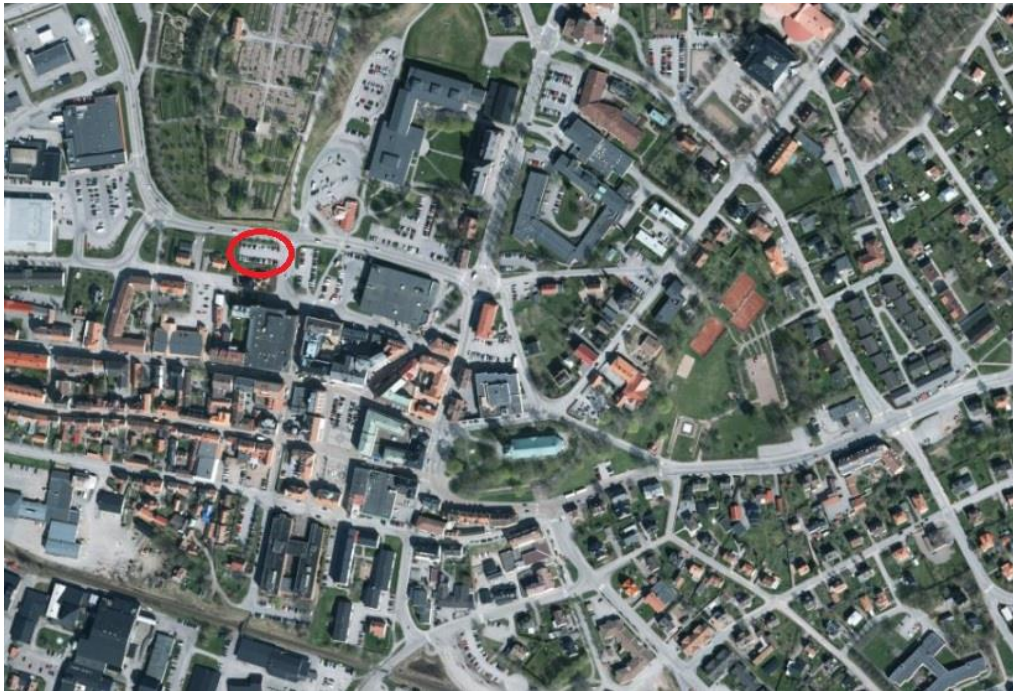


Plan- och genomförandebeskrivning

tillhörande ändring av
detaljplan för del av Vimmerby 3:3 "Kv Stören",
Vimmerby kommun, Kalmar län



Tillägg till planbeskrivningen

Inledning

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

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

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

Handlingar

Till ändringen av detaljplanen hör följande handlingar:

Planhandling

- Plankarta med nya bestämmelser i storlek A3, i skala 1:2 000
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Miljöbedömning – behovsbedömning
- Fastighetsförteckning (finns på miljö- och byggnadsförvaltningen)

Handlingarna läses tillsammans med planhandlingarna för gällande detaljplan 0884-P289.

Gällande handlingar för den underliggande detaljplanen:

- Plankarta med bestämmelser, laga kraft 2005-11-29
- Plan- och genomförandebeskrivning 2005-11-29

Planens syfte

Syftet med ändringen i detaljplanen är att tillåta flerbostadshus i två våningar med en högsta nockhöjd på 10 meter.

Areal

Planområdet omfattar ca 1500 m².

Markägoförhållanden

Vimmerby kommun äger marken.

Planändring

Från: Detaljplanen tillåter byggnader i en våning. Byggnadshöjden är inte reglerad.

Till: Detaljplanen tillåter byggnader i två våningar med en högsta nockhöjd på 10 meter.

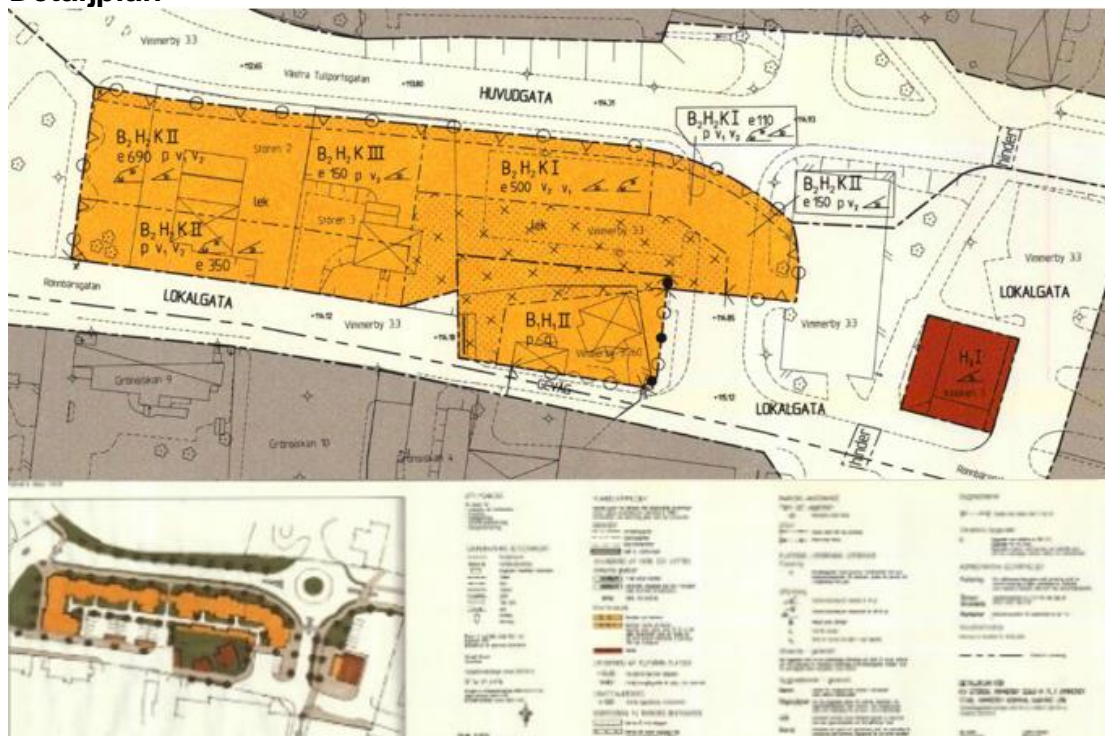
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Vimmerbys översiktsplan (ÖP 2007) anger planlagd bostadsmark, flerbostadshus 25-40 lägenheter för området kv. Stören 2 och 3 samt Vimmerby 3:3

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

Detaljplan



Detaljplan för Kv Stören, Vimmerby 3:260 M FL i Vimmerby stad

Vimmerby 3:3 tillhör *Detaljplan för Kv Stören, Vimmerby 3:260 mfl i Vimmerby stad (2005)*. Genomförandetiden gick ut 2015. För Vimmerby 3:3 anger detaljplanen följande: Bostäder, handel och kontor i 1-2 våningar. vind får inredas, minst ett sovrum mot gård i

varje lägenhet, största taklutning för sadeltak är 30 grader, största taklutning för mansardtak är 60/30 grader, största byggnadsarea i kvadratmeter är 760 m².

Övriga kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2017-06-07 att ändra detaljplan för del av Vimmerby 3:3.

Planens förutsättningar

Pågående markanvändning

Planområdet används till största del som bilparkering.



Flygfoto över planområdet Kv Stören.

Befintlig bebyggelse

Det finns inga byggnader inom planområdet. Vimmerby 3:260 är bebyggd med ett äldre bostadshus (anor från 1800-talet) samt tillhörande gårds- och uthus. Byggnaderna utgör rester av Vimmerbys gamla centrumbebyggelse.

Fornlämningar

Planområdet ligger strax utanför fornlämningen Vimmerby 313:1 (stadslager), varmed det kan finnas fornlämningar inom området. Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Riksintressen

Stadskärnan ingår i riksintresset för kulturmiljövården som värnar om småstadsmiljön präglad av stadsplan och tomtstruktur från 1600-talet och den småskaliga

trähusbebyggelsen i grusåsens längdriktning (Sevedegatan, Storgatan) där kyrkan dominerar stadsbilden. Platsen ligger avskärmad och lågt i förhållande till den gamla medeltida stadskärnan längs Sevedegatan och Storgatan. Stadsbilden och omkringliggande bebyggelse bedöms inte påverkas av en ändrad kvartersstruktur.

Offentlig och kommersiell service

Service och handel finns angränsande till planområdet.

Gator och trafik

Området trafikmatas från Västra Tullportsgatan och Rönnbärgsgatan vilket även kommer göras efter exploateringen.

Buller

Riksdagen har i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder. Förordningen grundas i Plan- och bygglagens 2 kap 6a § om hur bostäder ska lokaliseras och anpassas till mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Bostäder bör därför lokaliseras så att följande nivåer ej överskrids:

- Utomhus vid fasad- 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. *
- Utomhus vid uteplats- 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå
- Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad- 70 dB(A) maximal ljudnivå**

*Om 60 dB(A) ändå överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids under nattid 22.00-06.00.

**Om 70 dB(A) ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB och max 5 ggr/ timme under dagtid 06.00-22.00.

I de fall utomhusriktvärden inte kan uppnås med tekniskt möjliga och ekonomiskt rimliga åtgärder ska inriktning vara att inomhusnivåerna inte överskrids.

Hydrologiska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings jordartskarta består marken av morän med ett uppskattat jorddjup på 10-20 meter. 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 markföroreningar inom planområdet. Om det skulle förekomma någon form av förorenad mark gäller följande. Den som äger eller brukar en fastighet ska oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön (MB kap 10§11).

Planförslag

Bebyggelse

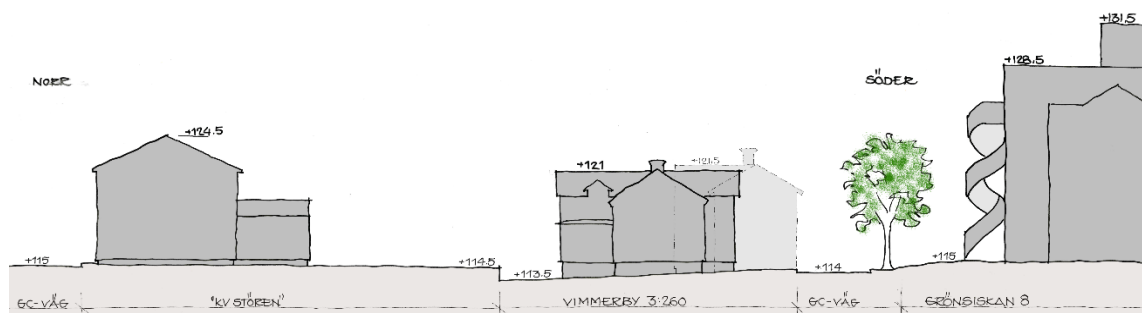
Detaljplaneändringen syftar till att möjliggöra för flerbostadshus, handel och kontor i två våningar med en högsta nockhöjd på 10 meter. Huvudsyftet är bostad. Det innebär att hus i två våningar kan uppföras, men med en begränsad höjd.

Stads- och landskapsbild

Planområdet utgör entrén till centrala Vimmerby från nordost vilket ställer krav på anpassning av nya byggnader både vad avser volym, placering och exteriör utformning. Kommunens intention är att området kring kvarteret Stören ska utvecklas till en dynamisk, tät och levande del av Vimmerby. Detta ska ske genom förtätning av bostäder, verksamheter samt genom en generell förbättring av trafiksituationen. Detaljplanen för de omgivande byggnaderna längs Västra Tullportsgatan tillåter upp till tre våningar.

Med hänsyn till den intilliggande äldre bebyggelsen har nockhöjden noga avvägts för att inte bli dominerande. De nya byggnaderna kommer att uppföras norr om den befintliga bebyggelsen på Vimmerby 3:260 och bedöms inte medverka till skuggbildning.

Den nya bebyggelsen kommer skärma av insynen och bullret från Västra Tullportsgatan. Innergård kommer att bilda en bättre inramning av bostadskvarteren än befintlig parkeringsyta.



Sektion genom Västra Tullportsgatan – Kv Stören – Vimmerby 3:260 – Grönsiskan 8.

Trafik

Planförslaget kommer innebära en trafikökning på Västra Tullportsgatan. Förändringen bedöms inte vara så omfattande att den föranleder särskilda åtgärder på gatan, men det är

önskvärt att mobilitetsåtgärder (beteendepåverkande åtgärder) genomförs för att uppmuntra de boende att gå till fots eller cyklar när de ska från och till området.

Parkering

Parkering kommer att lösas inom kvartersmark. Det är fastighetsägarens ansvar att lösa parkeringsbehovet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och avlopp

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

Dagvatten

Dagvatten från området avleds till VEMAB:s dagvattenledningar. VEMAB har anslutningspunkter för dag- och spillvatten i Rönnbärgsgatan. Det kan bli aktuellt att byta anslutningspunkt till Västra Tullportsgatan om VEMAB bedömer att de ledningarna har bättre kapacitet. Från planområdet leds dagvattnet i ledningar till ett öppet dike som är anslutet till dagvattendammar. Vattnet renas, fördröjs samt infiltreras i dagvattendammar på fastigheterna VIMMERBY 3:5, 3:7 (yta 1 hektar vattenspegel). Efter dagvattendammarna leds dagvattnet till en stenkista för ytterligare infiltration och fördröjning. Vatten som ej infiltrerats leds i ett 200 meter långt öppet dike. Slutligen mynnar dagvattnet via två trummor ut i Stångån strax norr om bron vid Åbro.



Illustration som visar hur dagvattnet leds från planområdet till Stångån.

Värme

Kommunen ser gärna att uppvärmning sker via anslutning till gemensamt fjärrvärmenät. Fjärrvärmeledningar finns anslutet till planområdet. 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.

Avfall

Vimmerby kommuns föreskrifter om avfallshantering ska följas inom detaljplaneområdet.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning saknas för området och ska göras före byggnation.

Radon

Nya byggnader ska utföras radonskyddade.

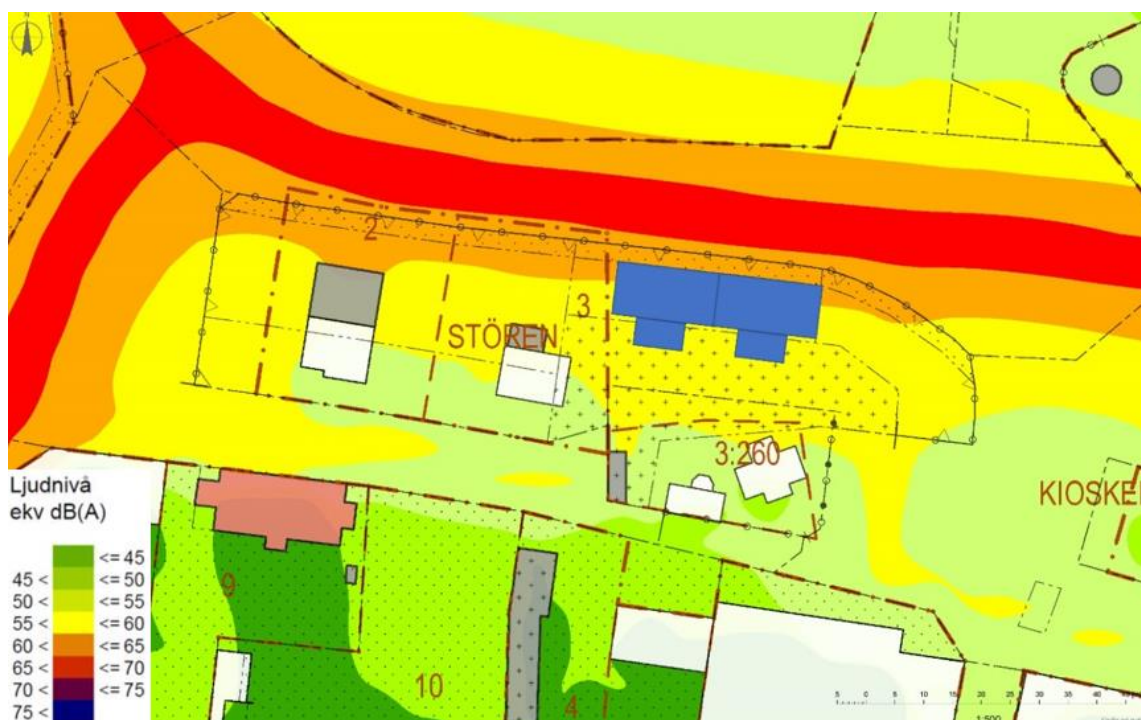
Störningar

Planförslagets användningssätt bedöms inte vara störande för omgivningen. Fordonstrafik från främst Västra Tullportsgatan samt transporter till butiker och verksamheter i centrum kan upplevas som störning för de boende inom planområdet. Störningarna bedöms dock vara av acceptabel nivå med hänsyn till att de rör sig om ett centralt beläget område.

Omgivningsbuller

Planförslagets användningssätt med möjlighet till fler bostäder 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 dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 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). Det är säkerställt i plankartan (bestämmelse f) att minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, ska 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 55 dBA.



Bullerutredningar för Vimmerby tätort har genomförts av Ramböll (daterad 2013-08-22) för både sommartrafik och vintertrafik. De har i sin utredning utgått ifrån nutid till år 2030.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

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.

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

Riksintressen och skyddade områden

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

Stadsbild

För att kunna bygga ett, i huvudsak, slutet kvarter på Stören krävs planläggning av omkringliggande mark för bostadsändamål. Detta för att möjliggöra ett stadsmässigt sammanhållet bostadskvarter med en kringbyggd innergård. Därmed kan även parkeringsbehovet för fastigheten lösas på ett bra sätt.

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 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 kvalitetsnorm. Kvaliteten 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 fjolårets rensning av ån är detta särskilt tydligt. Detta medför att fisk missgynnas.

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, 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 att orten är förhållandevis liten. Detaljplanen bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Enligt exponeringsberäkningar kommer bullersituationen i Vimmerby tätort förbättras i framtiden, trots förväntade trafikökningar och befolkningstillväxt. Den främsta anledningen till att det trots trafikökningen blir en förbättrad bullermiljö i tätorten, är att det har beslutats om att sänka hastigheten på flera håll inom tätorten. Om de framtida hastighetsgränserna hade applicerats på dagens trafikflöden, skulle bullermiljön förbättras i ännu högre grad.

Ekonomiska konsekvenser

Förtätning är ett sätt att skapa en mer hållbar stadsutveckling. En tätare stad anses vara mer energieffektivare och leder till färre utsläpp eftersom invånarna bor närmare arbeten och lokal service och därmed är mindre beroende av bilen. Istället främjas andra färd sätt såsom att gå, cykla eller färdas med kollektivtrafik. Genom att bygga i redan exploaterade områden kan den befintliga infrastrukturen och servicen nyttjas.

Samhällskonsekvenser

Det råder brist på boenden i Vimmerby tätort. Genom förtätning av samhället kan fler bostäder skapas i anslutning till befintlig infrastruktur. Fler tätortsnära boenden möjliggör befolkningstillväxt och skapar sociala fördelar med gemensamma ytor och miljöer för möten med hållbara bostadsmiljöer.

Jämställdhet

De tjänstepersoner som har medverkat i arbetet med att ta fram detaljplanen har varit av både varierande ålder och kön.

Tillgänglighet

Frågan om tillgänglighet kontrolleras i bygglovsskedet.

Planens genomförandebeskrivning

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.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem 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. Beslut av antagande av detaljplanen görs av miljö- och byggnadsnämnden. Beräknat antagande av planen är under våren 2018.

Ansvarsfördelning

VEMAB upprättar anslutningspunkter för vatten, avlopp och dagvatten.

Fastighetsbildning

Planändringen medför ingen fastighetsbildningsåtgärd.

Tekniska genomförandefrågor

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Ekonomiska frågor

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

Bygglovsavgifter tas ut av exploatör i samband med bygglovsgivning. VA-avgifter tas ut enligt gällande taxa.

Tekniska utredningar

Utredningar som ligger till grund för utformning och ställningstaganden:

Trafikanalys Vimmerby, Ramböll 2013-08-20.

Bullerkartläggning Vimmerby tätort, Ramböll 2013-08-22.

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

Medverkande

Detaljplanen har handlagts av Miljö- och byggnadsförvaltningen. Under arbetet har dessutom tjänstepersoner från Gatukontoret och Vemab deltagit.



Gabriel Helgesson
Planarkitekt