

# Plan- och genomförandebeskrivning

För detaljplan Norrgården 3 i Vimmerby,  
Vimmerby kommun, Kalmar län



# Planbeskrivning

## Inledning

En planbeskrivning skall underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen skall också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen skall skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

## Handlingar

Detaljplanen omfattar:

- Plankarta med bestämmelser 2014-12-02
- Plan- och genomförandebeskrivning 2014-12-10
- Fastighetsförteckning 2014-08-20
- Behovsbedömning 2014-12-10
- Samrådsredogörelse 2014-10-23
- Granskningsutlåtande 2014-12-10

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att planlägga för hotell, där del av området idag är natur, samt planlägga för naturmark där området idag är bostadmark. Planen upprättas för att möjliggöra en utökning av fastighet Norrgården 2 i Vimmerby.

## Planprocessen

Planen hanteras med normalt planförfarande. Den del som i planförslaget kommer bli hotell tar naturmark i anspråk och den delen som avses sparas som natur är i gällande detaljplan reglerad för bostäder. Nära dialog har förts med närmaste grannar. Planen går inte heller emot intentionerna i kommunens översiktsplan.

## Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

- Stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden, MB kap 3.
- Stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet, MB kap 4.
- Medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids, MB kap 5.

# PLANDATA

## Läge

Planområdet är beläget i norra delen av Vimmerby stad, intill hotell Oxgården.

## Areal

Planområdet omfattar ca 4 000 m<sup>2</sup>.

## Markägoförhållanden

Fastighet Norrgården 2, privat ägo, slås ihop med del av fastighet Norrgården 3, kommunal ägo.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Översiktsplan

Gällande översiktsplan, antagen 2007, anger ingen särskild användning för aktuellt område.

## Detaljplan

Gällande detaljplan – Norrgården 2, samt del av Norrgården 3, - från 2003 reglerar området för natur och bostäder. Se nedan.



Planområdet gränsar mot detaljplan:

- Norrgården 2 – antagen 2006
- Norrgården 1, 2, 3 – antagen 1990

## Övriga kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2014-04-10 till Miljö- och byggnadsförvaltningen att upprätta ny detaljplan för området.

## Behovsbedömning

En behovsbedömning har upprättats och ingår i samrådshandlingarna. Där framgår att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas, med följande motivering, att föreliggande förslag till detaljplan ej medför sådan påverkan på miljön att en miljöbedömning behöver göras:

Genomförandet av detaljplanen kommer inte att omfatta, beröra eller påverka kända riksintressen eller kända natur- och kulturvärlden, inte heller kommer genomförandet av detaljplanen medföra att mark- och vattenanvändningen strider mot intentionerna i vare sig gällande eller ny översiktsplan under processande.

Ett genomförande medför ett ianspråktagande av ett mindre ”parkliknande” grönområde vars kända flora och fauna inte har sådana värden att något särskilt bevarande eller särskilt hänsynstagande är aktuellt.

Ett genomförande av detaljplanen medför en så liten påverkan av befintliga luft- och klimatvärden liksom en så ringa omgivningspåverkan vad avser ökat trafikbuller och andra boendeanknutna störningsmoment att aktuella skillnader mellan nuvarande värden och framtida värden ej är mätbara.

Detaljplanens genomförande strider ej mot de föreslagna lokala miljömålen och inte heller mot de långsiktiga miljömål som beslutats nationellt och regionalt.

Det är miljö- och byggnadsförvaltningens bedömning, utifrån idag kända fakta, att ett genomförande av detaljplanen inte på något sätt åsidosätter gällande rekommendationer eller uppsatta mål för närboende eller besökares hälsa och säkerhet på såväl kort som lång sikt.

## Riksintressen

Aktuellt planområde omfattas ej av riksintressen.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Miljökonsekvenser

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap och miljöbalken 6 kap skall en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En behovsbedömning för aktuellt planförslag finns framtagna 2014-07-28.

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en ”från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser” enligt miljöbalken.

Planen medför ingen ökad risk för hälsan eller miljön. Planens innehåll bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurserna. Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som enligt PBL (2010:900) 5 kap eller MB 6 kap innebär att en särskild miljöbedömning måste göras.

## Mark & vegetation

Planområdets grönytor utgörs idag till största delen naturmark. Andelen naturmark kommer att reduceras när önskad byggnation kommit till stånd. Den delen som avses sparas som natur är i gällande detaljplan reglerad för bostad, denna del kommer säkerställas för natur. Trädridå bör sparas mot befintliga bostäder.

## Geoteknik

Geoteknisk undersökning saknas inom aktuellt område. Med erfarenhet från nyligen genomförd byggnation inom planområdet bedöms markförhållanden som goda för en normal grundläggning.

## Förorenad mark

Marken inom planområdet bedöms inte innehålla föroreningar.

## Radon

Vimmerby kommun klassificeras som normalriskområde, marken utgörs i huvudsak av normalradonmark. Lokala variationer kan förekomma. Nya byggnader ska utföras radonskyddade, om inte annat påvisas, vad avser lokaler och bostäder för stadigvarande vistelse i markplanet.

## Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Eventuella fynd i samband med exploatering skall anmälas till länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

## Omkringliggande bebyggelse och miljö



Området ligger i Norrgärdet i Vimmerby, nära Astrid Lindgrens födelsehem Näs. Grannar till fastigheten är Vimarhem som ligger norr om planförslaget och består av hyresbostäder byggda på 70- talet. Söder om planförslaget ligger Norrgårdens förskola och detaljplaneområdet angränsar med en gång- och cykelväg emellan till Norrgårdens förskola.



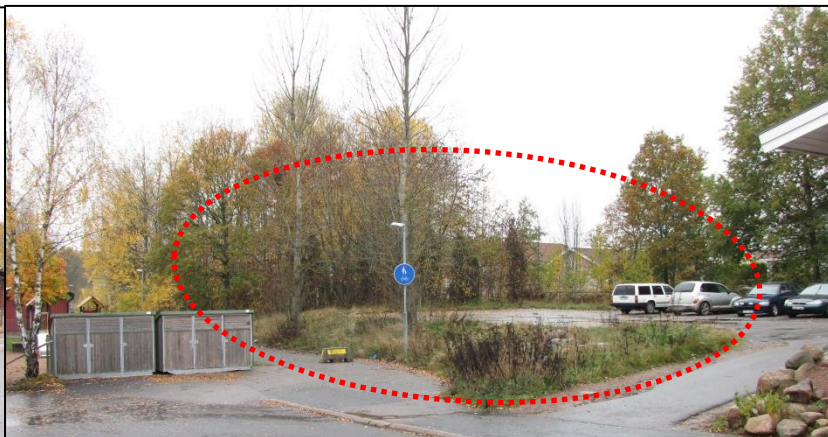
*Vimarhems hyresbostäder*



*Vimarhems hyresbostäder*



*Norrgårdens förskola*



*Planområdet*

Planförslaget medger utökad byggrätt för hotell/vandrahem samt säkerställande av naturmark. Planområdet ligger i närheten av bostadsbebyggelse och verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Utformningen av nya byggnader bör gå i stil med befintliga på Oxgården. I tomtgräns vid kvartersmark ska staket uppföras och buskage bevaras för att ge insynsskydd åt de boende i närområdet.



*Oxgården*



## Gator, trafik och parkering

Trafiksituation i området är lugn då området inte ligger i direkt anlutning till någon trafikerad väg. Om området som är planlagt för hotell/vandrahem skulle bilda en egen fastighet kan tillfartsfrågan lösas. Planområdet trafikmatas från Bullerbygatan. Parkering ska hänvisas vid ST1-macken och nås via Norrgårdsgatan. Parkeringsavtal ska upprättats mellan de berörda innan planen antas.



## Gång- & cykelvägar

I anslutning till planområdet finns befintliga gång- och cykelvägar som ansluter till centrum, Astrid Lindgrens värld (ALV) och Näs.

## Allmänna kommunikationer

Regionaltrafik/länstrafik utgår från resecentrum ca 2 km från planområdet och inom staden finns anropsstyrd kollektivtrafik.

## Tillgänglighet

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon genom räddningsväg måste säkerställas så att samtliga fasader nås inom ett gångavstånd på maximalt 50 meter.

## Jämställdhet/barnperspektivet

Planförslaget medverkar inte till några negativa konsekvenser ur ett jämställdhets- eller barnperspektiv.

## Service

Service finns i centrum ca 1 km från planområdet.

## Störningar

Planförslagets användningssätt bedöms inte vara störande för omgivningen, naturvårdsverkets riktlinjer för buller får inte överskridas.

## Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns draget inom området. Anslutning med vatten och avlopp skall ske till kommunens va-nät. Då stor del av fastigheten kommer utgöras av hårdgjord yta



blir det svårt med lokalt omhändertagande av dagvatten, dagvattnet kommer behöva kopplas på det kommunala ledningsnätet. Utgångspunkten vid planläggningen av tillbyggnaden har varit att bygga hållbart, detta innebär bl.a. att tillbyggnaden kommer att ha ett Sedum tak d.v.s. ett grästak bestående av stenörter. Detta innebär att man kan ta hand om det egna dagvattnet. Men det kommer ändå att anslutas dagvatten till Ovgårdens befintliga dagvattensystem på fastighet Norrgården 2.

Avfallshanteringen skall ske enligt anvisningar i kommunens avfallsplan.

## Underjordiska ledningar

Planområdet ligger inom kommunens fjärrvärmeområde. I planområdet som i gällande detaljplan visar naturmark, finns en fjärrvärmeledning som skall flyttas innan byggnation och skall bekostas av exploatören. Det förutsätts att exploatören kontaktar VEMAB i god tid innan ändringen skall utföras för att säkerställa att VEMAB:s krav på ändringen blir beaktade.

Ett separat avtal upprättas mellan VEMAB och exploatör vilket reglerar kostnader och flytt av fjärrvärmeledning.

## Konsekvenser

Den del som i planförslaget kommer bli hotell tar naturmark i anspråk och den delen som avses sparas som natur är i gällande detaljplan reglerad för bostäder.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden har satts till 10 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Plankostnader och de eventuella utredningar som uppkommer under planarbetet bekostas av exploatören, ett plankostnadsavtal har upprättats. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

# Genomförandebeskrivning

## Inledning

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

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Antagande av detaljplanen beräknas ske av miljö- och byggnadsnämnden under januari 2015.

### Genomförandetid

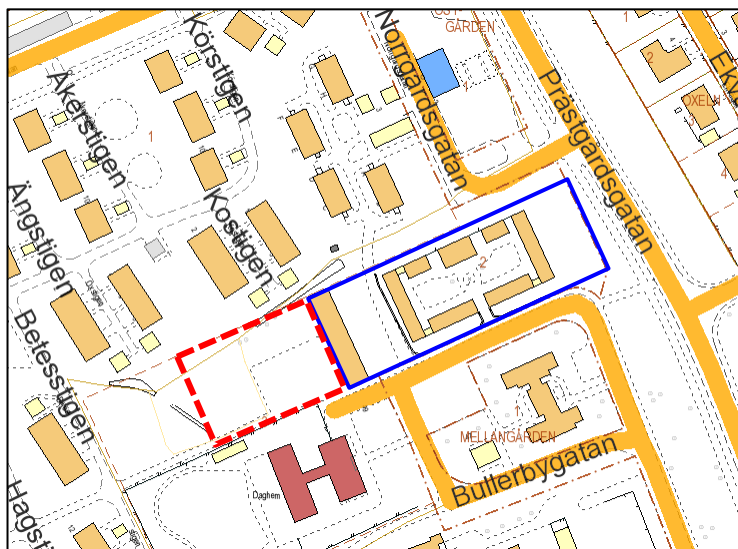
Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen.

## FASTIGHETSÄTTLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Detaljplanen gör det möjligt för del av fastighet Norrgården 3, som planläggs för hotell/vandrahem, att överföras till fastighet Norrgården 2 genom fastighetsreglering, med en överenskommelse till grund.

Planförslaget gör det möjligt för att utöka fastigheten med ca 2000 m<sup>2</sup>. Se röd markering nedan.



## Fastighetsägare

Planområdet ägs idag av kommunen. Området som planläggs för hotell/vandrahem kommer säljas till Oxgården AB när detaljplanen blivit antagen.

## Allmän platsmark

Planen säkerställer naturmark i planområdet.

## Kvartersmark

Del av fastighet Norrgården 3 regleras till kvartersmark och möjliggör byggbar tomtmark för hotell/vandrahem.



*Detaljplan för fastighet Norrgården 3*

## Fastighetsbildning

Kommunen initierar fastighetsbildningen.

## Tekniska frågor

VEMAB anvisar anslutningspunkt för vatten & avlopp samt ev. fjärrvärme.

## Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Vimmerby kommun är huvudman till angränsande gator och VEMAB för allmänna vatten- och avloppsledningar.

## Avtal

Planavtal har upprättats mellan exploitör och Vimmerby kommun.

Ett avtal ska undertecknas mellan exploitör och ST1 angående parkeringsytan vid ST1-macken.

# **EKONOMISKA FRÅGOR**

## **Planekonomi**

Exploatören köper del av fastighet Norrgården 3 som ägs av kommunen. Kommunen initierar och bekostar förrättningen. Kostnaden regleras i ett köpavtal.

## **Exploateringsavtal**

Ett separat avtal upprättas mellan VEMAB och exploatör vilket reglerar kostnader och flytt av fjärrvärmeledning.

## **Medverkande**

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av planarkitekt Sarah Hassib, i samråd med planarkitekt Regina Laine.