



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för del av Vimmerby 3:3

”Kv Graniten”

Vimmerby kommun



MBN 2017-1146

Antagen av kommunfullmäktige 25 februari 2019

Laga kraft 29 mars 2019

Genomförandetid t.o.m. 29 mars 2024



Inledning

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger till exempel vad som ska vara allmän plats, kvartersmark (privat mark), hur bebyggelsen ska regleras. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Till varje detaljplan hör också 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 när planen genomförs.

Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Kommunen upprättar även en behovsbedömning för att avgöra om detaljplaneförslaget kan antas påverka miljön så mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs.

Detaljplanen är framtagen med stöd av plan- och bygglagen (2010:900).

Planhandlingar

Detaljplanehandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att skapa en ny bostadstomt genom förtätning i ett område där infrastruktur redan är utbyggt. Utformningen ska ske med hänsyn till befintlig bebyggelse som består av fristående bostadshus i en våning.

Genom förtätningen kan så kallade lucktomter mellan bostäder bebyggas och skapa en sammanhängande helhet inom befintliga bostadsområden.

Bebyggelsestrycket är högt i Vimmerby kommun, främst inom Vimmerby tätort. Detaljplanen är en av nio pågående detaljplaner för 1-2 lucktomter i centrala och attraktiva lägen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-1146
LAGA KRAFT 2019-03-29

2018-09-06, rev 2018-11-06

Planprocessen

Planen hanteras med ett standardförfarande eftersom syftet inte är i strid mot översiktsplanen och inte anses vara av betydande allmänt intresse eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljö-påverkan.



Processen vid standardförfarande.

Kommunen ska samråda detaljplaneförslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs.

Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet.

När samrådet genomförts kan planförslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in för att bättre anpassa förslaget till förutsättningarna på platsen.

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under två veckor.

Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, till exempel sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.

Synpunkter från samrådet och granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Därefter vinner planen laga kraft om den inte överklagas.

Plandata

Läge

Planområdet ligger cirka 2 kilometer norr om Vimmerby centrum.

Areal

Planområdet är cirka 900 m².

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-1146
LAGA KRAFT 2019-03-29

2018-09-06, rev 2018-11-06

Ägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Vimmerby kommun.

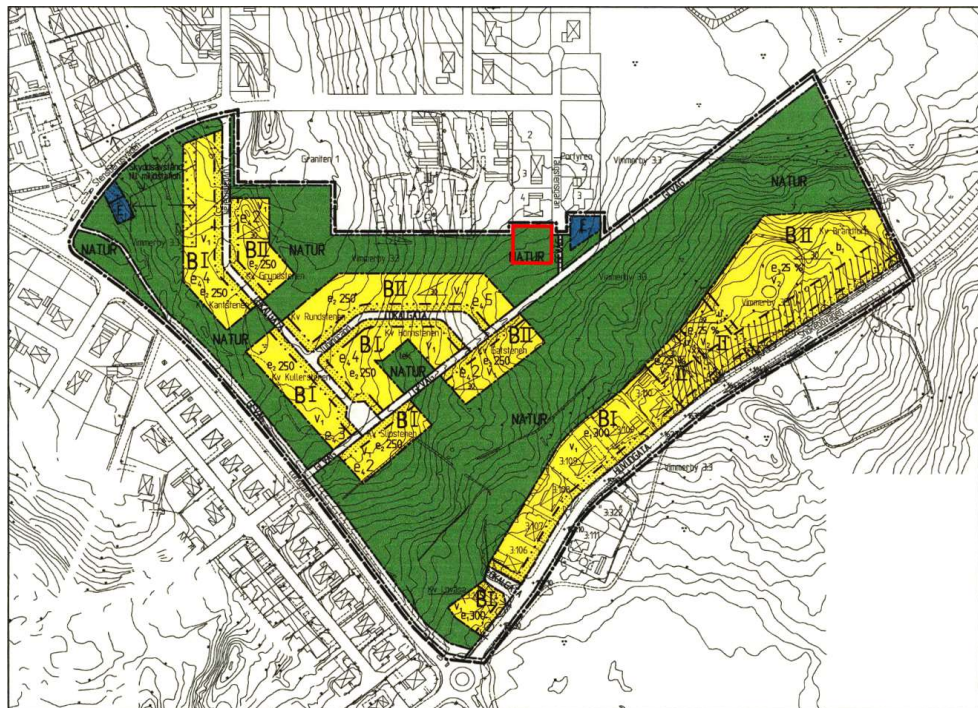
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området omnämns inte specifikt i den fördjupade översiktsplanen för Vimmerby stad. Den föreslagna förtätningen är dock ett mål i översiktsplanen som anger att förtätning med centrum som mittpunkt och utbyggnadsområden tätt runt omkring är ur ett hållbarhetsperspektiv en fördömlig utbyggnad av staden. Nya bostäder ska byggas inom gång- och cykelavstånd från stadskärnan, med närhet till rekreationsområden, skola och idrottsanläggningar.

Detaljplan

Gällande detaljplan 0884-P264, lagakraftvunnen 2004, anger natur för området. Genomförandetiden har utgått.



Detaljplan 0884-P264

Övriga kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2017-09-13 till miljö- och byggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för området.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-1146
LAGA KRAFT 2019-03-29

2018-09-06, rev 2018-11-06

Planens förutsättningar

Pågående markanvändning

Området är en del av ett stort, sammanhängande naturområde som avskiljer flera större bostadsområden ifrån varandra.

Själva planområdet är obebyggt och består av en natuuryta som avgränsas av fastigheten Graniten 4 och gång- och cykelvägar. Området är relativt flackt.

Natur, vegetation, kultur och rekreation

Området sluttar svagt mot norr och är tätbevuxet med övervägande björk och tall.



Planområdet

Riksintressen

Området berör inte något riksintresse.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-1146
LAGA KRAFT 2019-03-29

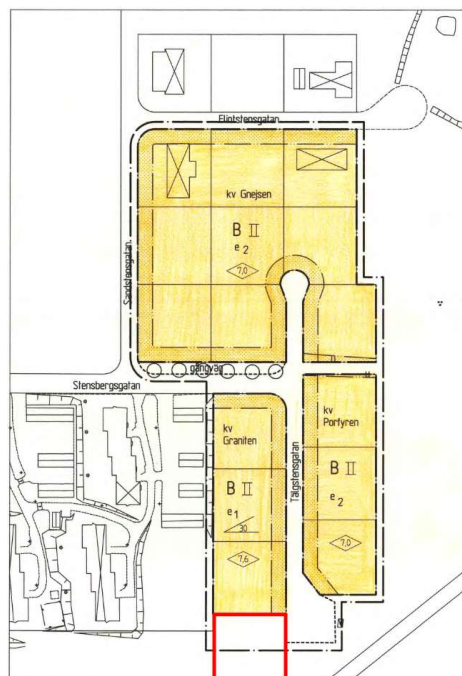
2018-09-06, rev 2018-11-06

Stads- och landskapsbild

Planområdet angränsar till ett bostadsområde som planerades och bebyggdes i början av 2000-talet.



Vy från Täljstengatans vändplats. Fastighetsgräns mot Graniten 4.



Detaljplan 0884-P217

Intilliggande bostadskvarter Graniten och Porfyren ingår i detaljplan 0884-P217, lagakraftvunnen 2000, som tillåter bostadshus i två våningar. I grunden ligger detaljplan 0884-P137, lagakraftvunnen 1992, som begränsar byggnadshöjden till en våning. Där ingår även kvarteret Gnejsen.

Den första planen för området gjordes i början av 1990-talet, precis då fastighetsmarknaden hastigt kollapsade och räntorna chockhöjdes. De stora statliga subventionerna till bostadsbyggandet avskaffades samtidigt, och detta medförde tvärstopp i bostadsbyggandet.

Villabyggnandet var mycket begränsat under större delen av 1990-talet. Men mot slutet av 1990-talet ökade villabyggnationen igen. Många av dessa var stora och exklusiva, anpassade för mer välbeställda. Detaljplanen ändrades

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-1146
LAGA KRAFT 2019-03-29

2018-09-06, rev 2018-11-06

år 2000 för kvarteret Porfyren och tillät två våningar istället för en, för att skapa ett attraktivt område med extra kvaliteter.

Bostäderna i kvarteren Graniten och Porfyren uppfördes i början av 2000-talet i 1-1½ plan utan källare. Fasaderna är mestadels av stående träpanel i olika ljusa kulörer. Taken, mestadels sadeltak, somliga med valmade gavelspetsar, är belagda med röda eller bruna betongpannor. Villorna har enluftsfönster, vissa är spröjsade, och en del burspråk under takfallen.

Huskropparna är relativt stora jämfört mot de volymer som byggdes under bostadssubventionernas tid.



Entrésida angränsande Graniten 4 mot Täljstensgatan.

Offentlig och kommersiell service

Vimmerby stadskärna ligger cirka 2 kilometer sydväst om planområdet. Där finns såväl allmän som kommersiell service och handel. Skolor, dagis och sporthallar finns inom 1 kilometers avstånd från området.

Gator och trafik

Planområdet trafikeras från Täljstensgatan via Stensbergsgatan.

Gatuområdet är 7 meter brett utan strikt trafikseparering. Tillåten hastighet i centrum är 50 km/h, men kommer att sänkas till 40 km/h under 2018. Detta beslutade kommunfullmäktige 2015-11-23 genom att anta hastighetsplanen ”Rätt fart i staden”.

Vimmerby centrum nås med bil via Lundgatan och vidare via Drottninggatan eller Prästgårdsgatan. En gång- och cykelbana löper mellan bostadskvarteren fram till Lundgatan. Där finns separerad gång- och cykelbana som fortsätter längs både Drottninggatan och Prästgårdsgatan till centrum.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-1146
LAGA KRAFT 2019-03-29

2018-09-06, rev 2018-11-06

Geotekniska förhållanden

Området består i huvudsak av åsmaterial och morän.

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 över-
svämningsdrabbat vid beräknade framtida 100-års flöden.

Markföroreningar

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

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

Buller

Området påverkas knappt av trafikbuller från Täljstengatan, som är en lokalgata för sex bostadsfastigheter. Bullermätningar visar att vare sig planområdet eller omkringliggande bostadsområden inte påverkas av ljudnivåer, högre än lagstadgade, från trafiken vare sig i dagsläget eller i framtiden (år 2030). Den dimensionerande årstiden är under sommaren då turisttrafiken bidrar till ökad bilmängd.



Sommartrafik 2010

Sommartrafik 2030

Ekvivalent ljudutbredning från vägtrafik 2 meter ovan mark (Ramboll 2013).



Planförslaget

Övergripande mål

Detaljplaneläggningen skapar lämplig bebyggelseutveckling i områden där det råder ett högt bebyggelsetryck. I kommunens fördjupade översiktsplan för Vimmerby ska ny bostadsbebyggelse möjliggöras genom förtätningar av staden inom gång- och cykelavstånd från stadskärnan, med närhet till rekreationsområden, skola och idrottsanläggningar.

Detaljplanen är en av nio pågående detaljplaner för 1-2 lucktomter i centrala och attraktiva lägen.

Bebyggelse

Ny bebyggelse ska anpassas till intilliggande bostadskvarter. Detaljplanen tillåter därför endast friliggande villa. Volym och placering är avvägda efter befintliga detaljplaner och bostadshus. Byggrätten är begränsad till 300 m² och nockhöjden till maximalt 7,6 meter.

Gator och trafik

Gatunätet är redan utbyggt i området, befintliga lokalgator kommer att utnyttjas.

Teknisk försörjning

El

El finns framdraget i området. El- och teleanslutning sker i samråd med el- och teleleverantör.

Värme

Ambitionen för bostäderna är att de uppförs med god isolering samt att de förses med uppvärmningssystem som har hög verkningsgrad. Den energi som behöver tillföras bör baseras på förnyelsebara energikällor såsom sol, vind, vatten och biobränslen.

Befintliga bostadskvarter är anslutna till kommunens fjärrvärmeverk via fjärrvärmeledningar som finns framdragna i Ekvägen och Villagatan.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns framdragna i Täljstensgatan. Ny anslutningspunkt ska anläggas vid tillkommande bostadsfastighet.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-1146
LAGA KRAFT 2019-03-29

2018-09-06, rev 2018-11-06

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker enligt kommunens avfallsplan.

Elektroniska kommunikationer

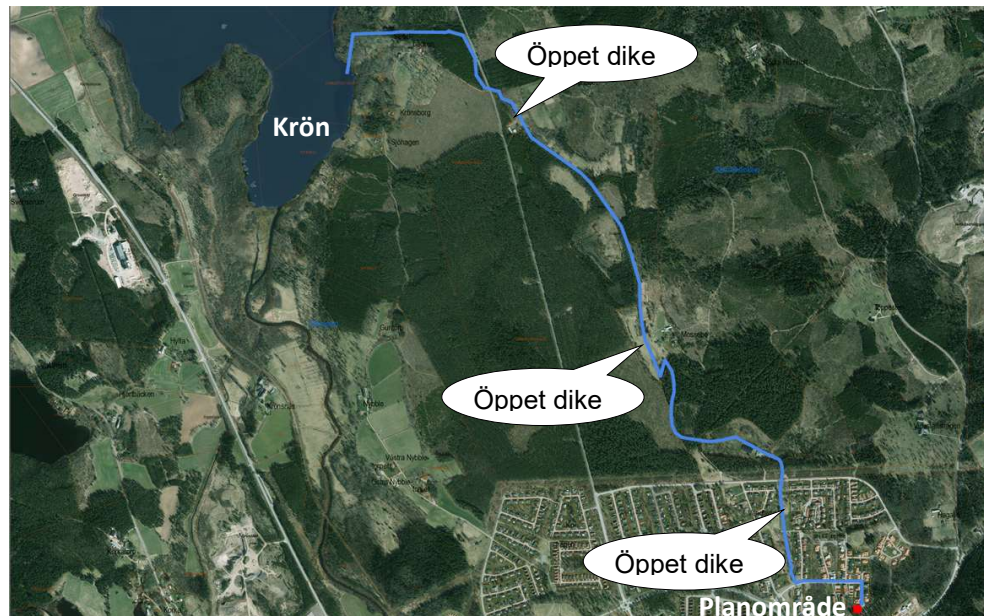
Det finns möjlighet för alla fastigheter i Vimmerby tätort att ordna fiberanslutning.

Geotekniska frågor

Enligt tidigare geotekniska undersökningar består intilliggande planområden i huvudsak av åsmaterial och morän. Med erfarenhet från tidigare genomförd byggnation i området bedöms markförhållanden som goda för en normal grundläggning.

Dagvattenhantering

Den nya lucktomten ska kopplas på befintligt dagvattensystem eftersom de ligger i detaljplanelagda områden som redan idag ingår i VA-huvudmannens verksamhetsområde för VA.



Dagvattnets väg genom 4 km öppna diken för att inte påverka recipienten negativt.

Den hårdgjorda ytan på tomten begränsas med en planbestämmelse på plankartan (maximalt 35% av markytan får hårdgöras) eftersom kapaciteten på det befintliga ledningsnätet för dagvatten sannolikt inte kommer att utökas. På så sätt kan tillkommande dagvattenvolym begränsas, till exempel vid extrema regntillfällen.

Vatten från hårdgjorda ytor, främst från taket, leds i befintlig dagvattenledning fram till Vimmerby 3:3 vid Kalkstensgatan där det mynnar ut i

öppet dike. I det 4 kilometer långa öppna diket luftas och infiltreras dagvattnet innan det mynnar ut i Kröns södra del via Skvalbäcken.

Hälsa och säkerhet

Radon

Ny bostadsbebyggelse ska alltid uppföras radonsäkert. I Boverkets byggregler (BFS 1993:57) finns föreskrifter med funktionskrav för att radonhaltens årsmedelvärde och gammastrålningsnivån inte ska överstiga angivna värden. Detta behandlas vid bygglovgivningen.

Buller

En exploatering av planområdet innebär marginellt mer trafik, vilket för med sig försumbart mer ljud mot dagens situation. Några större permanenta störningar i och med ett genomförande av planen är dock inte sannolikt.



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.

Riksintressen och skyddade områden

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

Stadsbild

Planområdet ingår i ett redan utbyggt bostadsområde och ny bebyggelse kommer att anpassas till befintlig. Den nya bebyggelsen placeras på konsekvent avstånd mot Täljstengatan. Områdets karaktär kommer inte att förändras och stadsbilden bedöms därför inte påverkas negativt.

Konsekvenser för miljö kvalitetsnormer

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



Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormerna 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 kvalitetsnorm. Kvaliteten på grundvattenförekomster bedöms inte försämrats.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för samtliga yt- och grundvattenförekomster inom Sverige infördes i december 2009 och Vimmerby kommun omfattas av föreskrifterna i Södra Östersjöns vattendistrikt. Den vattenförekomst som ligger närmast planområdet är Krön: SE640446-149870.

För området gäller att följande kvalitetskrav ska uppnås:

Ekologisk status: god status 2027. Idag bedöms den otillfredsställande.

Åtgärder krävs för att god ekologisk status ska kunna uppnås till år 2027.

Kemisk status: god kemisk ytvattenstatus. Idag bedöms Kröns kemiska ytvattenstatus ej som god. De ämnen som bedöms är kvicksilver och bromerad difenyleter. Problemen beror främst på påverkan av långväga luftburna föroreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda dessa ämnen så att vi får en god kemisk status. Ämnena får dock inte öka.

Krön är negativt påverkad, främst av övergödning. Ibland förekommer nästan syrefria botten och växtplanktonprover signalerar övergödning. Algblomning är relativt frekvent förekommande.

Kommunala reningsverk finns i Storebro och i Vimmerby uppströms Krön. Reningsverket i Södra Vi har utsläpp i mellersta delen av Krön. Även jordbrukspåverkan märks då det längs långa sträckor odlas alldeles intill ån och det är brist på skuggande vegetation i åkanten. Efter rensningen av ån är detta särskilt tydligt. Detta medför att fisk och andra djur missgynnas.

Dagvatten från Vimmerby tätort släpps ut dels i Stångån, men även via en drygt 4 km lång bäck, Skvalbäcken, ut i södra delen av Krön.

Detaljplanen kommer inte att ändra mängden dagvatten från planområdet.

Dagvattnet i planområdet ska tas omhand i kommunens dagvattensystem.

Då kapaciteten på det befintliga ledningsnätet sannolikt inte kommer att utökas har den hårdgjorda ytan på tomterna begränsats med en planbestämelse på plankartan. På så sätt kan tillkommande dagvattenvolym begränsas, till exempel vid extrema regntillfällen. Dagvattnet kan då infiltreras i tomtmarken.

När vattnet slutligen når recipienten Krön bedöms det inte bli någon ökning av dagvattenpåverkan på ytvattenförekomsten Krön.

Detaljplanen i sig bedöms inte påverka MKN för vatten negativt.

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,



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-1146
LAGA KRAFT 2019-03-29

2018-09-06, rev 2018-11-06

kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, partiklar (PM10) i utomhusluft, bensen och ozon, bedöms inte överskridas på grund av planförslaget.

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. Detaljplanen bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

I de största kommunerna omfattar miljö kvalitetsnormen omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa 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. Naturvårdsverkets riktvärde för ekvivalenta ljudnivåer från vägar vid en bostads fasad är 60 dBA och riktvärdet för maximala ljudnivåer är 70 dBA på utomhusplats.

Trots beräknad ökad besöksfrekvens till turistanläggningarna Näs och ALV samt förväntad befolkningstillväxt i tätorten förväntas bullersituationen bli bättre i framtiden enligt den bullerkartläggning som utförts av Ramböll för Vimmerby tätort. Huvudanledningen är de föreslagna förändringarna av hastighetsgränserna på tätortens vägnät och omflyttning av trafiken. Den föreslagna lucktomten och det befintliga bostadsområdet är dock placerade på sådant avstånd från gatan att de inte påverkas av ljudnivåer, högre än lagstadgade, från trafiken vare sig i dagsläget eller i framtiden (år 2030). Den maximala påverkan på byggbar mark är mindre än 45 dBA.

Ekonomiska konsekvenser

Förtätning är ett sätt att försöka att skapa en mer hållbar stadsutveckling. En tätare stad anses vara mer energieffektivare och leda till färre utsläpp eftersom invånarna bor närmare arbeten och lokal service och därmed är mindre beroende av bilen. Istället främjas andra färdssätt såsom att gå, cykla eller färdas med kollektivtrafik.

Genom att bygga i redan exploaterade områden kan den befintliga infrastrukturen och servicen utnyttjas.

Sociala konsekvenser

En tät stad har en hög tillgänglighet som leder till ökade sociala och ekonomiska interaktioner.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-1146
LAGA KRAFT 2019-03-29

2018-09-06, rev 2018-11-06

Barnkonsekvenser

Planförslaget medverkar inte till några negativa konsekvenser ur barnperspektiv.

Jämställdhet

Planförslaget medverkar inte till några negativa konsekvenser ur jämställdhetsperspektiv.

Tillgänglighet

Bostadstomterna har goda förutsättningar att anpassas ur tillgänglighetsperspektiv. Markens tillgänglighet får anses vara god för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. God tillgänglighet till husens entréer säkerställs vid bygglovgivningen utifrån befintliga gatuhöjder.

Fastighetskonsekvenser

Allmän platsmark i form av naturmark kommer att övergå till kvartersmark för bostäder (privatägd mark).

VIMMERBY 3:3

Från Vimmerby 3:3 avstyckas mark till en bostadsfastighet. Fastigheten ansluter direkt till kvarteret Graniten och får förslagsvis beteckningen Graniten 5.

GRANITEN 5 (ny fastighet)

Ca 900 m² avstyckas från Vimmerby 3:3 till ny bostadsfastighet. Utfart sker till befintlig gata (Täljstensgatan). Utfart ska ske på fastighetens östra gräns mot vändplanen. Adressen föreslås bli Täljstensgatan 12. Fastigheten ska anslutas till det befintliga vatten- och avloppsnätet.



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 kommunfullmäktige under första kvartalet år 2019. Därefter är detaljplanens genomförandetid 5 år.

Ansvarsfördelning

Vimmerby kommun initierar fastighetsbildning inom planområdet. VEMAB upprättar anslutningspunkter för vatten, avlopp och dagvatten.

Avtal

Inget särskilt markanvisnings- eller exploateringsavtal avses upprättas.

Fastighetsfrågor

Kommunen initierar nödvändiga fastighetsbildningar inom planområdet och svarar för samtliga fastighetsbildningskostnader.

Ekonomiska frågor

Kommunen ansöker om och står för samtliga förrättningskostnader till Lantmäteriet.

Plankostnaderna regleras i ett plankostnadsavtal som upprättats innan detaljplanearbetet påbörjats. Inga planavgifter tas därmed ut i samband med bygglovet.

Bygglovsavgift tas ut av exploatör i samband med bygglovgivning. VA-avgifter tas ut enligt gällande taxa.

Tekniska utredningar

Utredningar som ligger till grund för utformning och ställningstaganden:

- Trafikanalys Vimmerby, Ramboll 2013-08-20
- Bullerkartläggning Vimmerby tätort, Ramboll 2013-08-22
- Hastighetsplan - Rätt fart i staden, Ramboll 2014-12-08

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-1146
LAGA KRAFT 2019-03-29

2018-09-06, rev 2018-11-06

Medverkande tjänstemän

Sara Dolk, stadsarkitekt

Sten Ellingsworth, mätningsingenjör