



Detaljplan för

## del av Norrby 3:1 (Mellangården)

Vetlanda kommun, Jönköpings län



Ärendenummer: KFL 2024/259

**Planbeskrivning**

**Antagandehandling**

Upprättad 2025-09-08

Antagen 2025-10-15

Laga kraft: 2025-11-14



## Innehåll

Vad är en detaljplan? .....	1
Detaljplanens syfte .....	2
Plandata .....	2
Beskrivning av detaljplanen .....	2
Motiv till detaljplanens regleringar .....	5
Genomförandefrågor .....	6
Planeringsunderlag .....	8
Planeringsförutsättningar .....	8
Konsekvenser .....	14

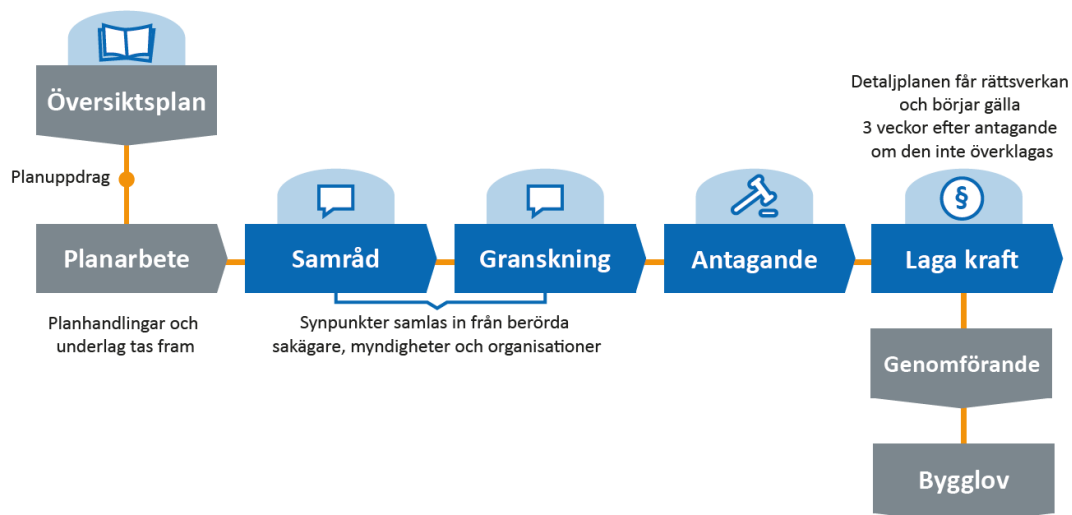
## Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. Detaljplanen innehåller information om vad man får göra för byggåtgärder inom planområdet.

Kommunen tar fram ett planförslag med planhandlingar och utredningar. Efter godkännande av kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) skickas förslaget ut på samråd. Under samrådet får berörda sakägare, myndigheter och organisationer tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet tar kommunen fram en samrådsredogörelse som redovisar alla synpunkter som inkommit under samrådet och hur kommunen ställer sig till dessa.

Planförslaget revideras utifrån de synpunkter som inkommit och efter nytt godkännande från KSAU ställs det ut på granskning innan antagande. Vid granskningen ges ett nytt tillfälle för berörda att lämna synpunkter. Den som inte inkommit med ett yttrande innan granskningstidens slut kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskning tar kommunen fram ett granskningsutlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under granskningstiden och hur kommunen ställer sig till dessa.

Detaljplanen antas sedan av kommunfullmäktige. De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under planprocessen kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan får laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat. Mer information om planprocessen finns på kommunens hemsida [vetlanda.se/detaljplaner](http://vetlanda.se/detaljplaner).



## Detaljplanens syfte

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder på del av fastigheten Norrby 3:1 samt att tillskapa tomtmark till boende på fastigheten Gärdet 1.

## Plandata

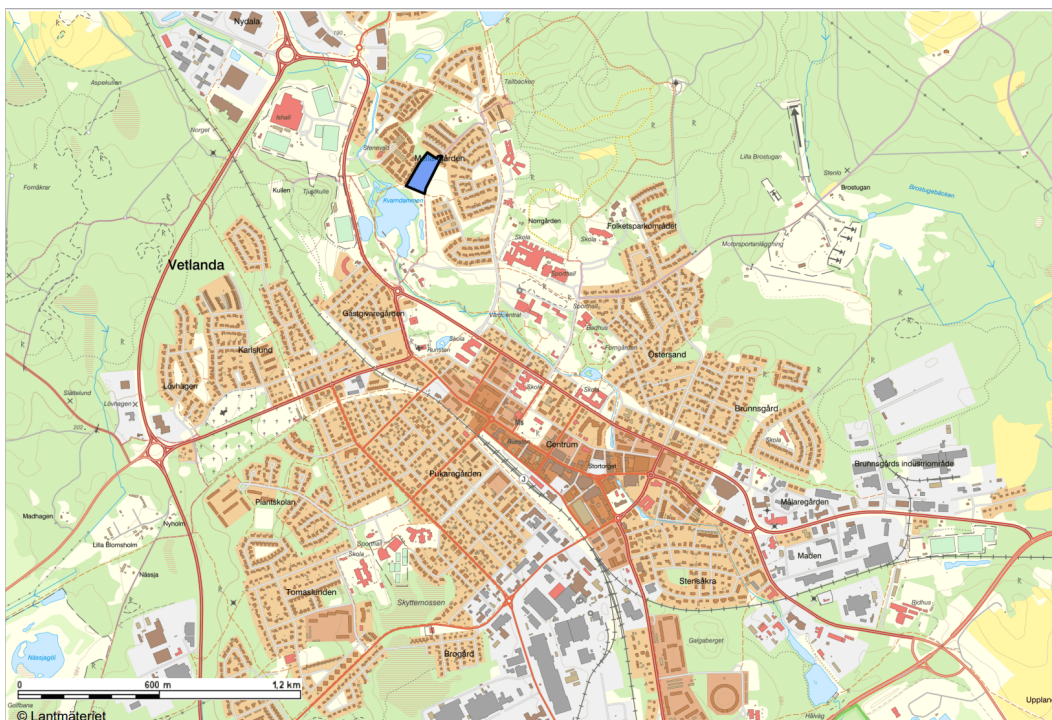
### Förfarande

Detaljplaneförslaget handläggs med standardförfarande då förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten.

## Beskrivning av detaljplanen

### Planområdet

Planområdet ligger i stadsdelen Mellangården, strax utanför Vetlanda centrum. Området avgränsas i norr av kvarteret Ängen, i väster av skog och kvarteret Gärdet samt i söder och öster av befintlig gång- och cykelväg. Planområdet är cirka 1,2 hektar. Området ligger inom fastigheten Norrby 3:1, vilken ägs av kommunen. I dagsläget finns ett enklare utegym/hinderbana på platsen.



Figur 1: Karta över Vetlanda med planområdet markerat i blått



## Bakgrund och huvuddrag

Planområdet finns utpekade i fördjupad översiktsplan för Vetlanda tätort från 2020 (FÖP), där det bedöms att cirka 20 bostäder kan uppföras. FÖP ger rekommendationer om att hålla tillkommande bebyggelse låg samt bevara befintliga gång- och cykelstråk. Kommunen har behov av att tillskapa senior- och LSS-bostäder, varför området prövas för bostadsbebyggelse. Seniorbostäder är vanliga privatbostäder för personer över en viss ålder, vanligen 55 år. Bostäderna ska vara utformade efter de äldres behov av tillgänglighet och innebär ofta en ökad möjlighet till gemenskap. Vilken åldersgrupp tillkommande bostäder riktar sig mot är inget detaljplanen kan styra, men intentionen är att tillskapa attraktiva seniorbostäder eftersom det råder brist på det i kommunen. Vidare har önskemål kommit in från angränsande fastighetsägare att möjliggöra för tomtmark till boende på Gärdet 1. Befintligt utegym/hinderbana kommer behöva flyttas.



*Figur 2: Illustration för hur området kan utformas och hur byggrätterna kan utnyttjas. Bilden är endast en illustration, flera alternativa utformningar är möjliga inom området.*

## Allmän plats

Detaljplanen innehåller allmän plats med bestämmelserna NATUR, GATA, P-PLATS och GCVÄG, vilka står för naturmark, gata, parkeringsplats samt gång- och cykelväg. Bestämmelse om GCVÄG planläggs över befintliga gång- och cykelvägar. Regleringen syftar till att säkerställa vägnas fortsatta funktion. För att möjliggöra angöring till södra delen av planområdet planeras Norrvägen förlängas söderut. Ytan som krävs för det planläggs som GATA. Förlängningen av Norrvägen kommer läggas längs med befintlig gång- och cykelväg. Ny gata avslutas med vändplats. Parkeringsplatserna planläggs för

att möjliggöra besöksparkering till området. Bland annat har lekplatsen öster om planområdet bedömts ha behov av parkeringsplatser.

För att skapa kontakt mellan allmän gång- och cykelväg och skogen strax nordväst om planområdet planläggs området som gränsar mot kvarteret Ängen för naturmark. Naturmarkens yta breddas gradvis ju närmre skogen den går. I södra delen av planområdet regleras marken också med naturmark. Här fungerar den som en separering mellan befintlig gång- och cykelväg och tillkommande kvartersmark. Bredden på naturmarken möjliggör för trädplantering och fördröjning av dagvatten.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

### **Kvartersmark**

Större delen av planområdet regleras med användningen B – bostäder. Regleringen skapar förutsättningar för bostadsbebyggelse som kan tillgodose de behov kommunen identifierat. Användningen omfattar bostadsbebyggelse och bostadskomplement. Bostäder med ett visst vårdinslag kan ingå i användningen, beroende på hur stort vårdinslaget är och hur stor omgivningspåverkan kan förväntas bli. Exempelvis kan vårdinslaget föräldraliknande omsorg rymmas inom användningen B, vilket innebär att boende enligt LSS rymms. Kvartersmarken regleras med bestämmelser om höjd på byggnadsverk, utnyttjandegrad samt placering. Föreslagen kvartersmark möjliggör för drygt 20 bostäder. Regleringen möjliggör för tomtmark till Gärdet 1.

### **Gestaltning**

Tillkommande bebyggelse sker i relativt känslig miljö, då planområdet gränsar mot tre områden med höga kulturhistoriska värden. Till norr ligger kvarteren Åkern och Ängen med villor som är utformade med sadeltak och gavelsidor vända mot planområdet. Resultatet blir ett karaktäristiskt spetsigt taklandskap. Även kvarteret Gärdet, med lägenhetshus i en till två våningar, är utformade med sadeltak, om än betydligt flackare. Kvarteren har väldigt tidstypiska karaktärer, vilket innebär att tillkommande bebyggelse bör spegla nutida arkitektur och ge ett samtida uttryck. Med ett samtida uttryck i tillkommande bebyggelse kan övriga kvarter särskiljas ytterligare och möjligheten att utläsa årsringar i bebyggelsen förstärks. Därtill bör tillkommande bebyggelse utformas med sadeltak som speglar omkringliggande bebyggelse. Gavelsidor kan med fördel vändas mot Kvarndammen.

### **Parkering**

Antal parkeringsplatser för cyklar och bilar ska överensstämma med kommunens parkeringsnorm. Krav på antal ställs utifrån bruttoarea för bebyggelse i området. För exploitörer som vill bidra aktivt med åtgärder som stimulerar ett mer hållbart resande och därmed bidrar till ett minskat bilparkeringsbehov, finns möjligheter att sänka parkeringstalet för bostäder enligt parkeringsnormens fördefinierade reduktionsfaktorer.



## Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år 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
GATA	Gata	Möjliggör för att Norrvägen förlängs längs med befintlig cykelväg i östra delen av planområdet. Säkerställer anslutning till nya bostäder.
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Säkerställer befintliga gång- och cykelvägar.
P-PLATS	Parkering	Parkering planläggs längs Norrvägen för att möjliggöra besöksparkering till området.
NATUR	Natur	Naturmark planläggs vid gränsen mellan befintlig bebyggelse i norr samt som avgränsning mellan tillkommande bebyggelse och gång- och cykelväg. Ytorna säkerställer tillgång till skog nordväst om planområdet samt möjliggör för plantering av träd och buskar. Naturmarken möjliggör också för fördröjning av dagvatten.
B	Bostäder	Syftet med planläggning är att möjliggöra för bostäder och tomtmark.

### Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
a <sub>1</sub>	Strandskyddet är upphävt. (Begränsas av sekundär egenskapsgräns)	Gäller för kvartersmark. Upphäver strandskyddet och möjliggör för bostadsbebyggelse samt tomtmark. Se vidare under 8. Konsekvenser -> 8.6.1 Strandskydd.
a <sub>2</sub>	Strandskyddet är upphävt. (Begränsas av egenskapsgräns)	Gäller för allmän plats GCVÄG. Se vidare under 8. Konsekvenser -> 8.6.1 Strandskydd.
e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.	Byggnadsarean möjliggör för LSS- och seniorboende. Säkerställer att det finns ytor för trädgård, parkering och uteplatser.



Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
h <sub>1</sub>	Högsta nockhöjd är 6 meter.	Höjden möjliggör för enplanshus med sadeltak i relativt kraftig lutning samtidigt som höjdbegränsningen förhåller sig till befintliga kvarter.
h <sub>2</sub>	Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 3.5 meter.	Tydliggör att komplementbyggnader ska underställas huvudbyggnader.
p <sub>1</sub>	Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.	Bestämmelsen säkerställer att byggnader placeras med tillräckligt avstånd från varandra, vilket främjar säkerhet och en god boendemiljö.
Punktprickad mark	Marken får inte förses med byggnad.	Säkerställer att tillkommande tomtmark för kvarteret Gärdet inte förses med byggnader.

## Genomförandefrågor

### Fastighetsrättsliga frågor

För norra delen av planområdet är intentionen att ett LSS-boende ska uppföras. Marken kommer antingen styckas av från Norrby 3:1 eller ligga kvar inom samma fastighet, beroende på om kommunen i egen regi uppför verksamheten. Södra delen av planområdet är avsett för seniorbostäder och kommer styckas av från Norrby 3:1. Prickad mark som gränsar mot kvarteret Gärdet kommer genom fastighetsreglering föras över till Gärdet 1.

Fastighetsägaren för Gärdet 1 (Witalabostäder) ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen för tillköpet av ytterligare mark till Gärdet 1. Kommunen ansöker om och bekostar övriga lantmäteriförrättningar i området.

### Tekniska frågor

Det finns ledningar för vatten, avlopp, 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.

### Utbyggnad och drift av allmän plats

Kommunen är ansvarig för utbyggnad och drift av allmän plats. Allmän plats i detaljplanen består av natur, gata och GC-väg. Naturmark används intill delar av befintlig gång- och cykelväg samt i norra delen av planområdet. Bestämmelsen innebär delvis friväxande grönområde men också mer skött grönområde, särskilt intill gång- och cykelväg. Bestämmelsen gata möjliggör att ny väg byggs ut som kan angöra områdena. Allmän plats GC-väg avser de redan anlagda gång- och cykelvägarna. Östra gång- och cykelvägen kan komma att behöva sänkas i samband med genomförandet, vilket i så fall kommunen ordnar.





## Utbyggnad och drift av vatten och avlopp

Planområdet föreslås ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ytterligare brandposter kan behöva byggas ut. Detta görs i dialog mellan Räddningstjänst och Njudung Energi.

## Ledningar

Det går idag ledningar längs med gång- och cykelvägarna. Dessa bedöms kunna ligga kvar även med förändrad markanvändning (parkmark till naturmark).

## Ekonomiska frågor

Kommunen ämnar grundförbereda kvartersmarken och eventuellt bygga om gång- och cykelväg, med samma placering. Detaljplanens genomförande innebär kostnader för kommunen i form av grundberedd kvartersmark samt utbyggnad av kommunal gata med avslutande vändplats. Kostnaderna för detta kommer räknas in i köpeskillingen vid försäljning av mark. Intäkterna för försäljning av marken går till exploateringsbudgeten. Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

## Organisatoriska frågor

### Avtal

I dagsläget finns inga avtal upprättade mellan kommunen och eventuell exploatör.

### Tidplan

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

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

## Planeringsunderlag

### Kommunala

#### Översiktsplan

Gällande översiktsplan, Fördjupad översiktsplan för Vetlanda tätort, antagen 2020.

#### Detaljplan

- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Vetlanda (Mellangården-Norrgården), 1967
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Vetlanda (k.v Mellangården m.m), 1972
- Mellangården I, förslag till stadsplan, 1979

#### Grundkarta

Tillhörande grundkarta är upprättad 2024-12-19. Fastighetsredovisningen är aktualiserad 2025-05-20.

## Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken

Undersökningen för den här detaljplanen gjordes 2024-11-11.

### Utredningar

Markmiljöundersökning, framtagen av Njudung Energi, upprättad 2024-12-03

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala

#### Översiktliga planer

Fördjupad översiktsplan för Vetlanda tätort (antagen 2020) pekar ut en yta vid Kvarndammen som lämplig för bostadsbebyggelse. Cirka 20 nya bostäder beräknas kunna tillskapas. För den fortsatta planeringen anges följande riktlinjer:

- Undersök möjligheter för bostäder för äldre.
- Bevara befintliga fastigheters siktstråk mot Kvarndammen i möjligaste mån, bland annat genom en låg byggnadshöjd på tillkommande bebyggelse.
- Ta hänsyn till spridningskorridorer för växter och djur samt utpekad kulturkärna sydväst om området (Kvarndammen).
- Upprätthåll goda cykelförbindelser genom samt till och från området.

#### Detaljplaner

Planområdet täcks av tre äldre detaljplaner från 1967, 1972 och 1979. Det är uteslutande olika bestämmelser för allmän plats, park som täcker området. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare stadsplaner att gälla

inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

### **Riktlinjer för bostadsförsörjning**

Kommunen har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjning i Vetlanda kommun 2023-2030. I riktlinjerna bedömer kommunen att befolkningen kommer minska, men att antalet hushåll kommer öka till följd av en åldrande befolkning. I bostadsförsörjningsprogrammet har kommunen identifierat flera mål för att möta behoven och nå ett hållbart byggande.

### **Riksintressen**

3 kap. 5-9 §§ och 4 kap. miljöbalken innehåller bestämmelser för hushållning med mark och vatten för särskilt utpekade områden i landet (riksintressen). Planområdet ligger inom riksintresse för skyddade vattendrag (Emån) enligt 4 kap. 6 § miljöbalken. Vattenkraftverk samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål får inte utföras. Planområdet omfattas också av riksintresse för kommunikationer luftfart genom att det ingår i MSA-området för Växjö flygplats.

### **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.

### **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 är att en god miljö ska upprätthållas eller förbättras. Det finns MKN för vattenkvalitet, utomhusluft och omgivningsbuller. Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare, vilket Vetlanda kommun inte uppnår. Dock ska strävan oavsett vara att begränsa buller, vilket styrs av bland annat hänsynsreglerna i miljöbalken. För utomhusluften görs i kommunen regelbundna mätningar av kvaliteten. Dessa visar att nivåerna ligger på godkända nivåer.

För ytvatten finns MKN för kemisk status och ekologisk status. Området avvattnas till Vetlandabäcken, som är en klassad vattenförekomst. Klassning och kvalitetskrav enligt Länsstyrelsens vatteninformationssystem (VISS 2024) visas i tabell nedan:

Vattenförekomst	Statusklassning	Kvalitetskrav
Vetlandabäcken	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2033
	Uppnår ej god kemisk status	God kemisk ytvattenstatus

Vetlandabäckens kemiska status klassas som ej god utifrån att den har för höga halter och kvicksilver och så kallade difenyletrar. Samtliga av Sveriges undersökta

ytvattenförekomster överskrider gränsvärdena för kvicksilver och difenyletrar. Den ekologiska statusen i bäcken bedöms som måttlig, med kvalitetskrav om att uppnå god status senast 2033. Det finns flera betydande påverkanskällor, bland andra dagvatten från urban markanvändning.

## Miljö

### Strandskydd

Delar av planområdet täcks idag av Kvarndammens strandskydd.

### Dagvatten

Området ligger i en sluttning ner mot Kvarndammen. Det är idag obebyggt och bedöms som väl-dränerat.

### Geotekniska förhållanden

I samband med planarbetet har en geoteknisk undersökning genomförts. Fem provgropar grävdes för att bedöma djup till berg samt jordart. I fyra av fem gropar stoppades grävning vid 1,8 – 2,8 meters djup där berg eller stort block tog vid. I den femte provgropen avbröts grävning efter 3 meter då berg inte stöttes på. I samtliga gropar gick jorden från löst lagrad sandig morän till fast lagrad stenig eller blockig morän. Inget grundvatten påträffades i någon av groparna.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Norrvägen är i dagsläget den enda märkbara källan till buller. Vägen slutar i en vändplan vid planområdets nordvästra ytterkant och fungerar som en matargata till de befintliga bostäderna norr om planområdet. Ljudmiljön i dagsläget bedöms som god.

### Risk för översvämning

Området ligger relativt högt i topografin och har en naturlig sluttning ner mot Kvarndammen. Platsen har inte varit utsatt för översvämning tidigare. 2022 genomförde WSP en skyfallskartering för Vetlanda tätort. Karteringen utgår från ett 100-årsregn med en varaktighet om 6 timmar och klimatfaktor 1,4. Resultatet visar att planområdet ligger utanför riskzonen och att det inte finns några identifierade ansamlingar av vatten inom området efter avslutad simulation.

### Risk för erosion, skred och ras

Ingen risk för ras, skred eller erosion föreligger.

### Föroreningar

I samband med att den geotekniska undersökningen för planområdet genomfördes togs prover på jorden. Området har historiskt sett hört till gården Mellangården och nyttjats för jordbruksändamål. Det har därför funnits misstankar om att det skulle kunna finnas bekämpningsmedel/pesticider kvar i marken. Av analysen framgår att det inte

förekommer några analyserbara halter av de pesticider som skulle kunnat finnas. Utöver misstanken om pesticider finns det ingen känd eller misstänkt potentiell förorenad mark inom planområdet. Det finns inte heller några föroreningar i närheten av planområdet som bedöms utgöra en risk för människors hälsa och säkerhet.

## **Radon**

Radonhalten mättes i samband med att den geotekniska undersökningen genomfördes. Resultatet visar på normalradonmark.

## **Räddningstjänst**

Vetlanda kommun ingår i dagsläget i Högländets räddningstjänstförbund. Närmaste brandstation ligger i Vetlanda, cirka 2,5 kilometer från planområdet. Insattiden förutsätts understiga fem minuter enligt genomförd analys. Framkomligheten till och från planområdet bedöms som god. Brandposter finns i närområdet. Ytterligare brandposter kan behöva byggas ut i samband planens genomförande.

## **Kulturmiljö**

### **Fornlämningar**

2019 genomfördes en arkeologisk utredning med sökschaktning inom området. En grop påträffades som med stor tvekan tolkades som en boplatsgrop. Gropen har undersökts och tagits bort och området bedöms nu i stort med den antikvariska statusen "undersökt och borttaget". Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen (1988:950). Vid påträffande av fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska arbetet avbrytas och fornlämningen undersökas.

### **Särskilt värdefulla bebyggelseområden**

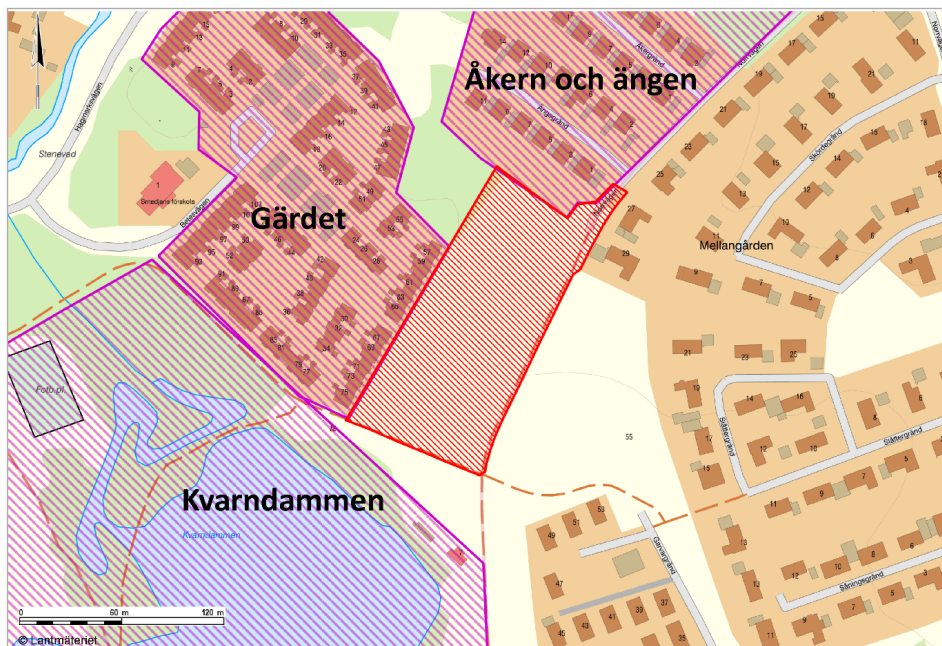
Inför arbetet med ny översiktsplan har kommunen uppdaterat befintliga kulturmiljöunderlag. I arbetet med detta har en kulturhistorisk karaktärisering av tätorterna i kommunen tagits fram. I rapporten beskrivs tre områden som angränsar till detaljplaneförslagets planområde. De tre områdena – Kvarndammen, kvarteren Ängen, Åkern samt Gärdet – bedöms samtliga som särskilt värdefulla bebyggelseområden.

Kvarndamsområdet utgör en del av stadens sammanhängande parkstråk utmed Vetlandabäcken. I området finns byggnader och andra spår som visar på områdets historiska utveckling från en plats med tidiga hantverks- och industriverksamheter och småskalig bostadsbebyggelse till ett planerat parkstråk i den framväxande staden. Området som helhet har idag en tydlig karaktär av rekreationsområde.

Rekommendationer för Kvarndammsområdet är att dess parkkaraktär med damm och Vetlandabäckens vattenflöde, högresta träd och gångvägar bör värnas. Inskränkningar i den allmänna tillgängligheten till området bör undvikas. Ingen ytterligare bebyggelse bör uppföras inom området.

I kvarteret Gärdet uppfördes bebyggelsen under tidigt 1990-tal efter ritningar av Skanska och SKA Arkitekter. Området uppfördes bilfritt och bebyggelsen gavs ett enhetligt utförande med lägenheter i en och två våningar. Fasaderna utfördes i tegel och skivmaterial med putskaraktär, där variation ges från teglets olika färgtoner. Kvarteret är

mycket tidstypiskt utfört avseende planstruktur och arkitektur. Kvarteren Åkern och Ängen byggdes 1973 och består av gavelvända bostadshus med sadeltak grupperade längs med två gator. Gavlarna består av målad spontpanel och kortsidorna av brunt tegel. Rekommendationer för kvarteren är bland annat att vid eventuella tillägg ska placeras och utformas så att de bildar tydliga årsringar i miljön. Vidare bör även de enskilda bostadshusens karaktär beaktas.



Figur 3: Lokalisering av värdefulla bebyggelseområden i förhållande till planområde (röd skraffering).



Figur 4: Kvarteret Ängen och Åkern



Figur 5: Kvarteret Gärdet.

## Naturmiljö

Planområdet utgörs av en gräsyta med enstaka träd. Större delen av ytan klipps en gång om året, varför området under sommarhalvåret mestadels är högvuxet. Området kantas i söder och öster av gång- och cykelvägar, vars närmaste gräsyta klipps mer regelbundet. Centralt i området finns ett utegym/hinderbana med mer regelbunden gräsklippning. När gräset är högvuxet ger det viktiga ekosystemtjänster i form av temperaturregulering och pollinering. I övrigt har området låga naturvärden. Direkt nordväst om planområdet finns ett skogsområde med högre naturvärden bestående av lövträd och grova ekar.

## Sociala förutsättningar

### Trygghet, barnperspektiv och tillgänglighet

I dagsläget går ingen motortrafik i området, vilket möjliggör för stora fria ytor med lek och vistelse i en trafiksäker miljö. Här finns gena gång- och cykelvägar som är vältrafikerade och skapar uppsyn samt en känsla av liv och rörlighet i området, vilket kan stärka den upplevda tryggheten. Direkt öster om planområdet finns en stor yta med fotbollsplan, basketplan och lekplats. Närheten till både Kvarndammen och Norrgårdens rekreationsområde gör att det är lätt att komma till mer naturliga platser med skog och vatten. Från planområdet är det enkelt att ta sig till viktiga platser via gång- och cykelvägarna. Det är nära till idrottsområden, skolor samt centrum och Nydala med den service det innebär. Att det finns gena gång- och cykelvägar till viktiga platser runt om i staden skapar förutsättningar för unga att utveckla hållbara livsmönster över tid.

## Teknik

### Ledningar

Följande ledningsägare har uppgett att de har ledningar inom eller i anslutning till planområdet:

- Skanova
- Njudung Energi

Det finns ledningar för vatten, avlopp, el, fiber och fjärrvärme i närområdet.

## Avfall

Kretslopp sydost ansvarar för avfallshanteringen i Vetlanda kommun.

## Trafik

Anslutning till området föreslås ske via Norrvägen. I dagsläget avslutas Norrvägen som en återvändsgata. Sista delen av Norrvägen bedöms som en lugn lokalgata med begränsad trafikmängd. Under en vecka i månadskiftet november – december 2024 mättes årsdygnstrafiken (ÅDT) på Norrvägens avslutande del till 213 fordon/dygn, med en medelhastighet på 30 km/h.

## Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på storgatan, dryga 350 meter bort. Sträckan trafikeras i dagsläget av regionbussar med vilka man lätt når såväl Vetlanda centrum som andra centrum runt om i regionen.

## Gång och cykel

Planområdet omges i söder och öster av gång- och cykelvägar som leder till viktiga platser runt om i tätorten. I direkt anslutning finns Kvarndammen, med trevliga gröna stråk som leder till Tjustkulle eller mot centrum.

## Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

Fastighet	Avstår mark	Markanvändning	Nummer i figur
Norrby 3:1	Cirka 3464 kvadratmeter	B – bostäder (LSS)	1
Norrby 3:1	Cirka 5125 kvadratmeter	B – bostäder (Senior)	2
Norrby 3:1	Cirka 558 kvadratmeter	B – bostäder (Tomtmark)	3

Detaljplanens genomförande innebär att område 2 och 3 i figur 6 kommer styckas av från Norrby 3:1. Eventuellt kvarstår marken för LSS-boende inom fastigheten Norrby 3:1, beroende på om kommunen uppför boendet. Område 3 i figur 6 kommer genom fastighetsreglering föras över till angränsande fastighet Gärdet 1.





Figur 6: Fastighetsrättsliga konsekvenser av planförslaget

## Riksintressen

Detaljplaneförslaget påverkar inte skyddade vattendrag och inte heller kommunikation luftfart.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

## 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). Undersökning för den här detaljplanen genomfördes 2024-11-11 och finns som bilaga. Kommunen bedömer att detaljplanens tänkbara effekter inte kommer medföra någon risk för miljön eller människors hälsa och säkerhet på lång eller kort sikt. Kommunen bedömer att detaljplanens effekter innebär lämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser på både lång och kort sikt. Den sammanvägda bedömningen är att genomförandet av planförslaget inte medför risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning behöver inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.



## Miljö kvalitetsnormer

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller i anslutning till planområdet. Inom stadsdelen Mellangården avvattnas stora delar av den befintliga bebyggelsen till Vetlandabäcken genom en ledning. Tillkommande bebyggelse föreslås ansluta till samma ledning. Ledningen är så pass väl dimensionerad att den kan hantera tillkommande dagvatten, med eller utan fördröjning inom planområdet. I dagsläget rinner dagvattnet orenat ut i Vetlandabäcken. En sedimenteringsdamm och ett våtmarksområde planeras, som renar och fördröjer vattnet innan det når Vetlandabäcken. Åtgärden innebär en förbättrad dagvattenhantering för Vetlanda i stort samt att genomförandet av detaljplanen inte har en negativ påverkan på möjligheterna att uppnå MKN för vatten.

## Miljö

### Strandskydd

Genomförandet av planförslaget förutsätter att strandskyddet kan upphävas för de delar av planområdet som berörs av det. Det gäller mark som planläggs för bostadsbebyggelse och därmed hörande markutnyttjande samt allmän gång- och cykelväg med kommunalt huvudmannskap.

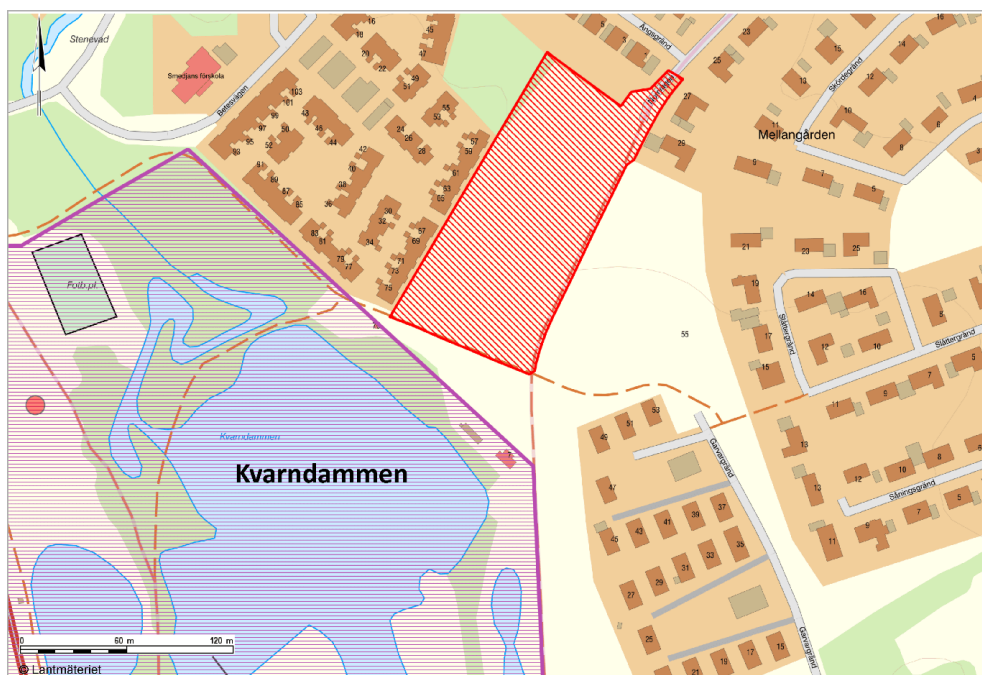
Kvarndammens strandskydd som helhet innefattar stora delar parkområde med mycket höga rekreativvärden. I parkområdet finns utläsbara spår av hur området gått från industri- och hantverksområde med småskalig bostadsbebyggelse till ett planerat parkstråk. Här finns även högresta träd och slingrande gångvägar. I kulturhistorisk rapport framtagen inför arbetet med ny ÖP är området avgränsat enligt karta i figur 7.

Den allemansrättsliga tillgången till strandområdet begränsas inte av planförslaget. Ytan som tas i anspråk är idag en klippt och slagen gräsyta, detaljplanelagd som allmän plats park. Avståndet mellan Kvarndammens strandlinje och kvartersmarken är mellan 45 och 65 meter. Från Kvarndammen mot planområdet går först en trädridå, följt av en grusad gångstig som sedan övergår till ängsmark. Därefter går en asfalterad cykelväg. Där cykelvägen tar vid börjar planområdet. Cykelnätet så som det ser ut idag på platsen kommer att behållas och säkras genom korrekt markanvändning. Cykelnätet och den tidigare nämnda grusade gångstigen skapar tydliga och lättillgängliga kopplingar från och till strandområdet. Den allemansrättsliga tillgången är säkrad genom gång- och cykelstråken samt den öppna allmänna ytan mellan dessa stråk. En exploatering av gräsytan inom planområdet bedöms inte försämra eller påverka allmänhetens tillgång till Kvarndammen.

Detaljplaneförslaget bedöms inte förändra livsvillkoren för djur- och växtliv. Befintlig mark med uppvuxna träd och växtlighet mellan planområdet och strandlinjen bevaras. Ytan som tas i anspråk har idag inga särskilda naturvärden, vilket heller inte bedöms ändras på lång sikt oavsett om ytan exploateras. Denna bedömning grundar sig på att marken idag är detaljplanelagd som park och har som sådan regelbunden skötsel. Nyanlagda bostadstomter och grönområden inom kvartersmarken gör att delar av ytan behålls som gräsytor, medan andra delar planläggs som natur och bedöms tillföra gröna värden till området. Inom planområdet följs cykelvägen av ett sju meter brett stråk för

allmän plats natur. Kopplingar mellan omkringliggande natur och Kvarndammen bevaras och stråk mellan Kvarndammen och grönområden i närheten finns kvar.

För att kunna upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap 18 c §. Skälet som åberopas för att upphäva strandskyddet är det femte av de sex skälen: "Marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området".



Figur 7: Planområdet (röd skraffering) i förhållande till Kvarndammens parkområde (lila skraffering).

### Bostadsförsörjning

Kommunen har på lång sikt haft en negativ befolkningsutveckling. I samband med flyktingströmmen 2013 – 2015 bröts den trenden och befolkningen ökade markant. Därefter stagnerade utveckling, med en något svag ökning. Tätorten har historiskt sett ökat i befolkning även då kommunen i stort har haft en negativ befolkningstrend. Kommunens prognos är att befolkningen framöver kommer minska, men att andelen äldre ökar. En högre andel äldre genererar generellt ett högre antal hushåll. Följden blir att en vikande befolkningsutveckling till trots så kommer förmodligen antalet hushåll öka. För att möta de skiftande behov av bostäder på ett hållbart sätt har kommunen tagit fram "Riktlinjer för bostadsförsörjning i Vetlanda kommun 2023 – 2030". Riktlinjerna innehåller ett antal mål som ska eftersträvas i kommunen för att nå ett hållbart byggande som möter behoven. Planområdet uppfyller följande riktlinjer:

- **Verka för nyproduktion som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet**  
Målet är en följd av att kommunen ser behov och efterfrågan på nyproducerade marklägenheter och boende för seniorer. Målet ska bland annat nås genom förtätning för en mer blandad bebyggelse. Planförslaget uppfyller målet genom

att möjliggöra för marklägenheter. Förslaget innebär totalt dryga 20 bostäder, varav cirka 14-16 som marklägenheter för seniorer.

- **Utveckla Vetlanda som attraktiv boendekommun**

Planförslaget uppfyller målet genom att möjliggöra för bostäder i närhet till många av de faktorer som efterfrågas av de boende i Vetlanda. Tillkommande bostäder har direktkontakt med lekplats och parkmiljö i form av Kvarndammen. Från Kvarndammens parkområde leder lummiga stråk både mot centrum och Tjustkulle. Planförslaget möjliggör för ett tryggt boende med närhet till skolor, idrottsplatser, parker, Norrgårdens rekreationsområde, kollektivtrafik, Nydala handelsområde med mera. Planområdets direkta kontakt med GC-nätet gör att boende har gena gång- och cykelvägar till viktiga platser runt om i kommunen.

- **Tillskapa lämpliga bostäder för särskilda behov**

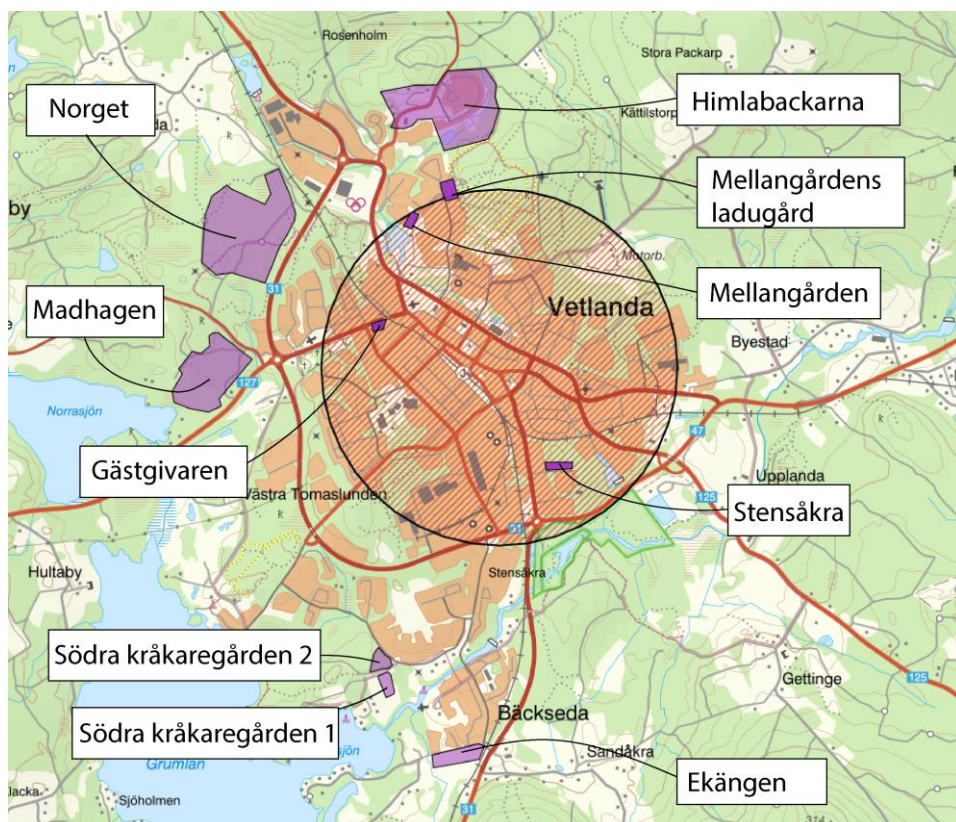
Ett genomförande av planförslaget ger ett välbehövligt bidrag till mängden LSS-boenden i kommunen. Uppdraget för detaljplanen togs främst för att följa den fördjupade översiktsplanens intentioner samt för att tillskapa LSS-boende.

### Lokaliseringsutredning

Området detaljpaneläggs för att tillskapa boenden för seniorer och personer med stöd enligt LSS. Kommunen har med stöd av fördjupad översiktsplan för Vetlanda tätort (FÖP) gjort en genomgång av lämpliga områden som dels är funktionella för seniorbostäder, dels uppfyller de önskemål vård- och omsorgsförvaltningen ställt på tillkommande LSS-boenden. Det behöver finnas närhet till gröna ytor, service och kollektivtrafikstråk. Ett visst avstånd till centrumfunktioner behöver också finnas, vilket inte bör överstiga 1,5 kilometer. FÖP innehåller en utvecklingsstrategi som pekar ut den fortsatta utbyggnaden av tätorten. Utvecklingsstrategin föreslår nya bostadsområden utifrån flera punkter, bland annat:

- Tätorten ska kännetecknas av närhet i vardagslivet. Detta ska skapas genom en sammanhållen tätortsbebyggelse och en ökad täthet i stadsmiljön med bebyggelse, mötesplatser, gröna miljöer, stråk med mera.
- Utvecklingen av den lokala infrastrukturen ska särskilt främja ett välutbyggt gång-, cykel och kollektivtrafiknät. Vid utveckling av bostadsområden ska gena gång- och cykelstråk till stadskärnan och viktiga målpunkter i tätorten säkerställas.

Utvecklingsstrategin redovisar tio nya bostadsområden inom tätorten. Områdena är i sin tur redovisade utifrån en tidshorisont om kort (0–4 år) eller medellång sikt (5-12 år), där sju av tio planeras för kort sikt och resterande tre för medellång sikt. För att ta fram områden som lämpar sig för LSS-boende har kommunen undersökt vilka av de bostadsområdena som ligger inom 1,5 kilometer från centrumfunktioner. Resultatet visas i figur 8.



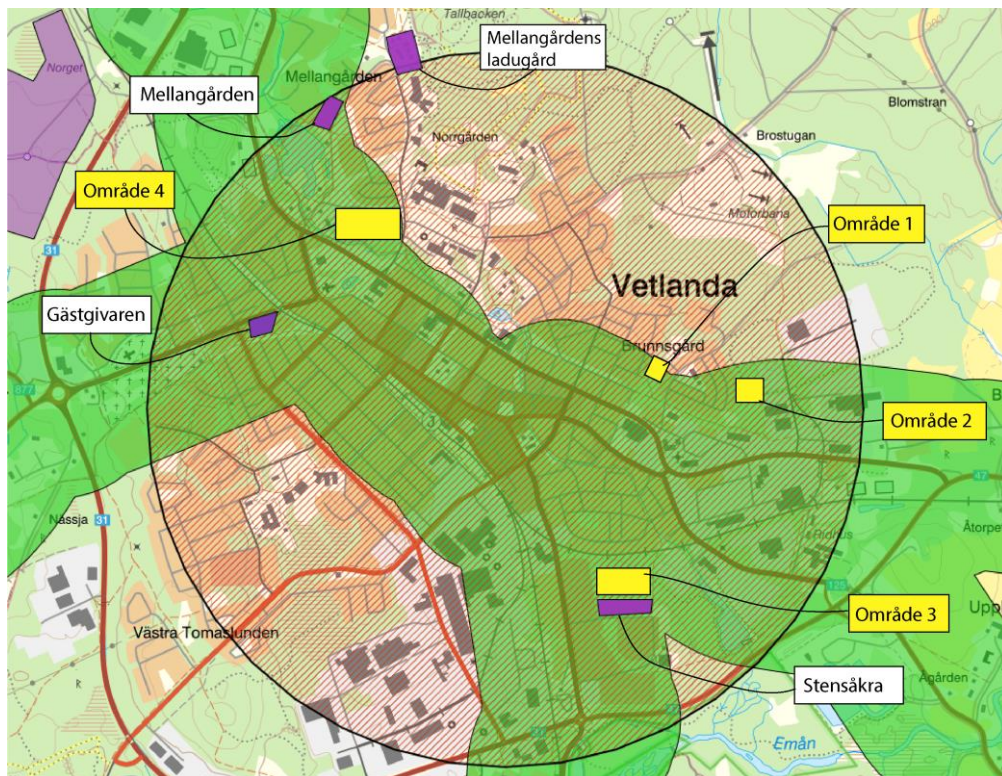
Figur 8: Nya områden som föreslås i FÖP för bostadsutveckling. Cirkel i figuren visar ett avstånd från centrumfunktioner på 1,5 kilometer.

De områden som ryms inom 1,5 kilometer från centrumfunktioner är Mellangårdens ladugård, Mellangården, Gästgivaren och Stensåkra. Mellangårdens ladugård och Stensåkra är detaljplanelagda och under uppbyggnad. Kvarvarande – Mellangården och Gästgivaren – har i FÖP riktlinjer om att undersöka möjligheter till bostäder för äldre vilket innebär att de båda har bedömts som lämpliga för vad den här detaljplanen syftar till att möjliggöra. Dock skiljer sig tidshorizonten för dem, där Mellangården har en kort sikt och Gästgivaren medellång sikt. Detta grundar sig på att Gästgivaren idag är bebyggd med privatägda industrilokaler som i så fall behöver införskaffas, rivas, varpå marken behöver saneras. Det är en dyrare och längre exploatering på Gästgivaren än på Mellangården eftersom Mellangården är kommunägd, obebyggd mark. Kommunens val har därför fallit på Mellangården utifrån utpekade nya bostadsområden. Kommunen är i stort behov av nya LSS-platser omgående, vilket innebär att tidsaspekten får en avgörande roll.

Utöver närhet till centrumfunktioner är målgrupperna som detaljplaneförslaget förväntade exploatering riktar sig till i behov av närhet till kollektivtrafik. Figur 9 nedan visar en buffertzona i grönt om 400 meter från befintliga kollektivtrafikleder, vilket bedöms som ett rimligt avstånd. Gästgivaren och Mellangården befinner sig inom denna zona. Buffertzonen ihop med avstånd till centrumfunktioner visar också att det inom detta område finns fyra oexploaterade områden som inte är föreslagna i FÖP.

De fyra områdena visas med gul färg i figur 9 och benämns område 1,2,3 och 4. Område 1, 2 och 3 innehåller natur- eller kulturvärden som Mellangården inte gör. Områdena består av barr- och blandskog med höga rekreativa värden och klassas som

stadsdelsparker vilket gör dem olämpliga för exploatering. Område 4 har nyligen varit undersökt för eventuell exploatering, men markförhållandena gör att grundläggning i området är så pass dyr att exploatering ses som olämpligt. Att ta något av dessa områden i anspråk för bostäder vore dessutom ett avsteg från den utvecklingsinriktning som kommunen har pekat ut under översiktsplanepreioden, vilken sträcker sig fram till 2040.



Figur 9: Grön buffertzoz med avstånd om 400 meter till kollektivtrafikled. Visar också cirkel i orange skraffering med avstånd till centrumfunktioner på 1,5 kilometer. Lila områden är utpekade i FÖP, gula områden är identifierade nya områden som uppfyller avståndskrav om 400 meter till befintlig kollektivtrafik och 1,5 kilometer till centrumfunktioner.

### Alternativ utformning

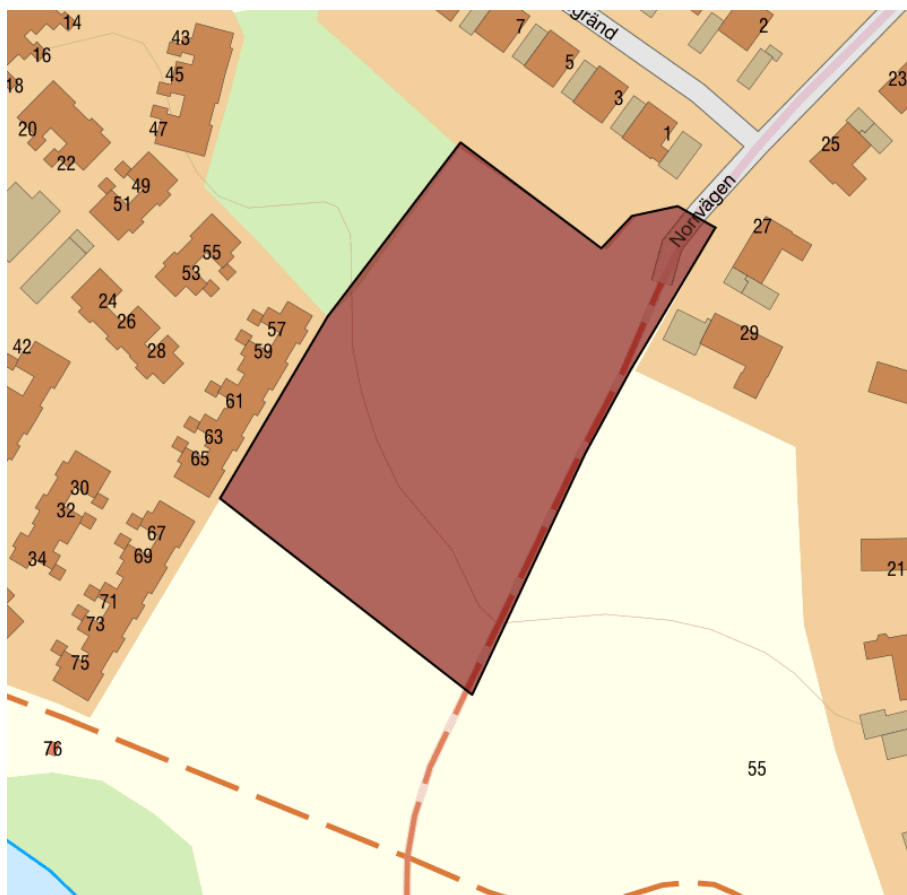
Olika alternativ för utformning av Mellangården har undersökts. Tre möjliga alternativ har analyserats och presenteras nedan:

**Alternativ 1** – nuvarande planförslag. Alternativet möjliggör för LSS-boende och 14-16 bostäder för seniorer. Förslaget är det alternativ som bäst uppfyller kommunens bostadsförsörjningsmål. Alternativet möjliggör för natursläpp och anknjning till skogen nordväst om planområdet. Förslaget möjliggör för tomtmark till kvarteret Gärdet, vilket innebär en inkomst för kommunen. Alternativet kräver en vägdragnig till seniorbostäder, vilket förslaget bedöms ha ekonomisk bäring för med hänseende till framtida försäljning av mark till kvarteret Gärdet och försäljning av mark till framtida exploatör.

**Alternativ 2** – Mindre planområde med avgränsning vid strandskyddsgränsen. Alternativet möjliggör för LSS-boende och 4-6 bostäder för seniorer. Det breda natursläppet i norra delen av planområdet som möjliggör för grönstråk och tillgång till

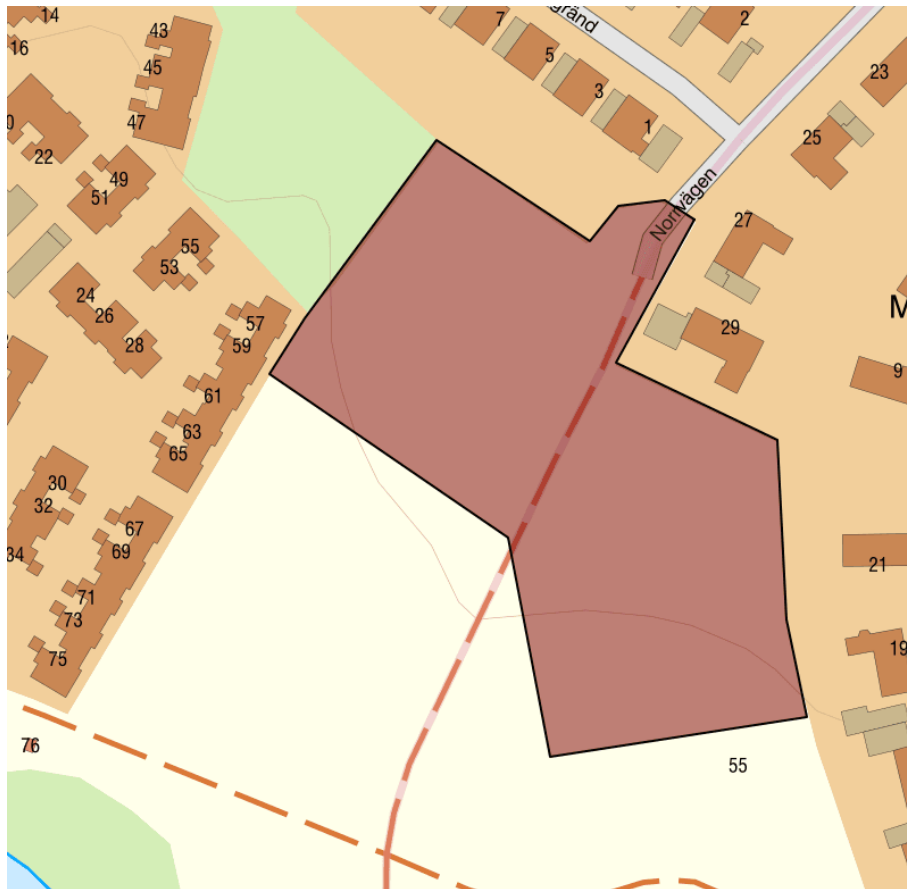


skogen nordväst om planområdet är inte möjligt med denna utformning, eftersom ytan i så fall behövs för LSS-tomt. Möjlighet att tillskapa rimlig tomtmark för boende vid kvarteret Gärdet utgår. Planen kan med denna utformning inte bedömas som ekonomiskt hållbar, eftersom exploatering blir väsentligt dyrare för kommunen då gata måste byggas till seniorbostäder men intäkterna för markförsäljning till stor del utgår. Intäkterna blir mindre dels eftersom byggnadsarea blir väsentligt mindre, dels eftersom försäljning av tomtmark till kvarteret Gärdet utgår.



Figur 10: Alternativ 2

**Alternativ 3** – Planområde ligger över GC-väg med anslutning mot kvarteret Lien. Alternativet möjliggör för LSS-boende och 8-10 bostäder för seniorer. Förslaget tar stora delar lektytor i anspråk som behöver kompenseras med flytt och återuppbyggnad. Bland annat behöver en stor plan med flera funktioner och delar av lekplats flyttas till annan plats. För flytt av dessa användningar krävs att nya ytor tas i anspråk. Utformningen innebär också att anslutningsväg till det östra området behöver gå över gång- och cykelväg, något som inte är önskvärt då det minskar trafiksäkerheten och framkomligheten. Ett grönsläpp från skogen är i denna utformning möjlig att få in, på bekostnad av antalet bostäder. Förslaget bedöms som både mer kostsamt och mer inträngande på rekreativsmöjligheter. Möjlighet att tillskapa rimlig tomtmark för boende vid kvarteret Gärdet utgår, och därmed även intäkter.



Figur 11: Alternativ 3

## Slutsats

Sammantaget har behovet av bostadsförsörjning för särskilda grupper vägts samman med behovet av en attraktiv kommun. Kommunens slutsats är att det är motiverat att upphäva strandskyddet i de delar av planområdet som planeras för natur, gång- och cykelväg samt bostadsbebyggelse. Här finns möjlighet att bygga ett område med närhet till gröna miljöer, mötesplatser och centrum utifrån ett väl utbyggt gång- och cykelstråk. Området uppfyller detta utan större påverkan på grönområden. Det väger tungt för att kommunen ska kunna uppnå sina mål för bostadsförsörjning.





## Dagvatten

I och med detaljplanens genomförande kommer andelen hårdgjorda ytor att öka och därmed även uppkomsten av dagvatten. Kommunen ska grundförbereda marken, som kommer ordnas så att avrinning sker söderut enligt figur 12 nedan. Tillkommande bebyggelse föreslås ansluta till dagvattenledning strax sydöst om området. Ansvarig för ledningen är Njudung Energi, som bedömer att den är så pass dimensionerad att den kan hantera tillkommande dagvatten även vid höga flöden, med eller utan fördröjning. Detaljplanen kommer ändå möjliggöra för att dagvatten fördröjs lokalt inom planområdet. Detta för att vid höga flöden minska trycket i hela systemet och göra eventuella problem nedströms i systemet mer lätthanterliga.



Figur 12: Avrinning av dagvatten efter genomförande.

## Geotekniska förhållanden

Markförhållandena är goda och innebär inga särskilda krav för grundberedning.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Detaljplanens genomförande innebär att Norrvägen förlängs in i planområdet. Mängden trafik som kommer trafikera tillkommande gata bedöms som mycket begränsad. Med hjälp av Trafikverkets alstringsverktyg har kommunen beräknat att trafikmängderna kan uppgå till cirka 40 fordon/dygn. En sådan mängd trafik innebär inte några risker

avseende bullermiljön och det gäller därmed inga särskilda rekommendationer för fasadutformning.

### **Risk för översvämning**

Vid genomförande av detaljplaneförslaget kommer marken ordnas så att avrinning sker söderut. Vid översvämning avleds vattnet söderut och det förekommer inga lågpunkter i planområdet som utgör översvämningsrisk. Skyfallskartering från WSP visar idag vatten vid höga flöden rinner ner i planområdet via Norrvägen och vidare mot fastigheten Gärdet 1. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer rinnvägarna ändras till följd av kommunens utbyggnad och förlängning av Norrvägen. Vägen höjdsätts så att avrinning sker söderut längs med vägen vidare mot den nedre delen av naturmarken.

### **Radon**

Då markradonmätning visar att området klassas som normalradonmark rekommenderas radonskyddat byggande.

### **Kulturmiljö**

Planområdet ligger nästan omslutet av områden med kulturhistoriska värden. Kvarndammen bedöms inte påverkas av en eventuell exploatering eftersom det mellan planområdet och Kvarndammen ligger allmänna gång- och cykelvägar som skiljer dem åt. Dessa fungerar också som en säkerhet för allmänhetens tillgång till Kvarndammen. Därtill bör exploatering kunna tillskapa värden i området i form av ytterligare årsringar i bebyggelsemiljön. Kvarteren Gärdet, Ängen och Åkern är delvis bedömda som värdefulla utifrån sina tidstypiska uttryck. Att bebygga planområdet skulle ytterligare särskilja dessa kvarter och skapa en ny utläsbar årsring.

### **Naturmiljö**

Exploatering av området innebär en negativ påverkan på naturmiljön och förlust av kvantitativ grönyta. Biologisk mångfald, temperaturreglering och naturlig reglering av höga flöden kommer minska på platsen. Kompensation sker genom att en korridor från cykelvägen till skogen nordväst om planområdet sparas samt att kilar med naturmark förläggs längs med gång- och cykelvägarna. Korridoren möjliggör tillgänglighet till skogen samt plantering av inhemska träd och buskar till stöd för pollinerare, fåglar och annan fauna. Även naturmarken längs med gång- och cykelvägen möjliggör för planteringar.

### **Sociala**

#### **Trygghet, barnperspektiv och tillgänglighet**

Ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär bland annat att ett LSS-boende byggs i området. Boendet innebär att det ständigt är personal på plats som har god uppsyn över vad som händer i området, något som kan stärka den upplevda tryggheten.

Utegymmet/hinderbanan kommer inte kunna vara kvar inom planområdet. Ny placering för utegymmet/hinderbanan utreds. Området i stort, med lekytan öster om planområdet kommer även efter detaljplanens genomförande erbjuda flera rekreativa

möjligheter i en trafiksäker miljö. Den goda tillgänglighet som finns till viktiga punkter och service inom staden finns kvar även efter genomförandet.

## **Avfall**

Med planens genomförande kommer mer hushållsavfall genereras. Utformning och placering av avfallsutrymmen ska ske utifrån anvisningar från ansvarig för den kommunala avfallshanteringen.

## **Trafik**

Detaljplanens genomförande innebär att Norrvägen kommer belastas med ökade trafikmängder. Med tillkommande bebyggelse beräknas ÅDT till 252 fordon/dygn (ökning med 39). Norrvägen bedöms även efter detaljplanens genomförande vara en lugn lokalgata.

## **Framtagande av detaljplaneförslag**

Vetlanda kommuns planavdelning har i samarbete med övriga förvaltningar arbetat fram detaljplaneförslaget.