

Detaljplan för

Detaljplan för Huskvarn 1:28 med flera fastigheter,

Holsbybrunn, Vetlanda kommun, Jönköpings län



Antagandehandling

Planbeskrivning

Upprättad 2024-11-08

Reviderad 2025-02-07

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Bakgrund och huvuddrag	4
Plandata	4
Läge och areal.....	4
Markägförhållanden.....	4
Planförslag.....	6
Kvartersmark	6
Vattenområden	7
Genomförandetid	7
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Användningsbestämmelser	8
Egenskapsbestämmelser	8
Planeringsunderlag	9
Kommunala.....	9
Planeringsförutsättningar	10
Kommunala.....	10
Hushållningsbestämmelse enligt 3-4 kap miljöbalken.....	11
Miljökvalitetsnormer	11
Strandskydd	11
Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet	12
Mark och bebyggelse.....	12
Alléträd	12
Teknisk försörjning	12
Geotekniska förhållanden	12
Hälsa och säkerhet	13
Teknik	15
Trafik.....	15
Konsekvenser	16
Mark och bebyggelse.....	16

Biotopskydd, Alléträd	16
Riksintressen.....	17
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	17
Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan	17
Strandskydd.....	17
Dagvatten	17
Miljökvalitetsnormer	18
Trafik.....	18
Genomförandefrågor	19
Fastighetsrättsliga frågor.....	19
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor.....	19
Organisatoriska frågor.....	19
Tidplan	20
Revidering	20

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att anpassa markanvändningen till befintlig bebyggelse inom detaljplaneområdet. Detta innebär att ändra markanvändningen från bostad till verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Syftet är även att undersöka möjligheten att förbättra logistiken och varumottagningen inom fastigheten.

Bakgrund och huvuddrag

Kommunstyrelsen beslutade den 14 april 2021 att anta detaljplanen för fastigheterna Huskvarn 1:28, 1:20 och 1:16. Länsstyrelsen beslutade den 27 april samma år att inte överpröva kommunens antagandebeslut.

Detaljplanen överklagades till mark- och miljödomstolen, som den 31 januari 2022 upphävde kommunstyrelsens beslut att anta detaljplanen.

Enligt den gällande detaljplanen är marken avsedd för bostadsändamål. Fastighetsägaren har dock framfört behovet av att anpassa markanvändningen för sin verksamhet. Fastighetsägaren har identifierat utmaningar med nuvarande varumottagning och inomhuslogistik. För att förbättra dessa aspekter planerar de att skapa en korridor mellan lastkajerna samt en mer funktionell av- och pålastningskaj.

Detaljplanen bedöms inte vara av stort allmänt intresse, varför den handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanens syfte bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Plandata

Läge och areal

Området är centralt beläget i Holsbybrunn. Det avgränsas i väst av fastigheten Huskvarn 1:5 och i öst av fastigheten Huskvarn 1:18. I norr utgör Emån en naturlig avgränsning, söderut sträcker sig området mot Vetlandavägen.

Markägoförhållanden

Planområdet gäller fastigheterna Huskvarn 1:28, 1:20 och 1:16 som idag ägs av Conform Collection Aktiebolag, samt del av fastigheten Huskvarn 1:17 som ägs av Vetlanda kommun och del av samfällighet Holsby S:4.



Bild 1: Karta över planområdet

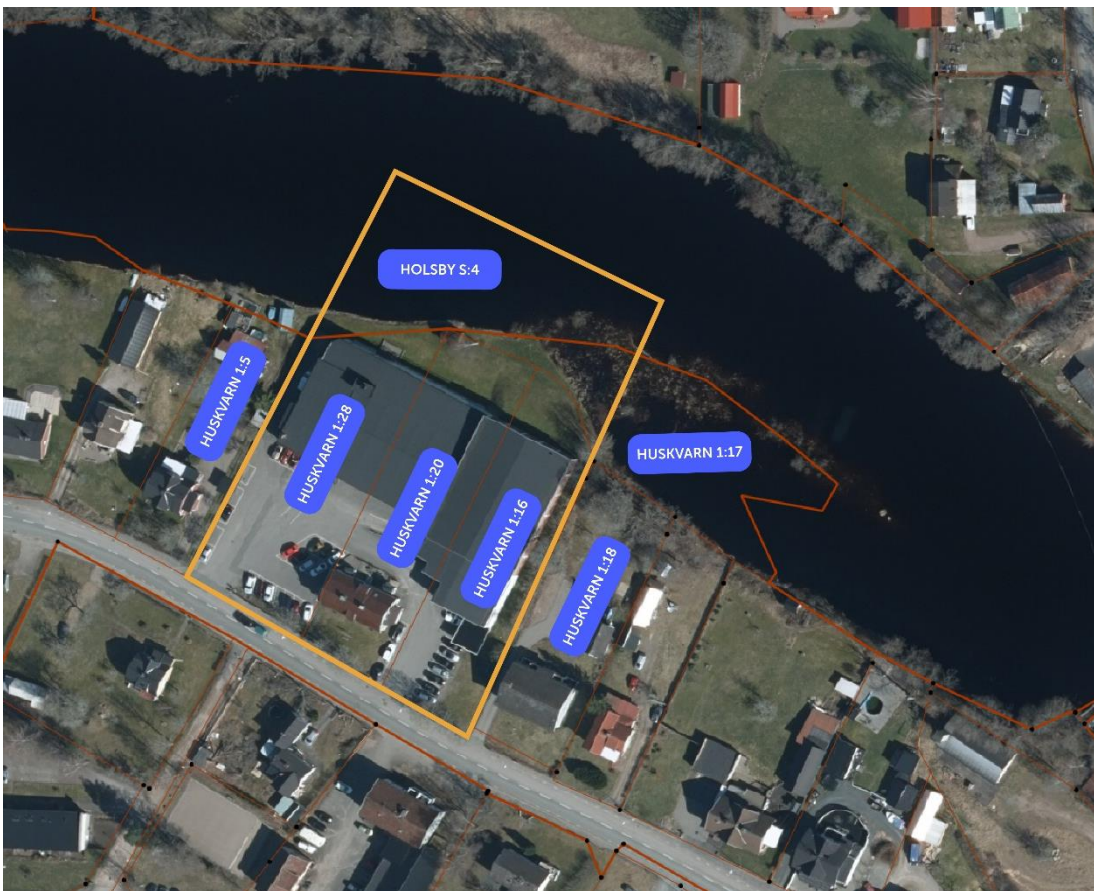


Bild 2: Karta över fastigheterna inom planområdet.

Planförslag

Kvartersmark

Kvartersmarken består av användningen verksamheter (Z) vilket ytterligare preciseras med att enbart icke-störande verksamheter tillåts. Det kan exempelvis innefatta tillverkning, lager och verkstäder samt verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- eller byggföretag. Då verksamheten gränsar till bostäder är det av stor vikt att verksamheten inte upplevs som störande för den intilliggande bostadsbebyggelsen avseende buller och andra typer av störningar. Kvartersmarken består även av användningen transformatorstation (E1)



Bild 3: Flygfoto över planområdet.

Bebyggelse

Planområdet är redan bebyggt, Egenskapsbestämmelsen om utnyttjandegrad (e_1) som anges i detaljplaneförslaget kommer att säkerställa byggrätten som finns idag och reglera tillkommande byggrätten. Den är till för att kunna bygga ut lastkajen och lösa logistiken inomhus. Se förslaget nedan.



Bild 4: Skissen redovisar parkeringsbehovet inom planområdet.

Parkering

Planförslaget bedöms ha tillräckligt med yta för parkering både för cyklar och bilar. Det totala parkeringsbehovet för verksamheten uppskattas till 30 parkeringsplatser för bil. Detta är baserat på en beräkning av maxantalet parkeringar under en veckas tid. För cykelparkering uppskattas behovet till 8 parkeringsplatser enligt parkeringsnorm för Vetlanda kommun från 2018. Detta är baserat på 20% av antalet anställda. Skissen ovan redovisar detta parkeringsbehov för bil.

Vattenområden

Delar av Emån ingår i planområdet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år (180 månader) från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden får planen inte ändras, ersättas eller upphävas 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.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
W	Vattenområde	Delar av Emån ingår i planområdet. Vattenområdet är och ska förbli öppet vatten.
Z1	Verksamhet, får inte vara störande för omgivningen.	Användningsbestämmelsen anger verksamhet med begränsat omgivningspåverkan som markanvändning. Syftet är att anpassa markanvändningen till befintlig verksamhet. Preciseringsen säkerställer att verksamheten är lämplig i förhållande till de omgivna bostäderna.
E1	Transformatorstation	Användningsbestämmelsen anger transformatorstation. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa markanvändningen för befintlig distributionsbyggnad i den östra delen av planområdet.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
e₁	Största byggnadsarea är 46 % av fastighetsarean inom användningsområdet.	Regleringen av exploateringsgrad är för att säkerställa en god balans mellan tillkommande byggnation och tillräckliga ytor för logistik, parkering.
h₁	Högsta nockhöjd i meter	Bestämmelsen reglerar bebyggelsen utformning, så att byggnadens volym och höjd anpassas till befintlig bebyggelsen. Tidigare reglering av höjd har varit våningsantal. Reglering syftar till att översätta regleringen och säkerställa aktuell nockhöjd.
	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 fastighetsgränser, skyddsavstånd från väg och skyddsavstånd från strand. Det gäller också för ytor som är reserverade för allmänna underjordiska ledningar.

u₁	Marken är reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar	Säkerställa ytor för elledningar, vatten och avloppsanläggningar.
a₁	Strandskyddet är upphävt	Kommunen avser upphäva strandskyddet enligt bestämmelserna i PBL 4 kap 17§ med hänvisning till MB 7 kap 18c. Se mer under rubriken "Strandskydd".
m₁	Plank	Bestämmelsen införs för att skydda fastigheten i nordväst mot ljusstörningar. Trafiken som kommer från infarten i sydost rör sig mot den nordvästra gränsen, vilket gör att bilarnas strålkastare påverkar endast fastigheten i nordväst. Avsikten är att minska risken för olägenheter från ljusstörningar för de boende i denna fastighet.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

- Förslag till byggnadsplan för Holsbybrunns samhälle i Alseda socken, 1947

Grundkarta

Grundkartans funktion och betydelse är att den ska tillfredsställa behovet av att detaljplanens utformning och planbestämmelser kan visas tydligt. Det som har varit viktigt i det fallet är fastighetsgränser, höjdkurvor, vägar, strandlinjen. Grundkartan är uppdaterad den 2024-11-08.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Vetlanda kommun, antagen 2010.

Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken 1

Undersökningen för den här detaljplanen gjordes 2023-10-02.

Utredningar

- Trafikmätning, Trafikmätning som redovisar trafikflödet till och från fastigheten gjordes april 2022, och redovisas i trafikrapporten daterad juni 2022. Se bilaga1
- Trafikanalys, 2023-11-01 se bilaga 2

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplaner

Planområdet ligger i centrala Holsby och är planlagt för bostad i öppet byggnadsätt, byggnadsplan fastställd 28 april 1947. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare byggnadsplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

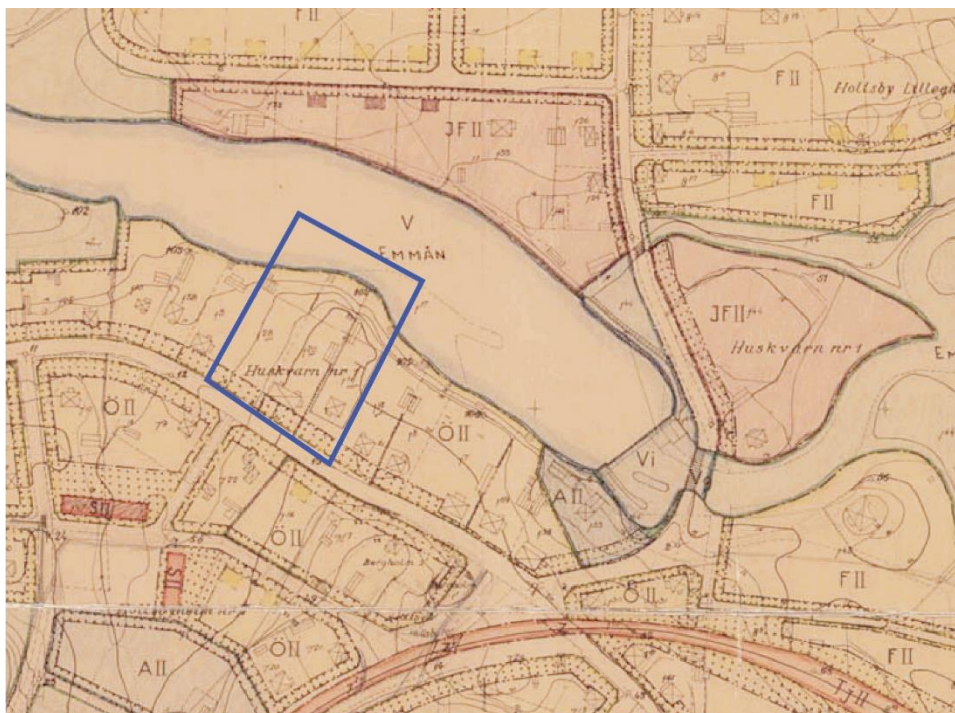


Bild 5: Detaljplan över planområdet, fastställd 28 april 1947.

Översiktliga planer

Det aktuella området är inte specificerat i den nuvarande översiktsplanen för Vetlanda kommun från 2010. I kapitlet "Företagsamma Vetlanda" presenteras de övergripande målen från kommunfullmäktiges styrkort med fokus på tillväxt och utveckling. Målen uttrycks som följande:

"Det goda samarbetet mellan kommunen och näringslivet/förvaltningarna fortsätter och intensifieras. Beredskap finns för nya etableringar och utbyggnad av befintliga företag."

Kommunen har också uttryckt en stark prioritering av näringslivsfrågor och strävar efter att skapa optimala förutsättningar för tillväxt och expansion.

Med tanke på dessa mål bedöms planförslaget vara i överensstämmelse med kommunens övergripande strategiska inriktning och ambitioner. Planen stödjer kommunens strävan att

främja både nya etableringar och utvecklingen av befintliga företag, vilket gör den förenlig med den aktuella översiktsplanen.

Hushållningsbestämmelse enligt 3-4 kap miljöbalken

Hushållningsbestämmelse enligt 3 kap. miljöbalken

Emån från Nålsjön till länsgränsen, är utpekad som riksintresse för naturvård på grund av sina höga naturvärden.

Detaljplanen ligger i anslutning till Emån, som är klassad som riksintresse för naturvård. Det aktuella riksintresset omfattar dock endast åsträckan och de sjöar som är förknippade med Emån. Detaljplanen medför ingen negativ påverkan på riksintresse för naturvård.

Hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken

Miljöbalken innehåller bestämmelser för hushållning med mark och vatten för särskilt utpekade områden i landet (riksintressen). Planområdet ligger i anslutning till riksintresse för skyddade vattendrag (Emån) enligt 4 kap. 6 § miljöbalken. Vattenkraftverk samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål får inte utföras. Planförslaget bedöms därmed inte påverka riksintresset.

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 för Emån: Gnyltån- Vetlandabäcken. Statusklassning beskrivs enligt följande:

- Ekologisk status: Måttlig

Det finns en risk att god ekologisk status inte uppnås år 2027 på grund av förekomsten av påverkningskällor i närheten av Emån. Ammoniaknivån överskred gränsvärdet år 2017.

- Kemisk status: Uppnår ej god

Vattenförekomsten uppnår inte god status på grund av kvicksilver och bromerade difenyletrar.

- Tillkomst/härkomst: Naturlig

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd, enligt planeringsunderlag från länsstyrelsen. Vid ändring av en detaljplan återinträder strandskyddet, men upphävs i samband med denna ändring.

Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag. Skyddet omfattar land och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt

trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet enligt miljöbalken 7 kap §13.

Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet

Kommunen får upphäva strandskydd för område som avses ingå i en detaljplan om det finns så kallade särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 18 c § 1-6. Vetlanda kommun avser att upphäva strandskyddet inom området med motiveringen i det första särskilda skälet enligt miljöbalken. 7 kap 18 c § punkt 5.

- Marken är redan i anspråkstagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Strandskyddsområdet omfattar mark som redan är tagen i anspråk. Området utgörs av kvartersmark som är bebyggd med både verksamhetslokaler, kontor och transformatorstation, och är inte tillgänglig för allmänheten. Området saknar därför betydelse för strandskyddets syfte. Strandskyddet upphävs i detaljplanen. Egenskapsbestämelsen a_1 införs i plankarta.

Mark och bebyggelse

Planområdet består till största del av hårdgjord yta i form av asfaltering samt bebyggelse. I dagsläget täcks planområdets kvartersmark till ca 45 % av bebyggelse och ca 30 % av grönytor i form av gräs, buskar och träd. Resterande ca 23 % av planområdet täcks av asfalterad yta för logistik och parkering.

Alléträd

Inom planområdet finns 6 lönnträd, vilka alla bedömdes som friska och i gott skick. En skyddszon på 7 meter rekommenderas för att skydda trädens rötter och kronsystem. Området kring träden består av gräs och asfalt, vilket är lämpligt och påverkar inte träden negativt.

Teknisk försörjning

Planområdet omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och fastigheten är ansluten till detta.

Dagvatten i området omhändertas lokalt.

Geotekniska förhållanden

Marken består av isälvsavlagringar. Ingen geotekniskundersökning är genomförd då planområdet redan är anspråktaget och bebyggt.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Enligt en rapport från MSB från 2014, som kartlägger översvämningsrisker längs Emån, identifieras flera områden längs ån med potentiella översvämningsrisker. Rapporten inkluderar två nivåer av översvämningsrisk: 100-års och 200-års kartering. För att säkerställa en hållbar planering har vi beaktat det högsta riskvärdet från 200-års karteringen, som kan påverka fastigheterna Huskvarna 1:28, 1:20 och 1:16. Detaljplanen har därför bedömts utifrån det maximala värdet. Bedömningen är att byggnaderna inom planområdet inte kommer att påverkas av eventuell översvämning.



Bild 6: Kartan ovan visar på risken för översvämning i Emån vid ett 200 årsflöde.



Bild 7: Bilden ovan visar på risken för översvämning i Emån vid ett 100 årsflöde.

Risk för erosion, skred och ras

Planområdet ligger inom aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart.

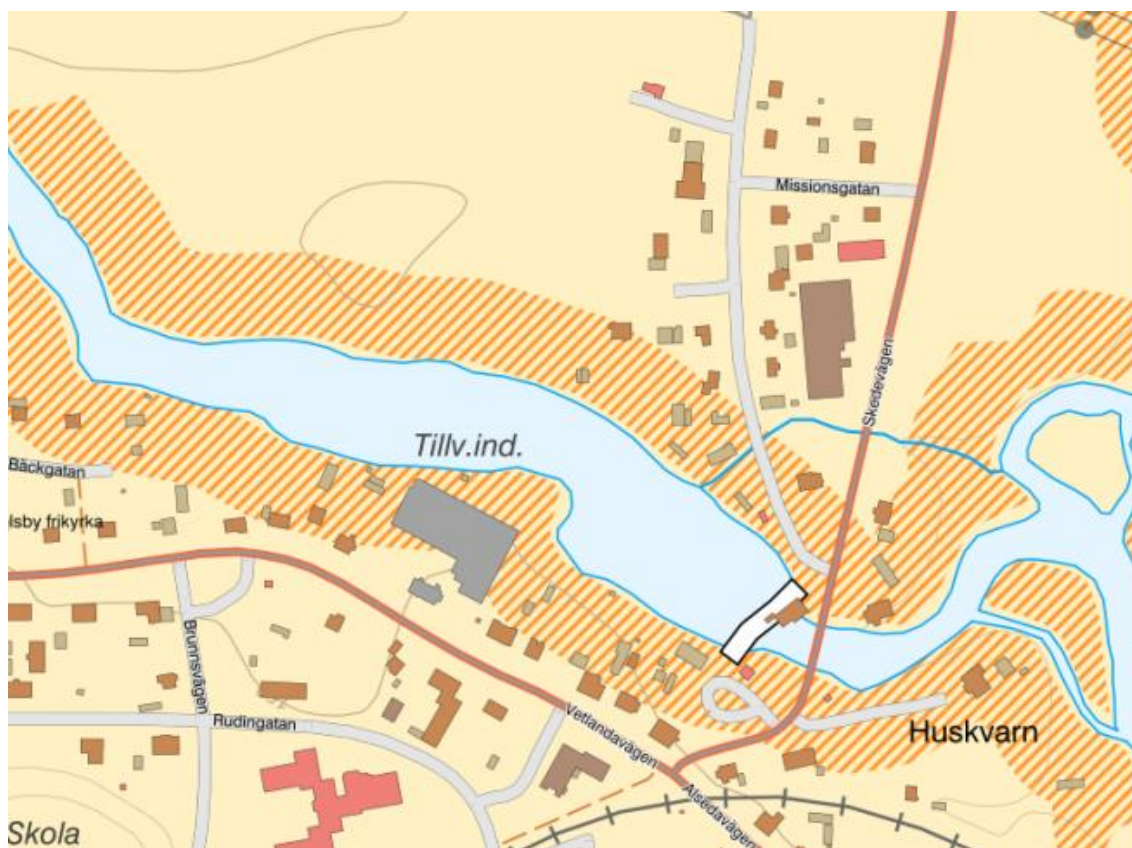


Bild 8 SGUs förutsättningar för skred i finkornig jordart.

År 2016 togs stubbar i strandlinjen bort. Strandlinjen förstärktes med bergmaterial (råberg) i fraktioner från 0-200 och 0-800. Förstärkningsåtgärden syftade till att stabilisera marken och minska risken för framtida erosion.

Inga åtgärder föreslås då detaljplanen gäller befintliga byggnader och inga väsentliga förändringar förväntas ske i och med ett plangenomförande.

Radon

Marken bedöms som normalt riskområde.

Teknik

Det finns ledningar för vatten, avlopp, el, fiber och fjärrvärme vid Vetlandavägen.

Trafik

Planområdet är väl integrerat i det befintliga trafiknätet och nås från Vetlandavägen i den södra delen. Enligt Trafikverket passerar en trafikmängd på 1990 fordon dagligen, varav 138 utgörs av tunga fordon.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i anslutning till Vetlandavägen vilket främjar goda kollektivförbindelser till platsen. Avståndet till närmaste hållplats är ca 35 meter från planområdet.

Biltrafik

För att erhålla en mer ingående förståelse av det trafikflöde som verksamheten genererar, genomfördes en trafikmätning för att registrera antalet fordon som kommer in och lämnar fastigheten. Biltrafikens flöde visade sig vara 26 fordon per vardag (måndag till fredag), och huvuddelen av trafiken observerades mellan kl. 06 och kl. 17.

Tung trafik

Den tunga trafiken utgörs av 5-12 leveranser per dag under vardagar (måndag till fredag), med ett genomsnitt på cirka 8 leveranser dagligen. Leveranserna förekommer huvudsakligen under dagtid mellan kl. 07:00 och kl. 17:00. Max tre lastbilar under en timmes period.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar går längs med Vetlandavägen utmed planområdets södra del.

Konsekvenser

Mark och bebyggelse

Planförslaget innebär marginella förändringar och syftar till att anpassa markanvändningen i det befintliga bebyggda området. Den nya byggrätten möjliggör en utbyggnad av lastkajen för att förbättra logistiken och varumottagningen inomhus.

Området, som i den nuvarande detaljplanen är avsett för bostäder, kommer att ändras till verksamhetsmark för icke-störande verksamheter som tillverkning, lager och verkstäder. Detta syftar till att säkerställa att verksamheten inte stör den närliggande bostadsbebyggelsen.

Biotopskydd, Alléträd

Planläggningen berör en del av en allé som är planterad på privat mark på omsidor av Vetlandavägen. Vid eventuell nedtagning av trädallé ska dispens från länsstyrelsen sökas. Inga alléträd behöver tas ned för genomförandet av detaljplanen.



Riksintressen

Riksintresset för skyddade vattendrag syftar till att skydda berörda vatten från påverkan av vattenkraftverk, vattenreglering och vattenöverföring för kraftändamål. Aktuell detaljplan syftar inte till något sådant varför riksintresset inte berörs.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planens föreslagna markanvändning bedöms vara förenlig med syftet för 3 kap. miljöbalken.

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

Vetlanda kommun har upprättat en undersökning av betydande miljöpåverkan för aktuell detaljplan daterad 2023-10-02. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon fullständig miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

Strandskydd

Strandskyddet berör redan bebyggd mark. Upphävningen av strandskyddet innebär därför ingen förändring på allmänhetens tillgång till strandskyddsområdet.

Dagvatten

Planförslaget innebär ingen förändring av den befintliga hårdytan. Tillbyggnaden, som planen möjliggör, genererar inga nya hårdytor. Den extra ytan som tillkommer ersätter en befintlig asfalterad yta. Planförslaget bedöms därmed inte medföra någon påverkan på dagvattenrecipienten.

Miljö kvalitetsnormer

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

Trafik

Planförslaget innebär inga större förändringar i parkeringar, varumottagningar och utfarer. Det innebär inga förändringar på kollektivtrafiken. Skillnaden på varumottagningen är att lastkajen kan kompletteras med ytterligare en kaj för att hantera varumottagningen på bättre sätt inomhus. Detaljplan har anpassats utifrån den trafikmätning som gjordes, vilket visar att det kan ske tre leveranser under entimmes period. Därför har en analys genomförts för att säkerställa att tre lastbilar har möjlighet att befinna sig inom fastigheten samtidigt. Skissen nedan illustrerar den maximala trafiksituationen vid det högsta antalet leveranser.

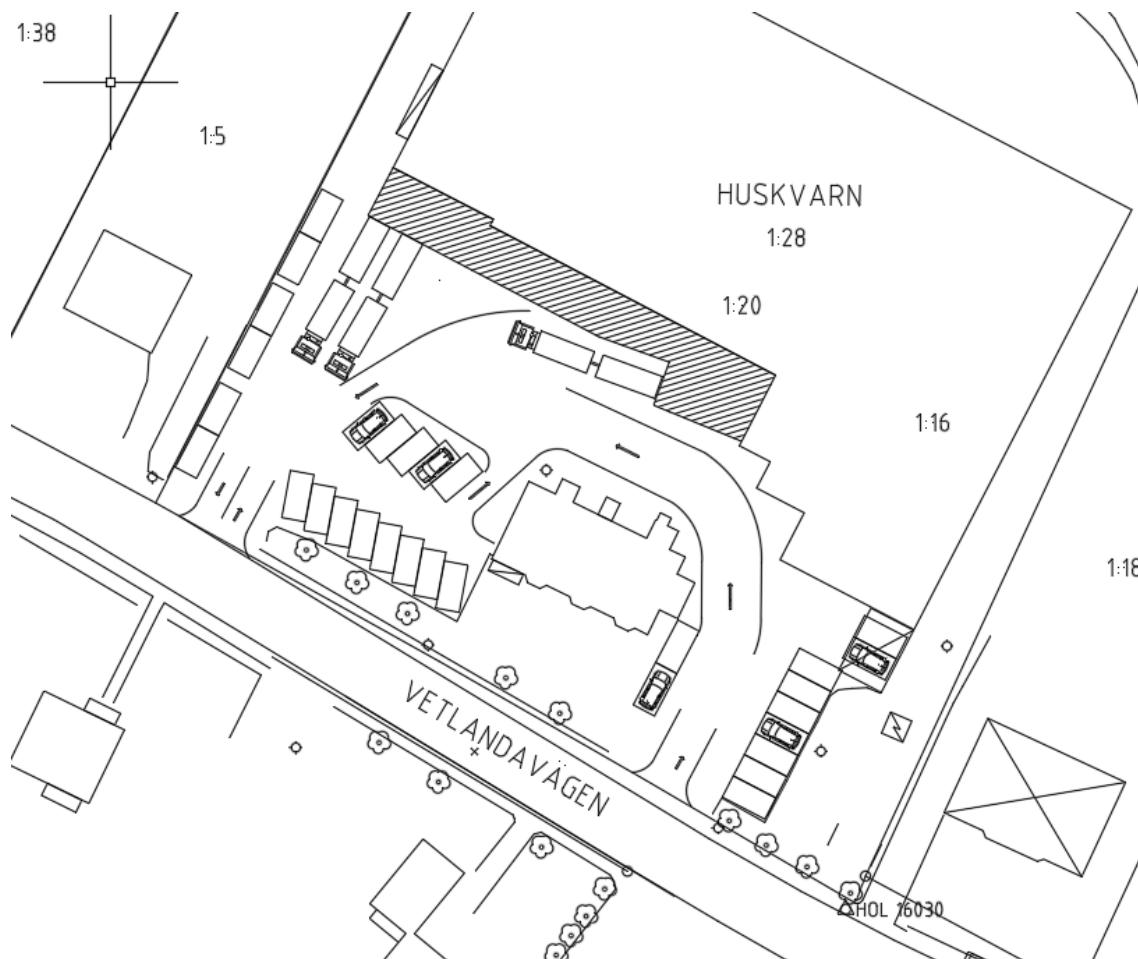


Bild 9: Karta illustrerar den maximala trafiksituationen vid det högsta antalet leveranser.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Område för transformatorstationer som regleras med (E) bestämmelse inom planområdet tillhör EON. Området kan eventuellt styckas av och bilda en ny fastighet. Infart och utfart löses då med ett servitut. Servitutet regleras vidare i ett avtal innan avstyckningen genomförs. Från transformatorstationen finns underjordiska ledningar ut mot Vetlandavägen.

Fastigheterna Huskvarn 1:28 och Huskvarn 1:16 skall regleras till centrala fastigheten 1:20.

Gränsbestämning har genomförts för flera fastighetsgränser inom planområdet. Ärendet avslutades och vann laga kraft 13 januari 2025. Efter detta justerades detaljplanens gränser.

Ledningsrätt

Planförslaget reserverar marken för underjordiska ledningar med bestämmelsen "u", ledningen ska säkras med ledningsrätt. Trafikverket har en belysningskabel inom området, och E.ON har ledningar som kan vara aktuella för ledningsrätt. Detaljplanebestämmelsen möjliggör bildandet av ledningsrätt för att säkerställa dessa ledningar. Vad gäller ansvaret för ansökan och kostnader för fastighetsregleringen behöver detta klargöras vidare mellan berörda parter.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

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

Utbyggnad och drift av vatten och avlopp

Ingen förändring av befintlig vatten- och avloppsnät.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Organisatoriska frågor

Avtal

Ett planavgiftsavtal som reglerar ersättningsfrågan för planens upprättande har upprättats mellan Conform Collections AB och Vetlanda kommun.

Tidplan

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

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

Revidering

Planbeskrivningen och plankartan har förtydligats och justerats för att möta de inkomna synpunkterna.

- Planbeskrivningen har klargjorts gällande fastighetsbestämning.
- Den har även kompletterats med information om byggnadsplanen, som fortsatt gäller oförändrad för de områden som ligger utanför planområdet.
- Plankartans gränser har anpassats i enlighet med den lagakraftvunna gränsbestämningen.

Mohamad Al-Hindi
Planarkitekt

Karolina Rellme
Planchef

ANTAGEN AV KF DEN 19 mars 2025