



Vetlanda

Detaljplan för

Mohagen 21 i Vetlanda tätort

Vetlanda kommun, Jönköpings län



Ärendenummer: KLF 2025/287

Status: Samråd

Planbeskrivning

Upprättad 2026-02-18,
med standardförfarande



Innehåll

Vad är en detaljplan?	1
Syfte	2
Beskrivning av detaljplanen	2
Sammanfattning av planförslaget	4
Ärendeinformation	5
Detaljplanen och motiv till regleringar	7
Planeringsunderlag	9
Planeringsförutsättningar	9
Genomförandefrågor	35
Konsekvenser	36

Vad är en detaljplan?

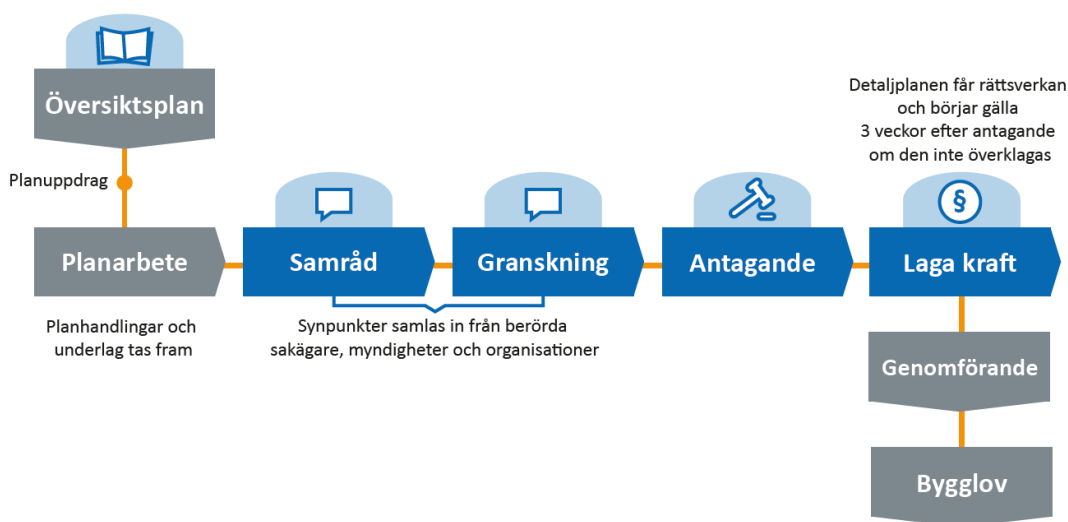
En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. Detaljplanen innehåller information om vad man får göra för byggåtgärder inom planområdet.

Kommunen tar fram ett planförslag med planhandlingar och utredningar. Efter godkännande av kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) skickas förslaget ut på samråd. Under samrådstiden 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 samrådstiden 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 andra 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.

Vi befinner oss i samrådskedet.



Figur 1: Bild som visar planprocessens olika steg från framtagande av planhandlingar till samråd, granskning, antagande och laga kraft.

Syfte

Detaljplanens syfte

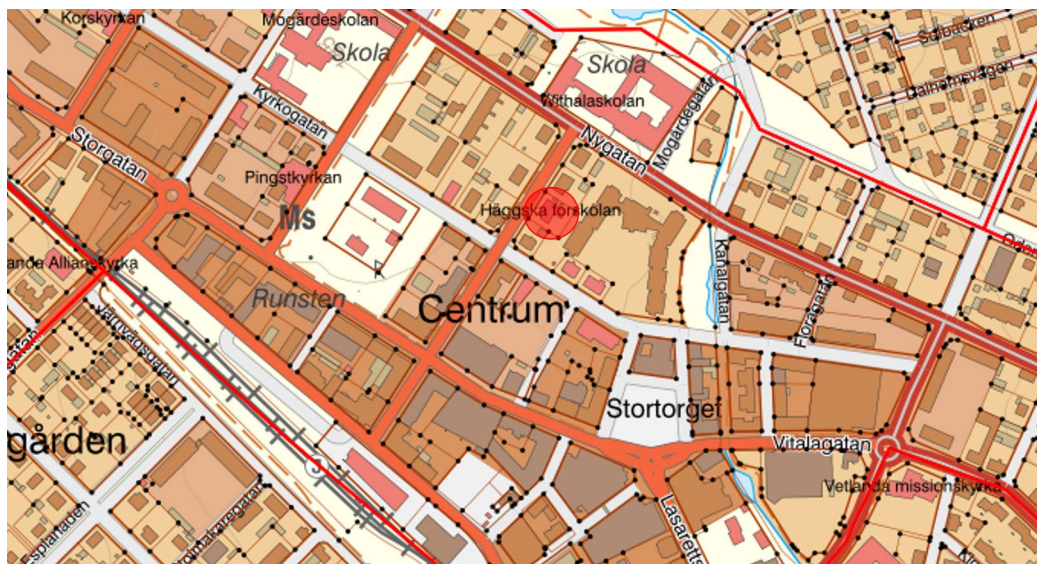
Planens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för ändrad användning från nuvarande skoländamål till bostäder och kontor inom fastigheten Mohagen 21.

Detaljplanen ska även värna platsens kulturhistoriska värden. Viktiga frågor i planarbetet är bland annat trafikbuller och parkeringsfrågor.

Beskrivning av detaljplanen

Planområdet

Planområdet är lokaliserat centralt i Vetlanda tätort. Kvarteret Mohagen där den aktuella fastigheten ingår, ligger norr om stadskärnan och avgränsas av Nygatan, Stationsgatan, Kyrkogatan och Kanalgatan. Stor del av kvarteret Mohagen är upptagen med Mogårde seniorboende som ägs av det kommunala bostadsbolaget Witalabostäder AB. I västra delen av kvarteret finns flera privata bostäder/villor. I södra delen finns Medborgarskolan och kontorslokaler för en kommunal dagverksamhet.

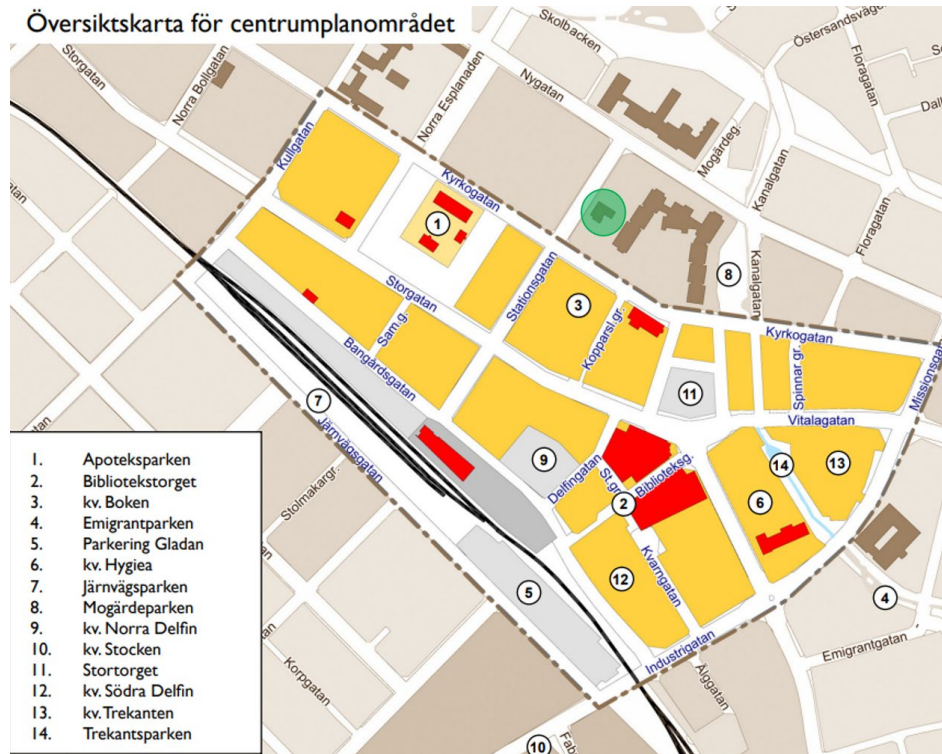


Figur 2: Kartan visar planområdets läge i Vetlanda tätort markerad med röd prick.

Områdesbeskrivning

Området ligger i anslutning till stadskärnan (det som i översiktsplanen pekas ut som "centrala staden" och omfattas av Centrumplan för Vetlanda tätort antagen i KF 2014-

02-19) med stadsmässiga bebyggelser och kvartersstruktur. Planområdet har närhet till flertal skolor, parker, restauranger och handel. Stortorget ligger cirka 200 meter från den aktuella detaljplanen.

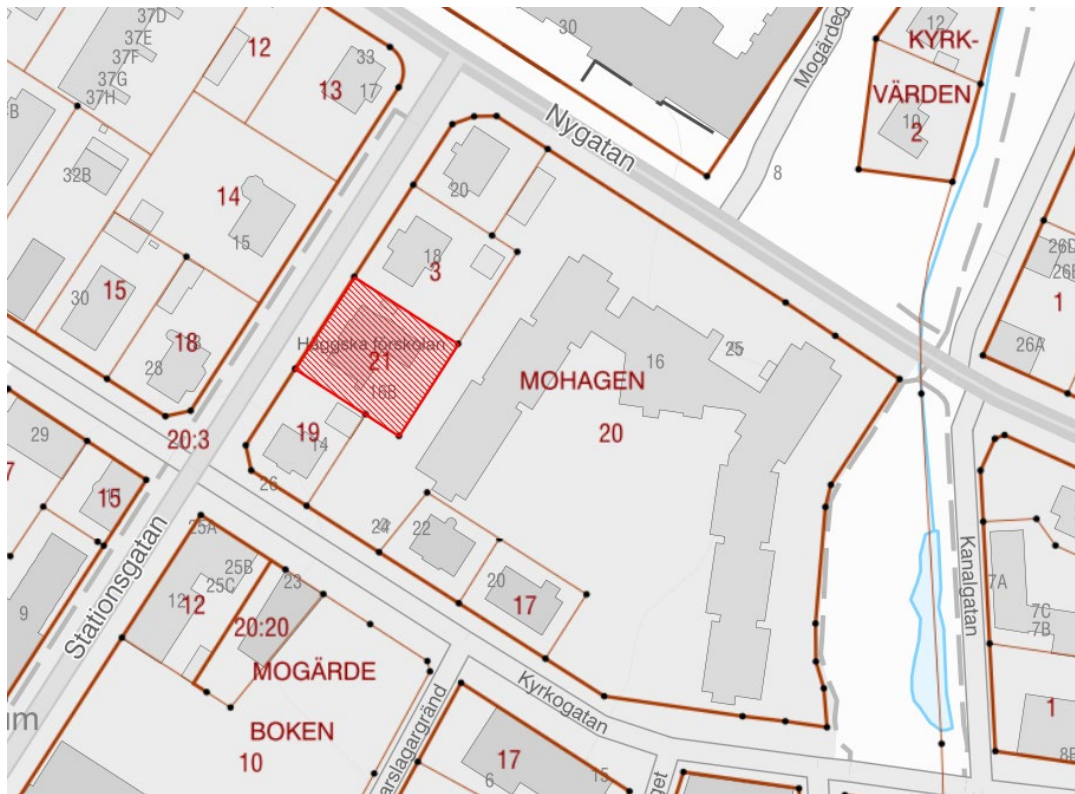


Figur 3: Utdrag ur Centrumplanen för stadskärnan som visar funktionerna i närheten av det aktuella planområdet (markerad med grön prick)

Fastigheten Mohagen 21 avgränsas av gatumark (Stationsgatan) mot väster och av kvartersmark för bostäder mot norr, öster och söder och har en yta på 1019 kvadratmeter. Villan på fastigheten med en yta på 302,5 kvadratmeter byggdes ursprungligen som privatbostadshus och omvandlades till skolverksamhet (Häggska förskolan) i slutet på 70-talet.

Markägförhållanden

Vetlanda kommunen äger fastigheten Mohagen 21 som köptes 1974 och har varit i kommunalägo sedan dess.



Figur 4: Kartan visar fastigheten Mohagen 21 som omfattas av den aktuella detaljplanen

Sammanfattning av planförslaget

Bakgrund och huvuddrag

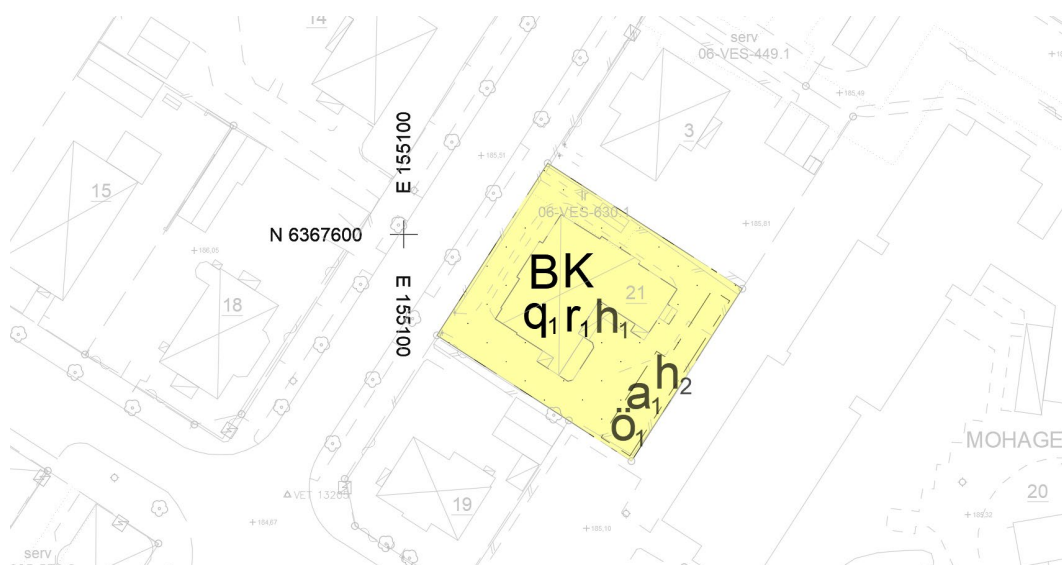
I villan på fastigheten Mohagen 21 har skolverksamhet (Häggska förskolan) bedrivits fram till sommaren 2025.

Enligt befolkningsprognosen för Vetlanda kommun under 2025–2028 med utblick mot år 2034 har kommunen ett minskat antal barn.

Ärendet har uppkommit på kommunens eget initiativ då tekniska förvaltningen vill undersöka möjligheten till ändrad användning för att eventuellt kunna sälja fastigheten.

Hela detaljplanen

Detaljplanen möjliggör för en ändrad användning inom kvartersmark från nuvarande skola till en mer flexibel användning så som bostäder (B) och kontor (K).



Figur 5: Utdrag ur plankarta

Allmän plats

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar kvartersmarken med användningen bostäder (B) och kontor (K).

Kvartersmarken regleras med bestämmelser om höjd på byggnadsverk, utformningsbestämmelser, skydd av kulturvärde, rivningsförbud, bestämmelser som begränsar markens utnyttjande samt bestämmelser som möjliggör byggnation av komplementbyggnad.

Detaljplanen ligger i ett område med kulturhistoriskt värde som enligt kommunens år 2024 reviderade kulturhistoriska karaktärisering (Byggnadsvårdsrapport 2023:14) klassas som ett "uppmärksamhetsområde" där de utpekade miljöerna bör betraktas som särskilt värdefulla bebyggelseområden enligt plan- och bygglagen. Ny detaljplanering ska föregås av en fördjupad kulturhistorisk utredning. I december 2025 gjorde Jönköpings länsmuseum en kulturhistorisk fördjupad bedömning (JLM dnr: 2025-356) som ligger som bilaga till planhandlingarna.

Detaljplanen säkerställer därför att byggnadens kulturhistoriska värden och samspel med omgivningen bevaras genom egenskapsbestämmelser som säkerställer att byggnaden inte förvanskas (q₁) eller rivs (r₁).

Ärendeinformation

Kommun: Vetlanda kommun

Ärendenummer: KFL 2025/287

Datum då detaljplanen påbörjades (planuppdrag): 2025-10-13

Detaljplanhandlingar

Följande handlingar tillhör detaljplanen:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Undersökning om behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning med tillhörande kontrollista/uteslutningstabeller.
- Fastighetsförteckning

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Fördjupad kulturhistorisk utredning (bilaga till planbeskrivningen)
- Miljöteknisk markundersökning, provningsplan (bilaga till planbeskrivningen)

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja utan att synnerliga skäl föreligger. Exempelvis får en detaljplan ändras om det framkommer nya förhållanden som är av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Detaljplanens genomförande tid är fem år (60 månader), från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny detaljplan eller ändrar gällande detaljplan.

I samband med upprättande av ny detaljplan upphävs del av detaljplan 463, lagakraft 1999-12-16.

Planförfarande

Den aktuella detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen bedöms vara förenlig med den fördjupade översiktsplanen för Vetlanda tätort, inte vara av betydande intresse för allmänheten och inte heller medföra betydande miljöpåverkan.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 13 oktober 2025 att ge Tekniska kontorets planavdelning i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Mohagen 21 i Vetlanda tätort som prövar en ändrad användning från skola till bostäder och kontor. (§157, ärende KLF 2025/287).

Framtagande av planförslag



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

Detaljplanen och motiv till regleringar

Motiv till planens regleringar

Användningsbestämmelser

Användningsbestämmelserna redovisar hur marken inom planområdet får användas.

Symbol/Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
B	Bostäder	Markanvändningen möjliggör en omvandling av befintlig byggnad inom fastigheten från förskolan till bostäder för att kunna sälja fastigheten
K	Kontor	Användningsbestämmelsen anger kontor som komplement till bostäder för att möjliggöra en mer flexibel användning

Egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelserna preciserar och begränsar vad som får göras inom planområdet.

Symbol/Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
prickmark	Marken får inte förses med byggnadsverk	För att säkerställa friyta för gård samt behövliga parkeringsytor som kan tillkomma med ökat antal lägenheter och/eller kontor som komplementfunktion
ö ₁	Marken får endast förses med komplementbyggnad	Säkerställer att erforderliga anläggningar så som sophus/förråd, Takavskärmat cykelförråd,



		carport med mera kan anordnas på kvartersmark
h₁	Högsta nockhöjd på byggnad är 12 meter	Högsta nockhöjd föreslås till 12 meter, vilket är den höjd som befintliga villan har idag. Höjden är anpassad till omkringliggande bebyggelser
h₂	Högsta nockhöjd är 3,5 meter	För komplementbyggnad (som till exempel, carport eller takavskärmd cykelparkering eller cykelförråd) regleras nockhöjden till maximalt 3,5 meter
q₁	Särskilt värdefull byggnad (PBL 8:13). Byggnadens exteriör ska bevaras så att dess värdefulla karaktärsdrag inte förvanskas. Byggnadens fasad, takutformning och grund ska bevaras avseende material, proportioner och detaljeringsgrad. Underhåll ska ske med likvärdiga byggnadsmaterial och byggtekniker. Åtgärder får endast ske som anpassas till byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde	Säkerställer skydd av kulturellt värdefull bebyggelse
a₁	Bygglov krävs även för komplementbyggnad	Utformning av komplementbyggnad anpassas till byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde
r₁	Byggnad får inte rivas	Säkerställer skydd av kulturellt värdefull bebyggelse

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan - handlingar

Planförslaget utgörs av:

- Planbeskrivning med redovisning av planens genomförande
- Plankarta med planbestämmelser
- Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning med tillhörande kontrollista/uteslutningstabeller.
- Fastighetsförteckning

Grundkarta

Tillhörande grundkarta som används som underlag för plankarta är upprättad 2026-02-18. Grundkarta samt fastighetsförteckning (daterad 2026-02-18) är framtagna av kommunens mätningssingenjörer.

Undersökning enligt 6 kap. 5§ miljöbalken

Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning för den här detaljplanen gjordes 2025-12-18. Tillsammans med denna text finns ett dokument med krav- och uteslutningstabeller som redovisar på vilket sätt planförslaget påverkar miljölagstiftning så som områdesskydd, miljökvalitetsnormer, kultur- och naturmiljöer samt på vilket sätt planförslaget ämnar följa gällande lagstiftning.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Bedömningen är att planens genomförande inte kommer medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Detaljplaner

Marken som ingår i den nya detaljplanen omfattas av en äldre detaljplan. Detaljplan för kvarteret Mohagen, Vetlanda, Vetlanda kommun, nummer 463, laga kraft 1999-12-16. Tillhörande gällande detaljplanen finns en ändring i form av tillägg till planbeskrivningen som möjliggör högre antal våningar, i östra delen av kvartersmarken, laga kraft 2015-07-10.



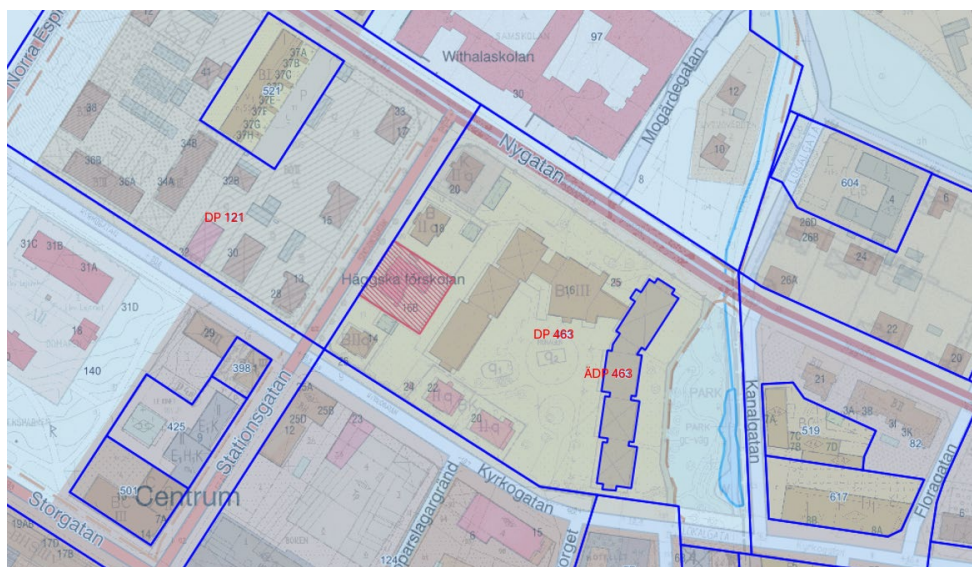
Figur 6: Utdrag ur CSM kartan som visar den aktuella fastigheten (inom röd cirkel) i förhållande till den gällande detaljplan nummer 463 och den tidigare ändringen

Gällande detaljplan (nummer 463) anger användningen allmänt ändamål, skola (S). Byggrätten tillåter byggnader i högst två våningar och skyddar kulturvärden genom egenskapsbestämmelsen q – "Värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart".

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplanen att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Fastighetsindelning bestämmelser

Gamla tomtindelningsbestämmelser för kvarteret Mohagen (Akt 0685-K-1136) från 1945 upphävdes i samband med att gällande detaljplan nummer 463 (Akt 0685-P177) vann laga kraft 1999-12-16.



Figur 7: Utdrag ur planmosaiken som visar den aktuella detaljplanen (inom röd skraffering) i förhållande till gällande detaljplan nummer 463 och angränsande detaljplan 121

Översiktliga planer och andra strategiska dokument

Fördjupad översiktsplan för Vetlanda tätort

Området omfattas av fördjupning av översiktsplanen (FÖP). Den fördjupade översiktsplanen för Vetlanda tätort är antagen 2020. Tätortszonen är en grov avgränsning redovisad i översiktsplanen där all befintlig bebyggelse i Vetlanda tätort ingår. Markanvändningen för området redovisas som stadsbygd utan närmare precisering. För aktuellt område finns inga platsspecifika ställningstaganden men genom sitt centrala läge, berörs kvarteret av andra kommunala dokument så som tätortens utbyggnadsstrategi, centrumutveckling, trafik-och parkeringsstrategi och grönstruktur.

En av strategierna i den fördjupade översiktsplanen anger att centrum ska utvecklas främst genom förtätning med verksamheter och bostäder. Vid förnyelse ska möjligheten att tillskapa fler kontorslokaler alltid övervägas i samband med sådan förtätning.

Detaljplanen bedöms ligga i linje med den fördjupade översiktsplanen.

Bostadsförsörjning

Vetlanda kommun har som mål att utvecklas som en attraktiv boendekommun. Visionen om ett "lättbott" Vetlanda syftar på en attraktiv kommun med olika boendeformer och miljöer för olika behov. Riktningen om ett tryggt och hållbart växande Vetlanda där olikheter välkomnas, jämlikhet och hälsan står i fokus, strävar åt att skapa attraktiva boenden med bra infrastruktur i hela kommunen. I bostadsmarknadsenkäten från 2023 rapporterade Vetlanda kommun ett underskott på bostäder i Vetlanda centralort och i kommunen som helhet.

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys från 2022 redovisar en drastisk nedgång i bostadsbyggandet. Flera av länets kommuner flaggar för att bostadsprojekt sätts på paus eller ställs in vilken kopplas till den ekonomiska utvecklingen med hög inflation.

Enligt Riktlinjer för bostadsförsörjning i Vetlanda kommun 2023–2030 har kommunen som mål att utveckla det befintliga bostadsbeståndet, vilket den aktuella detaljplanen möjliggör.

Trafikstrategi och parkeringsnorm

Föreslagen åtgärd går i linje med kommunens Trafikstrategi antagen 2018. Förtätning av staden ger ett ökat underlag för kollektivtrafik och minskar behovet av egen bil.

Bil- och cykelparkering ska lösas på fastigheten eller på annan närliggande fastighet enligt parkeringsnorm beslutat av Kommunfullmäktige (2018-05-16 §55). För att minska antalet erforderliga parkeringar kan man samnyttja parkeringsplatserna samt samnyttja fordon. Belägningsgraden på den allmänna parkeringen runtomkring kvarteret bedöms idag vara bra. I området finns viss kapacitet för ökad beläggning.



Grönstruktur

Den fördjupade översiktsplanen för Vetlanda tätort anger som utvecklingsstrategier att Vetlandas karaktär som en grön stad vid förtätning ska värnas. Andelen grönska i centrala Vetlanda bör höjas.

Kommunen ska verka för att utveckla ett väl utbyggt och sammanhängande nät av gröna stråk som också leder ut i det omgivande landskapet.

Vetlanda tätort präglas av en hög andel grönska i form av grönområden, parker och trädalléer som bidrar till tätortens identitet, attraktivitet samt främjar den biologiska mångfalden. Vetlanda tätort domineras av en gles bebyggelse med 50 - 80% kvartersgrönska medan den centrala staden har en betydligt lägre andel grönska på kvartersnivå (0 - 30%). Kvarteret Mohagen och fastigheten som avgränsas av den aktuella detaljplanen, har trots sitt centrala läge en högre andel kvartersgrönska (30%-50%). Det finns möjlighet att utveckla grönskan ytterligare inom fastigheten men detta är inget detaljplanen styr.

Trädallén som kantar Stationsgatan ingår i en tydlig grönstruktur, är skyddade enligt biotopskyddsbestämmelser och påverkas inte av den aktuella detaljplanen.

I övrigt är bedömningen att den nya detaljplanen inte har någon påverkan på den befintliga grönstrukturen.



Figur 8: Kartan visar andel grönska per avgränsat område. Mörkgrönt indikerar stor andel grönska medan ljusgrönt och grått är bristområden där andelen grönska är låg.

Rikshintressen

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 den MSA- påverkade zonen för Växjö flygplats som är riksintresse för kommunikationer och luftfart enligt 3 kap 8§ miljöbalken.

Flyghinderanalys ska tas fram ifall höjden på föreslagen bebyggelse överstiger 20 meter.

Höjden på bebyggelsen inom den aktuella detaljplanen understiger 20 meter, därav är inte riksintresset för luftfart något hinder för detaljplanen.

Planområdet ligger också inom riksintresse för skyddade vattendrag (Emån) enligt 4 kap. 6 § miljöbalken. Vattenkraftverk samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål får inte utföras.

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. Det vill säga gränsvärden för utomhusluft, omgivningsbuller och vattenkvalitet. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att något gränsvärde överskrids och planens föreslagna markanvändning bedöms vara förenlig med syftet i 3 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

5 kap. miljöbalken behandlar miljökvalitetsnormer (MKN). MKN är ett begrepp som sätter en bindande gräns för ett miljötillstånd som ska följas vid eller efter en viss tidpunkt. En miljökvalitetsnorm fastställs utifrån kunskap om vad som utgör en föroreningsnivå eller störningsnivå som människor, miljö och natur kan utsättas för utan större påverkan. Målsättningen för MKN ska vara att en god miljö ska upprätthållas eller förbättras. Det finns MKN för vattenkvalitet, utomhusluft och omgivningsbuller. 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 bland annat styrs av hänsynsreglerna i miljöbalken. För utomhusluften görs i kommunen regelbundna mätningar av kvaliteten. Dessa visar att luftkvaliteten ligger på godkända nivåer.

Miljökvalitetsnormer för vatten

För ytvatten finns MKN för kemisk status och ekologisk status. Miljökvalitetsnormer (MKN) för ytvatten beskriver en vattenförekomsts kemiska status (miljögifter och föroreningar) samt ekologiska status. Planområdet avvattnas via Vetlanda bäcken vilken mynnar i Emån, som är en klassad vattenförekomst. Klassning och kvalitetskrav enligt Länsstyrelsens vatteninformationssystem (VISS 2024) ses 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 av kvicksilver och så kallade difenyletrar. Samtliga av Sveriges undersökta



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

Recipienten för dagvatten inom planområdet är Vetlandabäcken vars huvudavrinningsområde är Emån. Vetlandabäckens nuvarande statusklassning är måttlig för ekologisk status och uppnår ej god för kemisk status. Urban markanvändning genererar utsläpp av miljögifter genom dagvattnet.

De planerade åtgärderna som detaljplanen möjliggör bedöms inte utgöra någon väsentlig skillnad för dagvattenbildningen inom området. Villan inom fastigheten finns på plats idag och ska inte ändras.

Miljö kvalitetsnormer för buller

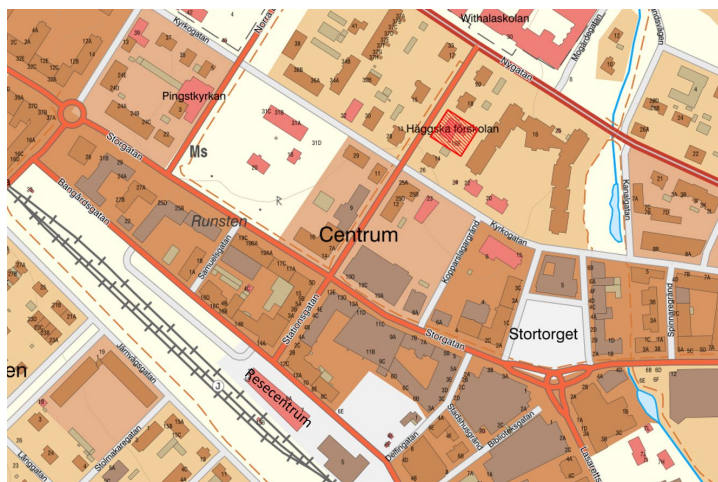
Enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska kommuner med mer än 100 000 invånare kartlägga omgivningsbullret inom kommunen och ta fram åtgärdsprogram. Vetlanda kommun har knappt 27 500 invånare och denna skyldighet gäller därmed inte. Dock ska strävan oavsett vara att begränsa buller, vilket styrs av bland annat hänsynsreglerna i miljöbalken.

Detaljplanens genomförande innebär att trafiken till och från området eventuellt kan öka, men att ökningen är relativt begränsad.

Trafik

Biltrafik

Trafik till planområdet sker via Stationsgatan (uppsamlingsgata). Stationsgatan kopplar Bangårdsgatan (vid Resecentrum) med Nygatan i riktning norr-söder och korsas av Storgatan och Kyrkogatan söder om planområdet. Avståndet från den aktuella fastigheten till Resecentrum är drygt 300 meter.



Figur 9: Kartan visar kvarteret Mohagen (fastigheten Mohagen 21 är markerad i röd) i förhållande till angränsande gator



Mestadels av trafiken fortsätter på Nygatan som är en huvudgata. Samtliga gator har en skyltad hastighet på 40 km/h.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 300 meter från Vetlanda resecentrum med anslutningar till bland annat Nässjö via järnvägen och Växjö med buss. Idag finns ingen lokal busslinje som kör inom Vetlanda tätort.

Sydväst om planområdet, längs med Storgatan finns en busshållplats inom cirka 230 meters avstånd som ingår i det befintliga linjenätet för stadstrafik. Det är Jönköpings länstrafik som svarar för turtäthet och linjesträckning. Vid hållplatsen stannar bland annat regionalbusslinjerna 322 (Vetlanda-Eksjö), 341 (Vetlanda-Sävsjö).

Gång och cykeltrafik

Gång- och cykelbanor är utmärkta komplement till kollektivtrafik, då de utvidgar hållplatsernas räckvidd och således dess tillgänglighet. Den utbyggda infrastrukturen för gång- och cykel är väletablerad i området. Eftersom planen möjliggör för bostad och kontor är det viktigt ur ett hållbarhetsperspektiv att människor kan ta sig till platsen på ett enkelt och säkert sätt.

Planen kan eventuellt innebära en liten ökning av trafikmängd in till området och en ökning av gång- och cykeltrafik. Idag finns det flera trafikseparerade gång- och cykelvägar vid området och detaljplanen ligger centralt i Vetlanda tätort, vilket ger goda möjligheter till hållbara transporter.

I kartan nedan åskådliggörs det nuvarande cykelvägnätet i området. Huvudnätet är markerat med röd linje i kartan och det lokala nätet med blå.



Figur 10: Kartan visar planområdet (markerat med en röd prick) i förhållande till befintliga gång- och cykelvägar (huvudnät markerat med röd linje samt lokalt nät med blå linje)

Parkering

I anslutning till planområdet, inom Mohagen 20, söder om den aktuella fastigheten finns en parkeringsyta för cirka 16 platser som tillhör Witalabostäder AB. Parkeringen är avsedd för besökare till Mogärde seniorboende men cirka sex av parkeringsplatserna har



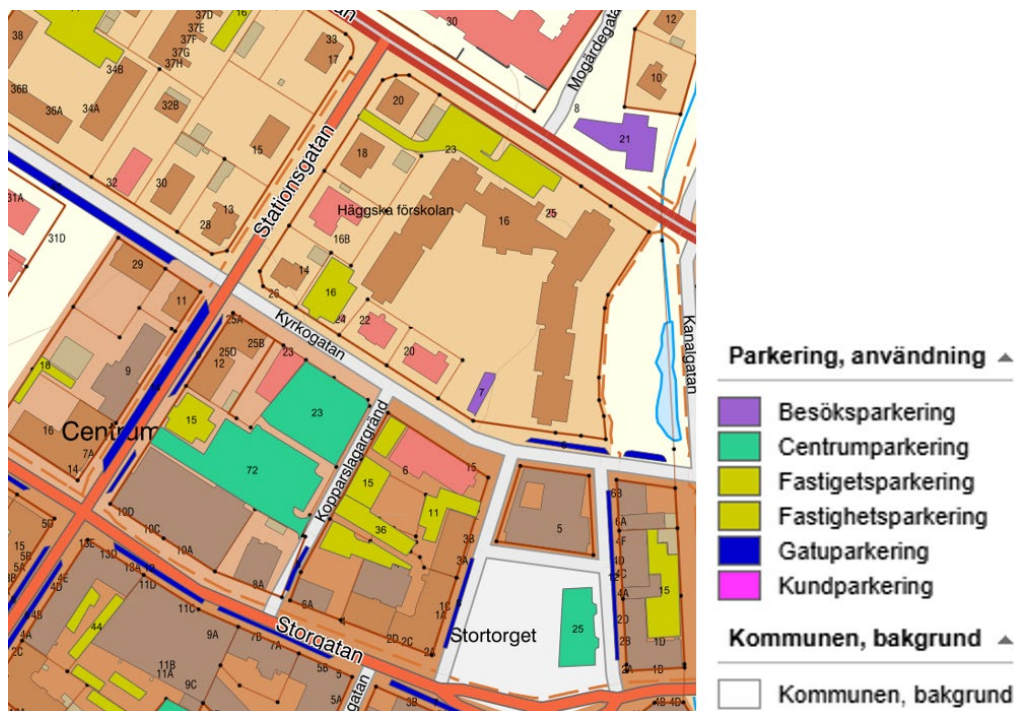
samnyttjats för personal till förskolan samt för lämning/hämtning av barn under tiden Häggska förskolan var verksam på plats.



Figur 11: Bilden visar parkeringen som samnyttjades och tillhör fastigheten Mohagen 20 sett från Kyrkogatan (Häggska förskola syns i bakgrunden)

Parkeringen tillhör fastigheten Mohagen 20 och ska framöver endast användas som besöksparkering för Gärdet seniorboende.

I dagsläget finns kapacitet för allmän parkering längs med Kyrkogatan och Stationsgatan (sammanlagt 45 och respektive 14 parkeringsplatser). Det gäller dygnsparkering (24 timmar) på Kyrkogatan samt tidsbegränsad parkering (två timmar) längs med Stationsgatan. Parkering ska dock så långt som möjligt ombesörjas/anordnas på fastigheten (inom kvartersmark).



Figur 12: Utdrag ur CSM karta som visar parkeringsytorna inom och i anslutning till planområdet markerade med olika färger enligt förklaringen.



Bedömning av parkeringsbehovet med ändrad användning inom kvartersmark

Detaljplanen reglerar bostäder med inslag av kontor dock det är inte känt hur mycket av det befintliga huset ska användas som kontor. Villan med sina två våningar, inredd vind och delvis källarplan har en sammanlagd bruttototalarea (BTA) på 1032 m².

Enligt Parkeringsnorm och planeringsstrategier för parkering i Vetlanda tätort antagen 2018-05-23 finns olika parkeringstal beroende på funktion, lokalisering och det acceptabla gångavståndet mellan parkering och målpunkt. För centrala Vetlanda och vid nybyggnation så tillämpas 7 platser per 1000 m² BTA men alltid minst 0,6 platser per lägenhet inklusive besök. Parkeringsbehovet i centrala Vetlanda och övriga tätorten räknas enligt tabellen nedan.

(bilplatser per 1 000 m ² BTA)	Centrala Vetlanda	Övriga tätorten
Bostäder, flerbostadshus, boende *	7	8
Bostäder, enbostadshus, boende	2 per hushåll	2 per hushåll
Bostäder, besökare	1	1
Kontor, verksamma och besökare	18	20
Handel och service **, verksamma och besökare	25	25
Restaurang, verksamma och besökare	45	45

* 7 respektive 8 platser per 1 000 m² BTA men alltid minst 0,6 platser/lägenhet inklusive besök

** Med handel och service menas verksamheter som typiskt finns i bottenvåningarna på kvarteren i centrala tätorten.

Definition enligt handelsutredningen (Tyréns, 2016) ¹²

Figur 13: Tabell från Parkeringsnorm och planeringsstrategier i Vetlanda tätort

I planer och projekt med flera lokalkategorier uppmanas till samnyttjande av parkeringen i gemensamma anläggningar utan reserverade platser, för att sänka det totala antalet då samma parkeringsplats kan användas av flera kunder fördelade över dygnets olika tider.

Enligt PBL 8 kap. 9§ första stycket 4, vid nybyggnation ska det bland annat, ”på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon”.

Den aktuella fastigheten är idag redan bebyggd. Plan- och bygglagen 8 kap. 10§ anger att ”det som gäller i fråga om utrymme för parkering, lastning och lossning och om friyta ska i skälig utsträckning också tillämpas om tomten är bebyggd”.

Kommunens intention av att sälja fastigheten för att byggnaden ska kunna långsiktigt användas samtidigt som det kulturhistoriska värdet på plats bevaras, behov av friyta beaktas gentemot parkeringsbehov utifrån tomtens och villans storlek gör att det uppstår ett behov att kompromissa. Alla stadsbyggnads kvalitéer kan inte rimligen få plats inom en och samma yta. Kvarteret och Stationsgatan byggdes innan 1947 där lagstiftningen om att parkering i större utsträckning skulle ske på kvartersmark i stället för längs gatan, infördes.

Möjlighet att anordna parkering inom kvartersmark finns för cirka sju - åtta bilar inklusive parkering för rörelsehindrade. Detta följer parkeringsnormen om exempelvis enbart bostäder anordnas i befintlig villa. I och med att detaljplanen tillåter både bostäder och kontor och eftersom beräkningen bygger på antaganden kring andel



kontorsyta kontra antal bostäder som ännu inte är kända, måste en avvägning mellan parkeringsbehov och andra stadskvaliteter ske.

Kommunen har gjort en parkeringsutredning som utifrån en maxad teoretisk modell/hypotes, redovisar konsekvenserna som den framtida användningen kan medföra angående parkeringsbehovet i området. Beroende på användningen bostad vs. kontor kommer behovet av parkeringsplatser att variera. Maxbehov uppstår om hela fastigheten används som kontor och enligt parkeringsnormen ger detta 18 platser, (se tabell).

Exempel	1	2	3
Bostad, flerbostadshus (BTA)	500	1000	0
Kontor (BTA)	500	0	1000
Behov parkeringsplatser (st)	13	7	18
Reducerat behov för samnyttjande mellan kundkategori samt samnyttjande av bostadsparkering (st)	8	6	-

Figur 14: Tabell med olika teoretiska modeller av fördelning mellan bostäder och kontor som ger olika antal (maxad behov) parkeringsplatser

Överstiger kontorsdelen fördelningen 50% av den totala BTA så bedöms parkeringsbehovet inte kunna tillgodoses på den egna fastigheten. I övriga exempel bedöms fastigheten kunna tillgodose parkeringsbehovet.

Flera verksamheter i centrum saknar egen parkering för personal och besökare och den allmänna parkeringsresursen kan då nyttjas. Inom 500 meters avstånd finns flera större parkeringsplatser med ledig kapacitet bland annat Gladan (230 platser) och Bangårdsgatan (61). Inom 200 meters avstånd finns bland annat gatuparkering på Kyrkogatan (45), Stationsgatan (24), Withalaskolan (33) samt allmän parkering på privat mark som Biografen (23) och Cityparkeringen (72).

Det längsta acceptabla gångavståndet från arbetsplatser till parkering är 500 meter och för besökare till verksamheter och bostäder är 200 meter. Maxbeläggningen i Vetlanda centrum är cirka 77% och inträffas på tisdagar under dagtid (Torgdagen). Bedömningen är att den allmänna parkeringsresursen klarar ett eventuellt extrabehov av verksamhetsparkering med besökare som inte rymts på den egna fastigheten. Alternativt kan fastighetsägaren lösa det extra parkeringsbehovet med plats på annan fastighet genom avtal.

Detaljplanen bestämmer inte formellt om ett parkeringstal men redovisar att det är det möjligt att tillämpa parkeringsbehovet inom kvartersmark i skälig utsträckning.

Cykelparkering

En hållbar trafik- och samhällsplanering marknadsför ofta cykeln som ett hållbart och konkurrenskraftigt färdmedel. Ett enkelt och relativt billigt sätt att underlätta för



cyklister är att se till att det finns tillgängligt många och kvalitativa cykelparkeringar vid resans start och slutpunkt.

Parkeringsnormen anger att alla boende ska kunna parkera sin cykel väderskyddat och fastlåst vid hemmet. För bostäder i centrala Vetlanda anger normen 1 cykel per rum i lägenhet (se tabellen nedan). Det betyder att det exakta antal cykelparkeringar bestäms av antalet bostäder och storlek på lägenheten.

	Centrala Vetlanda	Övriga tätorten
Bostäder, väderskyddade cykelplatser	1 per rum i lägenheten	1 per rum i lägenheten
Bostäder, besöksplatser (per hushåll)	0,2	0,15
Arbetsplatser, cykelplatser (per anställd)	0,25	0,2
Handel och service, anställda och kunder *	full behovstäckning, minst 25 per 1 000 m ² BTA	full behovstäckning, minst 25 per 1 000 m ² BTA
Restaurang, anställda och kunder	full behovstäckning, minst 25 per 1 000 m ² BTA	full behovstäckning, minst 25 per 1 000 m ² BTA

* Med handel och service menas verksamheter som typiskt finns i bostadsområdena på kvarteren i centrala tätorten.

Enligt definitionen i handelsutredningen (Tyréns, 2016) ⁹

Figur 15: Tabell från Parkeringsnorm och planeringsstrategier i Vetlanda tätort som anger parkeringstal för cyklar

Vid arbetsplatser så som kontor är utgångspunkten att 20–25 % av de anställda skall kunna cykla till arbetet och parkera cykeln där på ett bra och säkert sätt. För kontor i centrum med en antagen personaltäthet på 30 anställda per 1000 BTA betyder det att det vid arbetsplatsen skall finnas 8 cykelplatser per 1000 BTA av god kvalitet. För besökare och kunder till kontor är målsättningen full behovstäckning för att på detta sätt marknadsföra cykel som färdsmitt.

Detaljplanen bestämmer inte formellt om ett cykelparkeringstal. Planförslaget reserverar mark för byggnation av komplement i form av carport och/eller väderskyddad cykelparkering och redovisar att det går att anordna parkering i tillräcklig omfattning. Parkeringsbehovet är beroende av vad som faktiskt prövas i bygglovet och de omständigheter som råder vid det tillfället utifrån de förutsättningar som då gäller (bostadsyta vs kontor).

Den exakta och slutliga utformningen av utemiljön med disponering av antal parkeringar inklusive parkering för rörelsehindrade (inom 25 meters avstånd från villans entré) samt cykelparkeringar med mera utvärderas av kommunens Miljö- och byggförvaltning innan bygglov beviljas.

Miljö

Naturmiljö

Inga särskilda naturvärden finns inom planområdet.



Mark och vegetation

Inom det aktuella planområdet finns redan en befintlig villa. Inga stora förändringar i den yttre miljön planeras med den nya detaljplanen förutom en liten yta på cirka 75 m² som planläggs för att möjliggöra byggnation av komplementbyggnad.

Marken inom planområdet är flack/plan och består av en liten sandlagd yta i sydöstra hörnet av fastigheten samt några enskilda bevuxna lövträd och häckar som inte anses vara av betydande karaktär, längs med fastighetens gränser. Resterande mark runtomkring villan består av asfalterade ytor.



Figur 16: Flygfoto över fastigheten Mohagen 21 visar de olika typer av ytor runtomkring villan. På bild åt höger syns den grus-/sandlagda ytan.

Inom grannfastigheten Mohagen 19 mot gränsen till fastigheten Mohagen 21 finns en skyddsvärd lind. Skyddsvärda träd kräver samråd med Länsstyrelsen för åtgärder som hanterar skador eller liknande. Nedtagning får ej ske utan tillstånd. Detaljplanen påverkar inte linden.



Figur 17: Bilden visar vegetationen inom fastigheten sett från Stationsgatan samt det skyddsvärda trädet inom grannfastigheten Mohagen 19 sett från innegården (högra bilden)



På gränsen mellan fastigheterna Mohagen 21 och Mohagen 20 är vegetationen sparsam. Ett sjukt träd har tidigare tagits bort. Plantering av häck längs med fastighetens sydöstra gräns skulle kunna utgöra en typ av insynsskydd utöver vegetationens estetiska funktion.



Figur 18: Bildmontage som visar vegetationen längs med tomtgränsen mellan Mohagen 21 och Mohagen 20 i östra delen av planområdet

Plankartan reserverar mark för byggnation av komplementbyggnad som exempelvis takavskärmat cykelförråd eller carport med cirka en halvmeters avstånd från gränsen mot fastigheten Mohagen 20. Eventuell komplementbyggnad kan även skydda mot störningar från bilarnas strålkastare ifall parkering/carport anordnas i detta hörn av fastigheten.

Kulturmiljö

Fornlämningar

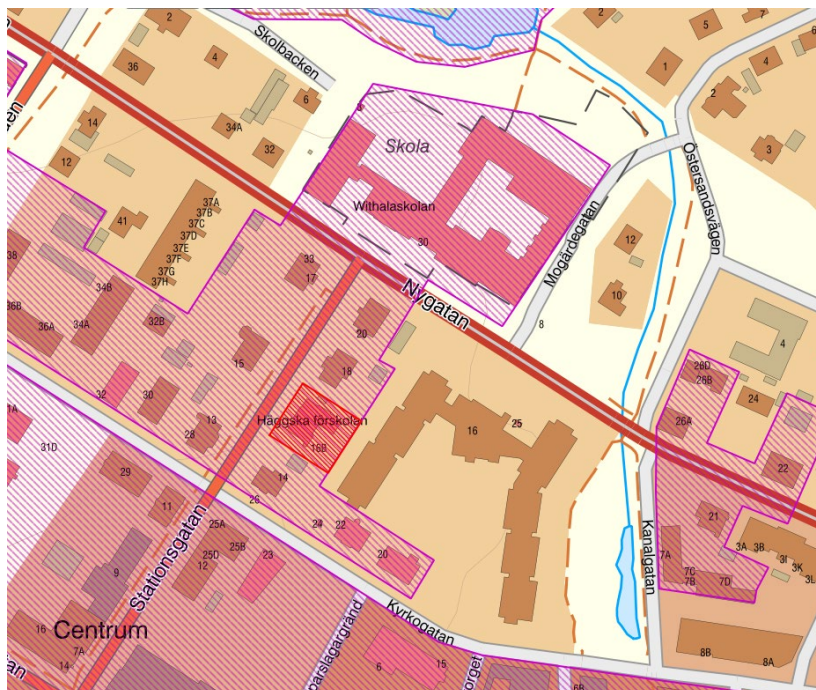
Vetlandas centrala delar bär på en rik historia med olika fornlämningar och andra kulturminnen som har sparats och lämnats i stadsmiljön. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Länsstyrelsen påminner dock generellt om fastighetsägarens skyldighet enligt 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning ändå skulle påträffas under arbetets gång.

Särskilt värdefulla bebyggelseområden

Den aktuella detaljplanen ligger i ett område med kulturhistoriskt värde som enligt kommunens reviderade kulturhistoriska karaktärisering av tätorterna klassas som "hänsyn/uppmärksamhetsområde". Inom området finns även enstaka byggnader med välbevarad karaktär, vilka bör visas stor hänsyn. De utpekade miljöerna inom området bör betraktas som särskilt värdefulla bebyggelseområden enligt plan- och bygglagen.

I den kulturhistoriska utredningen för Vetlanda tätorter i Vetlanda kommun gjord av Jönköpings Läns Museum (Byggnadsvårdsrapport 2023:14) finns en beskrivning av hela karaktärsområdet där den aktuella detaljplanen ligger.



Figur 19: Utdrag ur CSM karta som visar karaktärsområdet där aktuell detaljplan ingår (avgränsad med röd skraffering). Kartan redovisar särskilt värdefulla bebyggelseområden inom och i anslutning till planområdet (markerad med rosa).

Eftersom både området i sig och villan inom fastigheten är uppmärksammade i det reviderade kulturmiljöunderlaget med antikvarisk rekommendation att "ny detaljplanering ska föregås av fördjupade kulturhistoriska utredningar", har Jönköpings Läns museum, december 2025, gjort en kulturhistorisk fördjupad bedömning på kommunens begäran. Rapporten ligger som bilaga till planbeskrivningen.

Vetlanda blev ett stationssamhälle på 1880-talet som följdes av en snabbare stadsutveckling och befolkningsökning. Stationsgatan blev stadens paradgata där flera påkostade en och en halv till tvåplansvillor byggdes i början av 1900-talet. Flertal av dessa villor finns kvar även idag. Den allékantade Stationsgatan förband järnvägsstationen med den äldsta läroverksbyggnaden Withalaskolan, som byggdes 1904 och utgör en byggnadsfond till paradgatans ax, enligt dåtidens rutnätsstads planeringsideal.

Byggnadens kulturhistoriska karaktärisering

Villan inom den aktuella detaljplanen, ritad av August Atterström och byggd 1909 är ett typiskt exempel för sekelskiftets borgerlig arkitektur med blandad stil av jugend och nationalromantik som introducerades i Sverige efter Stockholmsutställningen 1897.



Figur 20: Bilden visar villan inom den aktuella fastigheten Mohagen 21 sett från Stationsgatan

Den stora byggnaden med exklusivt läge i centrala Vetlanda bär tydliga referenser på dåtidens arkitektoniska ideal med sin huvudfasad symmetriskt uppbyggd kring en bred uppskjutande frontespis som även kröns av ett burspråk mot Stationsgatan. Det valmade mansardtaket med falsad svart bandplåt har tre frontoner och flera rundade takkupor över vindensfönstren. Naturstengrunden med gjutjärnsventiler, granittrappan, träfasaden med liggande panel på bottenvåning, stående profilerad locklistpanel på övervåning och profilerade fönster- och dörrfoder bidrar till den påkostade exteriören med genomarbetad detaljutformning. Husets entré har en underordnad roll i fasadarkitekturen vilket också är typiskt för nationalromantiken. Även villans planlösning utgår från den sexdelade herrgårdsplanen och interiören präglas av ett flertal tidstypiska drag som är minimalt ändrade från den ursprungliga planen. Vindsvåningens planlösning är även intakt med tillägget av att ett större vindsutrymme också gjorts om till disponibel bostadsyta.

De ursprungliga fönsterna med spröjsad överluft byttes runt 2011 och ersattes med fönster med andra proportioner men med samma indelning och material. Även ytterdörrarna har bytts ut. Senare skärmtak med ramp har tillkommit på byggnadens baksida.

I övrigt är den interiöra planlösningen ursprunglig och har bevarade detaljer så som spegeldörrar av trä, golv- och taklister, originalköksinredning på bottenplan, kakelugnar med eldstadsplan i terrazzo, ett kassaskåp, ursprungliga trätrappor med dekorativa spjälor och handledare med smidesfäste. I ett av bottenvåningens rum (så kallad kabinett med blomsterveranda) finns det ursprungliga innetakets foder samt dekorativa kolonner i trä kvar.



Figur 21: Bilderna visar ursprungliga detaljer från ett av husets rum på bottenvåning (kabinettet med blomsterveranda) samt bevarad köksinredning (bilden åt höger)

Byggnadens kulturhistoriska värde är kopplat till Vetlandas tidigare stadsmässiga utbyggnad och den sammanhängande miljön. Stationsgatan med ståndsmässiga trävillor från början av 1900-talet har en välbevarad karaktär och utmärker sig särskilt i området. Villans utformning speglar det tidigare 1900-talets arkitektur med flertal väl bevarade ursprungliga detaljer samt mycket välbevarad planlösning över samtliga plan.

Sammantaget bedöms byggnaden ha tillräckligt höga värden för att betraktas som en särskilt värdefull byggnad som enligt 8 kap. 13§ PBL omfattas av förvanskingsförbud.

Följande karaktärsdrag utgör byggnadens kulturhistoriska värde exteriört:

- Volym med frontespiser mot Stationsgatan norr och söder
- Byggnadens öppna och glasade verandor
- Takavskärmade entrépartier och stentrappa
- Ursprunglig fasad av liggande och stående panel, fönsterlister, burspråk, fönsterluckor och hörnlister
- Valmat tak täckt av bandplåt
- Ursprunglig fönsterplacering, deras storlek och trämaterial
- Naturstensockel med gjutjärnsventiler
- Ursprunglig ytterdörr till källaringången

Skydd av kulturvärde i detaljplan

Även om gestaltning i detaljplanering oftast handlar om den strukturella nivån så är det, om behovet finns, möjligt att reglera gestaltning och utformning i detaljplan. Värden i den befintliga miljön behöver skyddas och nyttillkommande bebyggelser kan behöva anpassas till befintliga miljöer, såväl kultur- som naturmiljöer. Hänsyn till förhållanden på platsen eller i omgivningen, kan alltså innebära skäl att göra detaljerade regleringar av utformningen i detaljplaneskedet för att säkerställa att värdet skyddas på rätt sätt.

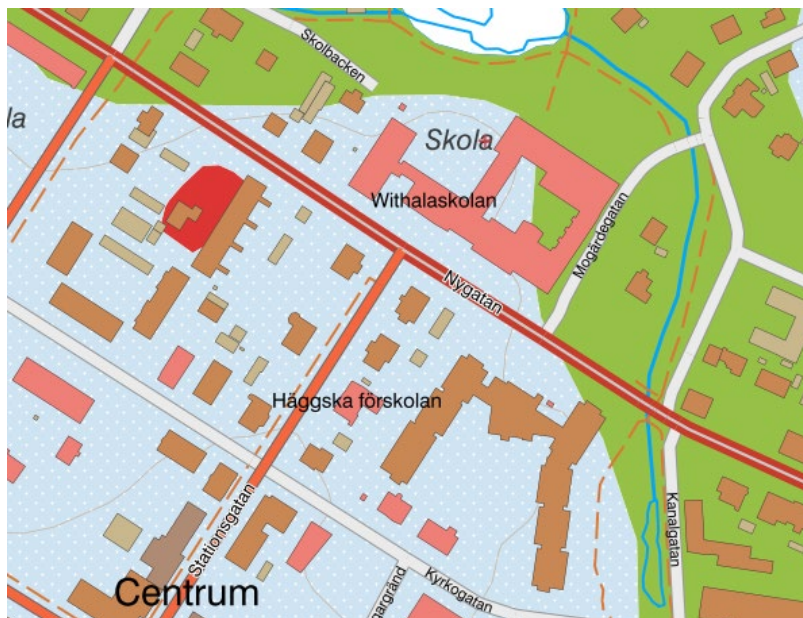
Mer detaljerade regleringar av utformningen kan också användas om det finns en ambition att bevara en speciell karaktär eller arkitektoniskt uttryck. Eftersom både området där fastigheten ligger betraktas som särskilt värdefullt bebyggelseområde

enligt plan- och bygglagen som bör förses med varsamhetsbestämmelser i detaljplan samt villan inom fastigheten klassas som särskilt värdefull byggnad som omfattas av förvanskingsförbud (PBL 8:13) finns det skäl att skydda dessa värden i detaljplanen.

Genom reglering i form av skyddsbestämmelser (q_1 , r_1) och krav på utformning med hjälp av egenskapsbestämmelsen a_1 (se kapitel Motiv till reglering) säkerställer detaljplanen skydd av kulturellt särskilt värdefull bebyggelse så att befintlig byggnad inte förvanskas, dess värde inte förminsкас för att i fortsättningen kunna samspela med omkringliggande bebyggelser och kulturmiljö.

Geotekniska förhållanden

Jordarten i det aktuella området utgörs av en naturligt packad sandig morän på urberget. Se utdraget nedan från SGUs (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta.



Figur 22: Utdrag ur jordartskarta. Blå färg indikerar sandig morän, röd färg indikerar berg och grön färg indikerar isälvssediment. Källa: Sgu.se

Geoteknisk undersökning

Geoteknisk undersökning kommer inte att tas fram eftersom fastigheten redan är bebyggd. Detaljplanen innebär en ändrad användning som möjliggör omvandling av befintligt hus inom fastigheten från skolanpassad lokal till bostäder och kontor.

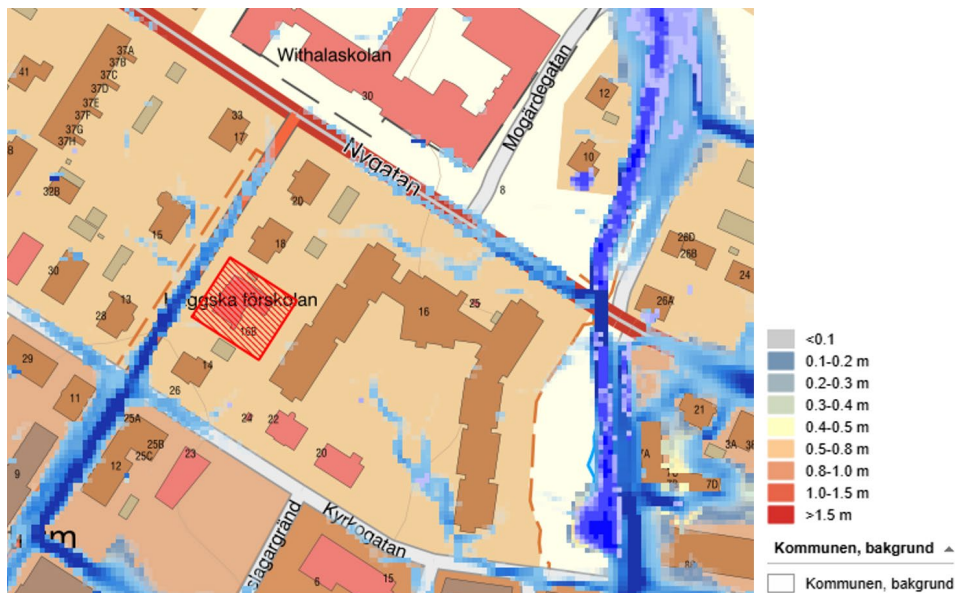
Hälsa och säkerhet

Risk för ras, skred och erosion

Planområdet bedöms inte vara i riskzonen beträffande ras, skred eller erosion.

Risk för översvämning

Klimatförändringarna i Vetlanda tätort under kommande 100 åren kommer bland annat innebära en högre medeltemperatur, något mer nederbörd och många fler kraftiga regn. För den fysiska planeringen innebär det framför allt en utmaning att planera för att undvika översvämning i samband med skyfall.



Figur 23: Utdrag ur CSM från skyfallskartering (2022) som visar detaljplangränsen vid maximalt flöde under simuleringen för 100-års skyfall

Den övergripande grundvattenrörelsen i området är från nordväst mot sydost. Topografin i området är relativt flack. Ytavrinning inom kvarteret Mohagen sker mot Stationsgatan och delvis mot Vetlandabäcken i östra delen av kvarteret inom fastigheten Mohagen 20, (se figur 25).

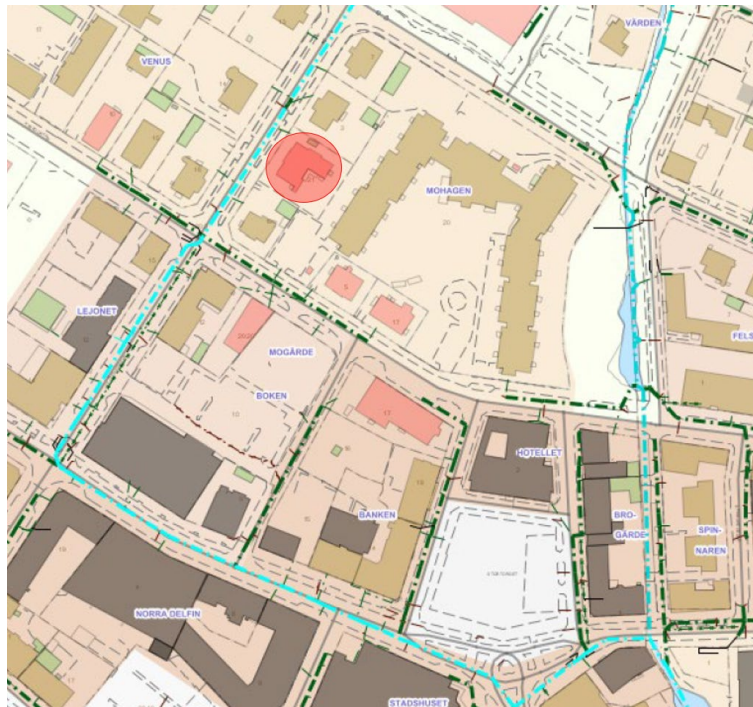
Nederbörd i området infiltrerar i huvudsak i jorden, som utgörs av en sandig morän och därifrån strömmar som grundvatten mot sydost. Nederbörd som faller på områdets hårdgjorda ytor samlas upp i dagvattenssystemets brunnar.

Dagvatten

Recipienten för dagvatten från området utgörs av Vetlandabäcken. Enligt VISS (Vatteninformation Sverige) uppnår recipienten ej god kemisk status och den har en måttlig ekologisk status. Urban markanvändning som inom planområdet, har en betydande påverkan på statusklassningen. Detta kan motivera dagvattenlösningar med fördröjning och infiltration. Vatten från hårdgjorda ytor samlas in via rännstensbrunnar och leds ned under jorden och ansluter till befintliga dagvattenledningar.

Dagvatten från aktuella fastigheten leds idag till det befintliga dagvattenssystemet mot Stationsgatan för att sedan rinna söderut mot Storgatan som därifrån mynnar ut i Vetlandabäcken vid bron på Vitalagatan. Mellan utloppspunkten i Vetlandabäcken och Emån finns Uppladadammen som utgör ett visst skydd för dagvattenpåverkan på Emån. Dammen är försedd med flödesutjämning, sedimentering och oljeavskiljning.

Den planerade markanvändningen bedöms inte utgöra någon väsentlig skillnad för dagvattenbildningen inom området. Övriga ytor inom planområdet antas avvattnas på samma sätt som innan, då det inte sker någon förändring där.



Figur 24: Kartan visar dagvatteninfrastrukturen i området som avrinner i Vetlandabäcken (gröna och turkosa linjer på bilden). Den aktuella fastigheten är markerad med en röd prick på bilden

Den yta som möjliggör byggnation av komplement i form av carport eller takavskärmad cykelparkering bedöms liten i förhållande till hela fastigheten. Takavvattnings bedöms inte föra med sig några föroreningar och påverkar inte recipienten.

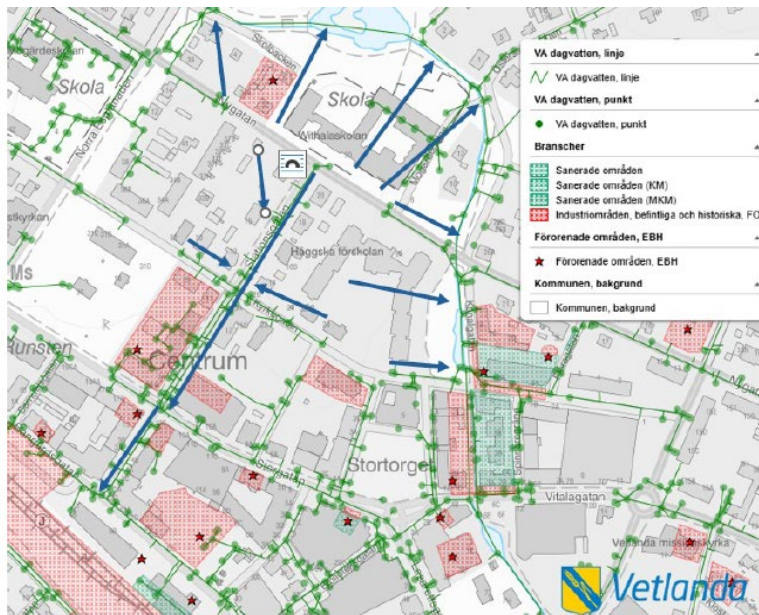
Mer än 60% av fastighetens yta planläggs som mark som inte får bebyggas. Detta möjliggör lokalt omhändertagande av dagvatten/infiltration.

Kommunen bedömer att kapaciteten för att omhänderta dagvatten i området är tillräckligt.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar i området idag, varken i jord, grundvatten, eller byggnader i direkt anslutning till planområdet.

Kommunen gör bedömningen att det inte finns någon risk att planområdet påverkas av andra förorenade områden.



Figur 25: Karta med förtäckning som visar närmast identifierade föroreningsområde i förhållande till planområdet. De blåa pilarna på bilden indikerar ytvavrinningens strömriktning

Inom fastigheten fanns misstankar om en nergrävd oljetank. Risken för föroreningar undersöktes genom markprover. Vid syn- och luktintryck under provtagningen, fanns inga tecken på förorening. Resultat från markprover förväntas vara klara under mars månad 2026. Kommunen tar ställning till eventuella åtgärder som behöver genomföras för att marken ska bli lämplig innan detaljplanens granskning.

I samband med markproverna gjordes även en markradonmätning.

Radon

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta klassas marken inom detaljplaneområdet som ett normalriskområde.

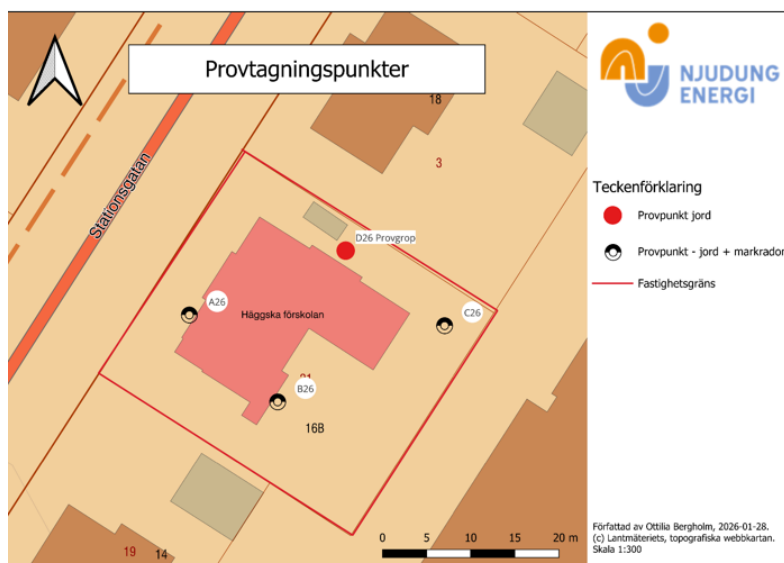


Figur 26: SGU:s översiktliga radonriskkarta med planområdet inom röd markering. Källa: Sgu.se

Den främsta källan till radon i inomhusluft är markluft som tränger sig in via otätheter i grunden eller källaren. Enligt 3 kap. 6 § strålskyddsförordningen är den nationella referensnivån för radon i lokaler dit allmänheten har tillträde 200 Bq/m³. Enligt anvisningar från Boverket ska byggnader på låg- eller normalradonmark uppföras radonskyddande och byggnader på högradonmark uppföras radonsäkert. Båda klassningarna (radonskyddande och radonsäkert) innebär att särskilda åtgärder krävs för att skydda byggnaden mot inträngande av luft från marken. Exempelvis bör rör genomföringar och kulverteringar i byggnaders bottenplattor och källaryttervägar tätas och åtgärder vidtas som förhindrar att sprickor uppstår i golv och väggar på grund av sättningar eller andra rörelser.

Miljöteknisk markundersökning

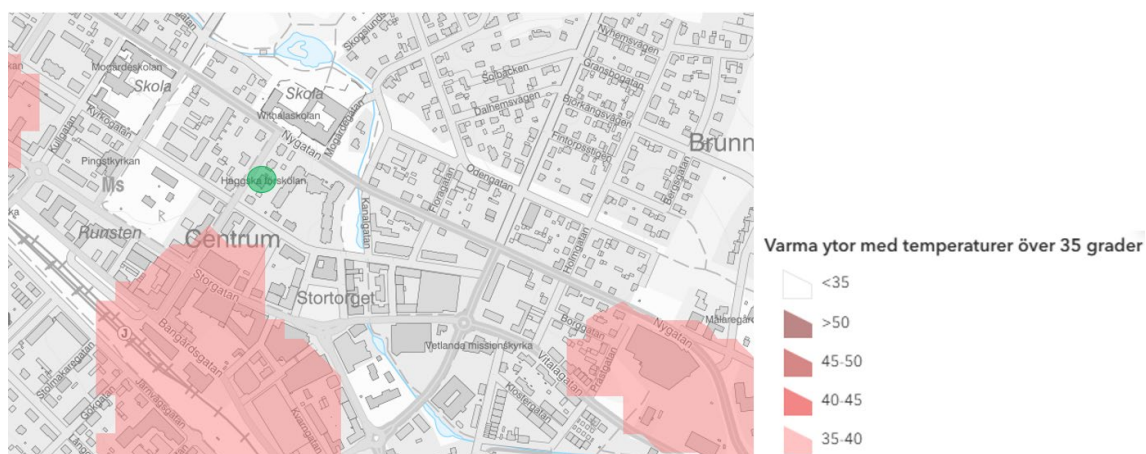
I syfte att kunna upptäcka eventuella förhöjda strålningsnivåer i marken genomförde kommunen en markradonmätning under en vecka i mitten av februari 2026, vid fyra punkter inom planområdet. Den miljötekniska markundersökningen med resultat förväntas således vara klar under mars månad 2026. Utifrån resultatet av undersökningen ska kommunen innan detaljplanens granskning ta ställning till eventuella åtgärder som behöver genomföras för att marken ska bli lämplig.



Figur 27: Utdrag ur provtagningsplan för miljöteknisk markundersökning som visar placering av provpunkter.

Värmeöar

Vetlanda kommuns framtida klimat förutspås bli varmare och blötare. Värmekarteringen från MSB och Länsstyrelsens ytemperaturskartering visar på att området där detaljplanen ligger inte klassas som ett riskområde med temperaturer uppmätta över 35 grader. Närområdet till detaljplanen innefattar en del grönytor med en hel del större träd vilket bedöms som positivt sett till risken för lokala värmeöar.



Figur 28: Utdrag ur MSB:s värmekartering. Planområdet är markerad med en grön prick på bilden

Brandskydd

Räddningstjänstens tillgänglighet

Idag finns en in- och utfart för utryckningsfordon från Stationsgatan eller parkeringsytan söder om detaljplanen. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon till planområdet är god. Detaljplanen ändrar inte förutsättningarna för blåljuspersonalens framkomlighet.

Räddningstjänstens insatstid till området är under 5 minuter. Med insatstid menas tiden från att larm kommer in till stationen till dess att räddningsarbete kan påbörjas. Skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:72 ska beaktas mot bakgrund av insatstiden. Alla byggnader ska vara lätt tillgängliga med räddningstjänstens fordon enligt BBR 5:94. Avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Det förutsätts att varje dörr i en fasad är en angreppspunkt. Räddningstjänstens krav på säkerhet, utrymning med mera behandlas vidare i samband med bygglovet.

Räddnings- och sjukvårdsinsatser

Det allmänna gatunätet säkerställer tillgängligheten till fastigheten. Räddningstjänsten och andra hjälpinsatser såsom ambulans bör kunna parkera sina fordon inom 50 meter från byggnadens angreppspunkt där insatser kan krävas.

Inom fastigheten ska anordningar som tillgodoser grundkraven som anges i Boverkets byggregler för framkomlighet av utryckningsfordon göras för att möjliggöra räddnings- och sjukvårdsinsatser.

Brandvattenförsörjning och släckvatten

Brandvatten ska anordnas enligt gällande norm. Avståndet mellan brandposterna bör inte överstiga mer än 150 meter, samtidigt som avståndet mellan brandpost och angreppspunkt bör understiga 100 meter. Idag finns två brandposter i närheten till fastigheten Mohagen 21. Avståndet från befintliga brandposter till planområdet är cirka 70 respektive 50 meter.



Omgivningsbuller

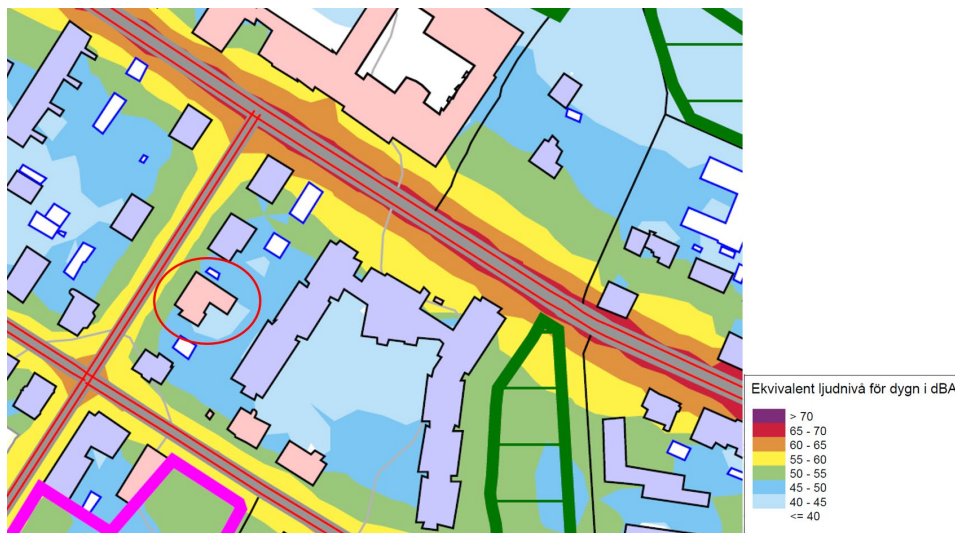
Trafikbuller

Kvarteret Mohagen där den aktuella fastigheten ingår avgränsas av Nygatan (huvudgata), Stationsgatan (uppsamlingsgata), Kyrkogatan (lokalgata) samt Kanalgatan som också är en lokalgata med enkelriktad trafik. Samtliga gator har en skyltad hastighet på 40 km/h.

I samband med kommunens arbete med att ta fram en ny översiktsplan har en bullerutredning gjorts av Struktur Akustik AB (Bullerkartläggning tätorter Vetlanda kommun, rapportnummer 2025–108 r01). Utredningen som omfattar trafikbuller och vibrationer visar att majoriteten av bostadsområdena i Vetlanda tätort har lägre ljudnivåer än de riktvärden som finns för dygnsekvivalentljudnivå från trafikbuller.

Regeringen har angett riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader i förordningen om trafikbuller (SFS 2015:216). Enligt förordningen bör buller inte överskrida *60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå upp till 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om 60 dBA ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Om den maximala ljudnivån 70 dBA ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.*

Kartan nedan visar ekvivalent ljudnivå för dygn i dBA för planområdet idag. De aktuella värdena för buller vid fasaden ligger under riktvärdena. Bilden visar även att det finns en tystare sida på innergården där mätningarna landar på en ekvivalent ljudnivå för uteplats mellan 40–45 dBA.



Figur 29: Utdrag ur Bullerkartläggning tätorter Vetlanda kommun, (bilaga 1: Vetlanda, Nuläge 2025, Dygnsekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark från väg- och spårtrafik), genomfört av Struktur Akustik AB

Då planförslaget ligger i närheten till Nygatan (samlingsgata) som löper norr om kvarteret och är den mest trafikerade gatan i närområdet, genomfördes en mindre



bullerberäkning för att säkerställa att även med en framtida trafikökning på 2% så uppfylls kraven för buller.

Bullerberäkningen utfördes enligt Naturvårdsverkets modell, rev 1996, Buller VÄG II ver. 1.3.1. Trivector AB.

Under 2022–2023 gjorde kommunen trafikmätningar för tre av de mest trafikerade gatorna runtomkring kvarteret. Årsdygnstrafiken (ÅDT) för Nygatan på sträckan mellan Kanalгатan-Stationsgatan, visade en trafikmängd på 6120 fordon per dygn, varav 7% tung trafik och en medelhastighet på 22 km/h. För Stationsgatan, på sträckan mellan Kyrkogatan-Nygatan visade mätningen på en ÅDT av 1048 fordon/dygn varav 1% tung trafik och med en medelhastighet på 33 km/h. På Kyrkogatan visade mätningen på sträckan Stationsgatan till Kopparslagargränd på 1403 fordon /dygn varav 1% tung trafik och medelhastighet på 27 km/h.

Planförslaget antas inte medföra en signifikant ökad trafik som kan påverka bullernivåerna i området. Kommunen har dock beräknat vad en ökning av trafikmängderna om 2% per år skulle innebära bullermässigt.

Den översiktliga bullerbedömningen som gjordes tar höjd för en framtida trafikökning med ca 2% per år inom de kommande 15 åren. Med en ökning av dagens trafik med 30 % skulle trafikmängden vara 7950 fordon per dygn för Nygatan, år 2040. Kommunens bullerberäkning kan ses i sin helhet i tabellen nedan och visar generellt att buller vid fasad understiger riktvärdena.

Väg/ vägelement	Kyrkogatan	Stationsgatan	Nygatan	Kyrkogatan 2040 (30% ökning)	Stationsgatan 2040 (30% ökning)	Nygatan 2040 (30% ökning)
Antal fordon/ dygn	1403	1048	6120	1824	1362	7950
Andel tunga fordon (%)	1	1	7	3	1	7
Medelhastighet (km/h)	27	33	22	27	33	22
Vägbredd (m)	8	8	10	8	8	10
Mottagaravstånd (m)	45	15	70	45		70
Mottagarens höjd över reflektionsplan (m)	2	2	2	2	2	2
Vinkelområde (grader)	0-180	0-180	0-180	0-180	0-180	0-180
Marktyp (väg/skärm till mottagare)	Hård	Hård	Hård	Hård	Hård	Hård
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	10	1	15	10	1	15
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	112	43	310	112	43	310
Bullertillskott ekvival (dBA)	47	50	53	48	51,6	54
Bullertillskott maxnivå (dBA)	62	69,6	67	62	70	68

Figur 30: Bullerberäkningar av vägtrafikbuller enligt naturvårdsverkets modell, rev 1996, Buller VÄG II ver. 1.3.1. Trivector AB. Tabellen visar trafikflöden runtomkring planområdet under ett årsmedeldygn (ÅDT) i nuläget och för prognosåren 2040. Beräkningen visar på att värdena för ekvivalent ljudnivå vid fasaden eller maximal ljudnivå för alster från trafiken utomhus inte överstiger riktvärdena.

Den samlade bedömningen är att den framtida användningen påverkar bullersituationen i området marginellt. Beräkningen visar att även med en trafikökning på 30 % från



dagens trafikmängd till och från detaljplanen så överskrider inte riktvärdena för buller vid fasaden eller utomhusmiljön.

De gröna ytorna runtomkring villan har inte bara en tilltalande estetisk funktion men också en dämpande ljudeffekt. Forskningsrapporten *"Novel solutions for quieter and greener cities"* visar att vegetation som är 1,5 till 4 meter hög kan ge en ljuddämpning på 2 till 4 dB(A).

Sociala aspekter

Sociala förutsättningar

Det nationella miljömålet "god bebyggd miljö" handlar om att vår bebyggda miljö ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling.

För att nå positiva trygghetseffekter är det viktigt att ge förutsättningar för naturlig kontroll genom bland annat överskådlighet och skapa en god social miljö med goda möjligheter till möten mellan människor. Detaljplanens centrala läge säkerställer att platsen är lätt att nå för användare och det finns ett kontinuerligt flöde av människor. Detta bidrar till ökad insyn, vilket också kan verka brotts- och skadeförebyggande.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas först. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna. Detaljplanen har goda förutsättningar för att barn och unga ska kunna använda gång- och cykelvägnätet som finns idag i området tryggt. Planförslaget medför inga förändringar för gående och cyklister i och kring området. Infrastrukturen är välbyggd och dessa förutsättningar utgör en god möjlighet att barnen utvecklar hållbara livsmönster över tid.

I närheten av planområdet nås både skola, idrott- och lekplats samt annan rekreation. Forngården och skateparken ligger drygt 300 meter avstånd från den aktuella fastigheten. Till dessa målpunkter finns säkra gång- och cykelvägar där de oskyddade trafikanterna behöver korsa bilvägar endast på enstaka ställen. Detaljplanens medför inga förändringar för gående- och cyklister i och kring området. Området har bra tillgänglighet med goda förutsättningar för korta och säkra förbindelser för barn och unga till och från skolan och fritidsaktiviteter och möjliggör generellt för korta transportsträckor vilket anses positivt ur barnperspektivet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten omfattas av två olika aspekter. Dels tillgängligheten till service och funktioner som vi behöver i vardagen: komma till och från skola eller arbete, nå lekplatser, fritidsaktiviteter, parker och grönområden eller kollektivtrafik. Dels framkomligheten, särskilt för människor med begränsad rörlighet. Miljön i staden ska på olika sätt vara tillgänglig och inkluderande för alla grupper människor.



Planområdet ligger centralt, med god tillgänglighet till offentlig service och rekreation. Utomhusmiljöer ska vara tillgängliga. Utformningen av utomhusmiljön utifrån tillgänglighetskrav hanteras senare i bygglovsskedet.

Teknik

Teknisk försörjning

Fastigheten Mohagen 21 är ansluten till kommunalt vatten och avlopp, fjärrvärme, el- och optiskt nät samt kommunal sophantering. Inga förändringar i den tekniska försörjningen planeras.

Vatten och avlopp

Det kommunala vatten- och avloppssystemet i Vetlanda ägs och underhålls av Njudung Energi. Planområdet omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp samt spillvatten. Vatten- och avloppsledningar finns runtomkring fastigheten, varifrån försörjning av planområdet kan ske. Njudung Energi anger att befintlig kapacitet är tillräcklig för föreslagen åtgärd.

Uppvärmning

Fastigheterna inom kvarteret Mohagen är anslutna till Njudung Energis fjärrvärmenät. Njudung har meddelat att befintlig infrastruktur är fullt tillräcklig. Inom Mohagen 21 finns idag en ledningsrätt för fjärrvärmeanslutning (LMT Akt 06-VES-6301) som ligger norr om befintlig villa och bildades år 1983, då huset byggdes. Planens genomförande påverkar inte ledningen.

Elförsörjning

Njudung Energi ansvarar för elnätet i området. Ledningar ligger i marken och service finns indragen till det befintliga huset. Den närmaste transformatorstationen ligger inom fastigheten Mohagen 20 och bedöms ha tillräcklig kapacitet.

Avfall

Vetlanda kommun vill verka för att avfallshanteringen ska utformas så den främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Det är det kommunala förbundet Kretslopp Sydost som ansvarar för avfallshanteringen i Vetlanda kommun. Vid fortsatt planering för framtida avfallshantering ska detta ske i enlighet med gällande renhållningsförordning och inom respektive fastighet. Placering av molok eller liknande ska ske med utgångspunkt att hämningsfordonet ska undvika backrörelser.

Inom fastigheten finns utrymme för placering av kärl/container för avfallssortering med sju fraktioner för både verksamhet och hushållsavfall.

Utformning och placering av avfallsutrymmen bör samrådats med Kretslopp Sydost som önskar ta del av ritningar innan bygglov sökes. Detta för att säkerställa att man tagit hänsyn till Renhållningsordningen och Avfall Sveriges handbok.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Vid nybyggnation av villor, radhus och liknande förespråkas placering av postlådor i en lådsamling vid infarten till området. I flerbostadshus efterfrågas en fastighetsbox på entréplan där boende tar emot sin post. Exploatören bör kontakta posten i god tid före byggnationens start.

Genomförandefrågor

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanens genomförande kräver ingen prövning enligt Fastighetsbildningslagen (FBL). De aktuella fastighetsgränserna till Mohagen 21 fortsätter att gälla.

Tekniska åtgärder

Det finns ledningar för el, VA, fiber och fjärrvärme vid omkringliggande vägar eller i närområdet. Inga förändringar i den tekniska försörjningen planeras.

Planens genomförande inte påverkar ledningsrätten för fjärrvärmeanslutningen (LMT Akt 06-VES-6301) som idag ligger inom kvartersmarkens norra del.

Ekonomiska frågor**Plankostnad och andra avtal**

Detaljplanen möjliggör omvandling av den nuvarande användningen skoländamål till bostad och kontor så att villan återigen kan användas som bostad. Kommunen har för intention att kunna sälja fastigheten. Kostnaderna för detaljplanarbetet, ingår i försäljning av fastigheten.

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Organisatoriska frågor**Tidsplan**

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

- Samråd: Första kvartalet 2026
- Granskning: Andra kvartalet 2026

- Antagande: Tredje kvartalet 2026
- Laga kraft: Fjärde kvartalet 2026

Konsekvenser

Överväganden och slutsatser

Planförslaget medför liten påverkan på marken och omgivningen och innebär att fastigheten kan fortsätta att utvecklas med bostäder och kontor i ett redan bebyggt område som är försett med infrastruktur vilket bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Planområdets centrala läge medför närhet till service såsom skolor, kollektivtrafik, gång- och cykelvägar samt andra centrumfunktioner.

Miljökonsekvenser

Bedömning av planens miljöpåverkan

För att utreda om planens genomförande skulle kunna medföra en betydande miljöpåverkan har en behovsbedömning upprättats. I behovsbedömningen konstateras att planens genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan i enlighet med MKB-förordningens första, tredje och fjärde bilaga samt 5 kap. 18§ PBL (MKB-förordningens andra bilaga).

Behovsbedömning och undersökning av betydande miljöpåverkan

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap. 5§ miljöbalken). Undersökningen för den här detaljplanen gjordes 2025-01-18 och finns bifogad till planhandlingarna som bilaga tillsammans med kontrollistan krav- och uteslutningstabeller.

Planförslaget överensstämmer med den gällande fördjupade översiktsplanen för Vetlanda tätort och bedöms inte strida mot andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden av nationell, eller internationell skyddsstatus.

Detaljplanen möjliggör för bostäder och kontor i befintlig bebyggelse på mark som idag är i anspråktagen och där teknikförsörjning finns och infrastrukturen är utbyggd.

Kommunens sammanvägda bedömning är att genomförandet av denna detaljplan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, inte heller medför någon risk för människors hälsa och säkerhet på lång sikt och i den betydelse som avses i plan och bygglagen. Behovet av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning föreligger därför inte.



Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att något gränsvärde överskrids och planens föreslagna markanvändning bedöms vara förenlig med syftet i 3 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormer för luft

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller i anslutning till planområdet. För utomhusluften görs i kommunen regelbundna mätningar av kvaliteten. Dessa visar att luftkvaliteten ligger på en låg nivå avseende luftföroreningar. Det aktuella detaljplaneförslaget innebär inte negativ påverkan på luftkvaliteten som riskerar att överskrida riktvärden.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Den planerade omvandlingen av befintlig byggnad från skolan till bostad och kontor som detaljplanen möjliggör bedöms inte utgöra någon väsentlig skillnad för dagvattenbildningen inom området. Detaljplanen bedöms, med föreslagen användning för bostäder och kontor inte ha en negativ påverkan på möjligheterna att uppnå MKN vatten.

Miljökvalitetsnormer för buller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare, vilket Vetlanda kommun inte uppnår.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Även om Vetlanda kommun har mindre befolkning än 100 000 invånare ska strävan oavsett vara att begränsa buller, vilket bland annat styrs av hänsynsreglerna i miljöbalken. Detaljplanens genomförande innebär att trafiken till och från området eventuellt kan öka, men att ökningen är relativt begränsad. Inga bullerriktlinjer överskrids vid fasaden eller utomhus på grund av trafik vare sig idag eller inom kommande femton år.

Den nya användningen som detaljplanen möjliggör har mindre påverka på omgivningen, bullermässigt än den tidigare förskoleverksamhet.

Värmeöar

Detaljplanen bedöms inte få några effekter för värmen i området då villan inom planområdet är redan byggd och bygggrätten som möjliggör komplement anläggs på en idag grusad yta (sandyta) där det finns ingen vegetation. Inom fastigheten finns idag en



del stora träd och det troligt inte blir fler hårdgjorda ytor. Trädplanteringar inom kvartersmark kan ha en positiv effekt på mikroklimatet i området, dock är det inget som detaljplanen styr.

Skuggning

Ljusförhållandena är goda för bebyggelsen inom och utanför planområdet. Solförhållandena blir oförändrade jämfört med nuläget.

Kulturmiljö

Då planförslaget innefattar en byggnad av kulturhistoriskt värde som ligger i särskilt värdefullt bebyggelseområde, har en bedömning gjorts av konsekvenserna av planförslaget.

Positiva aspekter kopplat till kulturmiljön är bland annat att planförslaget möjliggör för en fortsatt användning av villan även efter upphörandet av skolverksamheten. De befintliga kulturhistoriska värdena där byggnaden och utomhusmiljön samspelar och håller hög kvalitet, säkerställs i den aktuella detaljplanen.

Med den flexibla användningen såsom bostäder och kontor kan fastigheten vara av intresse för en bredare grupp. En kompletterande användning till kontor kommer att förbättra de ekonomiska möjligheterna till att fastighetens kulturhistoriska värde underhålls och bevaras.

En negativ aspekt av planförslaget kan vara att ytterligare bebyggelseverk i form av komplementbyggnad möjliggörs på innergården. Detta följer dock kvarterets struktur där alla bostadsfastigheter längs med Stationsgatan har en sådan komplementbyggnad placerad i tomtgräns mot öster. För att bejaka denna aspekt ställer detaljplanen krav på bygglov för utformning av komplementbyggnad och begränsar nockhöjden för tillkommande komplementbyggnader genom bestämmelser i plankartan.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget påverka kulturmiljön positivt alternativt oförändrat. Detta bland annat då planförslaget möjliggör för en långsiktig användning och upprustning av befintlig villa inom fastigheten Mohagen 21.

Sociala konsekvenser

Trygghet och sociala förutsättningar

Med planens genomförande bedöms de tillkommande bostäderna med inslag av kontor bemöta efterfrågan på bostäder och kontor i centrala Vetlanda. I och med genomförandet tillskapas också en efterfrågad variation i blandade funktioner och boendeformer som motverkar segregeringseffekter och skapar en stad där människor möts.



Tillgänglighet

Tillgänglighet handlar bland annat om att det ska vara möjligt att ta sig fram inom fastigheten med rullstol. Bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och Boverkets byggregler. En ramp finns redan idag på baksidan villan som kommunen har byggt som anpassning till förskoleverksamhet. Tillgängligheten i byggnaden granskas i bygglov.



Figur 31: Bilden visar rampen som finns på baksidan av byggnaden mot innergården

Barnperspektivet/ Barnkonsekvensanalys

Planförslaget skapar bra förutsättningar för barn och ungdomar. Detaljplanen syftar till att ge möjlighet för bostäder i centralt läge med närhet till bra infrastruktur.

Planförslaget bedöms skapa förutsättningar för en god livsmiljö för barn då det ligger nära skolor, lekplatser och gröna rekreationsområden.

Trafik

Detaljplanen innebär att trafikökningen är försumbar. Angränsande gators kapacitet anses vara tillräcklig för en eventuell ökning av trafiken.

Parkering

Parkering ska hanteras inom kvartersmark i enlighet med kommunens parkeringsnorm om max hälften av byggnadens totala bruttoarea (BTA) används för kontor. Parkering för rörelsehindrade samt cykelparkering ska också ombesörjas inom kvartersmark.



Ifall mer än 50% av byggnadens totala bruttoarea (BTA) används för kontor kan de allmänna parkeringarna i närheten användas. Bedömningen är att den allmänna parkeringsresursen klarar ett eventuellt extrabehov av verksamhetsparkering med besökare som inte ryms på den egna fastigheten. Alternativ kan fastighetsägaren lösa det extra parkeringsbehovet med plats på annan fastighet genom avtal.

Irina Fridén,

Planarkitekt