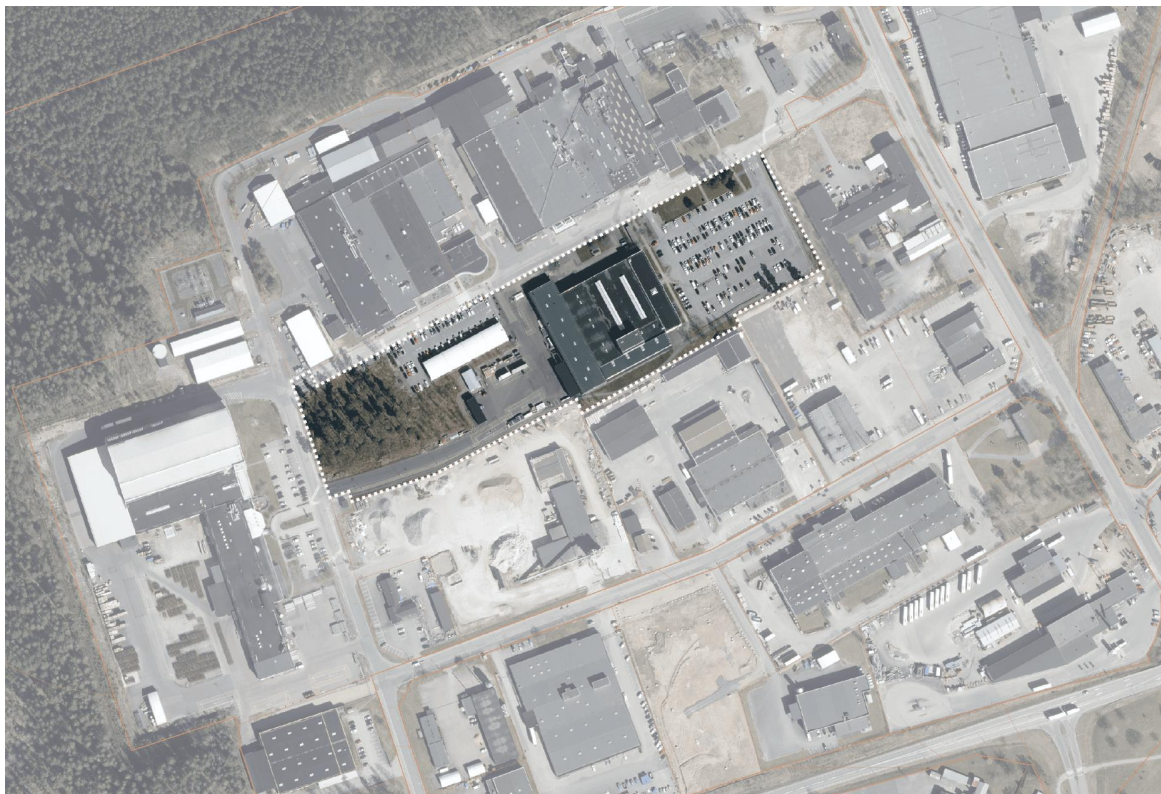




Ändring av detaljplan för

Brogårds industriområde (Listen 21)

Vetlanda kommun, Jönköpings län



Ärendenummer: KLF 2025/214

Planbeskrivning

Status: Granskning

Upprättad 2025-10-27

Reviderad 2026-01-12



Innehåll

Vad är en detaljplan?	1
Syfte	2
Beskrivning av detaljplanen	2
Detaljplanen och motiv till regleringar	5
Genomförande.....	7
Planeringsunderlag	7
Planeringsförutsättningar	8
Konsekvenser	9



Vad är en detaljplan?

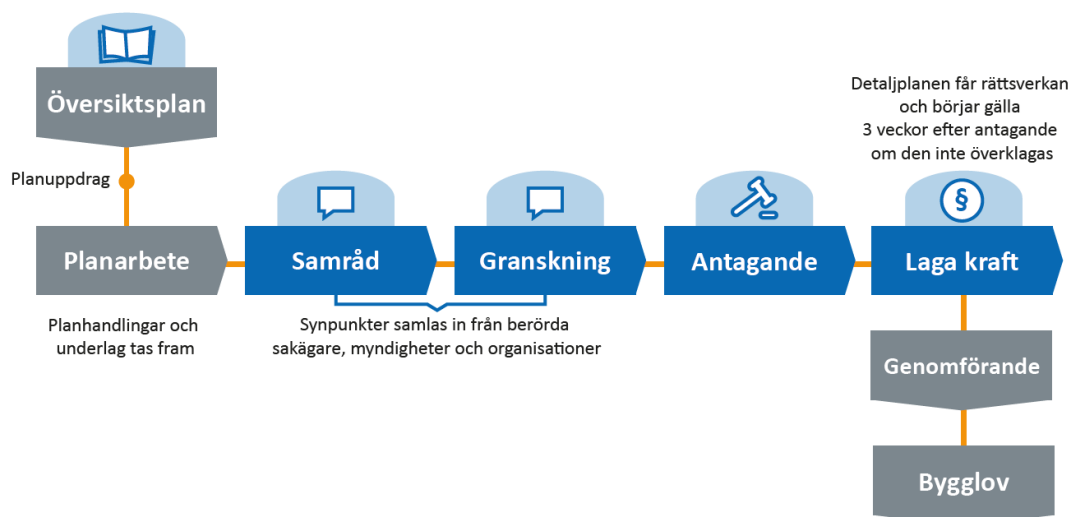
En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. Detaljplanen innehåller information om vad man får göra för byggåtgärder inom planområdet.

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 kommunstyrelsen. 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.

Vi befinner oss i granskningsskedet.



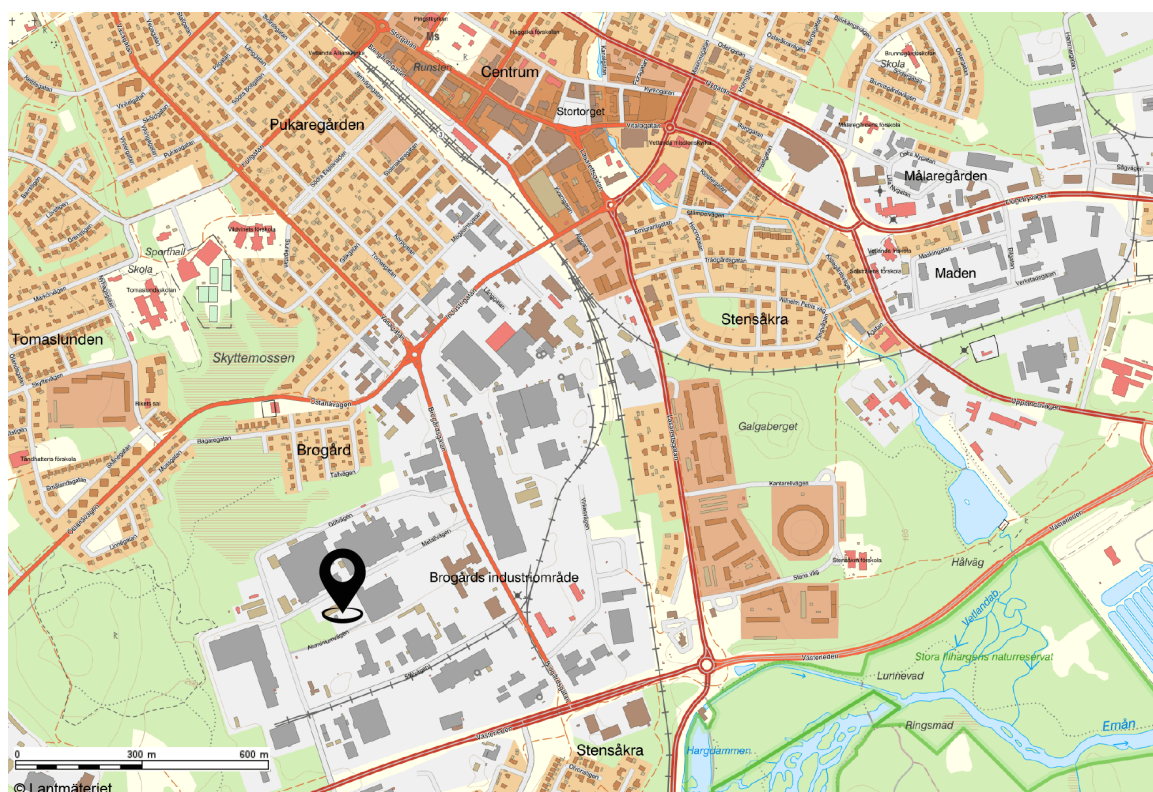
Syfte

Syftet med ändringen är att öka den tillåtna byggnadshöjden inom en del av fastigheten Listan 21. Byggnadshöjden utökas för att möjliggöra utbyggnad av industrilokalerna med höglager.

Beskrivning av detaljplanen

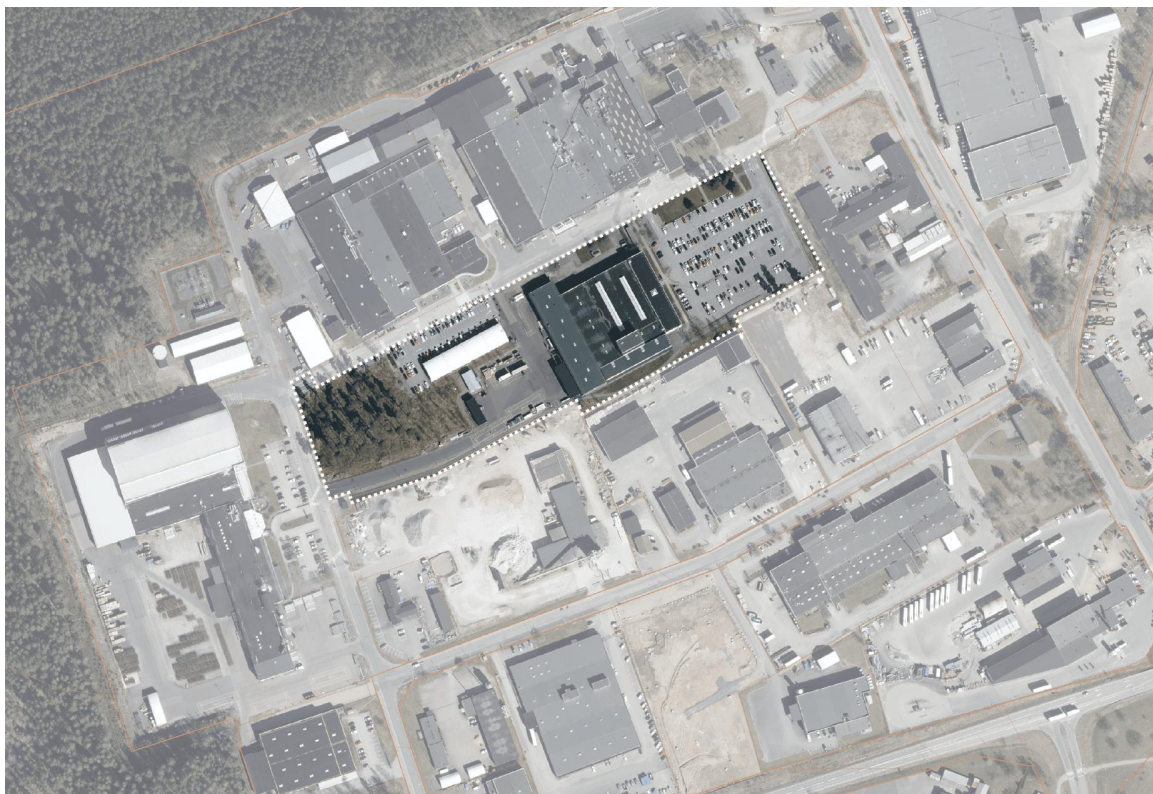
Planområdet

Planområdet ligger i Brogårds industriområde i Vetlanda tätort och ändringen omfattar fastigheten Listan 21. Industriområdet ligger söder om Vetlanda centrum och avgränsas söderut av Västerleden.



Figur 1: Karta där planområdet har markerats med symbol

Listan 21 är 41 000 kvm stor. Fastigheten nås via Brogårdsgatan. På fastigheten finns idag industrilokaler, parkeringsytor och ett mindre naturområde med tallar i den västra delen.



Figur 2: Fastigheten Listen 21

Bakgrund

Fastighetsägaren vill bygga en lagerbyggnad (höglager) som inte ryms inom befintlig detaljplans byggrätt. För att möjliggöra byggnationen behöver detaljplanen ändras.

Befintlig detaljplan

Detaljplanen för Brogårds industriområde vann laga kraft 1981. Detaljplanen anger att marken får användas för industriändamål och att byggnader får uppföras med en maximal byggnadshöjd på 10,6 meter. Planen omfattar även allmän plats; Stålvägen och del av Brogårdsgatan.

I planbeskrivningen anges planens syfte; *Avsikten med planförslaget är att gatumarken i Metallvägen ska överföras till industrimark. Industrin i områdets nordvästra del äger marken på ömse sidor om Metallvägen och industrin i sydvästra delen avser att expandera väster Metallvägen.*

Delar av detaljplanen har ersatts med nya planer som vann laga kraft 2001 och 2003. Även dessa anger att området får användas för industriändamål.

Figur 3 visar befintlig detaljplan och det område som berörs av ändringen.



Figur 3: Plankarta för Brogårds industriområde (1981) med området som berörs av ändringen markerat

Ärendelinformation

Kommun: Vetlanda kommun

Ärendenummer: KLF 2025/214

Datum då detaljplanen påbörjades (planuppdrag): 2025-08-25 (KLF §133)

Detaljplanen

Följande handlingar tillhör detaljplanen:

- Plankarta med bestämmelser och ändring
- Plan- och genomförandebeskrivning för ändring av detaljplan (det här dokumentet)
- Planhandlingar för detaljplan för Brogårds industri område (detaljplan nummer 308)
- Undersökning om behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning med tillhörande kontrollista/uteslutningstabeller
- Fastighetsförteckning

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag då ändringen vinner laga kraft.

Ändring av detaljplan

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa en plan till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättande av en ny plan. Ändringen kan göras om den uppfyller plan- och bygglagens krav på tydlighet och om den ryms inom syftet för den ursprungliga planen. Processen för att göra en ändring följer samma process som vid framtagande av en ny detaljplan.

Ändringen bedöms kunna göras inom syftet för den befintliga planen. Området kommer fortsatt kunna utvecklas som ett industriområde. Det finns inga formuleringar i den ursprungliga planens syfte angående byggnadshöjd, som är det som den föreslagna ändringen avser.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planen är förenlig med kommunens översiktsplan, bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten.

Planuppdrag

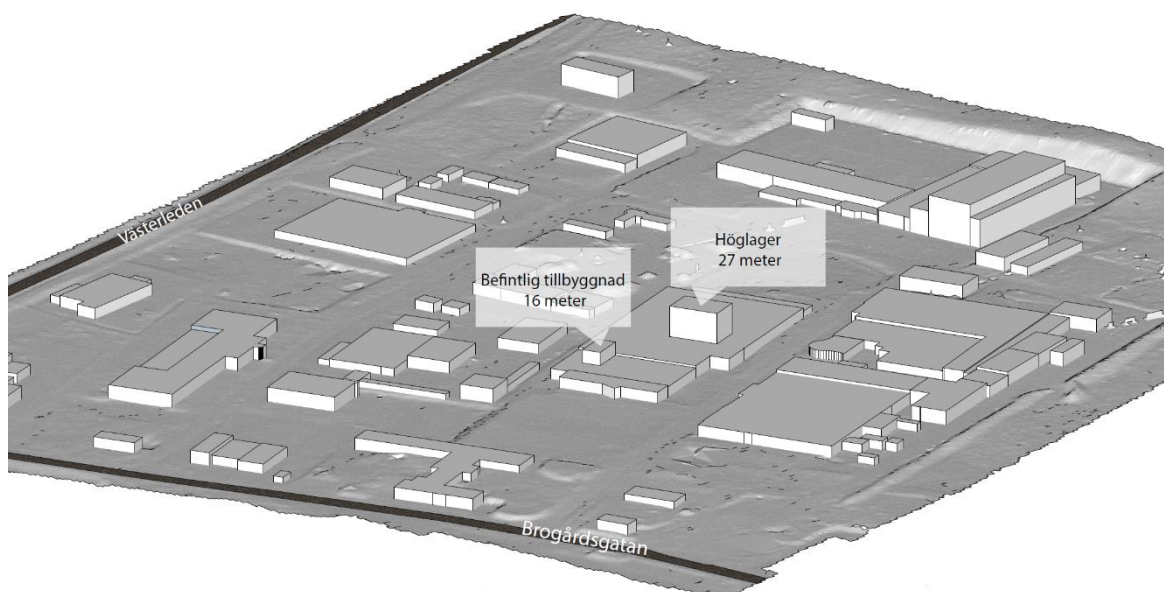
Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2025-08-25 planavdelningen i uppdrag att ändra detaljplanen för Brogårds industriområde. Syftet är att möjliggöra en högre byggnadshöjd inom del av fastigheten Listen 21.

Detaljplanen och motiv till regleringar

Ändring av detaljplan

I den nuvarande detaljplanen är högsta byggnadshöjd 10,6 meter. Ändringen av detaljplanen möjliggör den nya, högre lagerbyggnaden och anpassar detaljplanen till befintliga förhållanden i den delen där en högre byggnad redan tillåts genom bygglov. Illustrationen i figur 4 visar de delar som ändras.

Inom de delar av fastigheten som inte ändras gäller fortsatt 10,6 meter.



Figur 4: Modell över området där ändringarna redovisas.

Kvartersmark

I den nuvarande detaljplanen är högsta byggnadshöjd 10,6 meter genom ändringen höjs den för att möjliggöra den planerade lagerbyggnaden. Inom de delar av fastigheten som inte ändras gäller fortsatt 10,6 meter.

Bestämmelse i befintlig detaljplan	Ny bestämmelse (gäller inom planområdet för ändringen)	Beteckning	Motiv till reglering
Högsta byggnadshöjd är 10,6 meter	Högsta nockhöjd är 27 meter	$h_1 27$	Högsta tillåtna höjd för byggnader utökas till 27 meter för att möjliggöra byggnation av lager.
Högsta byggnadshöjd är 10,6 meter	Högsta nockhöjd är 16 meter	$h_2 16$	Högsta tillåtna höjd för byggnader utökas till 16 meter inom det område där byggnaden redan idag överskrider detaljplanens reglering.
Högsta byggnadshöjd är 10,6 meter	Högsta nockhöjd är 10,6 meter	$h_3 10,6$	Definitionen "byggnadshöjd" används inte längre. För att få en mer enhetlig reglering används nockhöjd istället.

Det sker inga förändringar vad gäller användning. Tillåten användning är industri (J).

Allmän plats

Det sker inga förändringar av allmän plats.

Genomförande

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kommunen har tecknat ett planavtal som reglerar kostnaderna för framtagandet av planen. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov för den bebyggelse som ska ske på Listen 21.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen tas fram enligt följande tidplan. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planprocessen.

- Planavtal, tecknat 2025-06-05
- Planuppdrag, KSAU §133 2025-08-25
- Samråd, november-december 2025
- Granskning, februari 2026
- Antagande, *preliminärt* Q2 2026
- Laga kraft, *preliminärt* Q2 2026

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan

Området är i gällande översiktsplan (2010) inte utpekad för någon utveckling av markanvändningen. I den fördjupade översiktsplanen för Vetlanda tätort (FÖP 2020) beskrivs området som ett *utvecklingsområde för industri*. I FÖP:en står det att området är relativt lågt utnyttjat och bör utvecklas genom förtätning med verksamheter. Med många markanspråk i tätorten är det viktigt att området förtätas på ett resurseffektivt sätt så att så många verksamheter som möjligt kan inrymmas. Områdets nuvarande indelning i kluster bör beaktas i den fortsatta utvecklingen.

Detaljplan

Den gällande detaljplanen för Brogårds industriområde (308) anger att marken får användas för industriändamål med en byggnadshöjd på 10,6 meter. Planen vann laga kraft 1981.



Undersökning enligt 6 kap. 5§ miljöbalken

Ändringen av detaljplanen berör endast byggnadshöjd inom ett befintlig industriområde. Att tillåta en högre byggnadshöjd bedöms inte få konsekvenser som kan medföra betydande miljöpåverkan.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Planeringsförutsättningar

Riksintressen

Planområdet ligger inom Emåns avrinningsområde som utgör ett riksintresse 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.

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.

Ändringen av detaljplanen bedöms inte ha en påverkan på miljökvalitetsnormerna. Ändringen påverkar endast den vertikala byggrätten och innebär inte att mer mark tas i anspråk.

Kulturmiljö

Brogårds industriområde finns beskrivet i kommunens kulturmiljöunderlag. Brogård är Vetlanda stads största industriområde. Intrycket domineras av storskaliga anläggningar. Området genomkorsas av järnvägsspår, dels kvarvarande gamla industrispår från bland annat husfabrikens tid, dels den nedlagda banan mot Åseda. Flera av byggnaderna inom Brogårds industriområde byggdes på 60/70-talet. Industriområdet har byggts ut och förändrats efterhand. Området består i huvudsak av storskaliga anläggningar utan egentlig arkitektonisk gestaltning. Det finns dock några äldre mera traditionellt gestaltade byggnader exempelvis längs Brogårdsgatan med bland annat den tidigare pianofabriken. Några byggnader är klassade i kategorin *allmänt bebyggelsevärde* (PBL 8:17) i kommunens byggnadsinventering från 2024.

Följande karaktärsdrag är värdefulla inom området:

- Bevarande av järnvägsspår, på den västra sidan av Brogårdsgatan (där planområdet ligger) finns inte järnvägsspåren kvar
- Äldre bevarade fabriksanläggningar
- Brogårdsgatan som den äldsta gatusträckningen i området



Området bedöms generellt som *tåligt* eftersom det genomgått flera anpassningar till nya verksamheters behov.

Inom planområdet finns inga byggnader med några särskilda kulturhistoriska värden. Det äldre järnvägsspåret och Brogårdsgatan ligger utanför planområdet.



Figur 5: Brogårdsgatan

Konsekvenser

Ändringen av detaljplanen bedöms få visuella konsekvenser och därmed påverka stadsbilden.

Stadsbild

Den befintliga planen har en outnyttjad byggrätt idag och industrin kan därför byggas ut, utan att planen ändras. Det är endast höjden på delar av den planerade byggnaden som inte ryms inom byggrätten och därför föreslås ändringen av detaljplanen som tillåter en högre höjd inom del av området.

På fastigheten Listen 21 har sedan tidigare en högre byggnad uppförts (mindre avvikelser i bygglov), se bild nummer 2 i figur 6. Den är cirka 16 meter hög.

Även om detaljplanen för Brogårds industriområde endast tillåter en byggnadshöjd på 10,6 meter finns flera övriga element, såsom skorstenar som är högre än 10,6 meter. Bild nummer 1 och 3 i figur 6 visar exempel på högre byggnadsdelar i närområdet.



Figur 6: Områdesbilder: Bild 1 och 3 visar högre element i industriområdet (högre än 10,6 meter). Bild 2 visar den befintliga tillbyggnaden på Listen 21.

En högre byggnad har uppförts väster om planområdet på fastigheten Listen 14. Byggnaden möjliggjordes genom en ny detaljplan (laga kraft 2003). Marken i området sluttar västerut och byggnaden ligger därför något lägre än Listen 21.

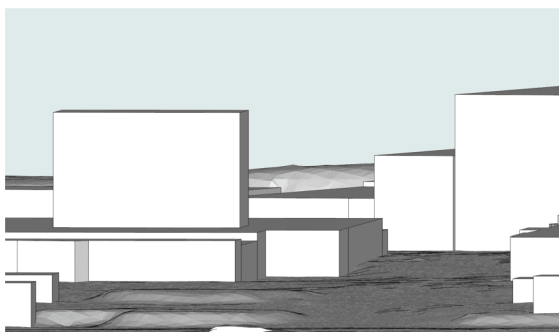
Detaljplanen från 2003 tillåter 26 meter inom en del av fastigheten Listen 14.



Figur 7: Listen 14

För att studera höjderna i förhållande till området i sin helhet har en 3D-modell tagits fram. I modellen redovisas endast byggnadshöjder och en markmodell (skorstenar, träd

och andra detaljer framgår inte av modellen). I figur 8 redovisas området sett från Brogårdsgatan (A) och Västerleden (B).



A: Vy från Brogårdsgatan



B: Vy från Västerleden

Figur 8: 3D modell över området

Figur 9 visar de ungefärliga lägena från vilka vyerna är hämtade.



Figur 9: Ungefärliga lägen som vyerna i 3D-modellen är tagna.

Sammantaget bedöms det vara lämpligt att tillåta en högre byggnadshöjd inom del av fastigheten Listen 21 med tanke på att området i sin helhet har varierade höjder.