

Plan- och genomförandebeskrivning

Tillhörande ändring av detaljplan för Fabrikören 2,
Vimmerby kommun



MBN 2017-259
Antagen av MBN 2018-02-14
Laga kraft 2018-03-23
Genomförandetid t.o.m. 2023-03-23

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-259
Laga kraft 2018-03-23

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Om en detaljplan behöver kompletteras eller ändras men att huvudsyftet fortfarande är detsamma går det att tillämpa ”ändring av detaljplan”. Bestämmelser kan då läggas till och tas bort. De ursprungliga planhandlingarna gäller fortfarande och ska läsas tillsammans med tillkommande ändringar.

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser. Till varje detaljplan finns en plan- och genomförandebeskrivning som förklarar syftet med planen och på vilket sätt den ska genomföras. Avsikten är att alla som berörs av detaljplanen ska förstå vilka konsekvenserna blir då planen genomförs. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger till exempel vad som ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

Kommunen ska också upprätta en behovsbedömning för att avgöra om förslaget till detaljplan kan antas påverka miljön så pass mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs.

HANDLINGAR

Till ändringen av detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med nya bestämmelser i storlek A3, i skala 1:2 000

Övriga handlingar

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Miljöbedömning – behovsbedömning
- Fastighetsförteckning (finns på miljö- och byggnadsförvaltningen)

Handlingarna läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan 08-VYS-398.

Gällande handlingar för den underliggande detaljplanen:

- Plankarta med bestämmelser, laga kraft 1983-03-23
- Plan- och genomförandebeskrivning 1983-03-23

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-259
Laga kraft 2018-03-23

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att möjliggöra för in- och utfart för Fabrikören 2 längs Älåkragatan.

PLANPROCESSEN

Planen hanteras med standardförfarande vilket enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) innebär att länsstyrelsen, lantmäteriet, berörda kommuner, sakägare och andra som har ett väsentligt intresse i frågan ska beredas tillfälle till samråd. Under samrådskedet ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Synpunkterna sammanställs och redovisas i en samrådsredogörelse. Eventuella ändringar förs in i förslaget och sedan skickas planhandlingarna ut för granskning.

Efter att granskningstiden tagit slut görs ett utlåtande där inkomna yttranden sammanställs. Den som inte senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter kan förlora rätten att överklaga beslutet att anta detaljplanen. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att planen har antagits och anslagits på kommunens anslagstavla, om den inte överklagas. När planen har vunnit laga kraft börjar bestämmelserna gälla och den blir juridiskt bindande.



Processen vid standardförfarande.

Det är bara berörda sakägare som skriftligt framfört synpunkter senast under granskningen som kan överklaga. Överklagandet prövas av länsstyrelsen vars beslut i sin tur kan överklagas hos mark- och miljödomstolen.

PLANDATA

LÄGE

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Vimmerby tätort ca 700 meter sydöst om Vimmerby kyrka. I norr begränsas området av Lögstadsgatan och Fabrikören 29, öster om går Östra Tullportsgatan och där finns diverse bostadshus samt verksamheter mellan vägen och planområdet. Älåkragatan sträcker sig söder om planområdet. I väster gränsar planområdet mot järnvägslinjen Hultsfred- Linköping.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-259
Laga kraft 2018-03-23

AREAL

Planområdet är ca 3 ha.

ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Privat ägare i form av Holmstrand & Karlsson fastighets AB.

PLANÄNDRING

Från: Utfartsförbud längs Älåragatan

Till: In- och utfart medges för fastighet Fabrikören 2 längs med Älåragatan.

Planförslaget innebär att fastighet Fabrikören 2 kan anordna en in- och utfart i anslutning till Älåragatan. Idag finns ett vägservitut genom Fabrikören 24. Ur trafiksynpunkt vore det bättre om Fabrikören 24 inte behöver belastas med fordon från grannfastigheterna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

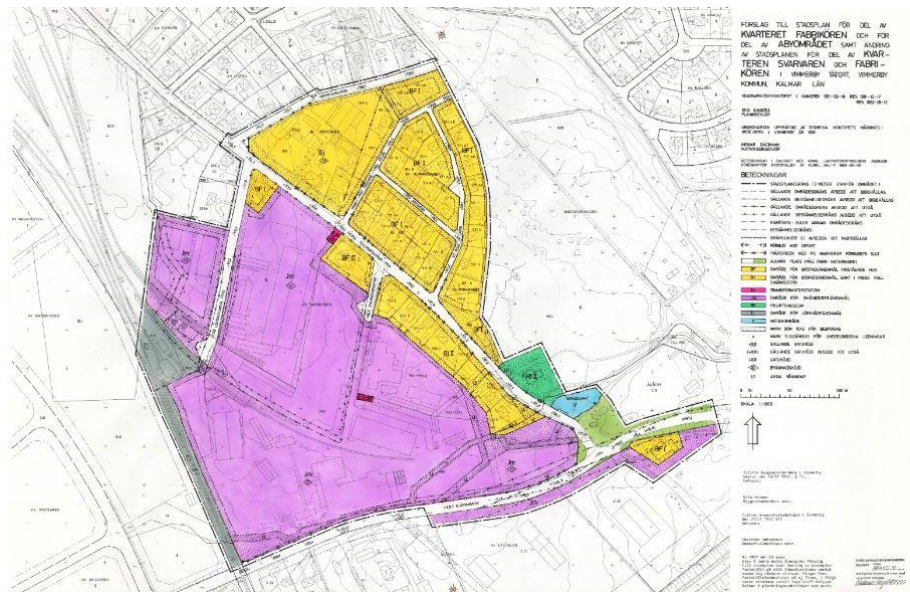
ÖVERSIKTSPLAN

En fördjupning av översiktsplanen för Vimmerby tätort antogs i kommunfullmäktige 30 maj 2016 och planändringen överensstämmer med översiktsplanen.

DETALJPLAN

Området regleras av detaljplan 08- VYS- 398 ”*Stadsplan för del av Fabrikören och för del av Albyområdet samt ändring av stadsplan för del av kv Svarvaren och Fabrikören i Vimmerby tätort*”, Vimmerby kommun. Laga kraft 1983

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-259
Laga kraft 2018-03-23



Gällande detaljplan för området.

ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2017-08-16 till miljö- och byggnadsförvaltningen att ändra detaljplanen för Fabrikören 2.

PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

PÅGÅGENDE MARKANVÄNDNING

Industriverksamhet bedrivs på fastigheten.

NATUR, VEGETATION

Det finns ingen natur eller vegetation inom planområdet.

RIKSINTRESSEN

Aktuellt planområde omfattas ej av riksintressen.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända eller registrerade fornlämningar finns inom området.

GATOR OCH TRAFIK

Området trafikmatas från Älåragatan. Ett vägservitut finns genom Fabrikören 24 som ansluter till Fabrikören 2. Fabrikören 4 använder ett

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-259
Laga kraft 2018-03-23

vägservitut genom både Fabrikören 24 och Fabrikören 2 för att komma till sin fastighet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Det saknas en geoteknisk undersökning men vid ledningsarbeten i gatorna har konstaterats att marken består av normalmorän.

MARKFÖRORENINGAR

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

RADON

Vimmerby kommun klassificeras som normalriskområde. Marken utgörs i huvudsak av normalradonmark. Lokala variationer kan förekomma.

PLANFÖRSLAG

ÖVERGRIPANDE MÅL

År 2016 genomfördes flera fastighetsregleringar inom industriområdet på Kv Fabrikören. En följd av detta blev att ägaren till industrifastigheten Fabrikören 2 saknar möjligheter att nå Älåragatan från det 3 Ha stora industriområdet. Gällande detaljplan har in- och utfartsförbud längs hela Älåragatan med undantag för Fabrikören 24 och ett anslutande vägservitut som finns över fastigheten. Vägservitutet är bildat utifrån den gamla fastighetsindelningen. Skulle servitutet utnyttjas med nya fastighetsbildningen försvåras användningen av marken. Därför avses ny in- och utfart anordnas från Fabrikören 2.

BEBYGGELSE

Inom planområdet finns det idag flera större byggnader där industriverksamhet pågår. Detaljplanen medger industri men en högsta byggnadshöjd på 7 meter.

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Planförslaget innebär att utfartsförbud från Fabrikören 2 längs Älåragatan tas bort. Förslagsvis skrivs ett vägservitut att Fabrikören 4 får använda sig av Fabrikören 2 in- och utfart. Det kommer numera finnas två in- och utfarter på Älåragatan. För Fabrikören 24 innebär planförslaget att deras fastighet inte längre kommer behöva användas som en passage för de andra verksamheterna

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-259
Laga kraft 2018-03-23

inom planområdet. En gång- och cykelväg går längs med Älåkragatan, för att komma in på fastigheterna behöver denna korsas. Sikten är god längs hela vägen vilket innebär att planförslaget inte bedöms utgöra någon fara för gående och cyklister.

NATUR- OCH PARKOMRÅDEN

Det finns ingen natur eller vegetation inom planområdet. Gästgivarehagen ligger ca 200 meter från planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Området trafikmatas från Älåkragatan vilket även kommer göras efter att planförslaget har vunnit laga kraft. Förslagsvis skrivs ett vägservitut att Fabrikören 4 får använda sig av in- och utfart från Fabrikören 2.

PLANENS KONSEKVENSER

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning har upprättats och ingår i planhandlingarna. Där framgår att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG), 6 kap miljöbalken. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Planens genomförande strider inte mot mark- och vattenanvändningen i översiktsplanen. Detaljplanens genomförande strider inte heller mot de föreslagna lokala miljömålen och inte heller mot de långsiktiga miljömål som beslutats nationellt och regionalt.

MILJÖKONSEKVENSER

Natur- och vattenområden

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

- Stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden, 3 kap miljöbalken.
- Stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet, 4 kap miljöbalken.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-259
Laga kraft 2018-03-23

RIKSINTRESSEN OCH SKYDDADE OMRÅDEN

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte beröra skyddade områden, 7 kap miljöbalken.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖKVALITETSNORMER

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids, 5 kap miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Kvaliteten på grundvattenförekomster bedöms inte försämrats.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för samtliga yt- och grundvattenförekomster inom Sverige infördes i december 2009 och Vimmerby kommun omfattas av föreskrifterna i Södra Östersjöns vattendistrikt. Den ytvattenförekomst som ligger närmast planområdet är Stångån: Högerumsån–Älstrebäcken–SE638915–150304.

För området gäller att följande kvalitetskrav ska uppnås:

Ekologisk status: god status 2021. Idag bedöms den måttlig. Åtgärder krävs för att god ekologisk status ska kunna uppnås till år 2021.

Kemisk status: god status 2015. Idag bedöms den som god (exklusive kvicksilver).

Stångån är negativt påverkad, främst av övergödning, vilket är tydligast i sjön Krön. Även jordbrukspåverkan märks då det längs långa sträckor odlas alldeles intill ån och det är brist på skuggande vegetation i åkanten. Efter årets rensning av ån är detta särskilt tydligt. Detta medför att fisk missgynnas.

Detaljplanen i sig bedöms inte påverka MKN för vatten negativt. Kommunen bedömer att det inte blir någon ökning av dagvattenpåverkan på ytvattenförekomsten Stångån.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft, då planförslaget enbart möjliggör för en in- och



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-259
Laga kraft 2018-03-23

utfart till befintlig fastighet. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Inga mätningar har genomförts i kommunen men luftkvaliteten bedöms som god och gynnas av att naturområdena i kommunen är omfattande och orten är förhållandevis liten. Detaljplanen bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR BULLER

Planförslaget användningssätt bedöms inte vara störande för omgivningen enligt de riktvärden som anges i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Detaljplanen ska säkerställa att uppsatta riktvärden för trafikbuller följs.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet är relativt flackt. Det finns därmed goda förutsättningar för att tillgodose de krav som plan- och bygglagen anger kring tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Frågan om tillgänglighet kontrolleras i bygglovsskedet.

PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

ALLMÄNT

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Beskrivningen ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

TIDPLAN FÖR GENOMFÖRANDE

Antagande av detaljplanen beräknas ske av Miljö- och byggnadsnämnden i början av 2018. Därefter är detaljplanens genomförandetid 5 år.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-259
Laga kraft 2018-03-23

ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, det vill säga för lokalgata och naturmark. De kommunala åtgärderna såsom iordningställande av lokalgata till området, anslutningspunkter VA, anslutning till dagvatten är utförda.

AVTAL

Plankostnadsavtal har tecknats mellan fastighetsägare och Miljö- och byggnadsförvaltningen Hultsfred-Vimmerby. Enligt detta betalar exploatören en planavgift för framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.

FASTIGHETSILDNING

Planändringen medför ingen fastighetsbildningsåtgärd.

EKONIMISKA FRÅGOR

Plankostnaderna regleras i ett plankostnadsavtal som upprättats innan detaljplanearbetet påbörjats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Tillägg till plan- och genomförandebeskrivningen för detaljplan 08- VYS-398 har upprättats av planarkitekt Gabriel Helgesson med hjälp av hållbarhetsstrateg Arvid Lindblad.



Gabriel Helgesson
Planarkitekt