



Detaljplan för del av Norrby 3:1 och del av Norrgården 2 i Vetlanda tätort, Vetlanda kommun

Samrådsredogörelse

Bakgrund, ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att komplettera befintlig bebyggelse och möjliggöra byggnation av besöksanläggning i form av sporthall.

Ny bebyggelse ska i sin placering och skala anpassas till omgivningen och uppföras med en god arkitektonisk kvalitet med fokus på bra helhetsverkan. Platsen ska få väsentligt förbättrade vistelsekvaliteter.

Viktiga frågor i planarbetet är bland annat gatustrukturen, gång- och cykelstråk, topografin och landskapsbild samt rekreativsvärdena i området.

Samrådsförfarande

Planförslaget handläggs genom utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Förslaget antas inte medföra en betydande miljöpåverkan och överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen för Vetlanda tätort. Detta förfarande är valt då förslaget bedöms vara av stort allmänt intresse.

Planförslaget har varit utställt för samråd under perioden 3 mars 2025 till och med 31 mars 2025, enligt 5 kap. 11§ plan- och bygglagen. Detaljplaneförslaget har varit utsänt till sakägare, myndigheter, kommunala nämnder samt andra intressenter för samråd. Den 19 mars 2025 hölls ett öppet hus där berörda fick komma och ställa frågor och få information om planförslaget. Under samrådstiden har handlingar funnits tillgängliga i stadshusets foajé, Vetlanda Bibliotek och på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter

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

1. Länsstyrelsen, inkom 2025-03-31
2. Lantmäteriet, inkom 2025-03-12
3. Trafikverket, inkom 2025-03-13
4. Länstrafiken, inkom 2025-03-31. Länstrafiken, skickade dock fel yttrande 2025-03-31 som ersattes senare med reviderad yttrande, inkom 2025-04-02.

Kommunala nämnder, styrelser, råd

5. Miljö- och byggnämnden (tjänsteskrivelse, inkom 2025-03-12), nämndbeslut inkom 2025-04-04
6. Barn och utbildningsförvaltningen, inkom 2025-03-24
7. Tekniska nämnden, inkom 2025-04-03
8. Socialnämnden, inkom 2025-03-28

Sakägare, övriga

9. E.ON Energidistribution, inkom 2025-03-07
10. Kretsloppsydost, inkom 2025-03-03
11. Njudung Energi, inkom 2025-03-10
12. Postnord, inkom 2025-03-03
13. Skanova, inkom 2025-03-03
14. Gymnastikföreningen, inkom 2025-03-31 via projektledaren på tekniska kontorets fastighetsavdelning.

Myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inkommit med följande i sitt yttrande daterat 31 mars 2025.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-01-28. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. Ta till vara och samordna statens intressen
2. Verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. Verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. Verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget 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.

Råd enligt 2 kap. PBL

Brand

Det framgår av planhandlingarna att kontaminerat släckvatten kan behöva omhändertas vid en eventuell brand. En brand inom en idrottsanläggning kan generera stora mängder släckvatten och detta kan medföra ett behov av att redan nu i planprocessen undersöka hur eventuellt släckvatten omhändertas inom området. Länsstyrelsen anser att kommunen bör komplettera planhandlingarna med detta.

Vidare framgår det att om räddningstjänsten och ambulans förväntas bistå vid utrymning behöver särskilda uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon eller bärbara stegutrustning anordnas. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver planera för uppställningsplatser och räddningsvägar för att möjliggöra tillträde för räddningstjänsten. Förslagsvis bör kommunen ta kontakt med sin lokala räddningstjänst för att utforma detta på ett lämpligt vis.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med information om hantering/omhändertagande av kontaminerat släckvatten.

Kommunen har kontaktat den lokala räddningstjänsten som svarade att de ansåg att eventuella räddningsvägar inte påverkas och att det finns goda möjligheter att hantera eventuella uppställningsplatser i ett senare skede om räddningstjänstens höjdfordon skulle behövas vid utrymning.

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-01-28) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

- Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger till bakgrund till plankarta. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan. Koordinatkryssen behöver finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft och det är enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta.
- I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar.

Kommentar

Koordinatkryss har lagts in i plankarta.

Stamfastigheterna Norrby 3:1, Norrgården 2 och Mogärde 20:1 som delvis ingår i den aktuella detaljplaneavgränsningen är väldigt stora. Detta gjorde att fastighetsbeteckningar hamnade utanför layouten i plankartan. Fastighetsbeteckning har flyttats så att de syns i grundkartan.

3. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende (Vetlanda kommuns diarienummer KLF 2022/4, Trafikverkets diarienummer: TRV 2025/27142). Trafikverket har inga synpunkter.

Kommentar

Noteras.

4. Jönköpings Länstrafik

Sakägaren insåg att de den 31 mars 2025 skickat svaret i ett annat ärende. Efter telefonsamtal ersattes yttrandet med korrekt/reviderad dokument och svarar följande:

Jönköpings Länstrafik tackar för de översända handlingarna och har av Vetlanda kommun getts möjlighet att yttra sig över rubricerande betänkande och lämnar följande yttrande. Detaljplanen ska möjliggöra en utökad byggrätt av befintligt sportcenter så att en ny idrottsanläggning kan anläggas på benämnt område. Att prioritera gång- och cykelväg i detaljplanen ser Länstrafiken som positivt. Detaljplanen beskriver att det finns en hållplats längs med Bättringsvägen men som det ser ut idag trafikeras denna hållplats, morgon och eftermiddag då linjerna lämnar och hämtar upp resenärer ifrån skolan på Njudung. Övrig tid hänvisas resenärerna till Vetlanda Resecentrum. Länstrafiken har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentar

Noteras.

Kommunala nämnder, styrelser, råd

5. Miljö- och byggnämnden

Miljö- och byggnämnden har tagit del av upprättat förslag till detaljplan för del av Norrby 3:1 och del av Norrgården 2 i Vetlanda tätort och har följande synpunkter:

- Vi föreslår att nollplansangivelse används för att kunna fastställa nockhöjder i lovgivningen. Detta för att undvika risker att marknivån anpassas för att möjliggöra högre byggnationer.
- Vi föreslår att formuleringen "Marken får inte försees med byggnadsverk" ändras till "Marken får inte försees med byggnader". Den nuvarande formuleringen föranleder till att det i lovgivningen inte är möjligt att anlägga något på marken, så som staket, parkering, plank, mur etc.
- Vi föreslår att formuleringen "Höjd på byggnadsverk" ändras till "Höjd på byggnader" eller liknande för tydlighetens skull.
- Hänsyn bör tas till att tillräckligt många tillgängliga parkeringsplatser kan anordnas i närheten av byggnadens huvudentréer med tanke på ev. utökad verksamhet. Parkering inom området där formuleringen "Marken får inte försees med byggnadsverk" är planstridigt. Ändrar man formuleringen till "Marken får inte försees med byggnader" kan parkering ev. tillåtas på prickad mark.

Kommentar

Nockhöjd revideras och anges i förhållande till nollplan i plankartan.

Formuleringar av egenskapsbestämmelser för kvartersmark har ändrats från "Marken får inte förses med byggnadsverk" till "Marken får inte förses med byggnad" för att möjliggöra placering av behövliga antal tillgängliga parkeringsplatser i närheten av byggnadens huvudentréer.

Eftersom kommunen inte har tagit ställning till hur utomhusmiljöerna ska gestaltas och ytorna disponeras så finns det ingen layout att utgå från. Genom att planlägga cirka 1617 kvm kvartersmark med prickmark runtom framtida byggrätten så säkerställer plankartan att tillräckligt många parkeringsplatser för rörelsehindrade kan anordnas framför huvudentrén. Dock blir antalet tillgängliga parkeringsplatser och deras placering en fråga för bygglov.

Formuleringen "Höjd på byggnadsverk" kommer från Planbestämmelsekatalogen och kan inte ändras.

6. Barn- och utbildningsförvaltningen

Utifrån behovsanalyser som grundas på skolans behov av undervisningsyta, behöver skolan kompenseras med idrottsytor i utemiljö då en del av fotbollsplan kommer att tas bort vid byggandet av den nya sporthallen. Tillbyggnaden innebär att skolans verksamhet förlorar undervisningsytor som idag används. I samband med byggandet bör man se över hela utemiljön för undervisning, då många elever kommer att ha sin idrottsundervisning i området.

Sammanfattning av ärendet

Vetlanda kommun behöver en ny idrottshall för att möta skolans och föreningslivets ökande behov av undervisningsyta och idrotts tider. För närvarande kan skolan inte tillgodose sitt behov av idrotts tider.

Den nya detaljplanen syftar till att möjliggöra en tillbyggnad av befintlig idrottshall med ytterligare en fullstor hall för att tillgodose både skolans och föreningslivets behov.

Utifrån barnkonventionen har alla barn rätt till utbildning och utveckling. En ny hall och idrottsyta utomhus kommer att ge alla barn och ungdomar möjlighet att delta i olika idrottsaktiviteter, vilket är en viktig del av deras fysiska och mentala utveckling. En attraktiv utomhusmiljö skulle erbjuda en plats där barn kan leka och delta i olika fritidsaktiviteter, vilket är viktigt för deras sociala och emotionella utveckling. Platsen kan fungera som en mötesplats där barn från olika bakgrunder kan träffas och interagera, vilket också främjar social inkludering och gemenskap.

Förvaltningens ståndpunkt

- Utnyttja Villervallens yta (prickmark) på baksidan som en utomhusmiljö för idrottsundervisningen.
- Ta bort den befintliga beachvolleybollplanen och ersätt den med en konstgräsyta på 25x15 meter. Genom att ta bort sanden och ersätta den med konstgräs skapas en attraktiv idrottsyta som kan användas av skolans verksamhet under dagtid och för annan träning på kvällstid. Beachvolleybollen kan hänvisas till området i Östanå.
- Hela området med hallarna och utemiljön skulle bli mer attraktivt med denna yta under dagtid för skolans verksamhet och för spontanidrott på kvällstid. Man

skulle också kunna se över friidrottsdelen framför Hasses sportcenter så att denna del kan användas mer av verksamheten.

Kommentar

Noteras. Kommunen har inte tagit beslut om hur utomhusmiljöerna kommer att disponeras och se ut. Det är därför svårt att svara var utegymmet placeras eller om beachvolleybollplanen ersätts eller inte med en konstgräsyta. Detaljplanen styr inte hur rekreationsvärdena som idag finns på plats kompenseras mer än att reservera parkmark som möjliggör detta.

7. Tekniska nämndens arbetsutskott

Tekniska nämndens arbetsutskott har inga synpunkter på detaljplaneförslaget.

Kommentar

Noteras.

8. Socialnämnden

Socialnämnden har inget att erinra mot förslaget till ny detaljplan för del av fastigheten Norrby 3:1 och del av Norrgården 2 i Vetlanda.

Kommentar

Noteras.

Sakägare, övriga

9. 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.

10. 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

Noteras. Informationen fanns redan i planbeskrivningen.

11. Njudung Energi

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

VA: Inga synpunkter

FJV: Vi har ledningar i prickmarken söder om tillbygget och om marken säljs i framtiden kan dessa behöva skyddas med ett servitutsavtal. Vidare har vi ledningar i ytan öster om

parkeringen och om man schaktar för ny beläggning bör man vara aktsam om schaktdjupet.

Bredband: Inga synpunkter.

Elnät: Vi har [REDACTED] ledningar i prickmarken söder tillbygget [REDACTED] som [REDACTED] går i parkmarken och genom korsningen Norra Esplanaden/ Valhallavägen.

I exploateringskostnader under exploatören ekonomiska ansvar skall även kostnader för ledningsrätter, flytt av ledningar, ombyggnad av ledningar och anläggning införas.

Kommentar

Noteras i övrigt. Ett u-område har lagts in i plankartan för att skydda befintliga ledningar inom kvarteretsmark. Information om aktsamhet vid schaktning för markbeläggning av ytan som ska utöka den allmänna parkeringen har lagts in i planbeskrivningen.

12. 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

Noteras.

13. Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

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

Kommentar

Noteras.

14. Gymnastikföreningen

Gymnastikföreningen har meddelat att de tänker och hoppas att de kan ha finansiering för en gymnastikdel som på längden är 12 meter i stället för de 8 meter som

Samrådsförslaget har räknat med. Detta innebär att byggrätten för hallen behöver vara minst 58 meter i stället för den 55 meter som samrådkartan redovisar idag. Gymnastikföreningen har bifogad i sitt yttrande två referensritningar som visar utformningen på gymnastikhallen i Huskvarna.

Kommentar

Plankartan har reviderats med utökad byggrätt för att möjliggöra byggnation av en 58 meter lång sporthall. Byggrätten höjs också från 10 till 12,5 meter (h1) respektive från 7,5 till 10,5 meter högsta nockhöjd (h2) för att kunna tillgodose andra invändiga funktionskrav som gymnastikföreningen behöver som bland annat att kunna hissa upp tumblinggolvet under bjälklaget.

Sammanfattning av förändringar i planförslaget

Planbeskrivningen och plankartan har förtydligats och justerats för att möta de inkomna synpunkterna efter samråd, enligt följande:

Planbeskrivningen har kompletterats med information om omhändertagande av släckvatten vid en eventuell brand samt en flödesberäkning vid 100-års skyfall som visar på att infrastrukturens kapacitet inom planområdet anses vara tillräcklig även efter exploatering.

Information om riksintresse för kommunikationer luftfart (MSA-område för Växjö flygplats) och huruvida dessa påverkas av detaljplaneförslaget har också lagts in i planbeskrivningen.

Plankartan har kompletterats med ett u-område (u1, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar), byggrätten har utökats för att möjliggöra byggnation av 58 meter lång sporthall samt bestämmelsen om högsta nockhöjd reviderades i plankartan och redovisas i förhållande till angivet nollplan enligt följande:

- h1, högsta nockhöjd på byggnad är +199,4 meter över angivet nollplan (motsvarar 12,5 meter nockhöjd), vilket innebär en höjning av byggrätten med 2,5 meter jämfört med samrådsversionen.
- h2, högsta nockhöjd på byggnad är +197,4 meter över angivet nollplan (motsvarar 10,5 meter nockhöjd), vilket innebär en höjning av byggrätten med 3 meter jämfört med samrådsversion. Denna ändring görs för att kunna tillgodose olika tekniska krav så som bland annat krav på rumshöjd i publika lokaler samt utrymme för installationer och teknik.
- h3, högsta nockhöjd på byggnad är +191,9 meter över angivet nollplan (motsvarar 5 meter nockhöjd), vilket innebär att byggrättens höjd är densamma som i samrådsversionen.

Formuleringar av egenskapsbestämmelser för kvartersmark har ändrats från "Marken får inte förses med byggnadsverk" till "Marken får inte förses med byggnad".

Formuleringar av utformningsbestämmelser (f1) har ändrats från "Byggnaden ska utformas med en variationsrik fasad som visuellt bryter upp den stora och långa volymen. Fasaden ska utformas med inslag av trä och i entré partier och där verksamheten tillåter vara uppglasad" till "Byggnaden ska ha en varierad fasad som

visuellt bryter upp den stora och långa volymen. Fasaden ska innehålla inslag av trä och vara glasad där verksamheten tillåter”.

Koordinatkryss och fastighetsbeteckning har lagts in i plankartan.

Fastighetsförteckning och grundkarta har uppdaterats.

Nästa steg

Detaljplanen justeras och skickas till kommunstyrelsens arbetsutskott för beslut om granskning.

Tekniska kontoret,

Irina Fridén
Planarkitekt

Karolina Rellme
Planchef