäder bedöms framför allt vara beroende av eventuell publikströmning, eller intensivare trafikering i samband med idrottsevenemang.

Utöver de två fotbollsplaner och utegym som Holsby SK driver idag inom planområdet tillkommer ytterligare en kyrklig verksamhet på plats och flera byggnader i form av samlingslokal och sporthall kommer att byggas. Detaljplanens genomförande innebär att flera besökare kommer att röra sig i området och att trafiken till och från området ökar. Olika typer av ljud ger olika störningsupplevelse och även om ljudnivån är densamma kan två ljud av olika karaktär ge upphov till olika stor olägenhet. Det finns också stora individuella skillnader mellan hur olika människor uppfattar ett och samma ljud.

I Sverige finns inga särskilt framtagna riktvärden för ljud från fotbollsplaner, närmast till hands ligger att tillämpa riktvärdena från industribuller (RR 1978:5). En invändning mot detta kan vara att ljud från fotbollsaktiviteter skulle kunna ge andra störningsreaktioner än industribuller och att riktvärdena i RR 1978:5 kan vara missvisande i föreliggande fall. Både Naturvårdsverket och Boverket anger i sina vägledningar att buller från idrottsplatser inte bör utgå från uppmätta eller beräknade ljudnivåer som jämförs med riktvärdena för buller från industri. Istället bör en bedömning avvägas med hänsyn till helheten.

Springwell Audio AB gjorde 2023-10-06 en bullerutredning med samlad bedömning av omgivningspåverkan där ljudnivå beräknades utifrån olika scenarier för olika aktiviteter inom planområdet för att kunna bedöma framtida exploaterings påverkan på angränsande bostadsområde. Hänsyn har också tagits till buller från trafik. Rapportens slutsats var att inga bullerriktlinjer överskrids och därav krävs inga åtgärder.

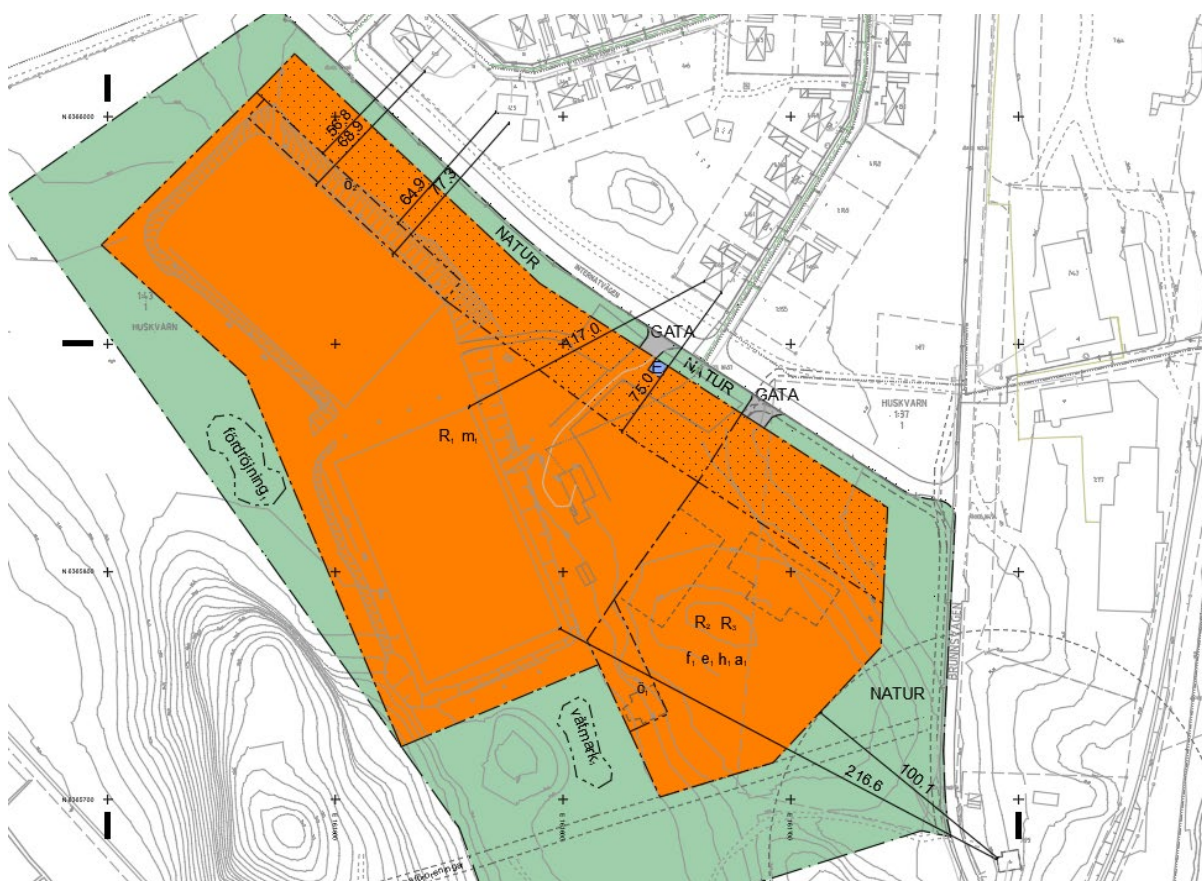
Som beräkningsunderlag har en tidigare inlämnad dispositionsskiss som Holsby frikyrka använts. Beräkningarna har inte tagit hänsyn till eventuell placering av en sporthall inom planområdet. Trots en revidering av volymutformning och situationsplan/dispositionsskiss där en idrottshall skulle byggas i närheten till samlingslokalen (som kan skydda ytterligare med sin stora volym mot bullerspridning) är bedömningen att placeringen av utomhusfunktioner så som scen eller aktivitetsytor är ungefär densamma och att lite större sammankopplade bebyggda volymer kan skydda omgivningen mot bullerspridning ännu mer.

Naturvårdsverket har nyligen tagit fram en motsvarande vägledning med titeln "Vägledning om buller från idrottsplatser". Den ger stöd för tillämpning enligt miljöbalken (1998:808), exempelvis när befintlig bebyggelse exponeras för buller från idrottsplatser.

Ungefärligt avstånd till närmaste bostäder	Låg intensitet <10 samtidiga användare	Medel intensitet 10 - 30 samtidiga användare	Hög intensitet > 30 samtidiga användare, matcher
<50 m	Grön	Gul	Orange
50 – 100 m	Grön	Grön	Gul
> 100 m	Grön	Grön	Grön

Figur 23: Matris med relation mellan avstånd och intensitet. Verksamheter vid idrottsplatsen borde inte ge upphov till olägenheter för människors hälsa inom den gröna zonen. Källan: Vägledning om buller från idrottsplatser reviderad 2022-11-28

Boverket anser att en samlad bedömning behöver baseras på avvägningar där verksamheten vid den aktuella idrottsplatsen och dess olika ljudalstringar bedöms som en helhet. I aktuella planområdet finns idag två befintliga fotbollsplaner som ligger med 68,9 till 115 meter avstånd till närmaste hus norr om Internatvägen och cirka 4 - 5 meter lägre i förhållande till Internatvägen, respektive bostadsområdets marknivå. Avståndet till det enda bostadshus som ligger längs Brunnsvägen sydost om planen är mer än 200 meter till närmsta fotbollsplan. Den framtida byggrätten som möjliggör byggnation av samlingslokal och sporthall ligger som närmast med 100 meters avstånd.



Figur 24: Plankarta med avstånd från närmaste bostäder till fotbollsplanerna respektive framtida byggrätten

Holsby SK bedriver fotbollsverksamhet på båda fotbollsplanerna inom planområdet. Klubben har drygt 350 medlemmar och har tre seniorlag och fem ungdomslag i seriespel samt poolspelsverksamhet och knatteverksamhet. De bedriver deras verksamhet på kvällar från 16.30 fram till 20.30 måndag till torsdag, samt seniormatcher varannan fredag 18.00-21.00. På helger är det ungdomsmatcher, då främst på

förmiddagarna på lördagar och söndagar samt seniormatcher varannan söndag 16.00-19.00. Säsongen uppe på Brunnsvallsområdet pågår i regel från april fram till mitten av oktober. Från mitten av september brukar dock ungdomsverksamheten ha slutat för säsongen så då är det bara seniorerna som håller igång sista månaden.

Den nuvarande frikyrkoöverksamheten ligger idag mitt i bostadsområdet i Holsby samhälle och avses inte påverka omkringliggande bostäder negativt. Församlingen har cirka 200 medlemmar och aktiviteterna består av gudtjänster och olika typer av samlingar. Kyrkan bedriver ett omfattande barn-och ungdomsarbete i form av scoutverksamhet samt en loppis. Församlingen har två anställda, en pastor och en ungdomsledare. Den största delen av verksamheten bedrivs på ideell basis.

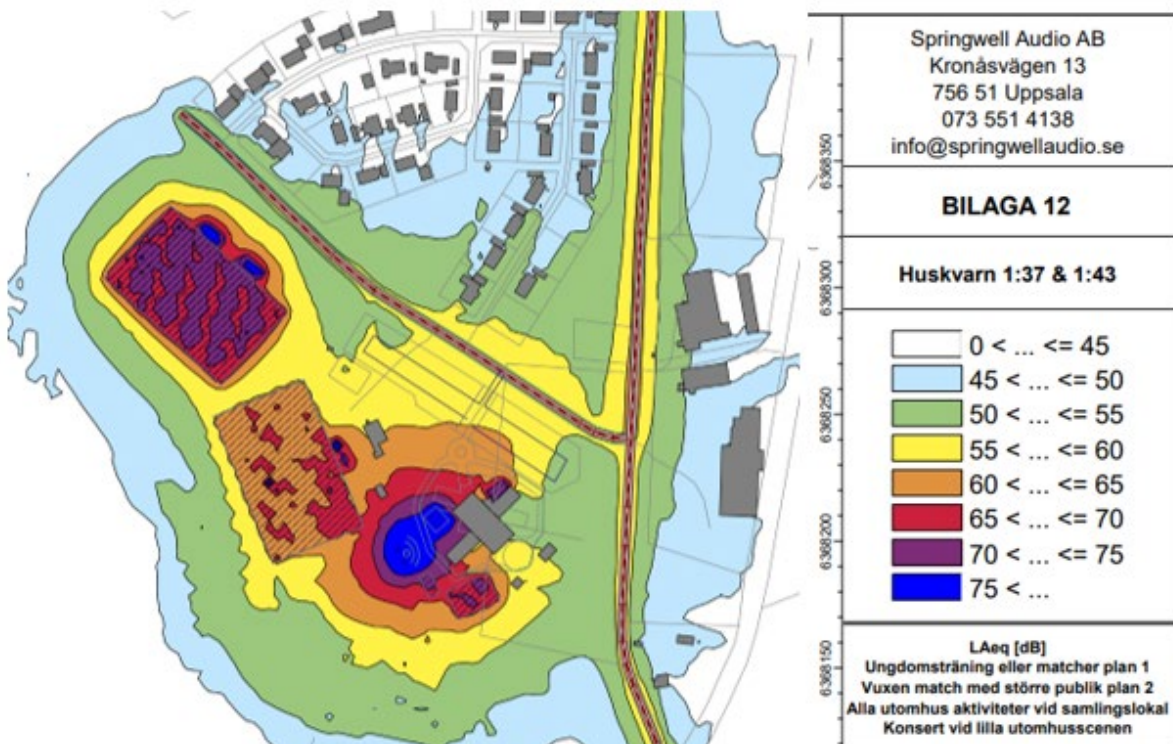
Holsby Frikyrkoförsamling bedriver sin verksamhet i ett "normalläge" enligt följande veckoprogram:

Må	kl 19.00	Alphagrupp
Ti	kl 18.30	Styrelsemöte
Ons	kl 16.00	Konfirmationsgrupp
	kl 19.00	Bönegrupp/cellgrupp
To	kl 10.00	Dagledigträff, pensionärer, daglediga och föräldragrupper
	kl 18.00	UV-Scout
Fr	kl 19.00	Eden –Ungdomssamling
Lö	kl 19.00	Ev. Församlingskväll
Sö	kl 10.00	Förmiddagsgudstjänst
	kl 18.00	Kvällssamling

Vid eventuell flytt till detaljplaneområdet föreslår kyrkan ett antal utomhusaktiviteter så som volleyboll/lek, lekplats för småbarn, grillplats för vuxna, fikaservering och till och med en mindre utomhusscenen som kan användas för konsert vid några få tillfällen om året.

En samlad bedömning av bullerpåverkan från trafik, befintliga fotbollsplaner samt planerad kyrklig lokal med utomhusaktiviteter och idrottshall på intilliggande bostäder gjordes utifrån rekommendationerna i Naturvårdsverket "Tillsynsvägledning om buller från idrottsplatser" 2022-11-28, Boverkets rapport 2020:22 samt referensdata enligt tyska standarden VDI 3770, riktvärdena i Trafikförordning 2015:216. Rapporten i sin helhet finns att läsa som en bilaga till planbeskrivningen.

Beräkningarna i den utförda utredningen gjordes i dataprogram CADNAA 2023 MR 2 där olika scenarier studerades och finns samlade i en tabell med beskrivning (sidan 10 i rapporten). Ett maxat scenario med vuxenmatch och stor publik på norra fotbollsplanen, ungdomsträning eller match på södra planen samtidigt som alla utomhusaktiviteter inklusive utomhuskonsert pågår samtidigt vid kyrkans samlingslokal redovisas på bilden nedan. Bilden redovisar även trafikstringen med en ökad trafikmängd uppräknad fram till 2040, enligt Trafikverkets uppräkningsmetod, med en ökning av 1,11% per år för lättrafiken samt 1,72% för tungtrafiken.



Figur 25: Utdrag ur Bullerutredning bilaga 12.

6.6.3 Radon

Marken bedöms som normalriskområde.

Den 19 augusti 2020 genomfördes schaktning av fyra provgropar samt sättning av rör för markradonmätning inom fastigheterna Huskvarn 1:37 och 1:43. Undersökningen utfördes för att ge en bild av de marktekniska förhållandena i området med tanke på planerad byggnation.

Den uppmätta halten av markradon visar på normalradonmark och som sådan rekommenderas radon skyddat byggande.

6.6.4 Ljustörningar

År 2021 anlade Holsby SK ytterligare en fotbollsplan där el är fördragen för att i framtiden kunna sätta upp belysning och på så sätt nyttja planen på de mörka delarna av säsongen (främst i april samt september-oktober mot säsongsslut). Belysningen är dock en kostnadsfråga och för tillfället finns inga pengar till det projektet. Klubben hoppas kunna upprusta planen med belysning om ett par år.

Det finns dock inga planer eller behov av att sätta upp belysning på den gamla fotbollsplanen.

Idag är fotbollsplanerna i ett skogsparti där stora granar skärmar av ljuset. Detaljplanen försäkrar vegetationens "ridåeffekt" genom planläggning av naturmark som omfamnar framtida exploatering. Jämfört med dagens obelysta plats kan framtida strålkastarljuset upplevas vasst/starkt och vitt.

Det stora problemet är inte belysningsstyrkan i sig utan den kraftiga luminansen från strålkastarna som kan störa i form av bländning. Planerna ligger cirka 4 - 5 meter lägre än angränsande gator och bostadsområde. Detaljplanen möjliggör för eventuell byggnation av läktare som kommer skydda ytterligare 2 - 3 meter över marken ifall avskärmda tak anordnas. Detta gör att bländningen kan vara

som värst från 7 meter upp till 15 meter från mark. Ett effektivt sätt att reducera eventuell ljusstörning på är att installera belysning med väl avskärmade och dimmerbara armaturer för att minska bländningen från fotbollsplanen. En längre montagehöjd skulle också förändra bländningssituationen väldigt mycket. De flesta armaturer som finns på marknaden idag släpper ut mindre spill ljus och har förbättrad optik vilket gör att det är enklare att rikta in ljuset exakt där det ska vara.

Ögat uppfattar kontraster men även kontrastskillnaderna mellan ljusare och mörkare partier. En ljus yta mot ljus bakgrund upplevs oftast mindre bländande än samma yta mot en mörk bakgrund. Omgivningen påverkar också och består runtomkring fotbollsplanerna av skog, en 4 - 5 meters hög slänt, lokalgatan (Internatvägen) och därefter villakvarteret som i sin tur ligger lite lägre i förhållande till gatunivå.



Figur 26: Bilden visar enbostadshuset mitt emot angöring från Internatvägen till nuvarande parkeringsyta för fotbollsplanerna.

Belysningen i de anslutande gatorna och kvarter består mestadels av armaturer med högtrycknatriumljuskällor som ger ett orangefärgat sken. Även gatubelysningen längs med Internatvägen och Brunnsvägen består av samma typ av armaturer. Med stor sannolikhet blir belysningen på parkeringsytan i exploateringen upprustade med LED-lampor.

6.6.5 Skuggning

En skuggstudie har tagits fram 2024-04-26 för att studera hur planförslaget påverkar solförhållandena för närliggande fastigheter. Skuggstudien har utförts för vår- och höstdagjämning samt för sommarsolstånd vid fyra olika tidpunkter under dagen och finns som bilaga till planbeskrivningen. Studien visar på att skuggbildning på grund av hög bebyggelse inte kommer att uppstå vid angränsande bostäder norr eller sydost om detaljplanens gränser. Sammantaget visar studien att de föreslagna nya bebyggelserna inte kommer påverka närliggande bostäders tillgång till solljus och att ljusförhållandena inom planområdet är goda för planerade bebyggelser.

6.7 Sociala förutsättningar

Med planens genomförande bedöms de tillkommande byggnaderna och funktioner att förstärka områdets rekreativvärden. I och med exploateringen försvinner en del av skogen, men övriga grönytor förstärks. Området antas få en starkt känsla av upplevd trygghet och de platser som kan kännas otrygga åtgärdas. I och med genomförandet tillskapas också en efterfrågad gång- och cykelväg längs med Brunnsvägen i första hand norr om korsningen med Internatvägen och eventuellt söder om planområdet för att koppla Fackelbärarna med Holsbycentrum. Detta gynnar barn- och ungdomar i samhället.

6.7.1 Trygghet

Planens föreslagna placering av samlingslokalen medför att fler människor vistas i området som i sin tur ökar tryggheten. Hela framtida exploateringen kan stärka den upplevda tryggheten i området. Även de tydliga stråkförstärkningar som planen föreslår, i form av ny GC-väg längs med Brunnsvägen och Internatvägen, ger ett tryggare område. Fokus kring tillgänglighet, trygghet och trivsamt miljö kommer att beaktas vid kommande projektering för att skapa en inkluderande och välkommande miljö.

Hur man belyser hela området är också viktigt. Att tydligt se omfattningen av en åtgärd även kvällstid ökar förståelsen för platsen och var man befinner sig i rummet, vilket innebär att tryggheten ökar.

Trafiken kommer endast in genom parkeringsytorna och är separerad från vistelsemiljöerna, vilket möjliggör för ett lugnt och tryggt område.

6.7.2 Barnperspektiv

En barnkonsekvensanalys gjordes 2024-03-28. Tillsammans med en checklista till barnrättsperspektiv (som kommunen antog som stöddokument till policy om Barnkonventionen) finns dokumentet i sin helhet bifogad som bilaga till planhandlingarna.

Planområdet nyttjas idag av barn och unga i varierande åldrar för idrottsutövande i form av fotbollsspel och träningar. Till området kan barnen ta sig via gång- och cykelvägar som går inom intilliggande bostadsområde. Planens genomförande förväntas förbättra kopplingarna mellan centrala Holsbybrunn och den gamla Brunnsorten/Fackelbärarna genom ytterligare utbyggnad av cykelnätet längs Brunnsvägen. En sådan förbättring kan underlätta framkomligheten för barn och unga som färdas till planområdet och vidare till Holsbycentrum. Det kan även uppmuntra fler barn och unga att använda cykel som färdmedel.

Detaljplanens markanvändning kommer medföra att fler barn och ungdomar skulle kunna vistas inom området. Frikyrkoförsamlingens scoutverksamhet bidrar till att fler barn vistas på området och framtida byggnation av sporthall innebär en ökad möjlighet till idrottsverksamhet inomhus kvällstid och helger. Det är viktigt att de goda förutsättningarna som idag finns i området inte försämras vid planens genomförande. Den framtida exploateringen innebär att en del skog/naturmark försvinner i sydöstra delen av planområdet (cirka 16 % av den totala ytan). Detta kan medföra en viss försämring för de som idag använder skogen för rekreation och friluftsliv. Intrånget är dock litet sett till hela skogen och en utökning av idrottsområdet bedöms förstärka de rekreativa värdena. Den delen som innebär ny bebyggelse bedöms inte heller försämra de rekreativa värdena.

Det planerade fördröjningsmagasinet för bevattning av fotbollsplanerna utgör en möjlighet att stärka barns uppskattning av platsen.

Scouternas utomhusscen placeras i sydvästra delen av den framtida kvartersmarken i en naturlig marklutning. I samband med markarbeten bör möjligheterna att anlägga en typ av lekotop bredvid scenen ses över. En lekotop kan beskrivas som en naturlig lekplats med exempelvis buskar, stenar och stammar utlagda så att stigar och gömda platser så som insekthotell kan bildas. Anläggandet kan med stor fördel nyttja de material som redan finns på plats, som avverkade stammar och större stenblock från markarbete.

Generellt förbättras trafiksäkerheten i området på grund av att standarden på gång- och cykelbanor blir goda. Korsningarna vid övergångar utformas med god sikt och övergångställena. Tryggheten i området bedöms öka. När planförslaget genomförs kommer obefolkade platser med otydlighet i trafikslag och tillhörighet omvandlas till tydliga stråk. Hela området kommer att få större flöde av människor och blir mer orienterbart och upplyst.

6.8 Trafik

6.8.1 Motortrafik

Planområdet ligger i anslutning till Brunnsvägen. Angöring sker enbart från Internatvägen, i norra delen av planområdet.

6.8.2 Gång- och cykeltrafik

Fram till planområdet kan gående och cyklister färdas längs med Brunnsvägen som är försedd med trottoarer på ena sidan av vägen.

7 Genomförandefrågor

Genomförandedelen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

7.1 Fastighetsrättsliga frågor

7.1.1 Rättigheter

Detaljplanen berörs inte av några befintliga rättigheter, servitut eller gemensamhetsanläggningar. Ledningsrätt. Planförslaget reserverar marken för underjordiska ledningar med bestämmelsen "u1", ledningen ska säkras med ledningsrätt.

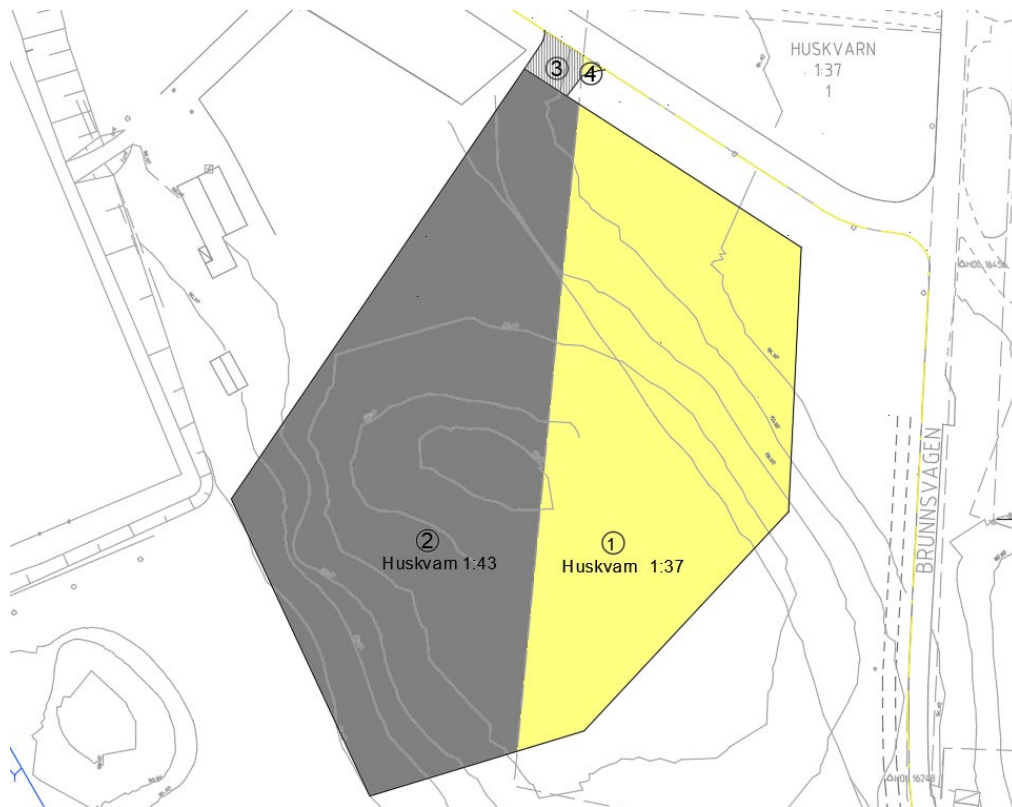
7.1.2 Förändrad fastighetsindelning

Som en konsekvens av planens genomförande ska en fastighetsbildning ske. Den sydöstra delen av planområdet med planbestämmelserna R2, R3 blir kvartersmark. Detta område, det vill säga del av Huskvarn 1:37 och del av Huskvarn 1:43 kommer förvärfvas till Holsby frikyrkoförsamling och fastigheten kommer att omfatta cirka 13 797 kvm.

Ombildning av fastigheten kommer att göras enligt Fastighetsbildningslagen (FBL) och kan ske genom ansökan om lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet. Ansökan om fastighetsbildning görs av exploitören som även står för förrättningskostnader.

Detaljplanens genomförande innebär att en del av fastigheten Huskvarn 1:37 och del av fastigheten Huskvarn 1:43 kommer att styckas av för att bilda den nya fastigheten. Samtidigt omvandlas små ytor inom respektive fastigheter till allmänplats /gatumark. Förändringarna framgår i kartskissen och tabellen nedan.

Fastighet	Avstår mark	Markanvändning	Nummer i figur xx
Huskvarn 1:37	6220 kvm	Kvartersmark/besöksanläggningar	1
Huskvarn 1:43	7619 kvm	Kvartersmark/besöksanläggningar	2
Huskvarn 1:43	115 kvm	Gatumark	3
Huskvarn 1:37	11.81 kvm	Gatumark	4



Figur 27: Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella som en konsekvens av planförslagets genomförande. Det gula området ska överföras från Huskvarn 1:37 och den gråa ytan överförs från Huskvarn 1:42 för att bilda en ny fastighet.

Mark för allmän plats enligt detaljplanen har kommunen både rättighet och skyldighet att lösa in, eftersom kommunen är huvudman för allmän plats och äger all mark inom planområdet.

7.2 Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmänplatsmark inom planområdet.

7.2.1 Utbyggnad och drift av allmän plats

Kommunen är ansvarig för utbyggnad och drift av allmän platsmark. Allmän plats i detaljplanen består av gatumark **GATA** och **NATUR**. Kostnader för eventuell anläggning inom naturmark av fördröjningsmagasin för bevattning av fotbollsplanerna fördelas mellan kommunen och Njudung Energi 50/50 enligt en gammal överenskommelse. Drift, funktion och underhåll ansvarar sedan Njudung Energi för.

7.3 Ansvarsfördelning

Inom framtida fastigheten/kvartersmark är Holsby Frikyrka som fastighetsägare ansvarig över tiden för alla åtgärder inom fastigheten.

7.4 Tekniska frågor och åtgärder

Det finns ledningar för el, fiber och fjärrvärme i närområdet. Det är upp till exploitören att ta kontakt med berörda ledningsägare och bekosta de anslutningar och/eller nya ledningar som behövs vid genomförandet.

7.4.1 Utbyggnad och drift av vatten och avlopp

Njudung Energi är huvudman för vatten och avlopp. Ledningar för vatten och spill i området finns längs med Internatvägen och Brunnsvägen. Verksamhetsområdet för vatten- och avloppsnät täcker fastigheten Huskvarn 1:37, dock ligger delar av fastigheten Huskvarn 1:43 utanför.

Verksamhetsområdet för vatten måste utökas för att täcka hela planområdet. Det krävs inget politiskt beslut eftersom planområdet endast består av kommunala fastigheter. Utbyggnad av VA inom området bekostas av Njudung Energi. Anläggningsavgifter som fastighetsägaren åläggs betala ska täcka upp för investeringen i utbyggnad av VA nätet.

7.4.2 El

För elnät i området svarar E-ON Energidistributions AB som har områdeskoncession för en befintlig 40 kilovolt kraftledning belägen 5 km öster om Vetlanda mellan Sjunnen och Stensborg. Den aktuella kraftledningen utgör del av E.ON elnäts regionnät som bland annat sammanbinder Vetlanda och Kvillsfors. Aktuell luftledning (L45S2-3) har en fördelningsstation norr om Holsbybrunn. Planområdet påverkas inte av detta.

E-ON har markförlagda låg- och mellanspänningskablar samt kabelskåp inom detaljplanområdet och planerad byggrätt. Plankartan är försedd med markreservat (u1) för att säkerställa att marken fortsatt hålls för tillgång och underhåll av befintliga ledningar. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande anordna upplag eller marknivå ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras.

Planen möjliggör även för placering av transformatorstation genom E1-område utmed Internatvägen på befintlig parkeringsyta, där E-ON kan bygga en liten transformatorstation för framtida elförsörjningsbehovet. Området för transformatorstation regleras med (E1) bestämmelse i plankartan. Från transformatorstationen finns underjordiska ledningar ut mot Internatvägen. Från transformatorstationen ska ett avstånd på minst 5 meters till brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthållas och inom användningsområdet ska ytan hållas fri från hinder som kan försvåra normalt underhåll av transformatorstationen och anslutande ledningar.

Kostnader för eventuell flytt/ombyggnation eller skada av EONs anläggning eller andra ledningar inom planområdet alternativt omläggning, uppdimensionering av befintliga ledningar som krävs för exploatering i samband med planens genomförande bekostas av den som begär åtgärden/exploatören.

7.4.3 Fiber

I angränsande bostadsområde norr om Internatvägen finns fiberanslutning idag. Det innebär att möjligheten att koppla in framtida fastigheter och lokaler till det kommunala nätet finns om så önskas. Kontakt tas med Njudung Energi.

7.4.4 Fjärrvärme

Fjärrvärme och andra klimatsmarta uppvärmningsalternativ är att föredra. Planområdet är inte kopplat till det kommunala fjärrvärmenätet. Dock är angränsande industrifastigheter öster om korsningen Internatvägen/Brunnsvägen inkopplade. Kapacitet finns för att ansluta framtida samlingslokal och sporthall till det kommunala nätet om så önskas. Kontakt tas med Njudung Energi för anslutning.

7.4.5 Vatten och avlopp

Det finns en anslutningspunkt in till området i korsningen Internatvägen/ Kursvägen som inte är påkopplad i dagsläget, ledningen ligger vid anslutningspunkten 164,15 m över havet. Dagvattenledningen är av betong och har en innerdimension på 225 mm. Det förekommer inga uppgifter om kända problem i befintligt ledningssystem. Fastigheten kommer att förses med förbindelsepunkt för kommunalt dagvatten.

Dagvattenservisen har begränsad kapacitet och huvudledningen är hårt belastad nedströms. Med anledning av detta förordas att även nyttjande av LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) gällande dagvattenhantering i samband med byggnation av fastigheten.

För avledning av dagvatten från huvudbyggnaden samt kringliggande ytor finns goda möjligheter att infiltrera detta i nordvästlig riktning och söderut, till naturmark.

I lågpunkten i planområdets nordöstra hörn leder vägdiket till en vägtrumma under Internatvägen med innerdimension 300 mm som leder dagvatten vidare norrut. Vägtrumman som avvattnar området har kapacitet att ta hand om det dimensionerande flödet vid ett 100 – årsregn och ingen förändring i dagvattenhantering krävs då för detta område. Dagvatten som avrinner till vägdiket i planområdets sydöstra del följer vägdiket söderut. Ifall en gång-och cykelväg anläggs längs med den befintliga vägen söder om korsningen Internatvägen/Brunnsvägen föreslås att man följer planbeskrivningens förslag och anlägger ett svackdike mellan vägarna, samt ett vägdike ut mot naturmarken. Plankartan avsätter mark för hantering av dagvatten enligt utredningen.

Inom delavrinningsområde A och D hanteras endast avrinning från naturmark och tak, där det generellt sett inte föreligger något reningsbehov. Inom delavrinningsområde B innebär den planerade situationen även en viss mängd hårdgjorda ytor, men dessa är begränsade. Dagvatten från området leds ner i en våtmark, vilket innebär fördröjning och viss rening.

Exploatering av område C innebär en större parkeringsyta där dagvattnet planeras att kopplas på det befintliga dagvattensystemet. Förordad dagvattenhantering innebär en fördröjning och viss rening inom planområdet innan det kopplas på dagvattensystemet.

7.4.6 Avfall

Avfallshanteringen ska ske inom fastigheten. Det är kommunalförbundet Kretslopp Sydost som ansvarar för avfallshantering i Vetlanda kommun. Inom planområdet kommer det att uppstå avfall som tillhör både hushålls-och verksamhetsavfall och som ska hanteras separat. Inom framtida kvartersmark finns möjlighet att anordna anläggningar för fastigheternas avfall i form av miljöhus eller dylikt. Kretslopp Sydost ansvarar för hantering av hushållsavfall. För verksamhetsavfallet är respektive verksamhet ansvariga för sin avfallshantering.

7.5 Ekonomiska frågor

7.5.1 Planekonomisk bedömning

Kostnaderna för planens upprättande ingår i markpriset vid försäljning. Vid försäljning av marken tillämpas gängse pris för Holsbybrunn. Kommunen står endast för markberedning på kommunal mark, d.v.s. kostnader för anpassning av allmän platsmark i anslutning till området så som ny infart, gång-och cykelvägar.

Holsby Sportklubb och Holsby Frikyrka bekostar andra exploateringskostnader så som kostnader för fastighetsbildning, beredning av tomtmarken, eventuella saneringar, kostnaden för vatten-och avlopp som tas ut genom anslutnings-och driftavgifter enligt gällande VA-taxa, el, fiberanslutning och andra nyttigheter till de planerade lokalerna och andra byggnader.

Bygglövsavgift tas ut enligt gällande taxan i samband med bygglovsgivning och bekostas av exploatören/sökanden.

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

7.6 Organisatoriska frågor

7.6.1 Avtal

Del av Fastighet Huskvarn 1:37 och del av Huskvarn 1.42 säljs till Holsby frikyrkoförsamling i samband med att planen vinner laga kraft för privat nyttjanderätt.

Ett förnyat nyttjanderättsavtal är tecknat mellan kommun och Holsby SK och avser tiden 2020-06-01 t.o.m. 2030-05-31.

Avtalet tillåter Holsby SK att utnyttja en del av planområdet som finns med i plankartan.

Nyttjanderättsområdet upplåts till Holsby SK utan avgift och nyttjanderättsinnehavaren är skyldig att hålla området med vad därpå finnes av fast och lös egendom i väl vårdat skick. Nyttjanderättsinnehavaren ska se till att det är god framkomlighet på infartsväg till nyttjanderättsområdet och på intilliggande gator utanför området vid evenemang. Nyttjanderättsinnehavaren är skyldig att själva söka och betala för verksamheten erforderliga tillstånd så som bygglov, bidrag, försäkringar etc. Nyttjanderättsinnehavaren är skyldig att om så krävs anordna erforderligt stängsel kring området eller del där av. Växande skog inom nyttjanderättsområdet tillhör kommunen.

Kommunen äger tillträde till området för att kunna avverka skog och utföra anläggningsarbeten för skötsel och underhåll av intilliggande mark och för i området befintliga ledningar. Detta sker i samråd med nyttjanderättsinnehavaren. Røjning sker med ca 10 års mellanrum enligt kommunens skogsbruksplan.

7.6.2 Tidplan

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

7.6.3 Preliminär tidsplan:

- Samråd: andra kvartalet 2024
- Granskning: tredje kvartalet 2024
- Antagande: fjärde kvartalet 2024
- Laga kraft: första kvartalet 2025

Tekniska kontoret,

Irina Fridén

Planarkitekt

