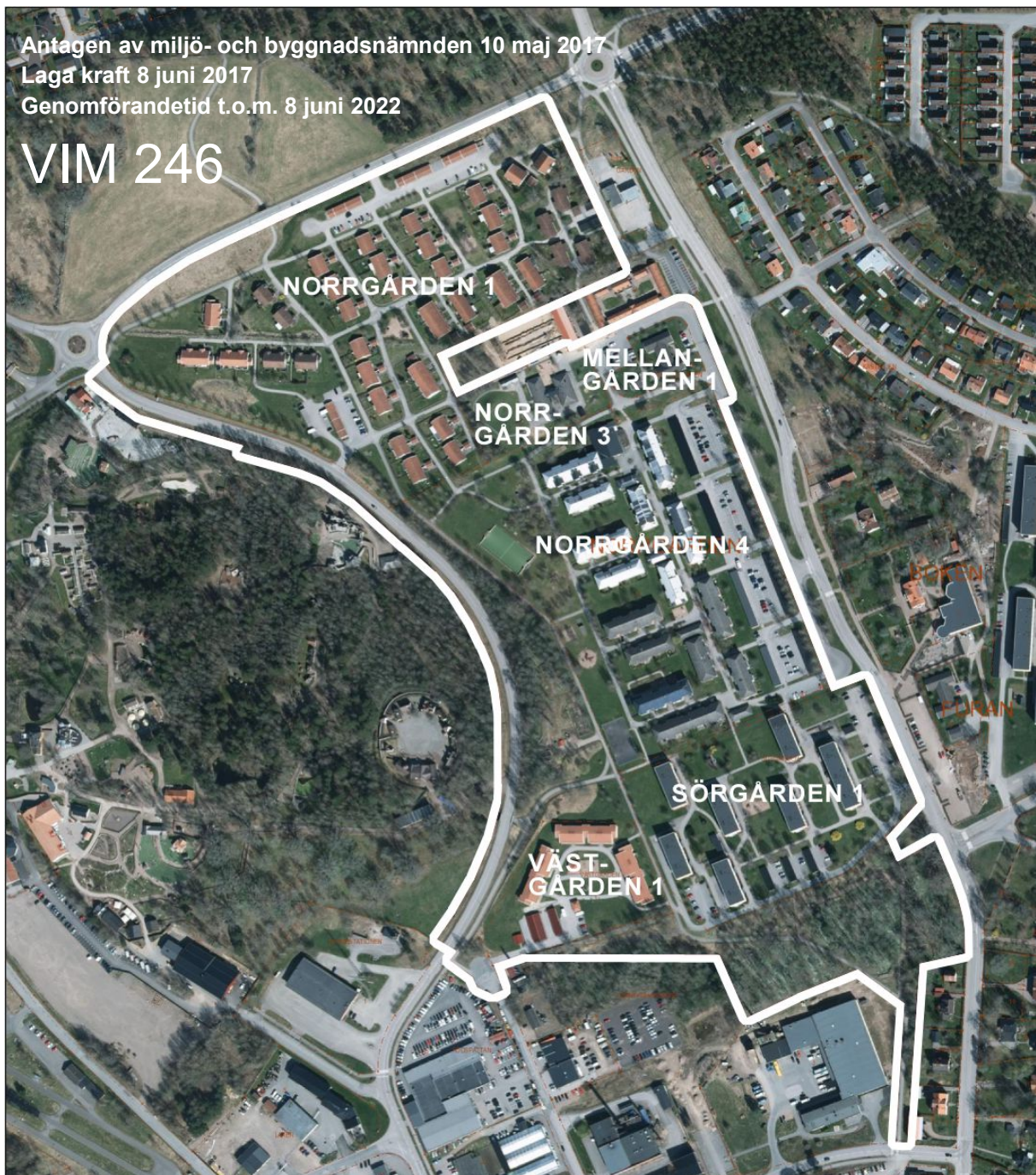


# Plan- och genomförandebeskrivning

tillhörande detaljplan för  
Norrgården, Sörgården 1, Västgården 1, Mellangården 1  
Vimmerby kommun



# Planbeskrivning

---

<b>Inledning</b>	<p>En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslaget innehåll och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.</p> <p>Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.</p>
<b>Handlingar</b>	<p>Detaljplanen omfattar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plankarta med bestämmelser i skala 1:2000, 2016-12-29</li> <li>• Plan- och genomförandebeskrivning 2016-12-29</li> <li>• Fastighetsförteckning 2017-01-05</li> <li>• Behovsbedömning 2016-06-10, justerad 2016-12-29</li> </ul>
<b>Planens syfte och huvuddrag</b>	<p>Planens syfte är att möjliggöra för bostäder med inslag av skola och vård för att skapa en socialt hållbar stadsutveckling. Inom området finns ett flertal tillfälliga bygglov för vård och skola som givits i strid mot gällande detaljplaners bestämmelser. Dessa verksamheter kommer att legaliseras i och med en ny detaljplan då byggloven kan permanentas. Ålderdomliga byggnadsförbud i form av prickmark har omformats till modernare byggrätter. Byggrätten har fördelats jämnare i området utan att ökas.</p> <p>Detaljplanen ersätter nio äldre detaljplaner som kommer att upphävas när detaljplanen vinner laga kraft.</p> <p>Detaljplanen möjliggör:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• integration av skolverksamhet och vård inom det stora bostadsområdet.</li> <li>• anläggande av kolonilotter.</li> <li>• nya gång- och cykelvägar i kommunal regi.</li> <li>• en god helhetsverkan på platsen avseende tillkommande byggnaders placering, höjd och omfattning.</li> <li>• skydd av utpekade naturvärden såsom trädalléer och ekar.</li> </ul>
<b>Planprocessen</b>	<p>Planen hanterades initialt med ett utökat planförfarande enligt 5 kap Plan och bygglagen (PBL), eftersom planförslaget ansågs vara av allmänt intresse då allmän platsmark övergår till kvartersmark vid</p>

plangenomförandet. Samrådet visade dock att ett standardförfarande kan tillämpas då yttranden endast inkom från samråds-kretsen. Några omfattande ändringar av planförslaget har inte skett efter samrådet, därför har granskningsförslaget endast delgivits berörda intressenter att del av det slutliga planförslaget.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, 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 föranleder eventuellt att ändringar förs in i planförslaget.

Efter beslut i miljö- och byggnadsnämnden är detaljplanen tillgänglig för granskning i minst tre veckor då det går att lämna skriftliga synpunkter. Det är också en förutsättning att ha yttrat sig skriftligt under samrådet eller granskningen för att kunna överklaga beslutet. Detaljplanen antas av miljö- och byggnadsnämnden. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen.

## PLANDATA

<b>Läge</b>	Planområdet är beläget 500 meter norr om Vimmerby stadskärna, i anslutning till naturparken Pipsvängen. I öster, ca 80 meter från området, finns kulturkvarteret Astrid Lindgrens Näs och i väster finns nöjesparken Astrid Lindgrens Värld (ALV). Nordöst om planområdet ligger St1 bensinmack som är en pågående verksamhet.
<b>Areal</b>	Planområdets yta är cirka 23,2 Ha.
<b>Ägoförhållanden</b>	Större delen av planområdet ägs av det kommunala bostadsbolaget Vimarhem AB. En del av området ägs av Vimmerby kommun och omfattar gator, naturmark och skolverksamhet.





Ortofoto över planområdet. Gulmarkerade områden ägs idag av Vimarhem AB medan grönmärkat områden ägs av Vimmerby kommun.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Detaljplanen stämmer väl överens med den fördjupade översiktsplanen för Vimmerby tätort som anger bostäder, skola, vård och natur för området.

### Detaljplan

Området regleras idag av nio olika detaljplaner. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner inom planområdet.



Planområdets nuvarande detaljplaner a-i.



MOB 2016-161



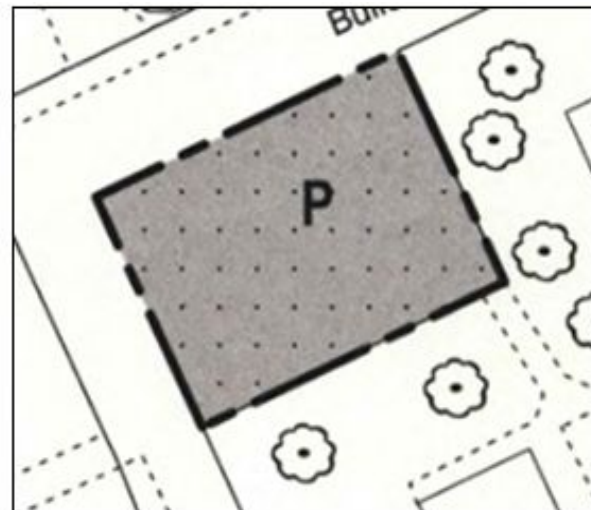
a) Västgården 1: 0884-P248 (2003)  
Detailplanen tillåter bostäder.



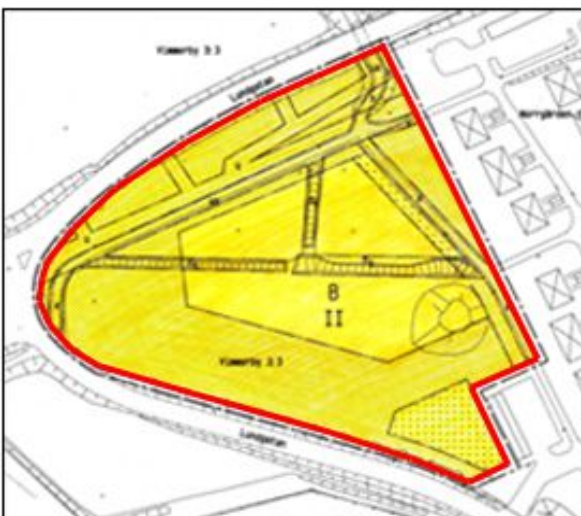
b) Sörgården 1: 08-VYS-215 (1968)  
Detailplanen tillåter bostäder, handel,  
garageändamål samt park/plantering.



c) Vimmerby 3:3: 0884-P111 (1990)  
Detailplanen anger allmän platsmark  
(natur/gata).



d) Vimmerby 3:3: 0884-P353 (2009)  
Detailplanen tillåter parkering.

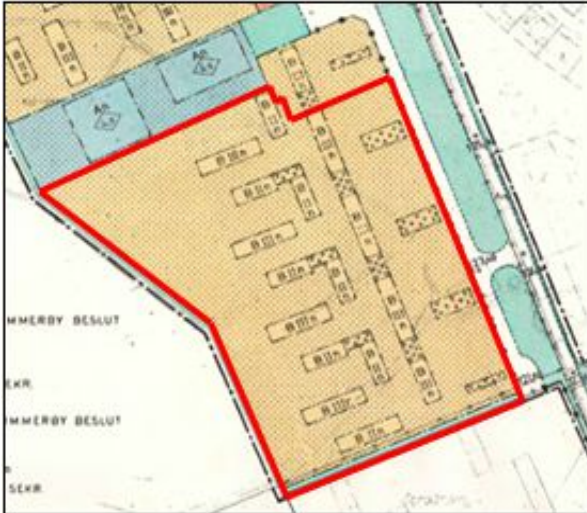


e) Norrgården 1: 0884-P191 (1996)  
Detailplanen tillåter bostäder.



f) Norrgården 1 och 3: 0884-P90 (1990)  
Detailplanen tillåter bostäder och skola.

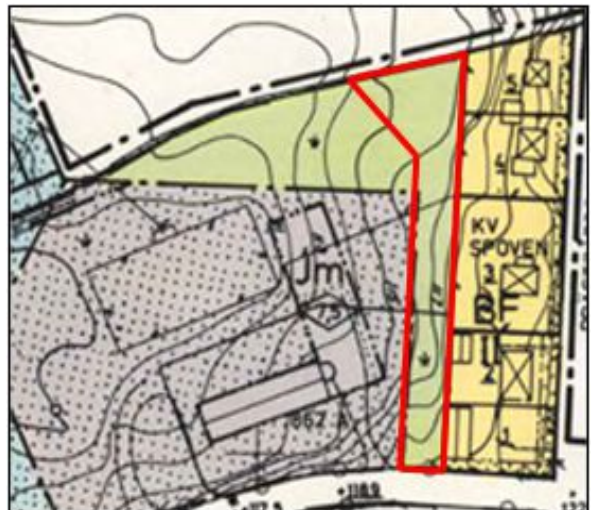
MOB 2016-161



g) Norrgården 4: 08-VYS-224 (1971)  
Detaljplanen tillåter bostäder.



h) Norrgården 4/Mellangården 1:  
0884-P400 (1988)  
Detaljplanen tillåter bostäder och natur.



i) Vimmerby 3:3: 08-VYS-140 (1975)  
Detaljplanen anger allmän platsmark (natur).

Övriga kommunala Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2016-04-20 till miljö- och byggnadsförvaltningen att upprätta ny detaljplan för området.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående  
markanvändning

Bostadskvarteret "Norrgärdet" i norra delen av planområdet (Norrgården 1 och 3) är bebyggt med småhus; fristående enplansvillor samt en- och tvåplans parhus i trä. I norra området finns även ett HVB-hem för ensamkommande, asylsökande pojkar. Detta har ett tillfälligt bygglov till och med år 2020 eftersom det klassas som vårdboende.



MOB 2016-161



Norrgårdet, Norrgården 1



HVB-hem, Norrgården 1

I planens mittdel (Norrgården 4 och Sörgården 1) finns flerbostadshus i trä, puts och tegel i tre och fyra plan. Ett flerbostadshus i mitten av planområdet är utrustat med solcellspaneler.



Norrgården 4



Sörgården 1

I kvarteret Mellangården finns kommunala gruppbestäder och i Norrgårdens bostadsbestånd finns flera servicebostäder och förskolor med tillfälliga bygglov.



Norrängens förskola, Norrgården 3



Bullerbygatans gruppbestäd, Mellangården

## Natur, kultur och rekreation

I planens västra del, i naturområdet mellan Lundgatan och Norrgården 4, finns blandade lövträd, såsom klipbal och björk. På torra områden växer bland annat rönn, asp, alm och ek. I naturområdets norra del finns en stenvmur. Området har tidigare varit delvis blött men har dikats mot Lundgatan. Södra delen av naturområdet har fyllts ut och jämnats till. Det används delvis till koloniodling.



Längs Lundgatans västra del finns två trädalléer. En vid Norrgärdet och en vid Västgården. Rekreativvärde bedöms vara högt och i området finns promenadstigar mot Vimmerbyallén i söder och parkens mer centrala delar. Gång- och cykelvägar finns längs Lundgatan och Prästgårdsgatan. Dessutom finns flertal lekplatser, fotbolls- och tennisplan inom planområdet.



Trädallé och bullervall vid Norrgärdet



Kolonilotter resp lekplats

I planens södra del finns Pipsvängen som är en populär park. I parken finns promenadslingar, sittplatser, grillplatser, möjligheter till lek och rekreation. Genom parken slingar sig gång- och cykelväg som binder ihop planområdet med Vimmerby centrum.



Pipsvängen med gång- och cykelvägar



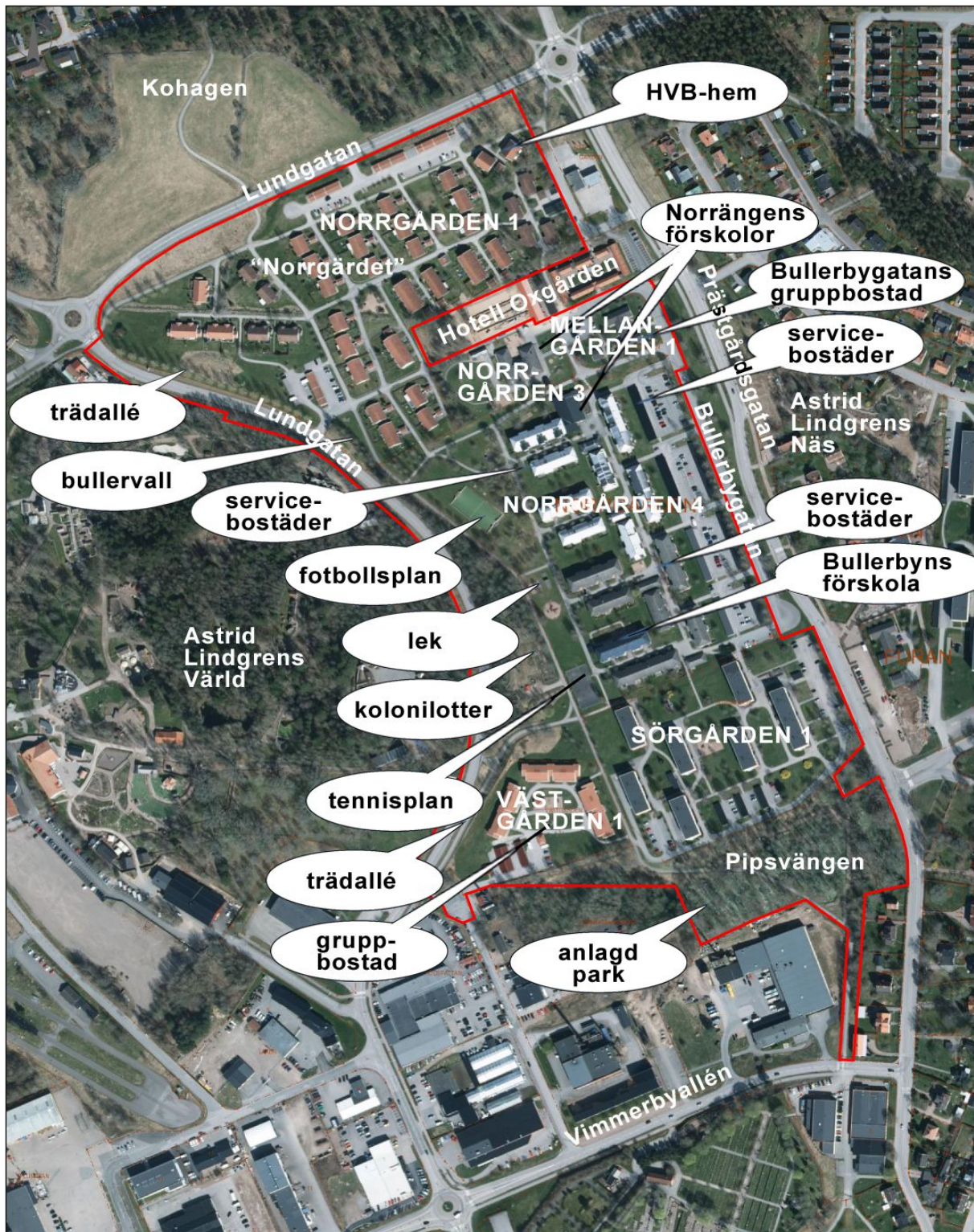
Grillplats



MOB 2016-161

I Pipsvängen finns en tidigare hävdad ekhage. Där finns tolv grova ekar i olika dimensioner. I det något lägre skiktet finns hasselbuketter och en del yngre ekar.

Planområdets centrala läge vid Pipsvängen samt närhet till Vimmerbys centrum innebär mycket goda förutsättningar att gå, cykla till och från området.

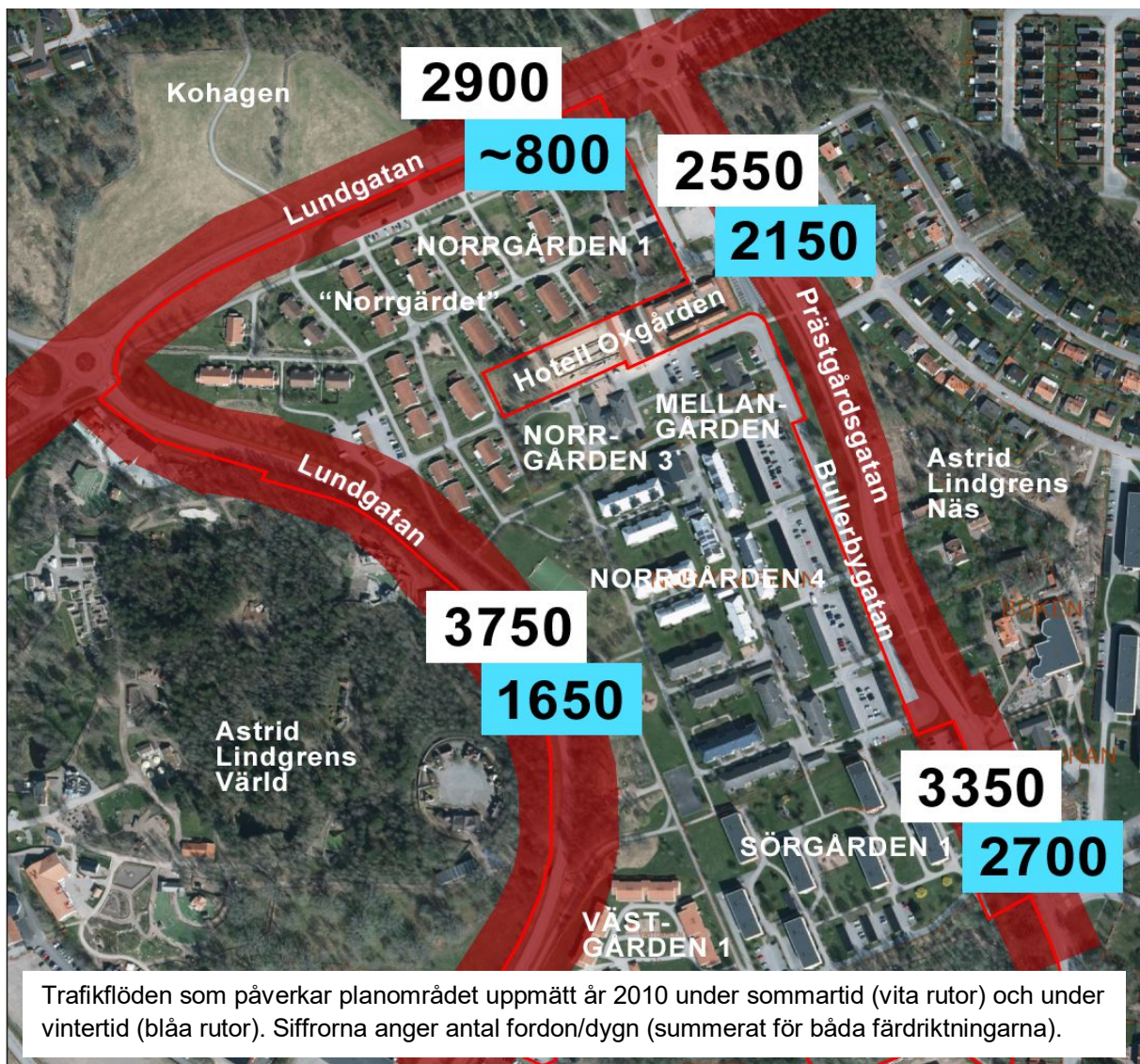


Planområdets olika användningsområden.



MOB 2016-161

Riksintressen	Planområdet omfattas inte av riksintressen.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.
Offentlig service	Såväl allmän som kommersiell service finns i Vimmerby centrum ca 1 km från planområdet.
Trafik	Enligt den trafikutredning som Ramböll upprättade 2013 visar att trafikflödet i området är störst på sommaren. Astrid Lindgrens Värld och Astrid Lindgrens Näs bidrar till denna trafikökning då besöksfrekvensen är som störst sommartid. När trafikmätningarna utfördes (år 2010) var medeldygnstrafiken under sommaren 2550-3350 fordon per dygn på Prästgårdsgatan, 2900 på Lundgatans norra del och 3750 på Lundgatans västra del. Jämfört med trafiken på vintertid som uppmättes till 2150-2700 fordon per dygn på Prästgårdsgatan, 700-900 på Lundgatans norra del och 1650 på Lundgatans västra del.



## Parkering

- Norrgården 1 och 3 (Norrgärdet)

angörs med biltrafik från Lundgatan. Inom kvarteren finns fem garage och två större parkeringsplatser (yta 1 och 2) som används både av boende och besökare. Totalt finns ca 100 parkeringsplatser (inklusive garage) i området.

- Norrängens förskolor, grupp- och servicebostäder

angörs i huvudsak från Bullerbygatan via Prästgårdsgatan. Angöring till och från Norrängens förskolor sker i direkt anslutning till byggnaderna (yta 3 och 5). Parkeringsyta 3 används även till viss del av hotell Oxcgården. Bullerbygatans gruppboendestad (Mellangården 1) har parkering (yta 4) på egna fastigheten. Cirka 85 parkeringsplatser (inklusive garage) används av personal och besökare till Norrängens förskolor, hotell Oxcgården, gruppboendet och servicebostäder. Parkeringsyta 5 används även av boende på Norrgården.

- Norrgården 4

angörs i huvudsak med biltrafik från Bullerbygatan via Prästgårdsgatan. I området finns ca 175 parkeringsplatser (inklusive garage) som används av boende och besökare (yta 6-8). Dessa parkeringsplatser används även av personal och besökare till Bullerbyns förskola och servicebostäder.

- Sörgården 1

angörs med biltrafik från Prästgårdsgatan. Inom området finns ca 145 parkeringsplatser (inklusive garage och garage under flerbostadshus) som används av boende och besökare på Sörgården och till viss del Västgården samt besökare till parken (yta 9- 11).

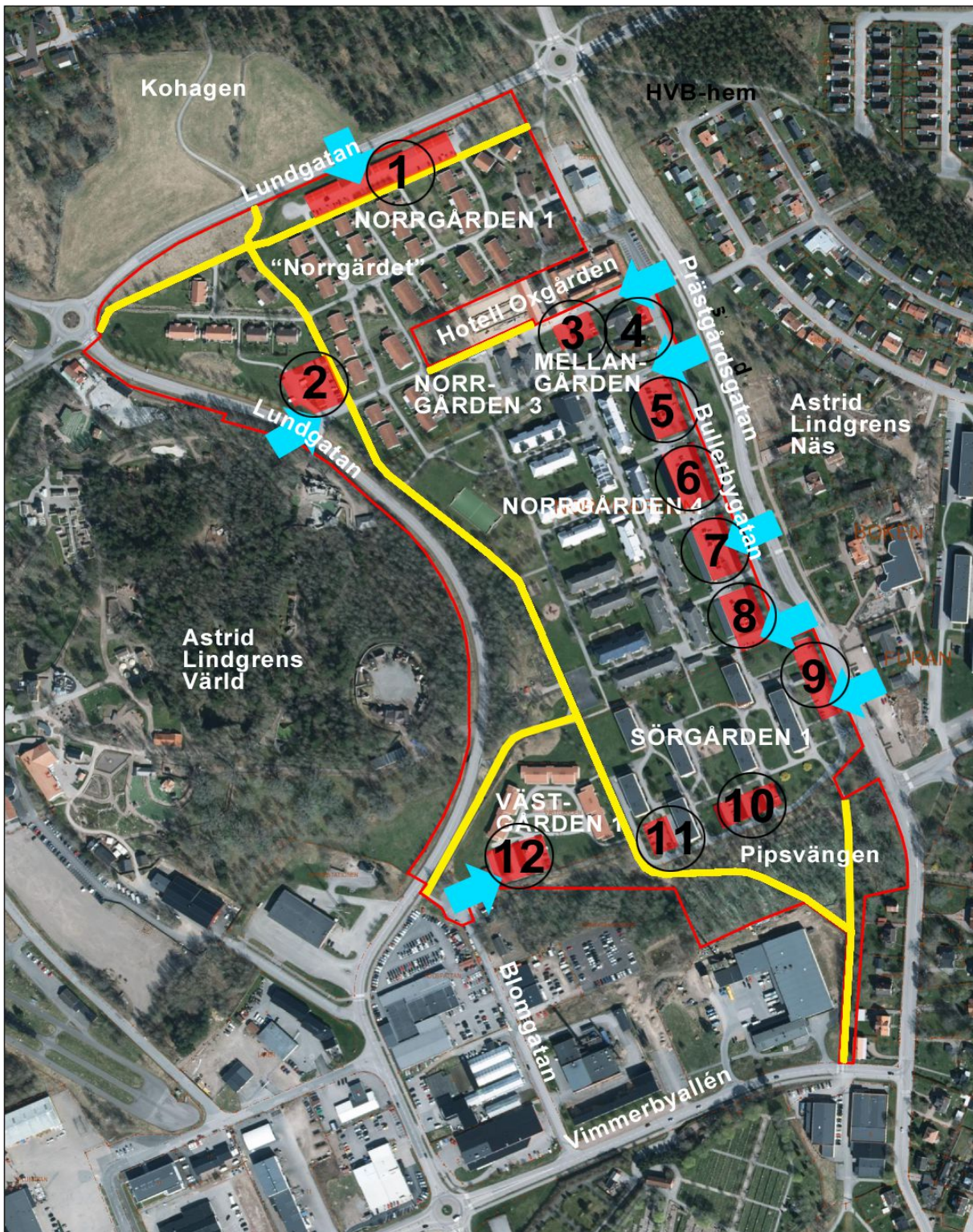
- Västgården 1

angörs med biltrafik från Blomgatan via Vimmerbyallén. Inom området finns ca 32 parkeringsplatser (inklusive garage) som används av boende och besökare på Västgården (yta 12).

## Gång- och cykelväg

I anslutning till planområdet finns befintliga gång- och cykelvägar som ansluter till centrum, Astrid Lindgrens värld (ALV) och Näs. Lundgatan saknar trottoar för gående. Däremot finns en genomgående gång- och cykelväg på kvartersmark längs Norrgärdets norra del. Trottoarer för gående finns längs Bullerbygatan. I norrgående riktning löper en gång- och cykelväg genom hela området från Vimmerbyallén via Pipsvängen till Norrgärdet.





Planområdets parkeringsmöjligheter, område 1-12, samt dagens gång- och cykelvägar (gulmarkerade)

**Allmänna  
kommunikationer**

Vimmerby betjänas av anropsstyrd trafik. Regionaltrafik/länstrafik (buss och tåg) utgår från resecentrum ca 1,3 km från planområdet.

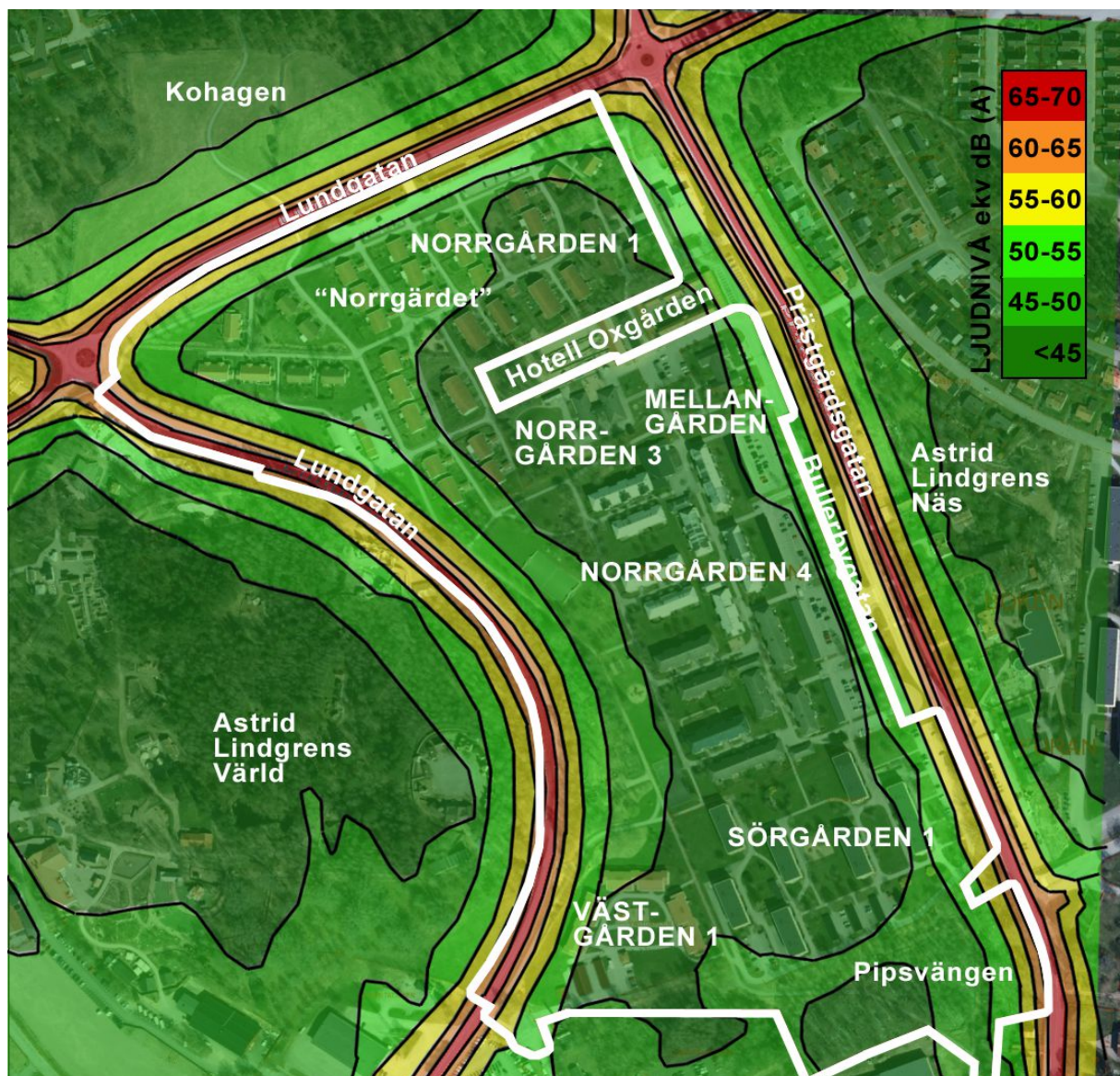


MOB 2016-161

## Buller

Enligt den bullerkartläggning som Ramboll utförde för Vimmerby tätort 2013 är bullerpåverkan från omgivande vägar störst under sommaren då trafikflödena är som störst på grund av ökad besöksfrekvens till Astrid Lindgrens Värld och Astrid Lindgrens Näs.

Enligt bullerkartläggningen utsätts planområdet i dagsläget för måttliga trafikbullernivåer från trafiken på Lundgatan och Prästgårdsgatan. På avstånd längre än 12 meter från gatorna är ekvivalentnivån högst 55 dB(A). Ljudnivåerna överstiger därmed inte riksdagens fastställda riktvärden för trafikbuller (Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader).



Planområdets ekvivalenta ljudutbredning från vägtrafik 2 meter ovan mark från sommartrafik år 2010.



MOB 2016-161

## Störningar

Astrid Lindgrens Värld är en temapark för lek och teater som angränsar till planområdet, endast åtskild av Lundgatan. När temaparken är öppen förekommer det vid flera tillfällen per dag teaterföreställningar. Dessa föreställningar är 10-25 minuter långa och pågår med jämna mellanrum under dagtid kl 10.00-18.00.

Ljudmätningar utförda 2015 av ÅF, visar att riktvärdena för ljud och vibrationer från Astrid Lindgrens värld ligger under 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå (Leq). Värdena räknas som inte störande eller som sådana som har behov att åtgärdas. Se mätningar i tabell och karta nedan.

Mätpunkt	Leq (värsta timmen)	Riktvärde *
1	39	45
2	42	45
3	40	45
4	39	45

\* Leq helgdag 45 dB (A)



Karta utvisande mätpunkter för ljudmätning.

## Hydrologiska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings jordartskarta består marken av morän med ett uppskattat jorddjup på 10-20 meter. Man kan räkna med att marken är tillräckligt genomsläpplig för att ingen direktavrinning på markytan ska kunna ske annat än lokalt. Området bedöms inte bli översvämningsdrabbat vid beräknade framtida 100-års flöden.

MOB 2016-161

- Radon** Vimmerby kommun klassificeras som normalriskområde. Marken utgörs i huvudsak av normalradonmark. Lokala variationer kan förekomma.
- Förorenad mark** Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.
- Risker och säkerhet** Angränsande till planområdet finns en bensinstation. Påfyllning sker inne på stationsområdet 2-5 gånger per vecka cirka 40 meter från planområdets gräns. Mätarskåp ligger cirka 30 meter till närmaste bostad. Detta stämmer överens med räddningstjänstens föreskrifter om skyddsavstånd.

## PLANFÖRSLAG

### Bebyggelse

I bostadskvarteret "Norrhärdet" i norra delen av planområdet (Norrhärd 1 och 3) föreslås bostäder med en maximal nockhöjd på 8 meter, vilket medger två våningar. Detta är i enlighet med den bostadsbebyggelse som finns idag. Komplementbyggnader i form av garage eller uthus tillåts intill befintliga parkeringsanläggningar (på så kallad "kryssmark"). Komplementbyggnader föreslås med max 3,5 meter i byggnadshöjd, i likhet med dagens byggnader.

I bostadskvarteret Norrhärd 3 ges möjlighet för bostäder i tre våningar, den maximala nockhöjden regleras till 12 meter.

I Mellangärd (Bullerbygatans gruppboad) föreslås användningen bostad och vård för att dagens användningssätt av byggnaden ska överensstämma med detaljplanen. Byggnaders nockhöjd regleras till 8 meter.

För att främja ett blandat boende med integrerad skol- och förskoleverksamhet och för att ge befintliga förskolelokaler, grupp- och servicebostäder legalitet tillåter planen bostäder med inslag av vård och skola i kvarteren Norrhärd 4, Sörgärd och Västgärd. Detta skapar sociala fördelar med levande, attraktiva och hållbara bostadsmiljöer som motverkar segregation och generationsklyftor.

I bostadskvarteret Norrhärd 4 i planområdet mittdel ges möjlighet till förtätning. Byggnader tillåts uppföras med en maximal nockhöjd på 14 meter, vilket innebär 4-5 våningar beroende på utformning.

I bostadskvarteret Sörgärd föreslås möjlighet till uppförande av ett nytt flerbostadshus med högsta nockhöjd på 30 meter. Beroende på utformning kan antal våningar bli 8-10. Intilliggande byggnader



föreslås med maximal nockhöjd på 14 meter, vilket motsvarar 3-4 våningar.

I bostadskvarteret Västgården föreslås tvåvånings flerbostadshus med maximal nockhöjd på 8 meter.

## Grönstruktur

Ett naturområde i planområdets norra del, intill rondellen, föreslås övergå till kommunal ägo. Detta medför att kommunen ansvarar för ett sammanhängande grönstråk i hela planområdet med integrerade gång- och cykelvägar.

Bevarandevärda träd i planområdets norra del skyddas med en planbestämmelse (a<sub>1</sub>) som innebär att marklov krävs för fällning.

De båda trädalléerna (en rad på minst fem träd) omfattas av ett generellt biotopskydd enligt miljöbalken. Trädallén på allmän platsmark har även ett skydd i planen. För att utföra åtgärder i alléer, till exempel beskära, avverka eller nyplantera träd, kan det behövas dispens från Länsstyrelsen.

Naturområdet i mittendelen som angränsar mot Lundgatan innehåller en ljudvall som skydd mot trafikbuller. En del av naturområdet föreslås för kolonilotter till odlings- och trädgårdsändamål. Dessa odlingslotter finns i mindre skala på platsen redan idag. Mindre servicebyggnad kommer att tillåtas.

Naturmarken övergår till den anlagda parken ”Pipsvängen” i planens södra del.

## Trafik

Enligt den trafikutredning som Ramböll upprättade 2013 för Vimmerby stad antas betydande trafikflödesförändringar mellan situationen år 2010 och år 2030. Den förväntade trafiktillväxten förändrar trafiken i och kring centrum och kommer att påverka framför allt Lundgatan och överflyttning av trafik från Prästgårdsgatan till Lundgatan.

Utredningen räknar med dubblering av besöksfrekvensen till Astrid Lindgrens Värld och Astrid Lindgrens Näs och ca 320 nya bostäder i tätorten. Man bedömer även att tillväxten i antal arbetstillfällen kommer att ske i samma takt som befolkningstillväxten.

Trots förväntad dubblering av besöksfrekvensen till Näs antas trafikflödet minska på Prästgårdsgatan i framtiden. Från 2550 fordon per dygn år 2010 till 900 fordon år 2030 på västra delen av Prästgårdsgatan. På den östra delen förväntas den minska från 3350 fordon per dygn till 1300 fordon.

Denna trafikprognos bekräftas av de mätningar som utfördes på Prästgårdsgatan under mars månad 2016 då man uppmätte 1815 fordon per dygn.

På Lundgatan förväntas trafiken öka sommartid från 2900 till 6700 fordon per dygn på Lundgatans norra del och från 3750 till 5250 på Lundgatans västra del.

Jämfört med trafiken under vintertid som förväntas sjunka från 2150-2700 till 1000-1300 fordon per dygn på Prästgårdsgatan, och förväntas öka från 700-900 till 1800-2000 på Lundgatans norra del och öka från 2000 till 2600 på Lundgatans västra del.

En förtätning av området bedöms i sammanhanget inte påverka det förväntade trafikflödet nämnvärt då den största trafikökningen kommer att alstras av besöksnäringen.

## Parkering

Parkering ska ordnas inom kvartersmark. Om förtätning av området sker finns utrymme för fler parkeringsplatser i anslutning till befintliga parkeringsytor. Alternativt kan nya parkeringar skapas under nya bostadshus.

## Gång- och cykelväg

Gång- och cykeltrafikanter ska prioriteras. En ny gång- och cykelväg ska anläggas längs Lundgatan (västra delen) från rondellen och söderut. Planen ger även möjlighet att anlägga tvärgående gång- och cykelvägar genom området som kopplas till det befintliga gång- och cykelnätet:

- Lundgatan – Hotell Oxcgården

På denna sträcka finns delvis gång- och cykelbana idag. Denna bör kopplas ihop med befintligt nät för att få goda kommunikationer mellan förskolor och bostäder samt mellan Oxcgården och Astrid Lindgrens Värld.

- Västgården – Prästgårdsgatan

Att förbinda bostadsområdena med en ny gång- och cykelväg skapar inte bara bra kommunikation inom området, utan även mellan Astrid Lindgrens Värld och kulturkvarteret Astrid Lindgrens Näs. Vid anläggandet av ny gång- och cykelväg får inte alléträdens rotsystem eller dess stammar skadas.

## Vatten och avlopp

Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för VA. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopps-nätet. VEMAB anvisar anslutningspunkt för vatten och avlopp.

## Värme

Kommunen ser gärna att uppvärmning sker via anslutning till gemensamt fjärrvärmenät. Fjärrvärmeledning finns inom i planområdet. Kommunen förespråkar även att uppvärmning sker med icke fossila bränslen samt att möjligheten att förse bostäder med varmvatten via solfångare beaktas.



MOB 2016-161

- Ei** En befintlig transformatorstation finns inom planområdet (i Norrgårdets östra del) som är lättåtkomlig från Prästgårdsgatan. Elledningar är förlagda i vägområdena. Byggnaderna i planområdet kan med fördel utrustas med solcellspaneler för att främja hållbar utveckling.
- Tele** I planområdet finns jordkablar samt kanalisation för teleledningar.
- Fiber, digital kommunikation mm** Fiberledningar är anlagda längs Prästgårdsgatan, möjlighet till framtida anslutning finns.
- Avfall** Avfallshanteringen sker enligt kommunens avfallsplan.
- Dagvatten** Planområdet är anslutet till de kommunala dagvattenledningarna, men dagvattnet tas till stora delar omhand lokalt. I den norra hälften av planområdet (Norrgården 1 och 3 samt Mellangården) infiltreras delar av dagvattnet lokalt genom markytan. Det dagvatten som samlas upp i det kommunala dagvattensystemet leds via dagvattenledning västerut. Dagvattnet når efter avledning i dagvattenledning öppna diken genom Astrid Lindgrens Värld där det efter 750 meter passerar järnväg och tillslut når recipienten Stångån. På denna sträcka finns möjlighet till rening och fördröjning av dagvattnet. I den södra hälften av planområdet (Norrgården 4, Sörgården och Västgården) leds dagvattnet till parkområdet (Pipsvängen) där det infiltreras innan det leds vidare till en öppen dagvattendamm där det fördröjs, infiltreras och luftas. Därefter leds dagvattnet vidare till utloppsdike till Stångån (se bild på sid 24 under kapitlet MKN vatten).
- Planförslaget möjliggör ingen ökning av hårdgjorda ytor inom området jämfört med gällande detaljplaner. För att minska effekten vid framtida exploatering kan åtgärder genomföras; exempelvis kan ett utjämningsmagasin byggas för att omhänderta dagvatten eller kan den nya bebyggelsen förses med vegetationsklädda tak för att fördröja dagvattnet.
- På gångvägar, körytor och parkeringsplatser inom planområdet kan man jobba med genomsläppliga beläggningar, till exempel porös asfalt, singel, naturgrus eller hålsten av betong vilket bidrar med en utjämning av flöden, reduktion av flödes hastigheter och rening av dagvattnet.
- Om det skulle tillkomma ”instängda områden”, det vill säga områden där dagvattnet inte sjunker undan på ett naturligt sätt, bör kompletterande dagvattenutredningar tas fram i samarbete med

MOB 2016-161

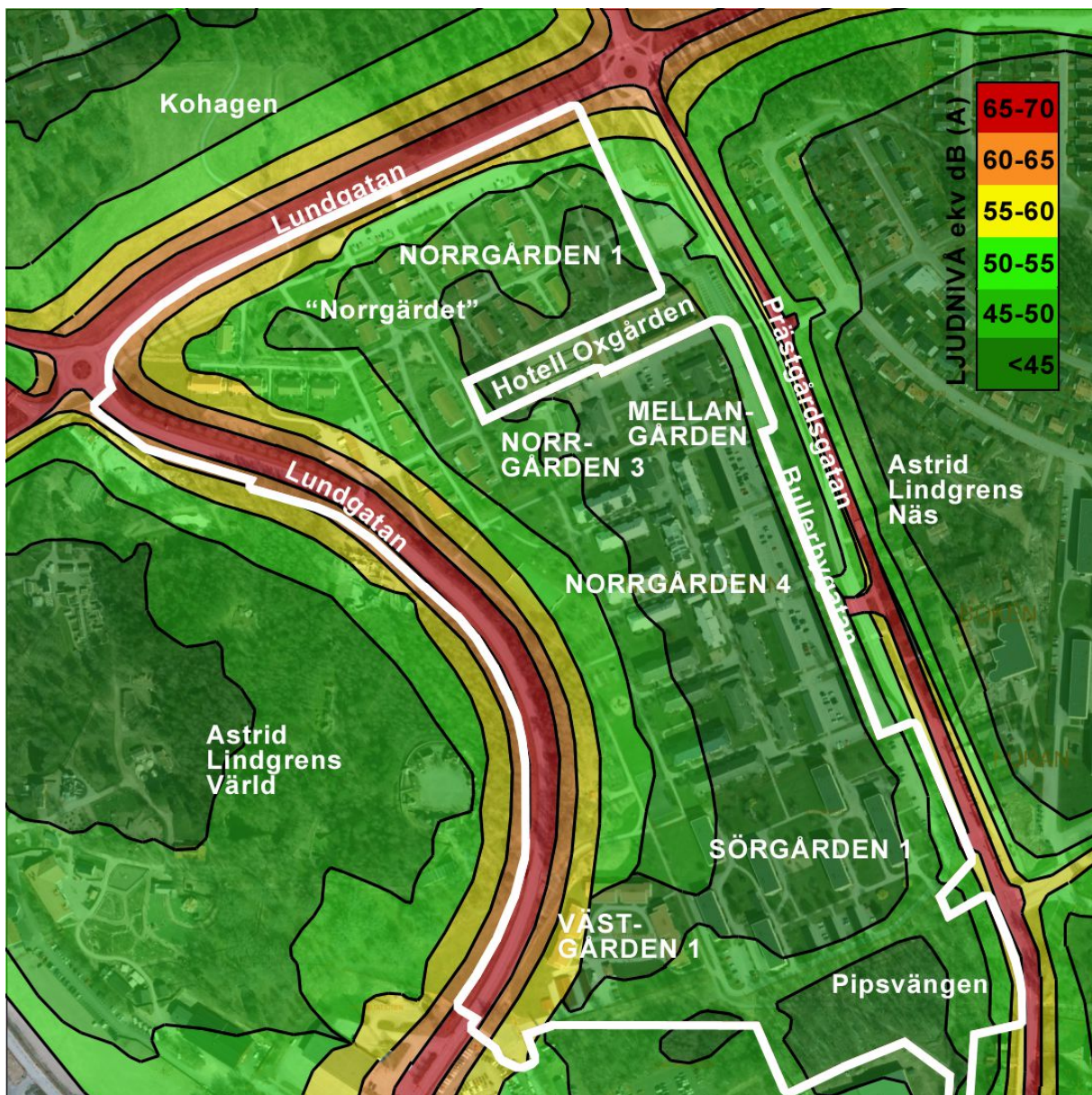
Vimmerby Energi & Miljö AB under byggnationen för att föreslå åtgärder inom aktuellt område. Detta för att minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden.

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning saknas för området. Med erfarenhet från tidigare genomförd byggnation inom planområdet bedöms markförhållanden som goda för en normal grundläggning.

### Radon

En markradonundersökning är utförd i kvarteret Norrgården 3, av K-konsult i Kalmar (1989). Enligt undersökningen rekommenderas att planerad bebyggelse ska utföras radonskyddad.



Planområdets ekvivalenta ljudutbredning från vägtrafik 2 meter ovan mark från sommartrafik år 2030.



MOB 2016-161

## Buller

Planförslaget användningssätt bedöms inte vara störande för omgivningen enligt de riktvärden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Med en framtidsprognos för minskad trafik på Prästgårdsgatan beräknas inte bostadsområdet påverkas av störande buller högre än riksdagens fastställda riktvärden för trafikbuller.

Tillåten hastighet i centrum är 50 km/h, men kommer att sänkas till 40 km/h under 2017. Detta beslutade kommunfullmäktige 2015-11-23 genom att anta hastighetsplanen ”Rätt fart i staden”.

## Störningar

Planförslaget användningssätt bedöms inte vara störande för omgivningen.

## Tillgänglighet

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon genom räddningsväg måste säkerställas.

## KONSEKVENSER

### Miljökonsekvenser

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap och Miljöbalken (MB) 6 kap ska en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning göras genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas.

En behovsbedömning har upprättats och ingår i planhandlingarna. Där framgår att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken. Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som enligt PBL 5 kap eller MB 6 kap innebär att en särskild miljöbedömning måste 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 översiktsplanen för Vimmerby tätort.
- Ett genomförande medför ett ianspråktagande av ett område vars kända flora och fauna inte har sådana värden att något särskilt bevarande eller särskilt hänsynstagande är aktuellt.
- Detaljplanen har ingen betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan.

- Genomförandet 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 påverkar inte möjligheten att nå något av föreslagna lokala miljömålen och inte heller de långsiktiga miljömål som beslutats nationellt och regionalt.
- Planen berör inte naturområden med nationell eller internationell skyddsstatus.

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.

### 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.

### Miljökvalitetsnormer

I en detaljplan ska det framgå att gällande miljökvalitetsnormer har iakttagits och att inte planen inte medverkar till att dessa överträds. Det finns idag miljökvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet.

#### Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer (MKN) enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) för luft, med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, partiklar (PM10) i utomhusluft, bensen och ozon, bedöms inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft, då största delen av planområdet redan är bebyggt. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid, enligt den Trafikanalys och Bullerkartläggning för Vimmerby tätort som upprättats av Ramboll 2013.

Inga mätningar har genomförts i kommunen men luftkvalitén bedöms som god och gynnas av att naturområdena i kommunen är



omfattande och orterna är förhållandevis små. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

#### Miljö kvalitetsnormer för buller

Buller, det vill säga oönskat ljud, mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i decibel A dBA. Ekvivalenta bullernivåer är buller beräknat som ett genomsnitt per dygn. Det finns en förordning till miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Den ekvivalenta ljudnivån på skolgårdar får inte överstiga 50 dB (A).

Vid nybyggnad är det exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att riktvärdena inte överstigs. Planområdet som enligt utförd bullerkartläggning för Vimmerby tätort (Ramboll, 2013) visar att bullernivån är som högst sommartid.

Enligt bullerkartläggningen förväntas bullersituationen bli bättre i framtiden längs Prästgårdsgatan medan den kommer att försämrans längs Lundgatan. Trots trafikökningar på Lundgatan finns goda möjligheter att uppfylla rådande bullerkrav.

För att säkerställa att riktvärden för buller kan klaras har egenskapsbestämmelser för bullervall/bullerplank på kvartersmark införts som bestämmelse på plankartan för de riskutsatta områdena *m<sub>1</sub>* – vall/plank med en höjd av 2 meter över anslutande marknivå. En bestämmelse har även införts för befintlig vall på naturmark (allmän platsmark) men då med bestämmelsen *vall 3 - vall med en höjd av 3 meter över anslutande marknivå*.

#### Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrans och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvaliteten. Kvalitén på grundvattenförekomster bedöms inte försämrans.

Miljö kvalitetsnormer infördes 2009 och Vimmerby kommun omfattas av föreskrifterna i Södra Östersjöns vattendistrikt. Den ytvattenförekomst som ligger närmast planområdet är Stångån: Högerumsån–Älstrebäcken – SE 638915 - 150304.

För området gäller att följande kvalitetskrav ska uppnås:

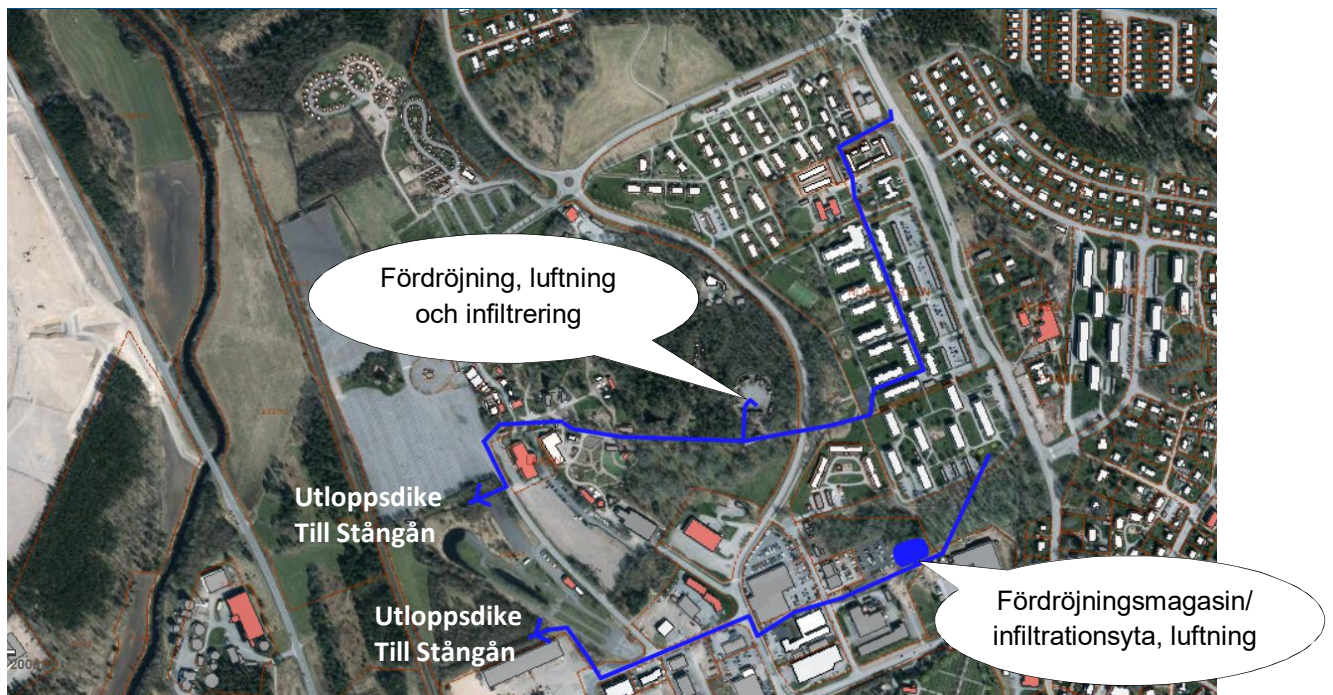
Ekologisk status: god status 2021. Idag bedöms den måttlig. Åtgärder krävs för att god ekologisk status ska kunna uppnås till år 2021.

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.

Planförslaget möjliggör ingen ökning av hårdgjorda ytor inom området jämfört med gällande detaljplaner.

Detaljplanen i sig bedöms inte påverka MKN för vatten negativt.



Karta visande dagvattnets väg med fördröjning, rening, luftning för att inte påverka recipienten negativt

## Ljud

Den trafikökning som kan föranledas av ny bebyggelse eller förtätning bedöms marginell och planens genomförande förväntas därmed inte leda till någon betydande ökning av buller inom området.

De ljud som uppkommer från Astrid Lindgrens Värld har 2015 uppmätts till under 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid de närmaste husfasaderna.

Detaljplaneområdets påverkan av trafiken från Lundgatan bedöms vara godtagbar, eftersom det i den nya detaljplanen säkerställs ett skyddsområde i form av prickmark på kvartersmarken där inga byggnader får uppföras. Mellan Lundgatan och kvartersmarken finns allmän platsmark (naturmark). Inom detta naturområde finns idag en bullervall längs Lundgatans västra del, vegetation samt trädalléer. I både naturområdet och kvartersmarken finns plats för tätare vegetation och utrymme för fler vallar om detta skulle



behövas i framtiden. Avståndet från vägområdet till byggbar kvartersmark varierar mellan 30 och 40 meter. Enligt bullerutredningen (Ramboll 2013) beräknas detta räcka för att få en inne- och utemiljö som klarar gällande bullerkrav.

Den ekvivalenta ljudnivån på skolgårdar får inte överstiga 50 dB (A). Kommunen bedömer med hänsyn till den måttliga trafiken på Bullerbygatan och skolgården (Norrängens förskolor), att kraven på 50 dBA går att ordna inom kvartersmark för förskola.

En mycket god utomhusmiljö kan därutöver uppnås med hjälp av bland annat tekniska lösningar och rätt placering av nya byggnader.

Följande bullerskyddsåtgärder kan genomföras för att minska påverkan på planområdet om det uppstår framtida behov:

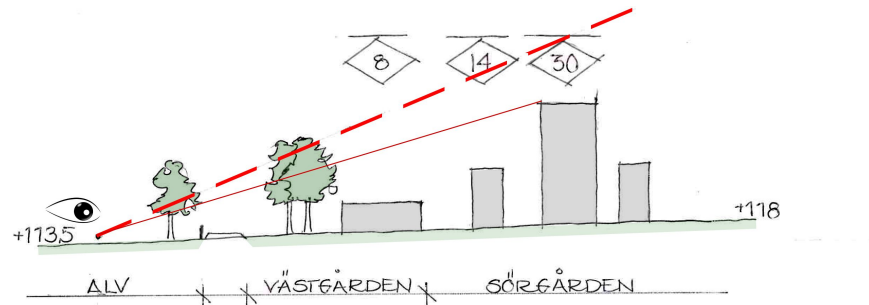
- Bullerskyddsplank eller vall – ska dimensioneras så att samtliga riktvärden både ute och inne inte överskrids.
- Fasad- och fönsteråtgärder - ljudisolerade fönster eller tillsatsruta, uteluftdon (ventilation).

## Landskapsbild

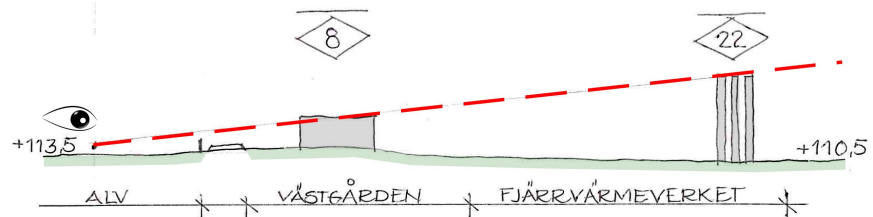
Planförslaget kommer att innebära förändringar i karaktär och landskapsbild främst vid nybyggnation eller förtätning av området. Att tillåta våningshöjder upp till fem meter bedöms dock inte påverka omgivningen. I området kommer en varierad byggnadshöjd skapa mer liv bland huskropparna eftersom bostadsområdet känns monotont då det uppfördes utan variation. Planens intentioner är att snygga till området och möjliggöra odling på hela det utfyllda området.

Området ligger mycket lågt i förhållande till intilliggande bostadskvarter och staden. Att tillåta en enstaka byggnad med upp till tio våningar ger ingen förändring i stadsbilden eftersom nockhöjden på en sådan byggnad knappt skulle nå upp till marknivån på bostadskvarteren i öst och staden i söder. Bostadsområdet tål att förtätas på den utvalda platsen.

Astrid Lindgrens Världs utemiljö bedöms inte påverkas visuellt av en hög byggnad då vegetation på egna och kommunala fastigheten kommer att skymma sikten. Vid behov kan även ett plank på ALV:s fastighet fungera som skärm för utblickar.



Utblick från ALV mot Sörgården och ett 30 meter högt flerbostadshus.



Utblick från ALV mot värmeverkets skorstenar som en jämförelse i höjddled.

## Sociala konsekvenser

Det är väl känt att möjlighet till egen odling och tillgång till goda rekreativa strukturer i urban miljö bidrar till en bättre folkhälsa. En god närmiljö är särskilt viktigt för de grupper i samhället som har minst resurser och sämst möjlighet att förflytta sig, till exempel barn och vissa grupper av personer med funktionsnedsättningar.

Parkens (Pipsvängen) och koloniområdets syften förstärks genom planförslaget. Parkens naturvärden är höga tillsammans med det rekreativa värdet av de öppna ytorna.

Koloniområdet kan efter detaljplanens genomförande utökas med plats för fler odlingslotter och ge plats åt mindre redskapsbodar. Området kommer att bidra till invånarnas trivsel och rekreativomöjligheter.

Gång- och cykelvägarna kommer att förbättras, nya sträckningar medger att befintligt gång- och cykelnät kan knytas samman.

Då detaljplanen vunnit laga kraft kommer det vara tillåtet med lokaler för vårdboende och förskolor i bebyggelsen. (De finns redan idag med tillfälliga bygglov.) Detta skapar sociala fördelar med levande, attraktiva och hållbara bostadsmiljöer som motverkar segregation och generationsklyftor.

## Fastighetskonsekvenser

Efter att planen har vunnit laga kraft ska all kvartersmark inom planområdet ägas av Vimarhem och all allmän platsmark ägas av Vimmerby kommun.

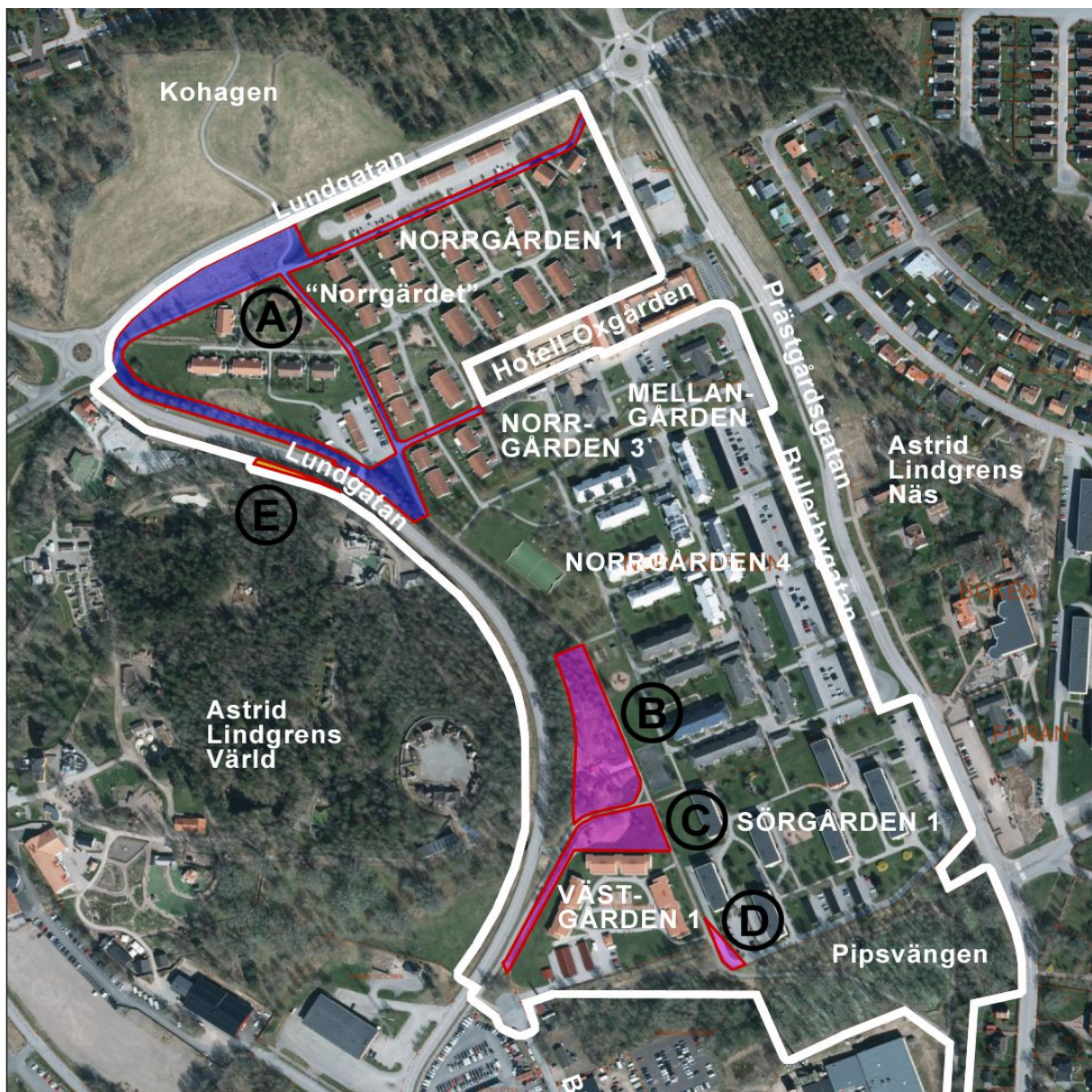
Planförslaget medger i stort bostäder med inslag av vård och skola/ förskola till skillnad från nuvarande detaljplaner som medger enbart



bostäder. Det finns dock flera förskolor och gruppboheter redan uppförda i strid mot gällande detaljplaner.

Konsekvenser om flera verksamheter inryms är tätare trafikföring från personal och föräldrar som hämtar och lämnar.

För att skapa flexibilitet har byggrätten angivits med en utnyttjandegrad istället reglering genom prickmark. Planförslaget medger samma totala byggrätt som gällande detaljplaner (totalt 37000 m<sup>2</sup>), men medger mångsidiga lösningar för placering av nya byggnader då byggrätten fördelats jämt över området. I dagsläget är 29000 m<sup>2</sup> av planområdet bebyggt med hus.



Fastighetsregleringar i planområdet.

Blåmarkerat område (A) tillförs Vimmerby kommun, rosamarkerade områden (B-D) tillförs Vimarhem, gulmarkerade områden (E-F) tillförs Astrid Lindgrens Värld.

#### Västgården 1:

Byggrätten ökas från 2500 m<sup>2</sup> till 3400 m<sup>2</sup>, område C. Marken regleras ifrån Vimmerby 3:3. Fastigheten kommer efter plangenomförandet bli större då ca 2400 m<sup>2</sup> bostadsmark kommer att tillföras. Bostadshus i två våningar tillåts precis som i tidigare detaljplan. Idag är fastigheten bebyggd med 2080 m<sup>2</sup>. Ett beviljat bygglov finns på ytterligare byggnation i form av gruppboende som är under uppförande. Det nya huset blir 680 m<sup>2</sup>.

Användningen ändras från enbart bostad till bostad med inslag av vårdboende för att legalisera nuvarande användning.

#### Sörgården 1:

Byggrätten ökas från 4800 m<sup>2</sup> till 7200 m<sup>2</sup>, område D. Nuvarande byggrätt är utnyttjad till fullo och fastigheten tål förtätning. Antal tillåtna våningar ändras från tre till fem. På en mindre yta tillåts ett flerbostadshus i tio våningar. Befintliga hus är byggda i fyra våningar idag då man har ett garageplan i markplanet.

Användningen ändras från enbart bostad till bostad med inslag av vårdboende och skola.

Ca 350 m<sup>2</sup> kommer att tillföras fastigheten eftersom denna yta i praktiken idag är ianspråktagen bostadsmark. Marken regleras ifrån Vimmerby 3:3.

#### Norrgården 1:

Delar av fastigheten (ca 10000 m<sup>2</sup>) kommer att tillföras Vimmerby kommun, område A. Denna mark (allmän platsmark i form av naturområden och gång- och cykelvägar) kommer att införlivas i Vimmerby 3:3. Norrgården 1 kommer efter planens genomförande att bestå av fyra delar; tre bostadsdelar samt en del för parkering och garage. På fastigheten kommer liksom tidigare endast tillåtas bostadshus. För de tre östra delarna ändras byggrätten från totalt tillåtna 10000 m<sup>2</sup> till bostäder på 1000 m<sup>2</sup> resp 7600 m<sup>2</sup> samt en oreglerad yta för parkering och garage. Området är idag utbyggt med 800 resp 5800 m<sup>2</sup> bostäder samt 570 m<sup>2</sup> garagebyggnader. Området tål viss förtätning. Hushöjden regleras idag med en högsta byggnadshöjd på 3,8 meter, detta ersätts med en högsta nockhöjd på 8 meter. Antal tillåtna våningar ändras från en till två då området idag består av tvåvåningshus.

På den västra fastigheten begränsas byggrätten från 7000 m<sup>2</sup> till 2300 m<sup>2</sup>. Området är idag bebyggt med 1800 m<sup>2</sup>. Bostadshus i två våningar tillåts precis som i tidigare detaljplan.



### Norrgården 3:

Byggrätten begränsas från 4400 m<sup>2</sup> till 1200 m<sup>2</sup>. Hushöjden regleras idag med en högsta byggnadshöjd på 3,8 meter, detta ersätts med en högsta nockhöjd på 14 meter (max fem våningar) i likhet med Norrgården 4 då kvarteren hör ihop.

Användningen ändras från den ålderdomliga beteckningen ”barnstuga” till bostad, vårdboende och skola.

### Norrgården 4:

Byggrätten ökas från 10000 m<sup>2</sup> till 13900 m<sup>2</sup>. Byggrätten är redan idag överskriden med ca 700 m<sup>2</sup> och många byggnader står på prickad mark. Antal tillåtna våningar ändras från tre till fem.

Användningen ändras från enbart bostad till bostad med inslag av vårdboende och skola för att legalisera nuvarande användning.

### Mellangården 1:

Byggrätten ökas från 500 m<sup>2</sup> till 600 m<sup>2</sup>. Byggrätten är redan idag överskriden med ca 30 m<sup>2</sup>. Hushöjden regleras idag med en högsta byggnadshöjd på tre meter tillsammans med en maximal taklutning på 30 grader, detta ersätts med en högsta nockhöjd på 8 meter vilket knappast förändrar dagens tillåtna byggnadshöjd.

Användningen ändras från enbart bostad till bostad med inslag av vårdboende och skola för att legalisera nuvarande användning.

### Ny fastighet för kolonilotter:

En ny fastighet på ca 4000 m<sup>2</sup> avses bildas för möjlighet till kolonilotter och odlingar, område B. Marken regleras ifrån Vimmerby 3:3. Byggrätt för mindre förråd/redskapsbodars tillåts.

### Vimmerby 3:321:

Del av Vimmerby 3:3 kommer att tillföras besöksanläggningen på fastigheten Vimmerby 3:321, område E. Denna mark längs Lundgatan är redan idag anspråktagen av sagobyn och ingår i praktiken inte i Lundgatans vägområde.

## Genomförandebeskrivning

### Genomförande

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.

## Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 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. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

## Tidplan

Planen hanteras med standardförfarande enligt 5 kap PBL. Antagande av detaljplanen sker av miljö- och byggnadsnämnden. Nedan redovisas en preliminär tidplan för planprocessen:

Beslut om planuppdrag (MBN)	2016 april
Kungörelse	2016 juni
Samråd	2016 juni-juli
Underrättelse granskning	2017 januari
Granskning	2017 januari-februari
Granskningsutlåtande	2017 mars
Beräknat antagande	2017 april

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.

## Huvudmannaskap

Vimmerby kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet (parkområde, naturmark, gata, och gång- och cykeltrafik).

Vimmerby Energi & Miljö AB (VEMAB) ansvarar för VA- och elledningar på kvartersmark. VEMAB ansvarar även för befintlig transformatorstation.

Telenor ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där Telenors kabel avslutas benämns anslutningspunkt och kan vara utförd på olika sätt.

Skanova ansvarar för tele- och jordkabel/kanalisation. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar, störningsskydd och byggnader inom kvartersmark.



Om ledningar behöver flyttas i samband med utveckling av planområdet bekostar och ansvarar exploitören för åtgärden i samråd med ledningshavaren.

## Fastighetsbildning

Fastigheten Vimmerby 3:3 och Norrgården 3 ägs av Vimmerby kommun. Fastigheterna Sörgården 1, Norrgården 1, Norrgården 4, Mellangården 1 och Västgården 1 ägs av det kommunala bostadsbolaget Vimarhem AB.

Fastighetsbildning sker genom avstyckning och fastighetsreglering när planen genomförs.

Ledningsrätt kan bildas för vatten- och avloppsledningar samt elledningar över kvartersmark.

Delar av Norrgården 1 tillförs Vimmerby 3:3, ca 10000 m<sup>2</sup>. Marken kommer utgöra allmän platsmark i form av naturmark och gång- och cykelvägar. (Område A i karta sidan 26)

Del av Vimmerby 3:3 kommer att fastighetbildas till kvartersmark, ca 4000 m<sup>2</sup> och övergå till Vimarhem AB:s ägo. Marken kommer att utgöra kvartersmark i form av odling och kolonilotter. (Område B)

Del av Vimmerby 3:3 tillförs Västgården 1, ca 2400 m<sup>2</sup>. Marken kommer att utgöra kvartersmark för bostäder. (Område C)

Del av parkmarken på Vimmerby 3:3 tillförs Sörgården 1 ca 350 m<sup>2</sup>. Marken kommer att utgöra kvartersmark för bland annat bostäder. (Område D)

Del av Vimmerby 3:3, ca 250 m<sup>2</sup>, kommer att tillföras Vimmerby 3:321 som ägs av Astrid Lindgrens Värld AB. Marken kommer att utgöra kvartersmark för sagoby. Denna del är redan idag ianspråktagen av besöksanläggningen och blir i praktiken endast en teknisk justering. (Område E)

## Bygglov

För bygglov enligt detaljplanen tas en avgift ut enligt gällande bygglovstaxa.

## Planekonomi

Plankostnadsavtal har tecknas mellan Vimarhem AB och Vimmerby kommun. Enligt detta betalar fastighetsägaren en planavgift för framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsprövning.

Vimarhem AB köper delar av fastighet Vimmerby 3:3 som ägs av kommunen när detaljplanen vunnit laga kraft.

MOB 2016-161

Vimmerby kommun löser in all mark för natur samt gång- och cykeltrafik som idag ligger på kvartersmark.

### Tekniska utredningar

Utredningar som ligger till grund för utformning och ställnings-  
taganden:

Trafikanalys Vimmerby, Ramboll 2013-08-20

Bullerkartläggning Vimmerby tätort, Ramboll 2013-08-22

Rapport bullerutredning Astrid Lindgrens Värld, ÅF 2015-08-04

### Medverkande tjänstemän

Sara Dolk, stadsarkitekt

Nora Razma, planarkitekt

Krister Berger, mätningstekniker

Sten Ellingsworth, mätningssingenjör

Björn Holm, kommunekolog