



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för del av Vimmerby 3:3

”Kv Höder”

Vimmerby kommun



MBN 2017-1150

Antagen av kommunfullmäktige 29 april 2019

Laga kraft 14 oktober 2019

Genomförandetid t.o.m. 14 oktober 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 nya bostadstomter 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 2017-1150
LAGA KRAFT 2019-10-14

2018-11-06, rev 2019-02-01

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 gransknings-utlåtande.

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 1,3 kilometer öster om Vimmerby centrum.

Areal

Planområdet är cirka 1180 m².

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-1150
LAGA KRAFT 2019-10-14

2018-11-06, rev 2019-02-01

Ägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs till största delen av Vimmerby kommun. Cirka 145 m² ägs av privat markägare (del av Höder 4).

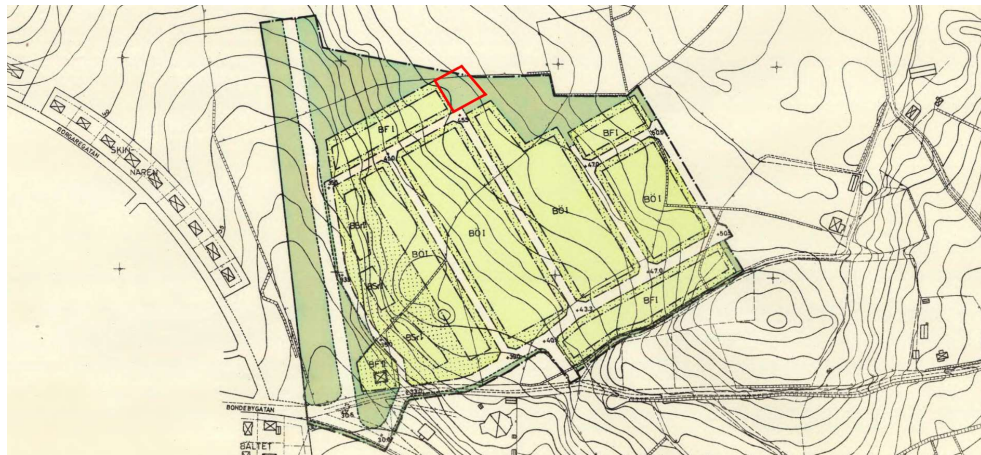
Tidigare ställningstaganden

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 08-VYS-210, lagakraftvunnen 1966, anger allmän platsmark i form av parkmark för huvuddelen planområdet. Cirka 145 m² utgör bostadsmark. Genomförandetiden har utgått.



Gällande detaljplan 08-VYS-210

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Enligt Vimmerby kommuns nyligen antagna riktlinjer för bostadsförsörjning ska bostadsbeståndet främst utvecklas genom förtätning av befintliga bostadsstrukturer eller i anslutning till befintlig infrastruktur.

Övriga kommunala beslut

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

Planens förutsättningar

Pågående markanvändning

Själva planområdet är obebyggt och består av en naturyta som avgränsas mot söder av tomterna på Hökgatan 9 respektive Trastgatan 16. Norrut finns ett stort naturområde.

Natur, vegetation

Området är en liten del av ett större, sammanhängande naturområde som ligger norr om befintligt bostadsområde. Hela området är ett flackt moränområde i svag västerslutning som tidigare delvis varit odlat. Planområdet är bevuxet med björk och är relativt slyigt. Här växer en del trädgårdsflyktingar.



Planområdet från gatukorsningen Hökgatan/Trastgatan.

Kultur och rekreation

Naturområdet är avskilt från stadens grönstråk och är skarpt avgränsat av gator och bostadsfastigheter. Intill planområdet ligger Vimmerbys sporthall, fotbollsplaner och ishall.

Riksintressen

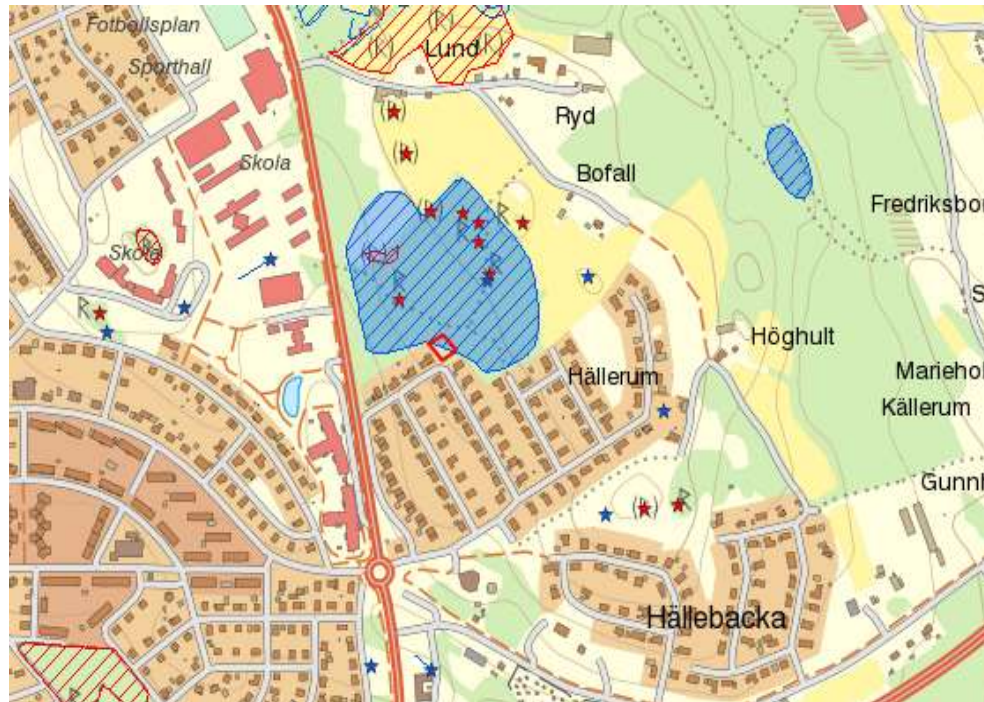
Området berör inte något riksintresse.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-1150
LAGA KRAFT 2019-10-14

2018-11-06, rev 2019-02-01

Fornlämningar

Intill området finns fornlämningen RAÄ 113:1 som är ett röjningsröse-område. Inom området finns ca 100 odlingsrösen som är jämt spridda över området och ca 20 höglignande lämningar. De flesta lämningarna finns i områdets nordöstra del.



Fornlämningsområde RAÄ 113:1 markerat med blått.

Fornlämningsområdet dokumenterades 1978 och området är manUEllt inritat. Inga synliga rösen har påträffats inom planområdet.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i bostadsområden som planerades i slutet på 1960-talet. Stadsplaneringen utgick från rationella principer för infrastrukturen som grundläggande förutsättning, bilens plats i villaområdena började synas. Efter andra världskrigets slut ansågs villabyggandet som en rättighet för alla medborgare, oavsett samhällsklass. Bebyggelsen började samordnas; förgårdsmark och häckar band samman tomterna mot gatan och gav gatumiljön stadga.

De fåtaliga bilarna som fanns under detta decennium betraktades inte som ett problem, alla gator var öppna för rundkörning. Kvarteret Höder kan man köra runt Hökgatan, Uvgatan och Trastgatan.

Området har två olika karaktärer. Lucktomten ligger där två byggnadstyper möts; längs Trastgatan finns enplanshus med källare byggda i mörkbrunt

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-1150
LAGA KRAFT 2019-10-14

2018-11-06, rev 2019-02-01

tegel eller i mexitegel kombinerat med träpanel och vidbyggda garage. De flesta villorna har sadeltak med svarta betongpannor.



Enplansvillor i brunt tegel längs Trastgatan.

Längs Hökgatan ligger villor med funktionalismen som förebild. Villorna har ett horisontellt uttryck genom raka linjer och enkla former. Fasaderna är av kalksandsten (mexitegel) och de flacka taken är täckta med papp och döljs av en sarg med träpanel. Fönstren är kvadratiska enlufts-fönster utan fönsteromfattningar.



Funktionalistiska villor i mexitegel längs Hökgatan (planområdet till höger).

Gällande detaljplan tillåter friliggande hus. Maximal bygghöjd på 4,2 meter, dock begränsas garagehöjden till 3,0 meter. Byggrätten är 20% av fastighetsytan. Omkringliggande fastigheters storlek varierar mellan 800-1100 m² och byggnadsytorna varierar mellan 125-250 m².



Offentlig och kommersiell service

Vimmerby stadskärna ligger cirka 1,3 kilometer öster om planområdet. Där finns såväl allmän som kommersiell service och handel.

Inom en radie av 500 meter finns även skolor, dagis och idrottsanläggningar.

Gator och trafik

Planområdet trafikeras genom rundkörning på fyra gator, där Örngatan fungerar som uppsamlingsgata. Gatuområdet är 8 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 Hökgatan och Storgatan. En separerad gång- och cykelbana löper till centrum längs Storgatan.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Hydrologiska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings jordartskarta består marken av morän. 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.

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 ligger långt från stadens större matargator och påverkas därför inte av trafikbuller från Lundgatan. 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.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-1150
LAGA KRAFT 2019-10-14

2018-11-06, rev 2019-02-01



Sommartrafik 2010

Sommartrafik 2030

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



Planförslaget

Övergripande mål

Detaljplanelägningen 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. Volym och placering är avvägda efter befintliga bostadshus. Byggrätten är begränsad till 250 m² och byggnadshöjden till maximalt 4,2 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 Hökgatan och Trastgatan.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns framdragna till planområdet. Ny anslutningspunkt ska anläggas vid den tillkommande bostadsfastigheten.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-1150
LAGA KRAFT 2019-10-14

2018-11-06, rev 2019-02-01

Avfallshantering

Avfallshantering sker enligt kommunens avfallsplan.

Elektroniska kommunikationer

Fiberledningar finns i närområdet, möjlighet till framtida anslutning finns.

Geotekniska frågor

En geoteknisk undersökning saknas för området. Med erfarenhet från tidigare genomförd byggnation inom planområdet 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.



Karta över dagvattnets väg från planområdet till recipienten Stångån.

Den hårdgjorda ytan på tomterna 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 tak, leds i befintlig dagvattenledning söderut till riksväg 40 där det mynnar ut i två diken där det renas, fördröjs och infiltreras. Diken är totalt 1000 meter långa. Därefter leds dagvattnet till en damm i Gästgivarehagen och vidare ut i Lillån. Längs Lagergatan leds det vidare i dagvattenledningar för att sedan åter nå Lillån via ett 450 meter långt öppet dike. Sedan når dagvattnet Stångån efter det letts under riksväg 23/34 söder om bron vid Åbro.

Hälsa och säkerhet

Radon

Ny bostadsbebyggelse ska alltid uppföras radonsäkert.

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 konsekvent i kvartersstrukturen och mot gatan. Områdets karaktär kommer inte att förändras och stadsbilden bedöms därför inte påverkas negativt.

Konsekvenser för miljökvalitetsnormer

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrast



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-1150
LAGA KRAFT 2019-10-14

2018-11-06, rev 2019-02-01

och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet. Kvaliteten på grundvattenförekomster bedöms inte försämrats.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för samtliga yt- och grundvatten-förekomster inom Sverige infördes i december 2009 och Vimmerby kommun omfattas av föreskrifterna i Södra Östersjöns vattendistrikt. Den ytvattenförekomst som ligger närmast planområdet är Stångån: Högerumsån-Älsterebäcken-SE638915-150304.

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.

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 begränsas med en planbestämmelse 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 Stångån beräknas det vara naturligt renat grundvatten. Kommunen bedömer att det inte blir någon ökning av dagvattenpåverkan på ytvattenförekomsten Stångån.

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 orterna är förhållandevis små. Detaljplanen bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-1150
LAGA KRAFT 2019-10-14

2018-11-06, rev 2019-02-01

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 längs Prästgårdsgatan enligt den bullerkartläggning som utförts av Ramböll för Vimmerby tätort. Huvudanledningen är de föreslagna förändringarna av hastighetsgränserna på tätortens vägnät och omflyttning av trafiken från Prästgårdsgatan till Lundgatan. Därmed antas Lundgatans bullernivåer öka. De föreslagna lucktomterna och de befintliga bostadsområdena 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 under 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.

Barnkonsekvenser

Planförslaget medverkar inte till några negativa konsekvenser ur barnperspektiv.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2017-1150
LAGA KRAFT 2019-10-14

2018-11-06, rev 2019-02-01

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 ny bostadsfastighet. Den nya fastigheten ansluter till kvarteret Höder och får förslagsvis beteckningen Höder 5.

HÖDER 5

Cirka 1180 m² avstyckas från Vimmerby 3:3 till ny bostadsfastighet. Adressen föreslås bli Hökgatan 11.

HÖDER 4

Ingen fastighetsbildning krävs.
Byggnadsförbudet (så kallad ”prickmark”) tas bort mot gräns i nordost.



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 andra kvartalet 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.

Ekonomiska frågor

Kommunen ansöker om och står för samtliga förrätningskostnader 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

Medverkande tjänstemän

Sara Dolk, stadsarkitekt
Sten Ellingsworth, mätningssingenjör