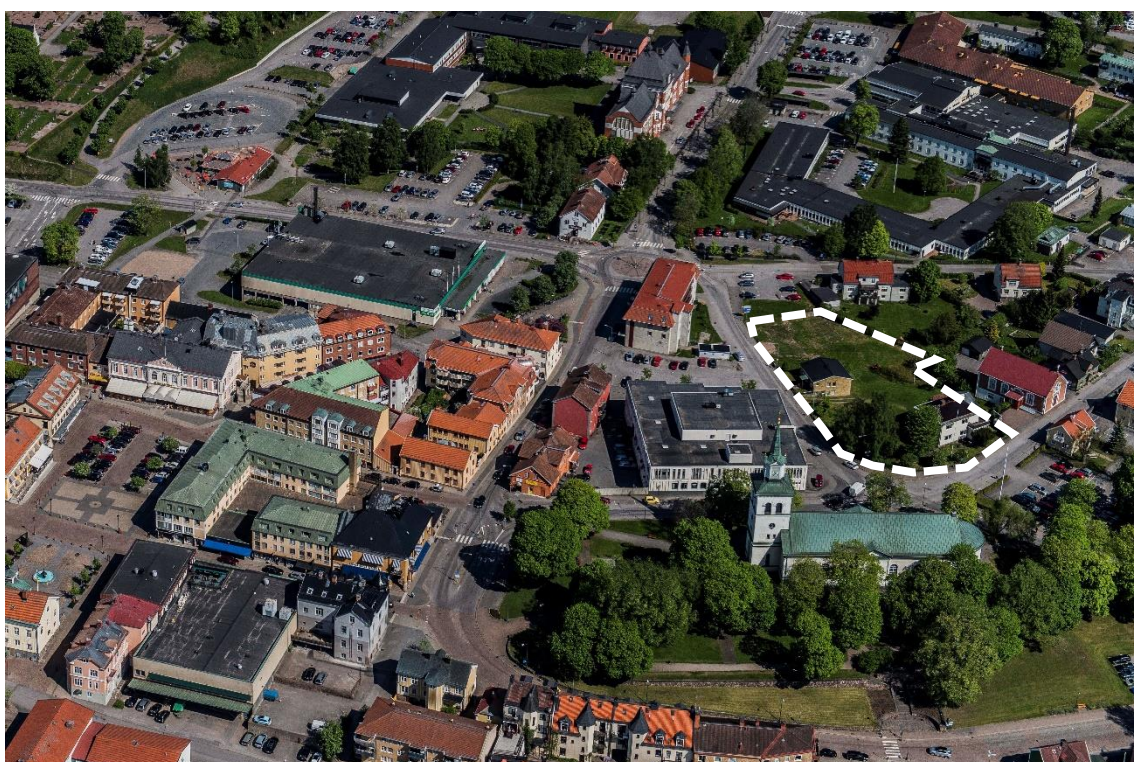


Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Uven 7

Vimmerby, Vimmerby kommun, Kalmar län



MBN 2020–2385

Antagen av kommunfullmäktige den 1 mars 2021

Laga kraft 22 november 2021

Genomförandetid t.o.m 22 november 2026

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020–2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

Innehåll

Inledning.....	4
Planhandlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planprocessen.....	5
Plandata.....	6
Tidigare ställningstaganden	7
Planens förutsättningar	9
Pågående markanvändning	9
Natur, vegetation.....	10
Riksintressen	10
Fornlämningar.....	10
Stads- och landskapsbild.....	11
Offentlig och kommersiell service.....	11
Gator och trafik.....	11
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden.....	12
Markföroreningar	12
Radon	12
Översvämningsrisk	12
Buller	12
Planförslaget	14
Övergripande mål	14
Bebyggelse.....	14
Gator och trafik.....	14
Teknisk försörjning.....	14
Geotekniska frågor.....	15
Dagvattenhantering	15
Planens konsekvenser	18
Undersökning om betydande miljöpåverkan	18
Miljökonsekvenser	19



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020–2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

Konsekvenser för miljö kvalitetsnormer.....	26
Ekonomiska konsekvenser.....	27
Sociala konsekvenser	27
Fastighetskonsekvenser	28
Planens genomförande.....	29
Organisatoriska frågor	29
Fastighetsfrågor	29
Ekonomiska frågor.....	29
Tekniska utredningar	29
Medverkande tjänstemän	30

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020–2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

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 undersökning om betydande miljöpåverkan 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 i skala 1:1000 (A3)
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för förtätning med bostäder på kvarteret Uven i centrala Vimmerby.

Behovet av bostäder är stort i centrala Vimmerby. Fastigheten Uven 7 har ett centralt läge med närhet till stadskärnan, men detaljplanen från 1979 innebär begränsningar i platsens utnyttjande. Förutsättningarna har sedan dess förändrats och därför behöver en ny detaljplan upprättas som uppfyller dagens behov. Detta innebär också att fastigheterna Uven 7 kan exploateras på ett mer effektivt sätt.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020–2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

Planförslaget innebär att ytterligare en våning medges mot tidigare plan, samt borttagande av prickmark så att byggnader kan placeras närmare gatan och samverka med centrumbebyggelsen på ett tydligare sätt. Planförslaget bidrar därmed till att skapa ett mer stadslikt gaturum. Innergården kan också användas på ett bättre sätt med huskroppen närmare gatan. Nuvarande bebyggelse på fastigheten Uven 2 kan därmed ersättas med flerbostadshus längs med Kampgatan.

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 detaljplanarbetet.

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.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

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 i centrala Vimmerby. Området begränsas av Kampgatan i väster och Kungsgatan i söder.

Areal

Planområdet omfattar ca 3550 m².

Ägoförhållanden

Planområdet består av fastigheten Uven 7 som ägs av Vimarhem AB.



Planområdet markerat med svart linje.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

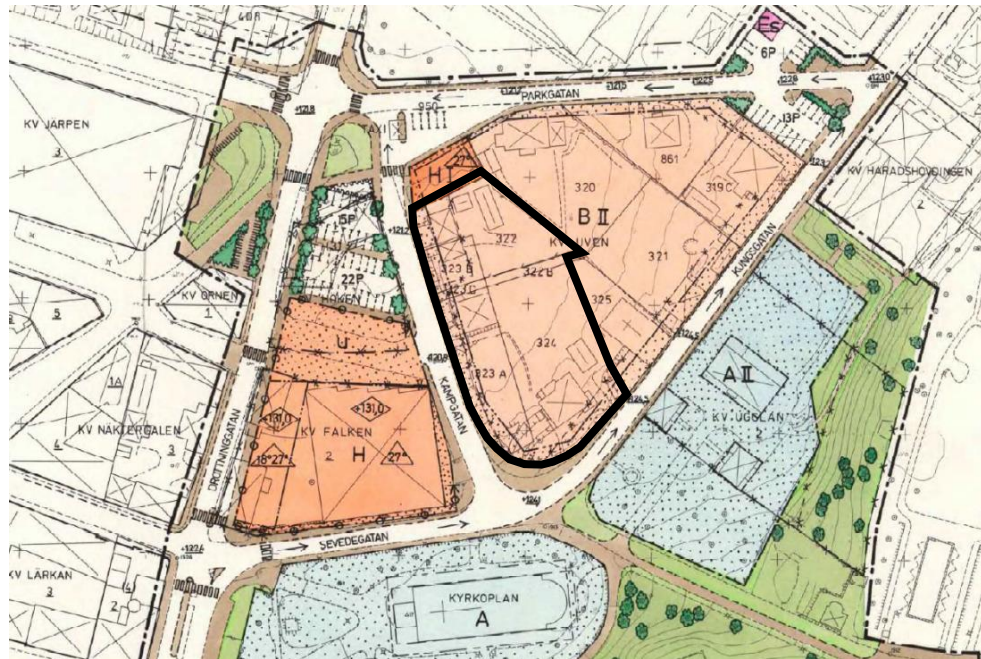
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området omnämns inte specifikt i den fördjupade översiktsplanen för Vimmerby stad från 2016. Den nuvarande användningen anges dock som bostäder. Planändringen strider därmed inte mot översiktsplanen.

Detaljplan

Gällande detaljplan för området är 08-VYS-308 som vann laga kraft 1979. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen. Detaljplanen medger bostäder, maximalt två våningar.



Detaljplan 08-VYS-308 anger bostäder.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

En bostadsförsörjningsplan antogs av kommunfullmäktige 2017. Baserat på det positiva flyttningsnettot på 170 personer under 2015, bör kommunen planera för en bostadsförsörjning motsvarande 25 – 50 nya lägenheter per år. Enligt Boverkets prognos, relaterat till Vimmerby kommun, bör det byggas cirka 700 nya bostäder fram till 2020. Mellan 2020 – 2025 bör det byggas cirka 1500 nya bostäder i kommunen. Slutsatserna är att det finns en generell bostadsbrist i kommunen och att fler hyresrätter krävs i

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

flerbostadshus. För få bostäder har byggts där efterfrågan finns, det vill säga i centrala och attraktiva lägen.

Gestaltningssprogrammet Vackra Vimmerby

Planområdet ligger inom det område som kallas för *Utvidgad stadskärna* i gestaltningssprogrammet Vackra Vimmerby. Området beskrivs i gestaltningssprogrammet som att det geografiska avståndet till stadskärnan är litet, men att den upplevda och den visuella distansen är stor. Området skiljer sig starkt från kärnan i sitt rumsliga uttryck och domineras av stora byggnadselement utan (större) arkitektoniska kvaliteter. Aspekter som allt för stora ytor och överdimensionerade vägstrukturer nämns som problematiska.

För att förbättra området är det viktigt att arbeta för att områdets yttre miljö blir mer inbjudande. Kopplingar lyfts fram som ett sätt att framhäva närheten till centrumkärnan, och områden nära stadskärnan som strategiskt viktiga för att skapa sammanhang och bjuda in till rörelse mellan områdena. En förtätning på Uven 7 innebär att kopplingen till stadskärnan kan förbättras och skapar ett mer inramat och tydligt stadsrum. Planförslaget innebär att överdimensionerade ytor ”byggs bort” samtidigt som gaturummet blir mer småskaligt och mer anpassat till stadskärnan.

Övriga kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2020-08-19 till miljö- och byggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för området.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

Planens förutsättningar

Pågående markanvändning

Området består idag till största del av en oanvänd grönyta. På fastigheten Uven 7 finns en suterrängbyggnad i två våningar vid gatunivå som tidigare inrymt kontor. På fastigheten Uven 2 finns en suterrängbyggnad i ett plan vid gatunivå som tidigare inrymt en tandklinik. Båda dessa byggnader ligger på mark detaljplanelagd för bostad.



Vy mot söder, suterrängbyggnad i ett plan mot Kampgatan samt Vimmerby kyrka.



Vy mot norr från Kungsgatan, suterrängbyggnad i två plan.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

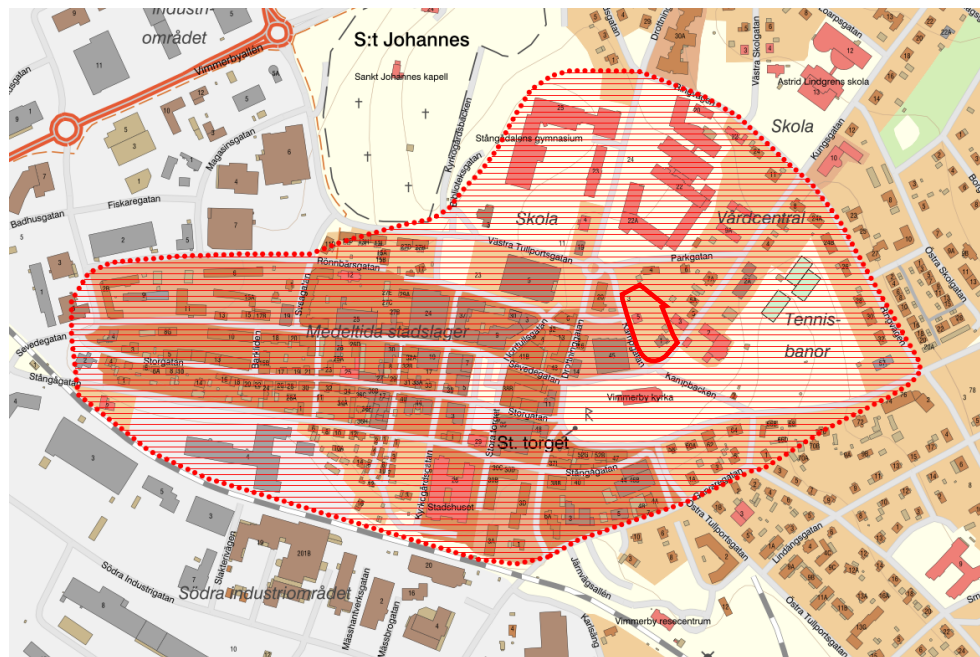
2021-11-22

Natur, vegetation

Området består av en stor gräsplan med buskage och träd. Höjdskillnaderna är relativt stora inom planområdet, och marken sluttar neråt från gatunivå med en lägsta punkt på ca +120 meter och en högsta punkt på ca +124 meter. Vid mitten av Kampgatan är marknivån ca +121 meter.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården i Vimmerby. 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.



Riksintresset för kulturmiljövården, Vimmerby Stad. Gränserna för riksintresseområden är inte absoluta, utan indikerar att värden eller egenskaper av högt allmänt intresse enligt Hushållningsbestämmelserna i 3 kapitlet miljöbalken finns att ta hänsyn till. (Länsstyrelsens geoportal).

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Planområdet ligger dock strax utanför fornlämningen L1956:4900 som är lämningarna efter Vimmerby stads historiska utveckling från medeltid och fram till 1800-tal.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020–2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

Planområdet ligger utanför fornlämningen men kan innehålla lämningar som är intressanta för förståelsen av fornlämningen. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i Vimmerby centrum nära Stora torget och Storgatan. Angränsande till området i väster finns centrumbebyggelse i 2–3 våningar med bostäder, restauranger och butiker. Öster om området finns mer småskalig villabebyggelse, övervägande två våningar. Angränsande till området finns också kulturmiljön i Vimmerby stadskärna, dit också kyrkomiljön tillhör.



Vy mot söder, planområdet till vänster i bild och Vimmerby kyrka till höger

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i Vimmerby centrum. Där finns allmän såväl som kommersiell service och handel. Skolor, dagis och sportanläggningar finns i närområdet.

Gator och trafik

In- och utfart kan anläggas i anslutning till Kampgatan och Kungsgatan.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs av granit.

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.

Markföroreningar

I byggnaden på Uven 2 som planeras att rivas har det bedrivits tandläkarverksamhet. En sanering kommer vara nödvändig vid rivning av byggnaden, då tandläkarkliniker räknas som miljöfarliga verksamheter.

Området längst norrut (mot parkeringen Kampgatan-Parkgatan) ligger i anslutning mot gamla Taxi där bränslepumpar varit placerade. Särskild uppmärksamhet gällande bensinföroreningar krävs vid schaktningsarbeten i denna del av fastigheten.

För att säkerställa att inga föroreningar inom planområdet överskrider angivna riktvärden regleras detta i plankartan med villkor om startbesked.

Radon

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

Översvämningsrisk

Området bedöms inte bli översvämningsdrabbat vid beräknade framtida 100-års flöden.

Buller

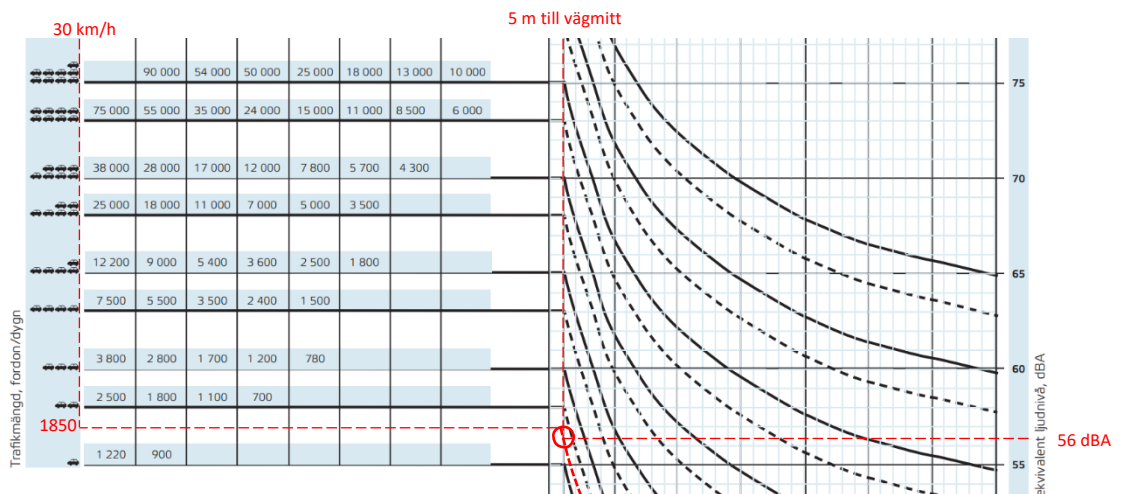
Enligt trafikbullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. (2015:216).

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

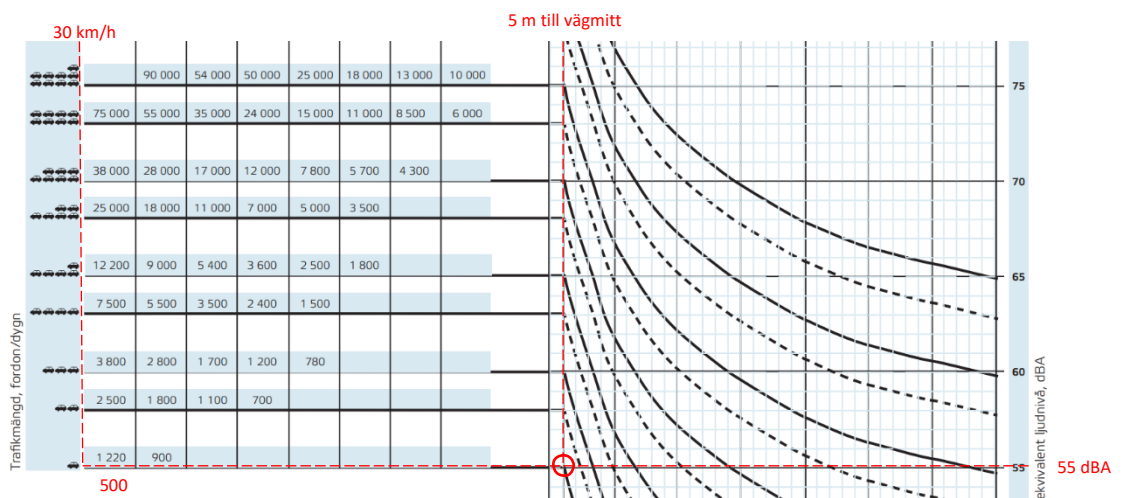
2021-11-22

En trafikmätning har gjorts vid Kampgatan och Kungsgatan, mellan den 5 november 2020 och den 11 november 2020. Mätningarna visade att trafiken längs med Kampgatan är ungefär 1810 fordon/dygn, och ca 480 fordon/dygn längs med Kungsgatan.

En bedömning enligt Boverkets vägledning *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* har gjorts utifrån genomsnittlig dygnstrafikmängd. Vägledningen visar på förväntade bullernivåer under 60 dBA. Enligt tabell nedan bör bullernivåerna mot Kampgatan ligga på ungefär 56 dBA. Nivåerna vid Kungsgatan bör ligga under 55 dBA, då medeldygnstrafiken med god marginal är under 1220. Dessa nivåer utgår från en hastighet på 40 km/h. De reella bullernivåerna bör vara något lägre då hastighetsbegränsningen för båda gatorna är 30 km/h.



Översiktlig beräkning av bullernivåer mot Kampgatan (Boverkets vägledning *Hur mycket bullrar vägtrafiken?*)



Översiktlig beräkning av bullernivåer mot Kungsgatan (Boverkets vägledning *Hur mycket bullrar vägtrafiken?*)

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

Planförslaget

Övergripande mål

Planförslaget möjliggör förtätning med bostäder på kvarteret Uven i Vimmerby. Fastigheten Uven 7 avses exploateras med bostadshus i tre våningar. Förslaget innebär också att prickmark tas bort så att byggnader kan placeras närmare gatan och skapa ett mer stadsligt gaturum. Huskroppar närmare gatan innebär också att innergården blir större.

Bebyggelse

Planförslaget medger bostadsbebyggelse med en högsta tillåten nockhöjd på +135 meter. Genom att använda en plushöjd från angivet nollplan begränsas också tillåten byggnadshöjd utifrån terrängen, vilket innebär en lägre nockhöjd från gatunivå mot Kungsgatan och kyrkan där marknivån är högre. Därmed tas hänsyn till de byggnader som är viktiga för riksintresset, inklusive kyrkan och bebyggelsen vid församlingshemmet. Taklutning begränsas till spannet 17–40° för att anpassa bebyggelsen till stadsbilden. Största tillåtna byggnadsarea begränsas till 40% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Gator och trafik

Gatunätet är redan utbyggt i området.

Teknisk försörjning

El

El finns redan framdraget i området.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns redan indraget i området.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns redan indraget i området. I Kampgatan finns en mindre dimensionerad spillvattenledning. Parkgatan innehar resurser att ta emot Spillvatten.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker enligt kommunens avfallsplan.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

Elektroniska kommunikationer

Fiberledningar finns redan indragna i området.

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

LOD förespråkas i den mån det är möjligt. Fördröjning på platsmark för dagvatten innan det når VEMABS dagvattenledning i Kampgatan krävs på grund av mindre dimension på dagvattenledning (225 mm).

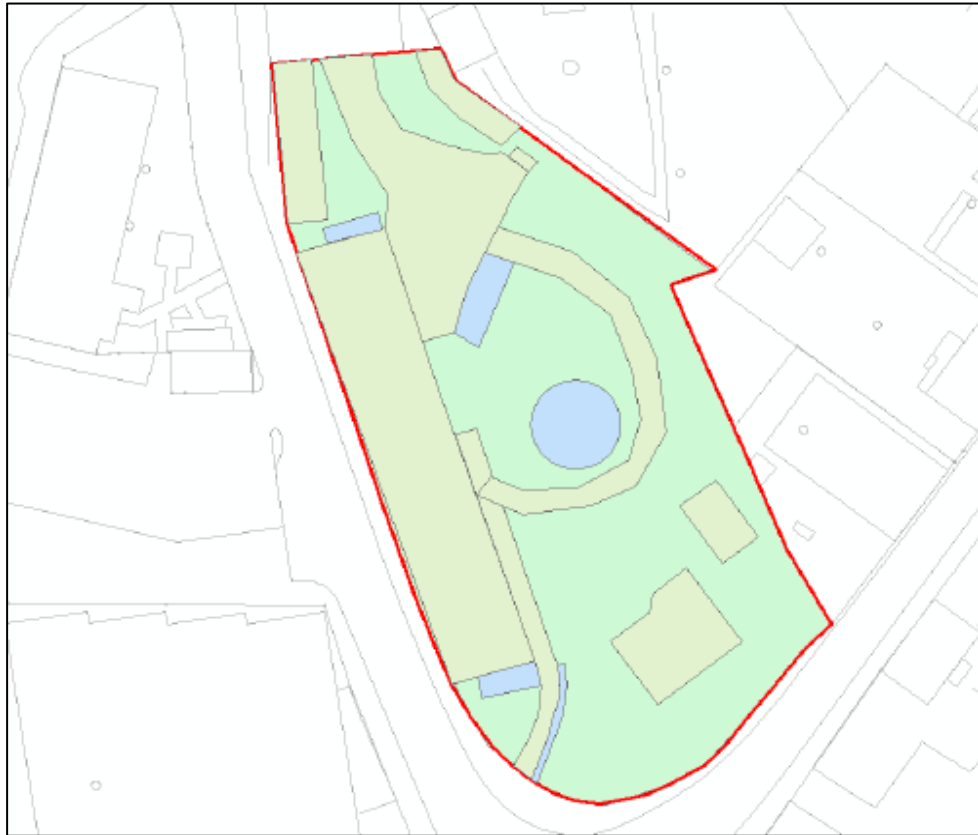
En dagvattenutredning för planområdet har genomförts av WSP. I utredningen rekommenderas lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) för hela området då den planerade exploateringen medför en större andel hårdgjorda ytor. LOD förespråkas i form av exempelvis diken, växtbäddar, gräsklädda infiltrationsytor, skelettjordsmagasin/trädplanteringar och genomsläppliga markbeläggningar då rening kan ske genom sedimentering, växtupptag och fastläggning. En lågpunkt bör skapas centralt i området dit man leder allt dagvattnet för att det sedan ska infiltrera.



Exempel öppen dagvattenfördröjning (dagvattenutredning, WSP)

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22



De lila områdena visar föreslagna ytor för rening och fördröjning (dagvattenutredning, WSP)

Vatten från hustak, parkeringar och asfaltsytor bör renas mer än vatten från övriga ytor och föreslås därför avledas mot planteringar med skelettjord. WSP rekommenderar en reningsanläggning som motsvarar ca 5% av den reducerade arean (branschstandard är 3,5–8% för skelettjord/makadamdike). Detta innebär att föroreningsbelastningen ökar något även efter rening men en större anläggning är inte ekonomiskt försvarbart med tanke på områdets storlek och infiltration innan det når recipient.

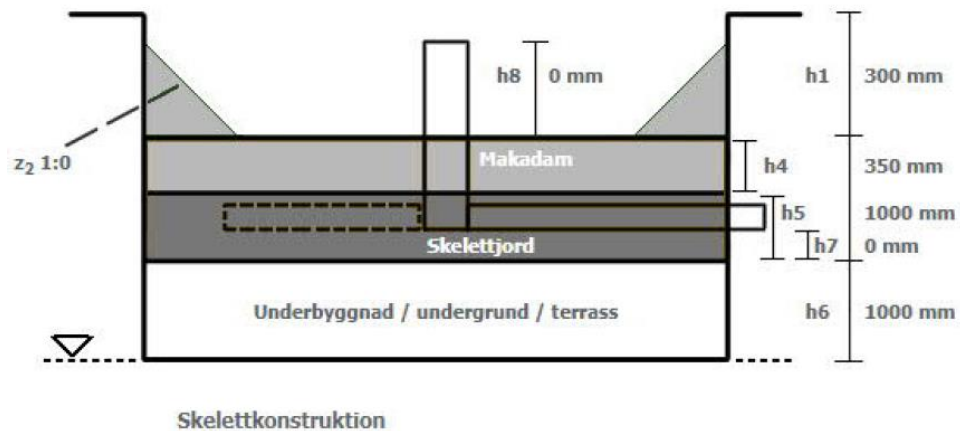
Från områdets norra del avleds vatten från asfaltsytor och parkeringsytor (gräsarmering). Reningsanläggningen som tar emot detta vatten föreslås vara ca 25 m² stor, vilket ger en tillgänglig utjämningsvolym på ca 16 m³. Vid höjdsättning av området är det viktigt att säkerställa en lutning från byggnaden. Alternativt kan vattnet avledas ytligt via gräsklädda makadam/svackdiken mot en plantering med skelettjord i lågpunkten i mitten av området. Sammanlagd total utjämningsvolym inom utbredningsområdet bör uppgå till minst 50m³.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22



Vänster: Avledning av takvatten via lökrännor och svackdike med gångbro av trä. Höger: Avledning av takvatten via kullerstensbelagt skålformat dike.



Beskrivning av hur en skelettkonstruktion ser ut för rening av dagvattnet.

Efter byggnation får inte markens infiltrationsförmåga försämrats. Exploateringen bedöms inte påverka kvantitativ eller kemisk grundvattenstatus eller möjligheten att uppnå fastställda MKN för recipienten. I plankartan regleras hårdgörande av ytan till 50 % för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Bestämmelsen n_1 anger mark för dagvattenanläggning.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

Hantering av markföroreningar

En sanering kommer vara nödvändig vid rivning av byggnaden på fastigheten Uven 2 där det tidigare bedrivits tandklinik. Detta eftersom tandläkarkliniker räknas som miljöfarliga verksamheter. En anmälan (enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, 28 §) för den sanering som ska utföras behöver inkomma i god tid i förväg. För detta finns en särskild blankett. Ett företag behöver anlitas som har kunskap om sanering av kvicksilver. För samtliga delar av planområdet gäller att föroreningsnivåer ej får överstiga naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning, KM.

Området längst norrut (mot parkeringen Kampgatan-Parkgatan) ligger i anslutning mot gamla Taxi där även bränslepumpar varit placerade. Särskild uppmärksamhet gällande bensinföroreningar krävs vid schaktningsarbeten i denna del av fastigheten.

För att säkerställa att inga föroreningar inom planområdet överskrider angivna riktvärden regleras detta i plankartan med villkor om startbesked.

Radon

Ny bostadsbebyggelse ska alltid uppföras radonsäkert.

Planens konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och ingår i planhandlingarna. Där framgår att området ligger inom riksintresset för kulturmiljövården. Hänsyn bör tas till buller från omkringliggande centrumbebyggelse vid uppförande av ny bostadsbebyggelse. Planförslaget medför ökat tryck på befintliga spill- och dagvattenledningar.

Hänsyn behöver tas till stadsbilden inom riksintresset, med ex. byggnadshöjd av hänsyn till kyrkans dominans i stadsrummet. Vid uppförande av ny bostadsbebyggelse i ett centrumnära läge bör hänsyn tas till eventuellt buller från närliggande verksamheter. Ledningar bör dimensioneras efter de behov som finns, och befintliga dagvattensystem bör kompletteras med åtgärder.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

Den sammanlagda bedömningen är att förslaget till ändring av detaljplan inte kan 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.

Konsekvenser för riksintresse för kulturmiljövården

Riksintresset (RIK H84) för Vimmerbys äldsta och centrala delar mellan järnvägen och kyrkogården motiveras av småstadsmiljö präglad av stadsplan och tomtstruktur från 1600-talet och med en för Smålands inland karaktäristisk småskalig trähusbebyggelse från 1600–1800-tal som speglar den förindustriella handelsstadens utveckling från medeltid till 1800-tal.

Hushållningsbestämmelserna i miljöbalken är utformade med avsikt att ge utrymme för avvägningar och möjligheter till att kunna bedöma vad som är lämpligast från allmän synpunkt i enskilda fall för att åstadkomma sådan mark- och vattenanvändning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Detta gäller även bedömningar som rör bostadsbyggande och riksintresseområden. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning visar på en generell bostadsbrist i kommunen och att fler hyresrätter krävs i flerbostadshus. För få bostäder har byggts där efterfrågan finns, det vill säga i centrala och attraktiva lägen. I kommunens fördjupade översiktsplan för Vimmerby stad är ett av de viktigaste målen att förtäta staden med centrala bostäder. Förtätning är dessutom ett föredömligt sätt att utöka stadskärnan ur ett hållbarhetsperspektiv. Fastigheten Uven 7 är en av få lucktomter kvar

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

i Vimmerbys centrala delar, som utifrån dessa aspekter är lämpliga för bostadsbyggande.

I kommunernas planering av mark- och vattenanvändningen ska företräde ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

En exploatering på platsen bedöms inte påtagligt skada områdets kulturvärden.

Påverkan på riksintressets uttryck

Gatunätets oregelbundna rutor i grusåsens längdriktning, med medeltida drag och till stor del oförändrad sedan 1600-tal.

Gatunätets huvudaxel är Storgatan, som tillsammans med parallellgatorna Stångågatan och Sevedegatan ligger högst uppe på åsen. Gatunätet växte först fram i grusåsens förlängning, och sedan med närliggande parallella gator. Även tvärgatan Norrtullsgatan antas härröra från medeltiden. Kvarteret Uven har inga direkta kopplingar till Storgatan eller Norrtullsgatan, gaturummet påverkas därför inte av detaljplanen.

Smala tomter präglade av en anpassning till förhållandena på åsen.

Planområdet befinner sig längs med sidan av åsens höjdrygg och området är inte präglat av den topografiskt knutna tomtstrukturen med smala och långsträckta fastigheter.

Småskalig och jämnhög träbebyggelse från 1600-, 1700- och 1800-talen, vanligtvis 1^{1/2} till 2^{1/2} våningar höga, rödmålade eller i ljusa färger.

Planområdet ligger nedanför grusåsens rygg och ligger delvis lågt i förhållande till den gamla, småskaliga centrumkärnan. Planområdet lutar dock upp mot kyrkan, vilket innebär att en lägre byggnadshöjd vid Kungsgatan är nödvändig. Detta regleras i plankartan med en plushöjd, vilket innebär att maximalt tillåten byggnadshöjden från gatunivå kommer att variera inom planområdet. Maximalt tillåten plushöjd kommer att vara +135 meter, vilket innebär att de nya byggnaderna på Uven 7 inte kommer tillåtas ha en högre plushöjd än befintlig bebyggelse på fastigheten. Den nya bebyggelsen kommer att hållas på samma höjd som omkringliggande bebyggelse och kommer inte dominera stadsbilden.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

Inom planområdet finns det enbostadshus som inte har någon relation till träbebyggelsen i stadskärnan. Båda byggnaderna byggdes under 1900-talet (1929 & 1965). I kvarteren närmast väster om Uven 7 har den äldre miljön succesivt ersatts av modern centrumbebyggelse och hyresbostäder. I övriga delar av kvarteret Uven, utanför planområdet, består bebyggelsen av lägre villabebyggelse. Byggnaderna är 1 ½ till 2 ½ plan och är byggda mellan slutet av 1800-talet och slutet på 1900-talet. Av den mer småskaliga bebyggelsen i kvarteret Uven uppfattas befintliga byggnaderna på Uven 3 och Uven 5 som mest dominant höjdmässigt, och har nockhöjder på +134 samt +135 meter.

Mest dominerande i kvarteren angränsande till Uven är bebyggelsen på Falken 2 samt Gladan 1. Dessa är tidstypiska storskaliga 70- och 80-talsbyggnader avsedda för hyreslokaler samt hyreslägenheter. Bebyggelsen uppfördes utan att ha anpassats till riksintresset och samspelar inte med omgivande bebyggelse. Båda byggnadernas nockhöjder är +135 meter.



Falken 2, Träningshuset (nybyggnadsår 1973)



Gladan 1 (nybyggnadsår 1986)

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22



Vimmerby kyrka, vy mot sydväst.

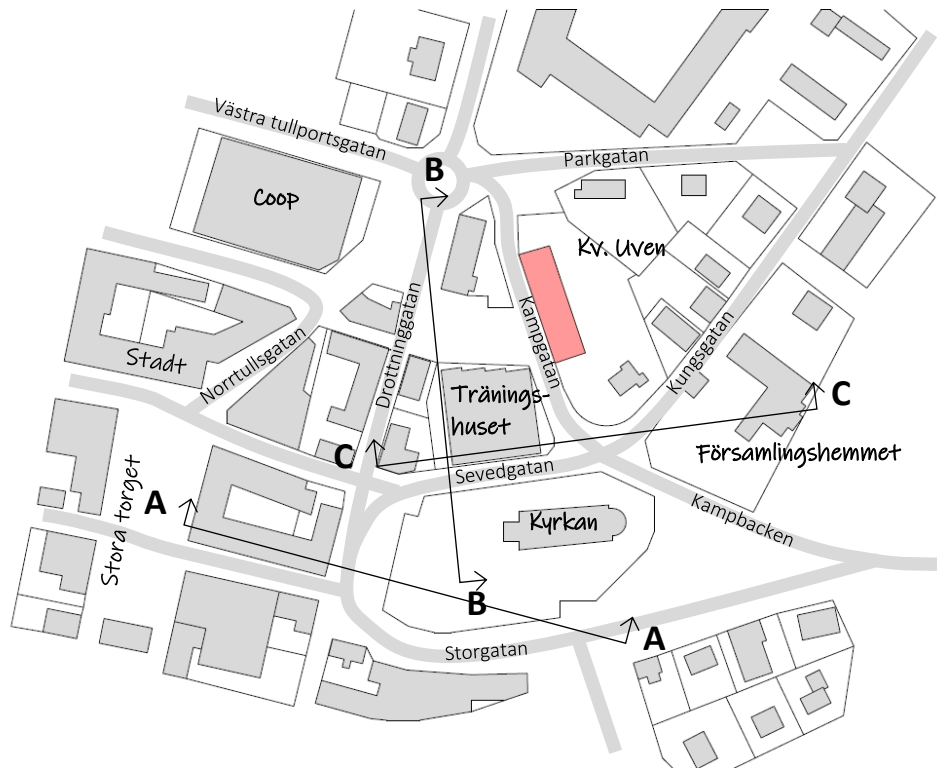
(foto: Vimmerby kommun)

Uven 7 ligger bakom dessa byggnader i förhållande till den gamla stadskärnan och bedöms därför inte påverka den småskaliga och jämnhöga träbebyggelsen. De nytillkomna huskropparna från 70- och 80-talet har inneburit en förändring i skalan på Vimmerby centrum. En nyexploatering på platsen bör göras på ett mer hänsynstagande vis. Genom att begränsa byggnadshöjden och utforma bebyggelsen med omsorg kan ändå varsamhet visas för riksintresset.

I riksintresset ingår kyrkans dominans i stadssiluetten med sitt kyrktorn. Kyrktornets höjd med sin spira är +167 meter. Kyrkans dominans är ohotad av detaljplaneförslaget eftersom den föreslagna nockhöjden inte kommer att tillåtas bli högre än +135 meter. Höjden kan jämföras med stadshotellets +136 meter. Planområdet ligger dessutom lågt i jämförelse med kyrkan och bebyggelsen i den medeltida stadskärnan på Storgatan och Sevedsgatan. Förslagets högsta tillåtna nockhöjd innebär också att våningsantalet längs med Kungsgatan i praktiken kan bli maximalt två våningar, vilket innebär att samma våningsantal som idag bibehålls. Hänsyn tas därmed även till församlingshemmet som också tillhör kyrkomiljön.

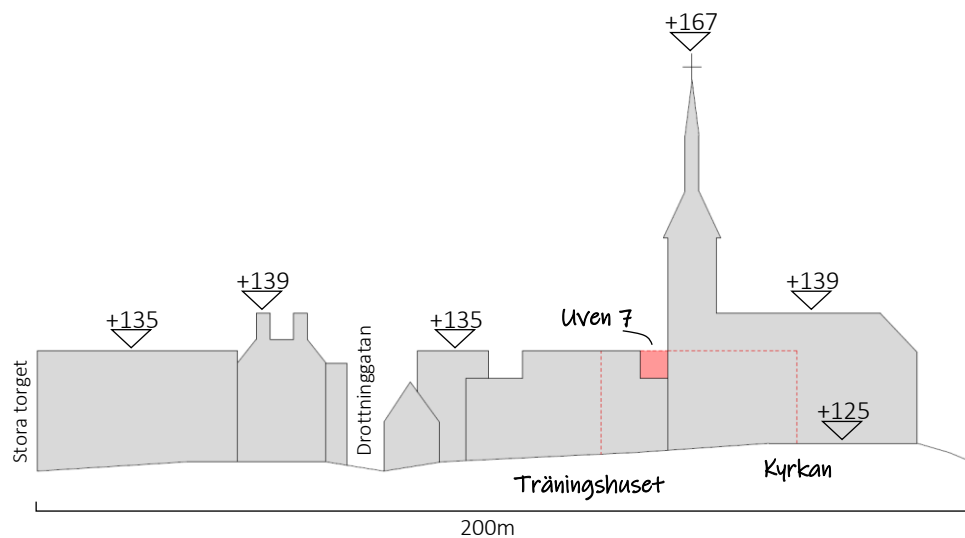
Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22



Illustrationsplanen visar var följande tvärsnitt är tagna

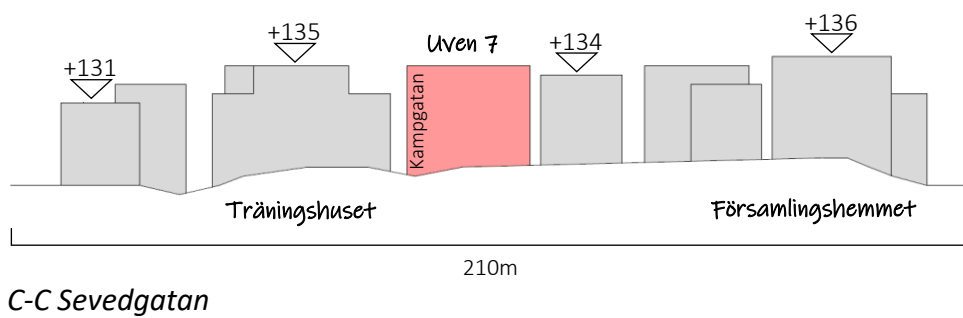
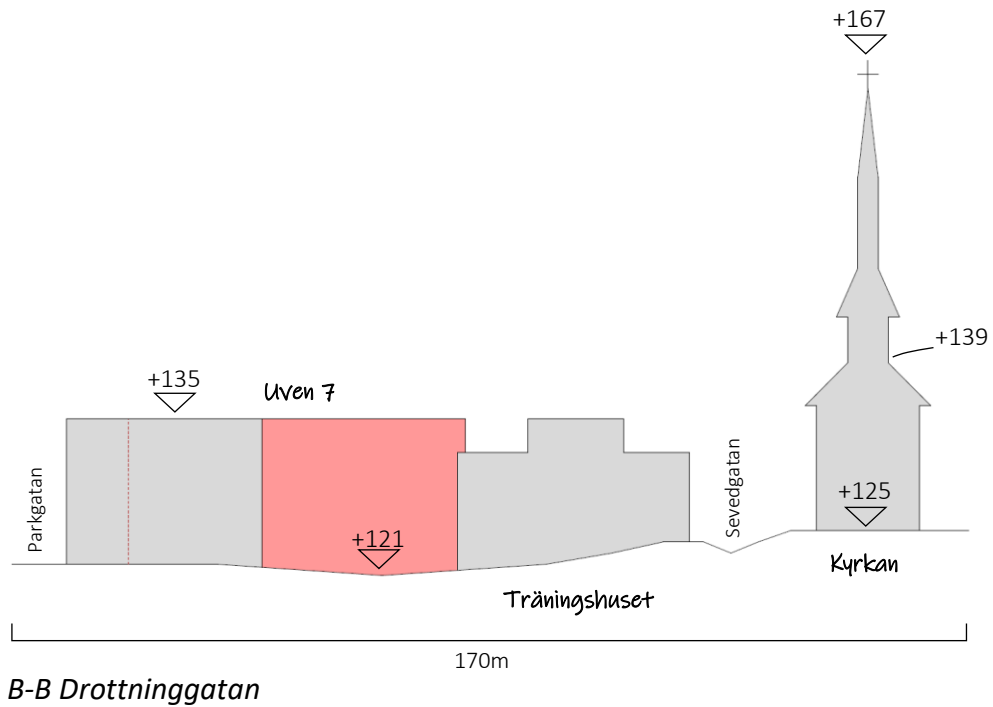
Följande tvärsnitt genom Vimmerbys stadskärna redovisar den tilltänkta bebyggelsen i förhållande till riksintresset. Illustrationernas höjdaxel är 2 gånger längdaxelns skala för att sektionerna ska bli tydliga.



A-A Storgatan

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22



Upplevelse av stadens skala och utblickar från kärnan

Vid utblickar från Stora Torget och Rådhuset kommer Uven 7 att skymmas av andra byggnader och man kommer visuellt inte att få kontakt med de nya huskropparna från stadens kulturhistoriska centrum. Om man befinner sig på Storgatan och Sevedegatan kommer kontakten med de äldre befintliga

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

byggnaderna så nära betraktaren (eftersom gaturummet är begränsat) att nya hus på Uven 7 inte kommer i blickfånget.

Kyrkans dominans i stadsbilden.

Vimmerbys kyrka är byggd på åsens höjdrygg och dominerar i stadssiluetten med sitt kyrktorn. Kyrktornets höjd med sin spira är +167 meter. Kyrkans dominans är ohotad av detaljplaneförslaget eftersom den föreslagna nockhöjden inte kommer att tillåtas bli högre än omkringliggande bebyggelse. Stadsbildens profil kommer därmed att vara oförändrad.

Stadens tydliga visuella kontakt med det omgivande lägre landskapet.

Planområdets byggnader kommer inte att tillåtas bli högre än +135 meter, vilket inte är högre än omkringliggande bebyggelse. Därmed kommer inte stadssiluetten att förändras. Husets höjd kommer att linjera med stadens horisont och kyrkans dominans i stadssiluetten kommer att kvarstå. Följande foton redovisar stadens horisont från olika blickpunkter utanför stadskärnan:



Björkhaga



Reningsverket

(foto: Vimmerby kommun)



RV40 Arla cirkulationsplats



Vimmerbyallén

(foto: Vimmerby kommun)

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020–2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

Stadsbild

Stadsbilden bedöms inte påverkas negativt av planändringen då planområdet ligger i anslutning till redan utbyggd centrumbebyggelse. De regleringar som görs i planförslaget avviker inte mot befintlig bebyggelse som är 2–4 våningar hög. Eftersom platsen ligger lägre än omgivningen är bedömningen att angiven nockhöjd kan tillåtas. Det innebär att bebyggelsen passar med nuvarande skala och stadsbilden i förhållande till Vimmerby kyrka. Genom att möjliggöra för bebyggelse som kan placeras närmare gatan skapas en naturlig fortsättning på befintligt stadsrum och gatumiljön blir mer väldefinierad.

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 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 i sig bedöms inte påverka MKN för vatten negativt.

Kommunen bedömer att det inte blir någon ökning av dagvattenpåverkan på ytvattenförekomsten Stångån.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer (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.

Miljökvalitetsnormer för buller

Miljökvalitetsnormen 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 miljökvalitetsnormen 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.

Ekonomiska konsekvenser

Saneringar kommer att bli nödvändiga i den gamla tandläkarkliniken på Uven 2, samt i anslutning till de bränslepumpar som tidigare varit placerade strax norr om planområdet. De saneringar som blir nödvändiga vid exploatering inom planområdet innebär kostnader för exploitören.

Sociala konsekvenser

Barnkonsekvenser

Planförslaget medverkar inte till några negativa konsekvenser ur barnperspektiv.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

Jämställdhet

Planförslaget medverkar inte till några negativa konsekvenser ur jämställdhetsperspektiv.

Tillgänglighet

Exploateringen 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

Planförslaget medför inga fastighetskonsekvenser.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020–2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

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 Miljö- och byggnadsnämnden i december 2020. Därefter är detaljplanens genomförandetid 5 år.

Ansvarsfördelning

Fastighetsreglering initieras av berörda fastighetsägare. Fastighetsägaren ansvarar för att dagvattenåtgärder genomförs enligt dagvattenutredningen för att säkerställa att nödvändig rening och fördröjning av dagvatten sker inom planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för flytt av ledningar om nödvändigt.

Avtal

Inget särskilt markanvisnings- eller exploateringsavtal avses upprättas.

Fastighetsfrågor

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

Ekonomiska frågor

Plankostnaderna regleras i ett plankostnadsavtal som upprättats innan detaljplanearbetet påbörjats.

Tekniska utredningar

Utredningar som ligger till grund för utformning och ställningstaganden:

- Vimmerby stad, fördjupning av Vimmerby kommuns översiktsplan, 2016

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2020-2385
Laga kraft 2021-11-22

2021-11-22

- Vackra Vimmerby – Gestaltningsprogram, 2015-06-22
- Dagvattenutredning - WSP, 2020-11-11
- Trafikmätning, 2020-11-05 – 2020-11-11

Medverkande tjänstemän



Hanna Maleus Larsson, Planarkitekt, tillsammans med tjänstemän på
Vimmerby kommun