

# Plan- och genomförandebeskrivning

---

tillhörande ändring av detaljplan för  
del av Vimmerby 3:3 och 3:299,  
Vimmerby kommun

**VIM - 243**

Antagen: 2016-07-07

Laga kraft: 2016-07-29

Genomförandetid t.o.m: 2019-03-31

# Tillägg till planbeskrivning

---

## Inledning

Då man vill komplettera eller ändra en detaljplan men inte avser att ändra huvudsyftet med planen kan man använda sig av ”ändring av detaljplan”. Bestämmelser kan då läggas till och tas bort. De ursprungliga planhandlingarna gäller fortfarande och ska läsas tillsammans med den tillkommande ändringen.

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser. Till varje detaljplan hör 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.

Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

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

## Handlingar

Handlingarna tillhörande ändringen av detaljplan består av:

- Plankarta med nya egenskapsbestämmelser
- Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

### **Handlingarna läses tillsammans med planhandlingar för gällande detaljplan 0884-P407.**

Gällande handlingar för den underliggande detaljplanen:

- Plankarta med planbestämmelser, laga kraft 2014-05-12
- Plan- och genomförandebeskrivning

## Planens syfte och huvuddrag

Den underliggande planens syfte är att möjliggöra för nya bostadsfastigheter i anslutning till befintligt villaområde, Folkets Parkområdet.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att reglera bostädernas höjd då denna bestämmelse saknas i gällande plan.

## Planprocessen

Planen hanteras med ett begränsat planförfarande, enligt 5 kap Plan- och bygglagen (PBL), då ändringen av planförslaget är förenligt med översiktsplanen och inte anses vara av allmänt

intresse eller i övrigt av stor betydelse då det endast sker en ändring av byggnadsutförandet.

Före genomförandetidens utgång kan kommunen endast ändra en detaljplan om ingen fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Det innebär att en plan inte kan ändras från det att planen har vunnit laga kraft fram till att genomförandetiden gått ut. Ändringen får dock genomföras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen eller om det behöver införas bestämmelser om fastighetsindelning i detaljplanen.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, sakägare och andra som har ett väsentligt intresse i frågan bereds tillfälle till samråd. Under samrådskedet ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Synpunkterna sammanställs och redovisas i en samrådsredogörelse. Eventuella ändringar förs in i förslaget.

Ändringen av detaljplanen antas av miljö- och byggnadsnämnden. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare och boende under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen.

### 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.

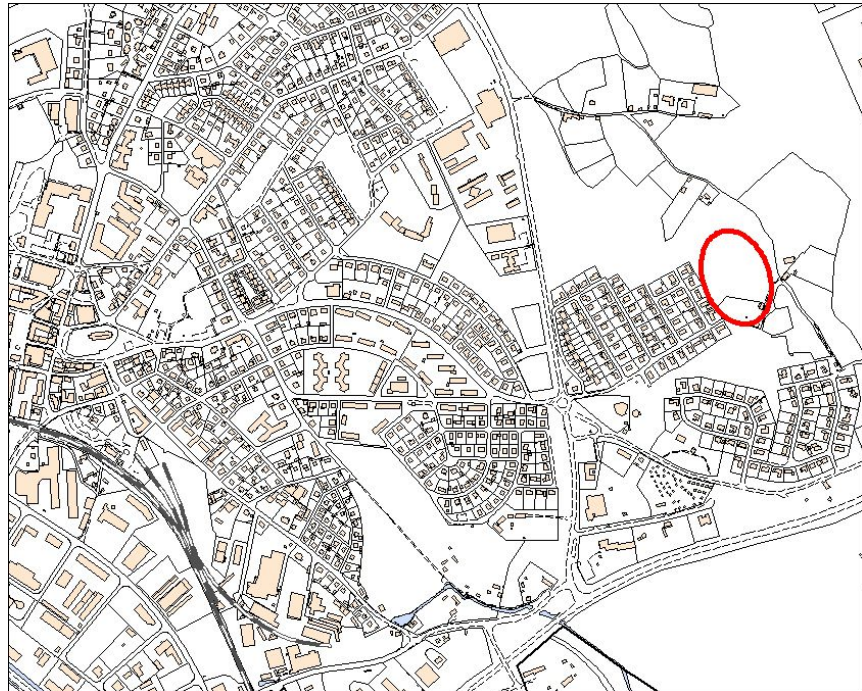
## PLANDATA

### Läge

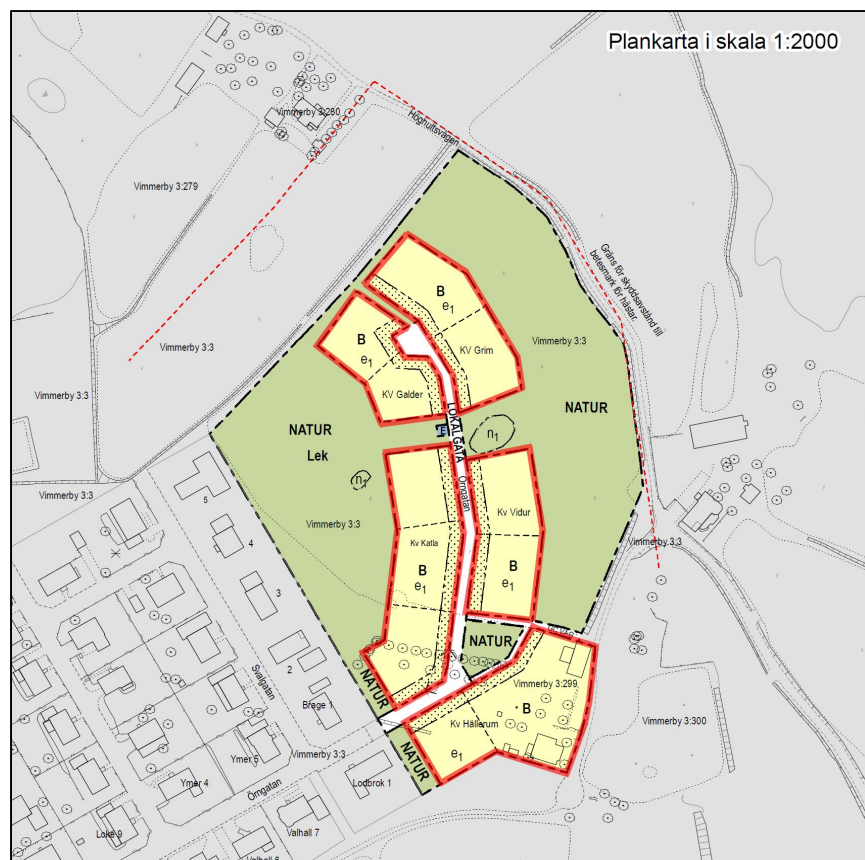
Planområdet är beläget ca 1,5 km öster om Vimmerby stads centrum. Området ansluter i väster till ett befintligt villaområde.

### Areal

Planområdet omfattar totalt ca 3,5 ha och ändringen berör kvartersmarken som utgör ca 1,4 ha.



Översigtskarta med aktuellt område inringat i rött



Den underliggande detaljplanen där de ändrade områdena markerats med rött.

**Markägoförhållande** Bostadstomterna är avstyckade från kommunens stamfastighet Vimmerby 3:3 och består av fem kvarter (Kv Grim, Kv Galder, Kv Brage, Kv Vidur, Hällorum 1:1 tillsammans med Vimmerby 3:299).

Fyra av bostadstomterna är sålda och resterande är till förfogande för den kommunala tomtkön och avses försäljas inom snar framtid till privatpersoner.

## PLANÄNDRING - B

### Från

På tomt får endast en huvudbyggnad i en våning uppföras.

1 våning med sadeltak 45 graders taklutning.

1 våning med pulpettak 27 graders taklutning.

Mansardtak med lutningar i grader, 60 resp 30.

Max byggyta 300 kvm.

Kompletteringsbyggnad får uppföras i ett plan med max 27 graders taklutning.

### Till

På tomt får endast en huvudbyggnad uppföras.

Högsta nockhöjd 7,5 meter.

Kompletteringsbyggnad får uppföras i ett plan med högsta nockhöjd 4,5 meter.

Max byggyta 300 kvm.

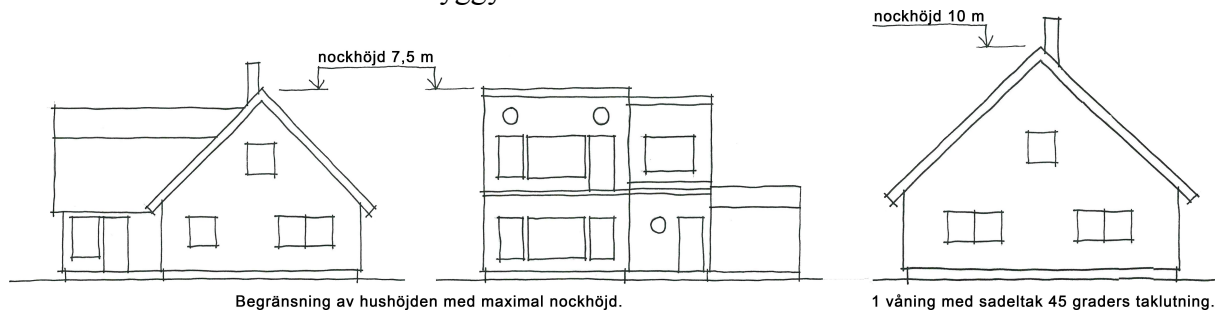


Illustration av möjliga hushöjder; i föreslagen ändring med nockbegränsning, resp i befintlig detaljplan.

Planändringen kommer att medföra att höjden på byggnaderna i planområdet begränsas, se exempel på skiss ovan.

Den gällande planens bestämmelser om maximalt en våning innebär även att en vind får inredas, det vill säga i praktiken tillåter planen 1,5-planshus.

Den gällande planen reglerar också takutformningen, för ett sadeltak tillåts endast 45 graders lutning vilket gör att nockhöjden kan bli väldigt hög. Nockhöjden är helt beroende av husets bredd; ju bredare hus desto högre nockhöjd. Vanliga husbredder upp till

11-12 meter kan ge nockhöjder på drygt 10 meter för enplanshus med 45 grader sadeltak.

Föreslagen planändring begränsar därför nockhöjden istället för antal våningar med krav på taklutning, vilket medför en garanterad högsta hushöjd samt medför en friare och lägre utformning av bebyggelsen i planområdet.

Ett bygglov har hittills beviljats inom planområdet.

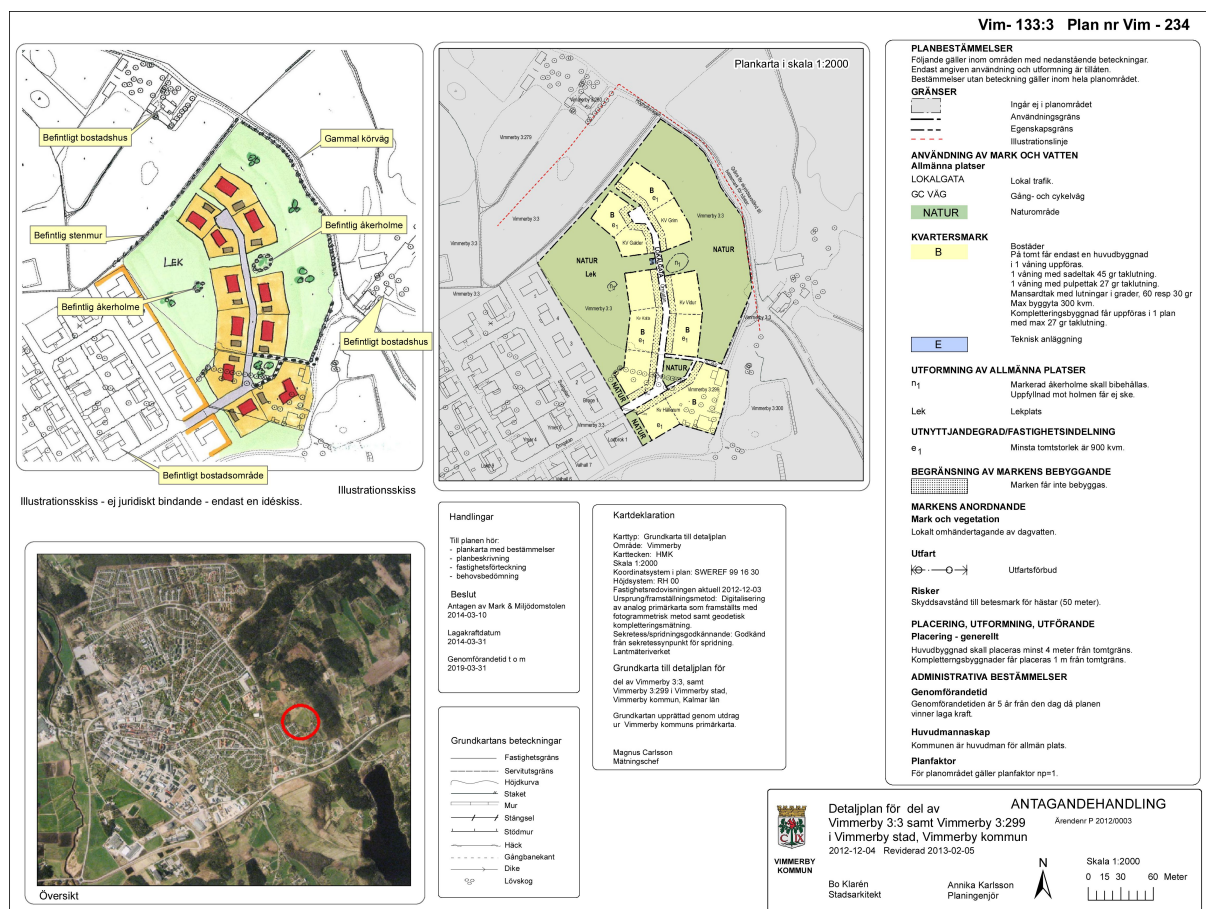
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

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

### Detaljplan

Området regleras av detaljplan 0884-P407 "Folkets Park området", lagakraftvunnen 2014-05-12.



Gällande detaljplanekarta för området.

- Övriga kommunal beslut** Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2016-05-18 till Miljö- och byggnadsförvaltningen att upprätta ändring av detaljplan för området.
- Riksintressen** Aktuellt planområde omfattas ej av riksintressen.
- Behovsbedömning** En behovsbedömning har upprättats och ingår i samrådshandlingarna. Där framgår att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas, med följande motivering, att föreliggande förslag till ändring av detaljplan ej medför sådan påverkan på miljön att en miljöbedömning behöver göras.  
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.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

---

- Natur** Området är iordningställt för bebyggelse, lokalgatan har anlagts och anslutningspunkter för VA finns för varje avstyckad fastighet.  
I gällande detaljplan är ett stort markområde planlagt som natur, inom detta ingår åkermark med åkerholmar. Detta område berörs ej av planändringen.



Foto på planområdet, maj 2016.

|  |   |
|--|---|
| <b>Fornlämningar</b>                   | En arkeologisk utredning utfördes 2013 där det konstaderades att området tidigare genomgående använts för odling. I naturområdet finns två uppstickande åkerholmar. Dessa berörs ej av planändringen.   |
| <b>Geoteknik</b>                       | En markgeoteknisk undersökning utfördes 2015 av Sweco Civil AB där marken bedömdes ha goda geotekniska förutsättningar för bebyggelse. Planerad byggnation bedöms kunna grundläggas ytligt på plattor sedan allt organiskt material (mullhaltiga jordlager) schaktats bort.         |
| <b>Radon</b>                           | Vimmerby kommun klassificeras som normalriskområde, marken utgörs i huvudsak av normal radonmark. Lokala variationer kan förekomma och ny bebyggelse där människor stadigvarande vistas ska alltid uppföras radonsäkert.  |
| <b>Bebyggelse</b>                      | <p>Inom planområdet finns äldre bostadsbebyggelse på fastigheten 3:299 som ägs av Vimmerby kommun.</p> <p>I bostadskvarteret som är direkt angränsande till planområdet finns enplanshus från 70-talet. I detaljplanen tillåts 1,5-planshus med maximalt 27 graders taklutning.</p> |
| <b>Tillgänglighet</b>                  | Markområdet är flackt vilket är en stor fördel ur tillgänglighetsaspekten. Tillgänglighetsfrågor behandlas vid bygglovgivningen där både utomhusmiljön och byggnader ska uppfylla gällande lagar om tillgänglighet.   |
| <b>Jämställdhet och barnperspektiv</b> | Planförslaget medverkar inte till några negativa konsekvenser ur ett jämställdhets- eller barnperspektiv.   |



# Tillägg till genomförandebeskrivning

---

|           |  |
|-----------|--|
| Inledning | 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 skall vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. |
| Tidplan   | Antagande av detaljplanen beräknas ske av miljö- och byggnadsnämnden i augusti 2016.   |

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

---

|                 |  |
|-----------------|--|
| Genomförandetid | Den gällande detaljplanen har en genomförandetid till och med 2019-03-31. Genomförandetiden för ändringen föreslås ha samma genomförandetid som underliggande detaljplan. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.<br><br>Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. |
|-----------------|--|

## FASTIGHETSÄTTLIGA FRÅGOR

---

|  |   |
|--|---|
| Fastighetsägare/<br>fastighetsbildning | Planområdet ägs idag till största delen av kommunen. Fastighetsbildning har skett för de 11 bostadstomterna vilka finns tillgängliga i den kommunala tomtkön. Fyra tomter har redan sålts medan de resterande beräknas säljas under året.           |
| Ansvarsfördelning/<br>huvudmannaskap   | Kommunen är huvudman för allmän platsmark, det vill säga för lokalgatan och naturmarken. De kommunala åtagandena såsom iordningställande av lokalgatan, anslutningspunkter VA, möjligheter för anslutning till dagvatten och fjärrvärme är utförda. |

## EKONOMISKA FRÅGOR

---

|             |   |
|-------------|---|
| Planekonomi | Plankostnaderna för ändringen bekostas av Vimmerby kommun genom ett plankostnadsavtal. Dock tas planavgift ut vid bygglov för underliggande detaljplan 0884-P407 för del av Vimmerby 3:3 samt Vimmerby 3:299. |
|-------------|---|

Planavgiften debiteras enligt 12 kap Plan- och bygglagen och av fullmäktige antagen taxa.

**Exploateringsavtal** Inget exploateringsavtal behöver upprättas.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

---

**MKB** Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras.

**Påverkan på bebyggelsemiljön** Den ändrade planbestämmelsen som reglerar byggnadernas nockhöjder garanterar en högsta höjd på byggnaderna. Därmed upphör risken att husen kan bli höga och dominanta bredvid de befintliga bostadskvarteren där husen till största delen består av enplansvillor.

Ändringen möjliggör även att byggnaderna kan uppföras med tak som passar till en modern byggnad och harmonierar med intilliggande kvarter med flackare taklutningar.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

---

**Medverkande** Tillägg till plan- och genomförandebeskrivningen för detaljplan 0884-P407 har upprättats av stadsarkitekt Sara Dolk.