

# Plan- och genomförandebeskrivning

tillhörande detaljplan för  
**Granen 16 och 17 m.fl,**  
Vimmerby kommun



**VIM 245**

# Planbeskrivning

---

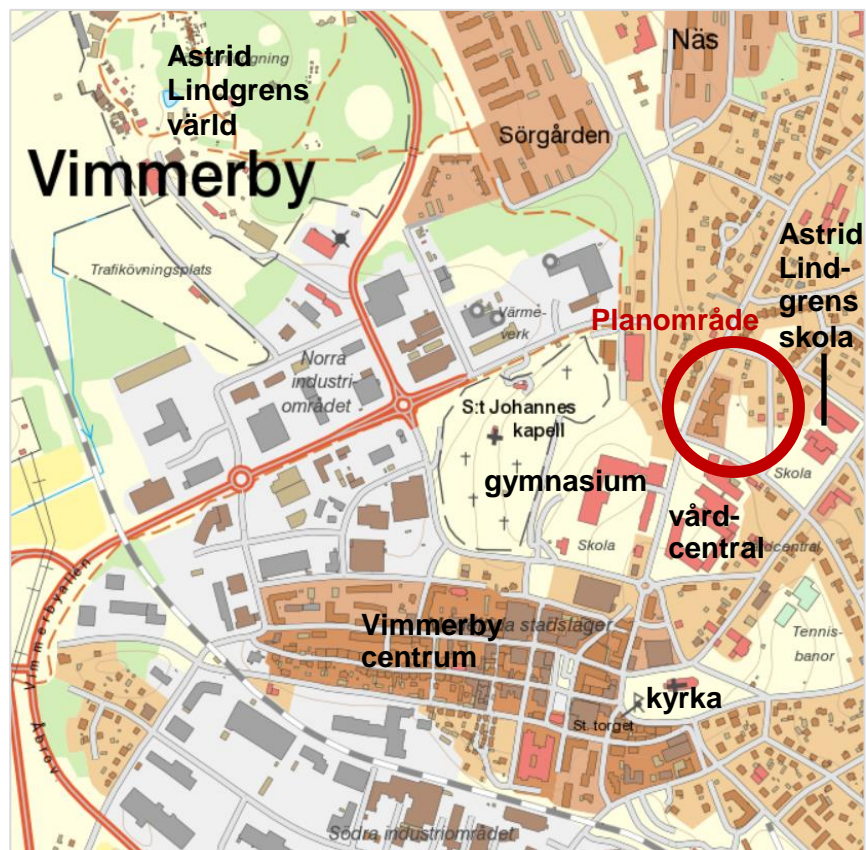
Inledning	<p>En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslaget innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.</p> <p>Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan.</p>
Handlingar	<p>Detaljplanen omfattar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Plankarta med bestämmelser, 2016-12-29 rev 2017-03-31</li><li>• Plan- och genomförandebeskrivning, 2016-12-29 rev 17-03-31</li><li>• Fastighetsförteckning, 2016-12-29</li><li>• Behovsbedömning, 2016-12-29</li></ul>
Planens syfte och huvuddrag	<p>Syftet är att skapa en flexibel detaljplan för tillkommande bostadsbebyggelse anpassad för äldre personer, och möjliggöra placering i direkt anslutning till befintlig bebyggelse som är särskilt lämpade för äldre.</p> <p>Därtill ses trafiksituationen och parkeringsmöjligheter över för Astrid Lindgrens skola.</p>
Planprocessen	<p>Planen hanteras med ett standard planförfarande enligt 5 kap Plan och bygglagen (PBL), eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen och bedöms inte vara betydande intresse för allmänheten.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

När detaljplanen har vunnit laga kraft börjar bestämmelserna gälla och planen blir juridiskt bindande.



## PLANDATA

Läge	Planområdet är beläget 450 meter norr om Vimmerby stadskärna, i anslutning till Astrid Lindgrens skola och Vimmerby vårdcentral.
Areal	Planområdets yta är cirka 12900 m <sup>2</sup> .
Ägoförhållanden	Fastigheterna Granen 16, Granen 17, Tallen 3, Tallen 8 och Vimmerby 3:3 ingår i planområdet. Samtliga fastigheter ägs av Vimmerby kommun.



Översiktskarta över planområdets geografiska läge.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

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

### Detaljplan

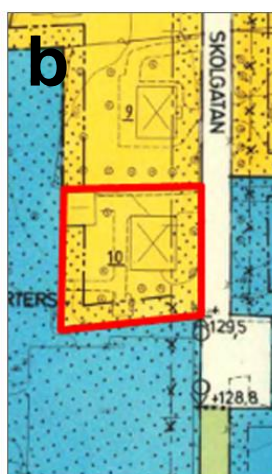
Området regleras idag av tre olika detaljplaner. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner inom planområdet.



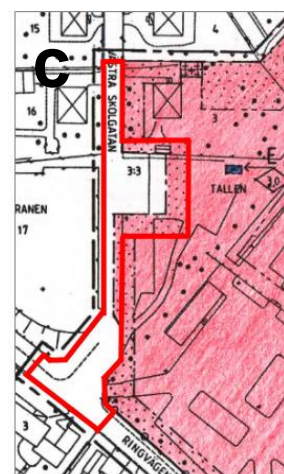
Områdets gällande detaljplaner.



a) Granen 17:  
0884-P118 (1991)  
Detaljplanen tillåter  
Bostäder, kontor,  
servicelägenheter,  
parkering.



b) Granen 16:  
08-VYS-200 (1984)  
Detaljplanen tillåter  
bostäder.



c) Vimmerby 3:3 mfl:  
0884-P157 (1993)  
Detaljplanen tillåter  
skoländamål.

MOB 2016-150

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

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Pågående markanvändning

På fastigheten Granen 17 finns tre sammanbyggda flerbostadshus uppförda år 1993 med 66 lägenheter som är anpassade för äldre. Den bebyggda ytan är 2300 m<sup>2</sup>. I byggnaden finns även tillhörande personalkontor för hemtjänsten. På fastigheten finns en parkeringsplats med plats för 34 bilar.

Huskropparna är uppförda i tre till fem våningar med putsade fasader och sadeltak. Terrängen lutar längs Ringvägen ner mot Drottninggatan. Hushöjden är högre längs Drottninggatan än på motstående sida mot Västra Skolgatan. Nockhöjden är dock densamma relativt nollplanet.



Äldreboendet på Granen 17.

På fastigheten Granen 16 finns en tvåvånings villa som står tom och har ingen användning i dagsläget. Senaste användningen var för dagisverksamhet.



Villan på Granen 16.

På skolfastigheten finns en skolbyggnad (modul) uppförd i anslutning till Västra Skolgatan.



Skolmodul på Tallen 8.

## Natur, kultur och rekreation

Planområdet ligger centralt i Vimmerby stad och nära flera av stadens anlagda parker. Pipsvängen, ca 300 meter nordväst om planområdet, är en populär park med promenadslingor, sittplatser, grillplatser, möjligheter till lek och rekreation. Ca 200 meter öster om planområdet ligger Kungsparken där det finns möjligheter till lek och rekreation. I Kungsparken finns en bäck med flertal små broar, sittplatser och gångvägar som slingrar sig genom parken.



Pipsvängen



Kungsparken

## Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintressen.

## Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

MOB 2016-150

- Offentlig service** Såväl allmän som kommersiell service finns i Vimmerby centrum ca 300 meter från planområdet.
- Trafik**
- Infarten till området sker från Ringvägen/Västra Skolgatan. Drottninggatan och Ringvägen har en hög standard med separata gång- och cykelvägar.
- 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.
- Utredningen visar på 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 Drottninggatan till Lundgatan.
- Utredningen räknar med dubbling 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 dubbling av besöksfrekvensen till turistattraktionerna antas trafikflödet minska på Drottninggatan i framtiden. Från 2400 fordon per dygn år 2010 till 1550 fordon år 2030.
- Trafiken på Ringvägen och Loarpsgatan är låg (450 resp 300 fordon per dygn) och är som mest intensiv under en 30 minutersperiod på morgonen då skolans personal och elever börjar. Trafiken antas minska något i framtiden men är obetydligt i sammanhanget.
- 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".
- Parkering** Personal och besökande parkerar på fastigheten Granen 17 där det finns plats för 34 bilar. Parkeringsytan är stor i förhållande till fastighetens behov eftersom flertalet boende inte äger någon bil.
- Allmänna kommunikationer** Vimmerby betjänas av anropsstyrd trafik. Regionaltrafik/länstrafik (buss och tåg) utgår från resecentrum ca 700 meter från planområdet.
- Buller** Enligt bullerkartläggningen som Ramböll utförde för Vimmerby tätort år 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 sommartid.

Enligt bullerkartläggningen är det delar av fasaden mot Drottninggatan som utsätts för mest trafikbuller, men det bedöms som måttligt då ekvivalentnivån högst är 60 dB(A). Innergården är väl avskärmd från Drottninggatan tack vare befintliga byggnaders placeringar och klarar bullerkraven för uteplatser och skolgårdar på hela fastigheten.

Med en framtidsprognos (år 2030) för minskad trafik på Drottninggatan och sänkta hastigheter i centrum beräknas påverkan av störande buller minska för husfasaderna längs Drottninggatan. Dock beräknas påverkan vara något högre än riksdagens fastställda riktvärden för trafikbuller (Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader).



Sommartrafik 2010

Sommartrafik 2030 (nollalternativ)

Områdets ekvivalenta ljudutbredning från vägtrafik 2 meter ovan mark.

## 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.

## 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.

## PLANFÖRSLAG

### Bebyggelse

Detaljplanen ger möjlighet till ny byggnation på Granen 17 genom utökning av fastighetsytan och en mer flexibel byggrätt som inte begränsas av byggnadsförbud i form av prickmark. Då kan ytterligare en huskropp uppföras och lämpligen dockas ihop med befintliga hus så att de gemensamma ytorna och servicen kan samutnyttjas. Det finns behov av 30-40 nya lägenheter som är anpassade för äldre.



MOB 2016-150

## Grönstruktur

Till befintliga bostäder finns tillgång till en trädgård med många träd och gröna ytor inom kvartersmarken. Fastigheten är dock kuperad så mötesplatser har skapats genom terrasseringar på innergården. Exploatering tillåts med högst 30% av fastighetsytan så större delen av grönytorna avses sparas.



Innergården på Granen 17.

## Trafik

En förtätning av området bedöms i sammanhanget inte påverka det förväntade trafikflödet nämnvärt eftersom boende i bostäder anpassade för äldre sällan har egen bil. Däremot kommer besöksfrekvensen att öka till de boende. Personaltrafiken kommer att öka då ytterligare lägenheter tillkommer. Då personalen avses samverka mellan byggnaderna bedöms ökningen inte som stor.

Befintliga bilvägar bedöms klara den ringa trafikökning som tilltänkt bebyggelse kan alstra.

## Parkering



Parkering ska ordnas inom kvartersmark. Om förtätning av Granen 17 sker bedöms inte parkeringsbehovet ökas nämnvärt eftersom de boende oftast inte har egna bilar. Då parkeringsytan är stor idag bedöms 34 parkeringsplatser räcka till vid en utbyggnad.

Skolans parkeringsmöjligheter minskade när skolmodulen uppfördes hösten 2016 samtidigt som kommunen avyttrade Granen 13 som tidigare använts som personalparkering. Skolans parkeringsbehov avses lösas inom området för lokalgatan (Västra Skolgatan).

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. Fjärrvärmeledningar finns inom i plan-området. Kommunen förespråkar även att uppvärmning sker med icke fossila bränslen samt att möjligheten att förse bostäder med varmvatten via solfångare beaktas.
Tele	I planområdet finns jordkablar samt kanalisation för teleledningar.
Fiber, digital kommunikation mm	Fiberledningar är anlagda längs Drottninggatan, möjlighet till framtida anslutning finns.
Avfall	Avfallshanteringen sker enligt kommunens avfallsplan.
Dagvatten	<p>Sweco Environment har under hösten 2016 gjort en dagvatten-utredning för planområdet som sammanfattas enligt nedan:</p> <p>Kommunen förordar lokalt omhändertagande av dagvatten där förutsättningar finns. Det finns dock möjlighet att ansluta dagvattnet till kommunens dagvattennät. Dagvattenserviser finns i Drottning-gatan, Ringvägen och korsningen Ringvägen/Västra Skolgatan. Samtliga nykopplingar av dag- och dränvatten ska alltid ske mot dagvattenledningarna. Eventuella befintliga anslutningar mot kom-binerad ledning ska kopplas bort.</p> <p>Framtida dagvattenflöden får till respektive dagvattenservis inte överstiga befintliga flöden utan VEMAB:s godkännande. Höjd-sättningen i planområdet är viktig. Nya byggnader bör i första höjdsättas till en högre nivå än angränsande gata, så att dagvatten vid extrem nederbörd kan avledas via gatorna om dagvatten-systemets maxkapacitet skulle överskridas. Lägsta höjd på färdigt golv föreslås vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkten. Vid underjordisk byggnation, exempelvis källare eller garage, ansvar fastighetsägare själv för pumpning av dagvattnet. Där bygg-nader angränsar till högre belägna ytor är det även mycket viktigt att avskärande diken anläggs för att förhindra att dagvatten från ytan uppströms rinner in mot huskropparna. Marken allra närmast huskroppen ska dock alltid höjdsättas så att ytavrinning alltid sker bort från denna.</p> <p>I planområdet sparas grönytan så mycket som möjligt, detta med hjälp av begränsad byggnadsyta (30 procent av fastighetsarean)</p>

samt planbestämmelse om att endast 50% av markytan får hårdgöras. I planområdet ska grönområden finnas som möjliggör för dagvatteninfiltration. Utmed områdets södra sida mot Ringvägen sparas befintliga markområden för detta ändamål genom så kallad prickmark på plankartan. Inom planområdet finns möjlighet att anlägga infiltrationsbäddar, fördröjningsdamm och planteringar dit dagvatten kan ledas för att skapa naturlig markinfiltration.

Genom sådana åtgärder bibehålls samtidigt den attraktiva boendemiljön i området.

På gångvägar, körytor och parkeringsplatser 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.

## Geotekniska förhållanden

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

## 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, för lokaler och bostäder för stadigvarande vistelse i markplanet.

## Buller

Planförslagets användningssätt med möjlighet till fler bostäder och/eller skoländamål bedöms inte vara störande för omgivningen enligt de riktvärden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Enligt Boverket bör nya bostäder kunna medges där den dygns-ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dBA och i vissa fall där ljudnivån överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

Förutsättningar för en tyst sida och uteplats finns inom planområdet då innergårdens uppmätta och beräknade ljudnivå maximalt uppgår till 45 dBA.

## Störningar

Planförslagets 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 miljö kvalitetsnormerna överskrids, MB kap 5.

### Miljö kvalitetsnormer

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

#### Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer (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 luftkvaliteten 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 för-

ordningen 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).

#### Bostäder

För planområdet som enligt utförd bullerkartläggning för Vimmerby tätort (Ramboll, 2013) gäller att bullernivån i dagsläget är som högst sommartid, och att riktvärdena överskrids längs byggnadernas fasader längs Drottninggatan.

Med en framtidsprognos (år 2030) för minskad trafik på Drottninggatan och sänkta hastigheter i centrum från och med 2017 beräknas påverkan av störande buller minska på husfasaderna längs Drottninggatan. Dock beräknas påverkan vara något högre än riksdagens fastställda riktvärden för trafikbuller (Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader) på vissa byggnadsdelar.

För att säkerställa att alla lägenheter får en ljuddämpad sida, det vill säga maximalt 50 dB (A), regleras detta med bestämmelse på plankartan: *f* - Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

#### Skolgård

Kommunen bedömer med hänsyn till den måttliga trafiken på Ringvägen och Loarpsgatan att kraven för ljudnivån på skolgårdar går att ordna inom kvartersmarken. Byggnadssättet med en huskropp längs Drottninggatan fungerar som en bullerskärm för bakomliggande kvartersmark.

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

#### Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitet. Kvalitén på grundvattenförekomster bedöms inte försämrats.

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.

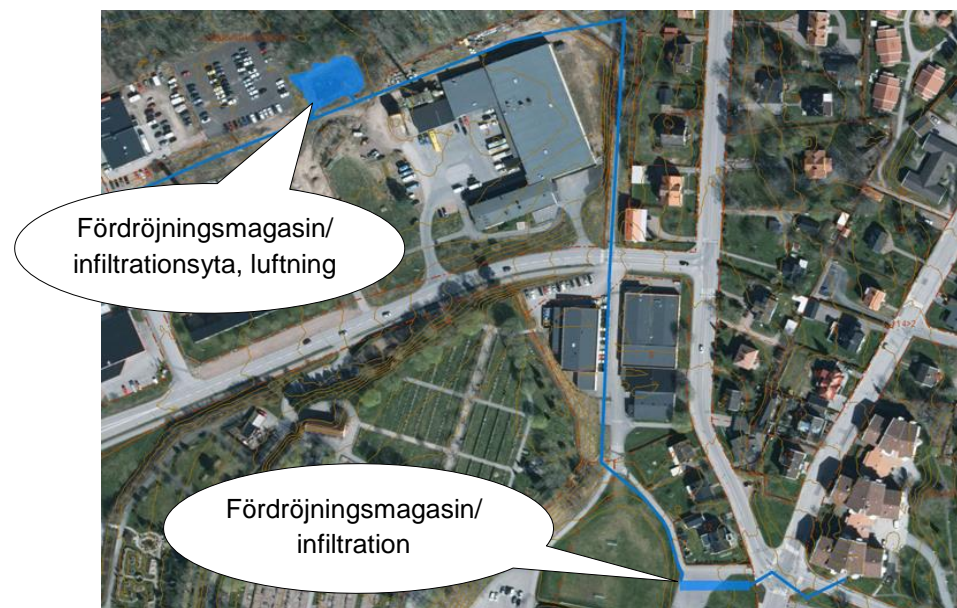
För området gäller att följande kvalitetskrav ska uppnås:

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.

Planområdet är anslutet till de kommunala dagvattenledningarna genom dagvattenserviser i Drottninggatan, Ringvägen och Västra Skolgatan. Det dagvatten som samlas upp i det kommunala dagvattensystemet i Drottninggatan, Västra Skolgatan och Ringvägen leds via dagvattenledning västerut i riktning mot Astrid Lindgrens värld (ALV). Dagvattnet når, efter avledning i dagvattenledning och vidare i 750 meter öppet dike, recipienten Stångån vid Åbro uppströms ALV.



Karta utvisande dagvattnets väg och som visar dess fördröjning, rening och luftning för att inte påverka recipienten.

Planförslaget möjliggör ingen ökning av hårdgjord yta inom planområdet, men däremot en mer flexibel placering av nya byggnader. Detta kan leda till snabbare avrinningsförlopp och ökad ytavrinninig. Om andelen hårdgjord yta ökar måste fördröjande åtgärder genomföras för att minska effekten av detta. Framtida dagvattenflöden ut från området bör regleras utifrån befintliga för-

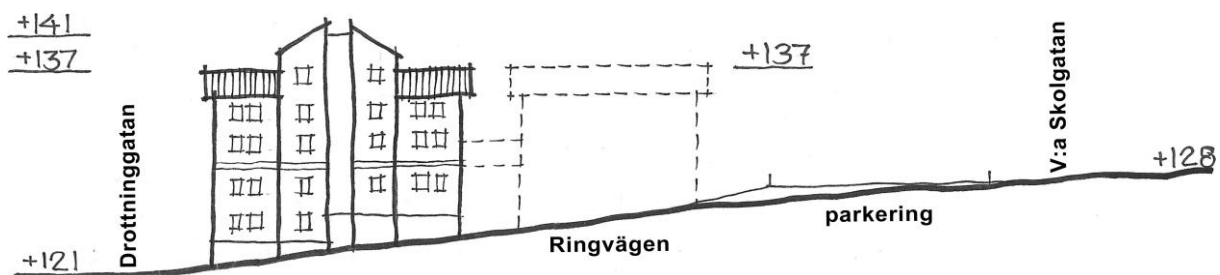
hållanden, vilket kommer ställa krav på fördröjningssystem inom eller i anslutning till området. Exempel på fördröjningssystem är dagvattendammar eller öppna diken med möjlighet till infiltration. Kompletterande dagvattenutredning bör i detta fall utföras för att bestämma hur dagvattnet ska hanteras. Dagvattenutredningarna ska föreslå åtgärder inom aktuellt område och tas fram i samarbete med Vimmerby Energi och Miljö AB (VEMAB). Detta för att minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden.

Detaljplanen i sig bedöms inte påverka MKN för vatten negativt.

## Landskapsbild

Befintliga byggnader på Granen 17 varierar mellan tre och fem våningar. De högsta byggnadskropparna med fem våningar har en nockhöjd på 17,5 meter. Området är kuperat och sluttar från Västra Skolgatan i öster ner mot Drottninggatan i väst. Nivåskillnaden är 7 meter.

Beroende på var ny bebyggelse placeras på fastigheten kan ett nytt flerbostadshus få en högre nockhöjd än befintliga byggnader om byggnadshöjden regleras med våningsantal och nockhöjd mätt från omgivande marknivå. Därför har en begränsning av nya byggnaders nockhöjd gjorts relaterat till nollplanet; den får högst vara +137 meter ovanför nollplanet. Då kan nockhöjden aldrig överstiga befintliga byggnaders och kvarteret får ett sammanhållet intryck. Att reglera antal våningar blir då onödigt och planen ger därmed flexibilitet och möjlighet till urgrävning av marken och bygga ett suterrängplan eller anordna till exempel garage under mark.



Skiss över höjdförhållanden på befintlig och tillkommande bebyggelse. Skala höjd:längd är 1:2.

## Sociala konsekvenser

Det råder brist på boenden som är anpassade för äldre i Vimmerby kommun. Genom förtätning av befintligt bostadskvarter kan fler lägenheter skapas i anslutning till befintliga. Detta skapar sociala fördelar med gemensamma ytor och miljöer för möten med hållbara bostadsmiljöer i närheten av tätortens centrum.



## Fastighets- konsekvenser

I det fall planens skoländamål utnyttjas skapas skollokalerna i nära anslutning till Astrid Lindgrens Skola. Detta skapar ett mervärde då skolgårdar, personalrum, parkeringar kan samutnyttjas.

All mark inom planområdet ägs idag av kommunen. Efter att planen har vunnit laga kraft ska all kvartersmark med bostadsändamål sammanföras till en fastighet (totalt ca 10500 m<sup>2</sup>) och säljas till privat exploatör med krav på byggnation för bostäder anpassade för äldre. Gatumarken kommer att införlivas i kommunens fastighet Vimmerby 3:3. För kvartersmark med skoländamål som ingår i fastigheterna Tallen 3 och 8 förändras inte fastighetsbildningen. Planen justerar endast egenskaperna på marken efter beviljat bygglov för den nyligen uppförda skolbyggnaden.

Gällande detaljplaner tillåter användningen bostäder, kontor och servicelägenheter. Planändringen innebär att även skola kan tillåtas på Kv Granen. Kommunen ser inte att det finns något behov av att precisera användningen då målet är att göra hållbara och flexibla detaljplaner. Området har ett strategiskt läge i Vimmerby tätort och lämpar sig för föreslagen användning.

Skoländamålet finns med som en möjlighet att i framtiden eventuellt ha möjlighet att utöka lokalerna för Astrid Lindgrens skola. En skolverksamhet kan ändra trafikförhållandena i området, främst under de tider som barn lämnas och hämtas. Kommunen har gjort bedömningen av att området klarar av denna eventuella trafikökning eftersom området trafikmatas från flera håll. Trafiksituationen kan även regleras med bland annat fysiska farthinder om behov skulle finnas. Planområdet kommer att trafikmatas från befintliga vägar och parkering bedöms kunna lösas inom fastigheten.

Planförslaget medger en mindre byggrätt än vad gällande detaljplaner gör. Detaljplaneförslaget tillåter en byggnadsyta på 3150 m<sup>2</sup> mot gällande detaljplan som tillåter en byggnadsyta på 4000 m<sup>2</sup>.

För att skapa flexibilitet har byggrätten angivits med en utnyttjandegrad istället för reglering genom prickmark. Planförslaget medger mångsidiga lösningar för placering av nya byggnader då byggrätten fördelats jämt över området. I dagsläget är 2300 m<sup>2</sup> av planområdet bebyggt med hus. Den tillkommande byggnadsytan beräknas bli 700-800 kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 30-40 lägenheter.

# 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             |
| Samråd                      | 2016 augusti-september |
| Granskning                  | 2017 januari-februari  |
| Beräknat antagande          | 2017 april             |
- Huvudmannaskap** Vimmerby kommun är huvudman för allmän platsmark (lokalgata) inom planområdet.
- Vimmerby Energi & Miljö AB (VEMAB) ansvarar för VA- och elledningar på u-områden inom kvartersmark.
- 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.
- Om ledningar behöver flyttas i samband med utveckling av planområdet bekostar och ansvarar exploitören för åtgärden i samråd med ledningshavaren.

MOB 2016-150

## Fastighetsbildning

Kommunen initierar fastighetsbildningen. Fastighetsbildning sker genom avstyckning och fastighetsreglering när planen genomförs.



Fastighetsregleringar i planområdet.

Fastigheten Granen 17 avstår mark till Vimmerby 3:3, ca 950 m<sup>2</sup> (område C). Marken kommer att utgöra allmän platsmark.

Granen 16 (område B) tillförs fastigheten Granen 17 (område A), ca 800 m<sup>2</sup>. Marken kommer att utgöra kvartersmark för bland annat bostäder.

## Bygglov

För bygglov enligt detaljplanen tas en avgift ut enligt gällande bygglovstaxa. Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning.

## Planekonomi

Vimmerby kommun bekostar detaljplanen och står för erforderliga fastighetsbildningskostnader. Granen 16 och 17 ska därefter säljas till privat exploatör.

## 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

Hastighetsplan - Rätt fart i staden, Ramboll 2014-12-08

Dagvattenutredning Kv Granen, Sweco Environment 2016-11-11

## Medverkande tjänstemän

Sara Dolk, stadsarkitekt

Nora Razma, planarkitekt