



Detaljplan för Huskvarn 1:28 m.fl. fastigheter Holsbybrunn, Vetlanda kommun

Granskningsutlåtande

Bakgrund, ärendebeskrivning

Området är centralt beläget i Holsbybrunn. Det avgränsas i väst av fastigheten Huskvarn 1:5 och i öst av fastigheten 1:16. I norr utgör Emån en naturlig avgränsning, söderut sträcker sig området mot Vetlandavägen.

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

Granskningsförfarande

Planförslaget handläggs genom standardförfarande.

Planförslaget har varit utställt för granskning mellan den 9 december 2024 till och med den 10 januari 2025. Detaljplaneförslaget har varit utsänt till sakägare, myndigheter samt andra intressenter för granskning. Under granskningstiden har handlingar funnits tillgängliga i stadshusets foajé, Vetlanda Bibliotek och på kommunens hemsida vetlanda.se/detaljplaner

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas de synpunkter som inkom under granskningen. Planavdelningen kommentar och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje synpunkt.

1. Länsstyrelsen, ankomstdatum 2024-12-13
2. Lantmäteriet, ankomstdatum 2024-12-19
3. Trafikverket, ankomstdatum 2024-12-13

Sakägare, övriga

7. E.ON Energidistribution, ankomstdatum 2024-12-10
8. Kretsloppsydost, ankomstdatum 2024-12-09
9. Njudung Energi, ankomstdatum 2024-12-17
10. Postnord, ankomstdatum 2024-01-09

12. Boende i Huskvarn 1:5, ankomstdatum 2025-01-02

13. Boende i Huskvarn 11:1, ankomstdatum 2025-01-08

Myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inkommit med följande i sitt yttrande daterad 2024-12-13.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har intet att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar

Noterat

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har noterat följande synpunkter:

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-11-08) har följande noterats.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

Fastighetsrättsliga frågor

Under rubriken fastighetsrättsliga frågor, sida 18 i planbeskrivningen, står det att område för transformatorstation kan styckas av och bilda en ny fastighet. Det anges inte hur utfart för tänkt styckningslott är tänkt att lösas?

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetsrättsliga frågor

I kapitlet fastighetsrättsliga frågor anges att fastigheterna Huskvarn 1:28, Huskvarn 1:17 ska regleras till fastigheten huskvarn 1:20 och att ledningen i u-området ska säkras med ledningsrätt. Det anges dock inte vilken ledningshavare som ska ansvara för detta och inte något om vem som ansöker respektive bekostar den fastighetsbildningen som behövs för genomförandet.

Redovisning av hur befintlig plan påverkas.

I planbeskrivningen finns på sidan 10 en notering att området är planlagt med byggnadsplan. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande plan (och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser) som berörs av planarbetet. För en befintlig byggnadsplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ” 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.” glöm inte att kontrollera så att gällande plan och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Övriga frågor

I kapitlet fastighetsrättsliga frågor anges att detaljplan har justerats enligt det förslag som presenterades vid gränssamråd den 12 september 2024. Eventuella ytterligare justeringar kommer att genomföras när gränsbestämningen har vunnit laga kraft och innan planen antas.

I samband härmed vill Lantmäteriet framföra att det är viktigt att planen inte antas innan beslutet om gränsernas läge vunnit laga kraft.

Kommentar

Infart och utfart till transformatorstationen kan säkerställas genom servitut, vilket regleras i ett avtal innan eventuell avstyckning/reglering genomförs. Planbeskrivningen har förtydligats avseende byggnadsplanen enligt ovanstående synpunkt. Även gällande ledningsrätt har planbeskrivningen kompletterats för ökad tydlighet.

3. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av planhandlingarna för rubricerat ärende.

Granskning

De synpunkter som Trafikverket framförde under samrådet har delvis tillgodosetts. Efter samrådet har plangränsen justerats och vi noterar att en mindre del av fastigheterna Huskvarn 1:28 och 1:20 inte längre omfattas av den nya detaljplanen. De markområden som undantagits belastas av vägrätt. Kommunen anger i planbeskrivningen att ansökan om gränsbestämning har lämnats in till Lantmäteriet och Trafikverket förmodar att det är dessa markområden som avses. Planbeskrivningen kan med fördel förtydligas vad gäller redovisningen av fastighetsrättsliga åtgärder och förändringar.

Kommentar

Fastigheterna 1:28 och 1:20 ingår i detaljplanen, och detaljplanegränserna har justerats utifrån fastighetsbestämningen. Planbeskrivningen har även förtydligats gällande fastighetsrättsliga frågor.

Sakägare, övriga

4. E.ON Energidistribution

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga synpunkter.

Kommentar

Noteras.

5. Kretsloppsydost

Vid fortsatt planering för ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering i enlighet med gällande renhållningsförordning.

Önskvärt är att vi får ta del av Ritningar innan bygglov sökes. Så vi kan se att man tagit hänsyn till Renhållningsordningen och Avfall Sveriges handbok.

Kommentar

Noterat.

6. Njudung Energi

Njudung Energi har haft samråd över detaljplanen och har följande synpunkter.

VA: Inga synpunkter

FJV: Ny servisdragnings är nödvändig i det fall nya byggnader skall uppföras på Huskvarn 1:28.

Bredband: Inga synpunkter förutsatt att prickmarkens läge står fast. Fiberbrunn i trottoar.

Elnät: Inga synpunkter

I exploateringskostnader under exploatörens ekonomiska ansvar skall även kostnader för ledningsrätter, flytt av ledningar, ombyggnad av ledningar och anläggningar ingå.

Kommentar

Noterat.

7. Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

Kommentar

Noterat.

8. Boende i Huskvarn 1:5

Angående Detaljplan Huskvarn 1:28 m.fl

Marken är avsedd till bostäder i början på 60-talet. Var företaget Severin Ahlström i behov av lager lokal man ville bygga vid nuvarande Holsby ind omr. Dåvarande Alseda kommun tyckte inte det var lämpligt där var en bäck med små fiskar i den går idag i cementrör under ind omr. Någon i kommun styrelsen sa ni har ju mark Severin Ahlström ägde 2 fastigheter. Det var ju bara i mindre lager som skulle byggas med ett fåtal anst. "fel av kommunen redan då" på 70-talet var det för litet då kötes en grannfastighet huset revs. Höglagret byggs. Men på 80 talet hade man vuxit ur även det. Då behövdes större lokaler på nuvarande plats ansågs full byggt man hade mer eller mindre dispens för mindre lager verksamhet. Då byggs en ny lokal med kontor "PaPyrus" nuvarande Human Bridge. När conform övertog lokalerna var man 6-7 anst sedan dess har 2-3 tillbyggnader gjorts ökat personalen till 42 anst den tillbyggnad som man vill göra är troligen för liten innan den är gjord. Vi anser att det är olämpligt att tillåta mer byggnation på fastigheten om conform växer i den takt man gjort så tvingas man hitta andra lösningar. Det kommunen köpte bäckabo 1 fick inte bostaden bebos låg för nära industri huset revs " ind omr" ska kommunen lösa in vår fastighet eller ska vi bo på ind omr 6-7 m från utlastnings hall Vissa dagar är som att Bo på en lastbils central värst är det när handtruckarna dras på flaken ofta på sommaren får man gå in från altanen Stänga dörrar och fönster.

Kommentar

Detaljplanen har anpassats för att inkludera vattenområdet, vilket tydliggör avgränsningen för kvarteretsmarken. Planområdet är för närvarande bebyggt till cirka 45% av fastighetsarean, det föreslagna byggrättsområdet medger en marginell ökning till 46% av det totala användningsområdet. 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. Detta innebär att detaljplanen primärt omfattar befintliga byggnader och att inga väsentliga förändringar förväntas i samband med planens genomförande.

För att minimera störningar och olägenheter för fastigheten Huskvarn 1:5, har detaljplanen föreskrivit uppförandet av ett skyddande plank. Detta plank kommer att bidra till att reducera ljus och visuell påverkan från den angränsande verksamheten.

9. Boende i Huskvarn 11:1

Oro gäller fastigheten som idag heter 1:17 som kommunen äger. Vi tror att det finns en uppenbar risk att dammen torrläggs, vilket är högst troligt, att det kommer att bli så i framtiden. Vi är därför oroliga för att industrin byggs ut på den marken. Även om marken är prickad är detta för lätt att ändra på. Vi tycker att det tas för lite hänsyn till Emån och Natura 2000 området och även till de boende runt omkring.

Kommentar

Planområdet är för närvarande bebyggt till cirka 45 % av fastighetsarean, och det föreslagna byggrättsområdet medger endast en marginell ökning till 46 % av det totala användningsområdet. Egenskapsbestämmelsen om utnyttjandegrad (e_1) i

detaljplaneförslaget säkerställer den nuvarande byggrätten och reglerar eventuell tillkommande byggrätt. Syftet med denna justering är att möjliggöra en utbyggnad av lastkajen och förbättra den interna logistiken.

Detaljplanen omfattar i huvudsak befintliga byggnader, och inga väsentliga förändringar förväntas vid genomförandet av planen. Gällande fastigheten 1:17, är denna till största del planlagd som vattenområde, vilket innebär att ingen byggrätt finns eller kan tillkomma på fastigheten.

Vid planens framtagande har hänsyn tagits till Emån, Natura 2000-området och de omkringliggande bostäderna.

Sammanfattning av förändringar i planförslaget

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.

Nästa steg

Detaljplanen skickas till kommunfullmäktige för antagande.

Tekniska kontoret

Mohamad Al-Hindi
Planarkitekt

Karolina Rellme
Planchef