



HULTSFREDS
KOMMUN



Vimmerby
kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Vimmerby 3:3, Gäddan 4,6,7 och 8
kv Gäddan

Vimmerby kommun, Kalmar län



0884-P2022/3
Laga krafthandling
2022-10-18

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

Innehåll

Inledning.....	4
Planhandlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planprocessen.....	5
Plandata.....	6
Tidigare ställningstaganden	6
Planens förutsättningar	9
Pågående markanvändning	9
Bebyggelse.....	10
Natur, vegetation.....	10
Biotopskydd	11
Riksintressen.....	11
Kultur och rekreation	12
Fornlämningar.....	12
Stads- och landskapsbild.....	12
Offentlig och kommersiell service.....	13
Gator och trafik.....	13
El och ledningar	15
Geotekniska förhållanden	15
Hydrologiska förhållanden	15
Strandskydd	15
Hälsa och säkerhet	16
Markföroreningar.....	17
Farligt gods på järnväg och risk för olycka	21
Planförslaget	23
Övergripande mål	23
Bebyggelse.....	23
Stadsrum	23
Ur Vackra Vimmerby - gestaltningsprogram	24
Gator och trafik.....	25
Teknisk försörjning.....	27



Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

Geotekniska frågor.....	28
Dagvattenhantering.....	28
Hälsa och säkerhet	30
Planens konsekvenser.....	34
Undersökning om betydande miljöpåverkan	34
Miljökonsekvenser.....	34
Konsekvenser för miljö kvalitetsnormer.....	34
Ekonomiska konsekvenser.....	36
Sociala konsekvenser	36
Fastighetskonsekvenser	37
Planens genomförande.....	41
Organisatoriska frågor	41
Fastighetsfrågor.....	42
Ekonomiska frågor.....	43
Allmän platsmark.....	43
Kvartersmark.....	44
Tekniska utredningar	44
Medverkande tjänstemän	44

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

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, A2
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (finns på miljö- och byggnadsförvaltningen)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (UBM)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP, kv Gäddan, 2022
- Trafikutredning, Sweco, 2019

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för verksamheter, kontor och detaljhandel för att kunna utveckla befintliga verksamheter.

Förslaget strider inte mot översiktsplanen.

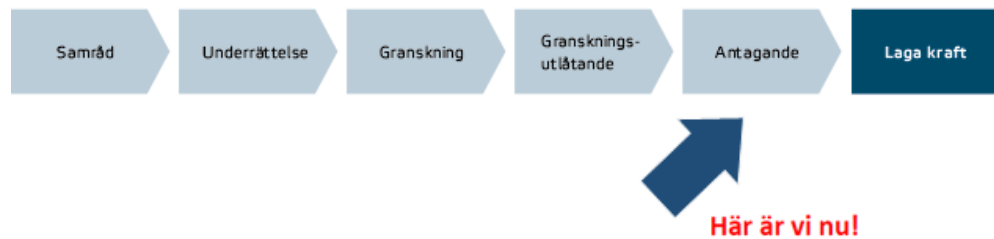
Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

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 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.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

Plandata

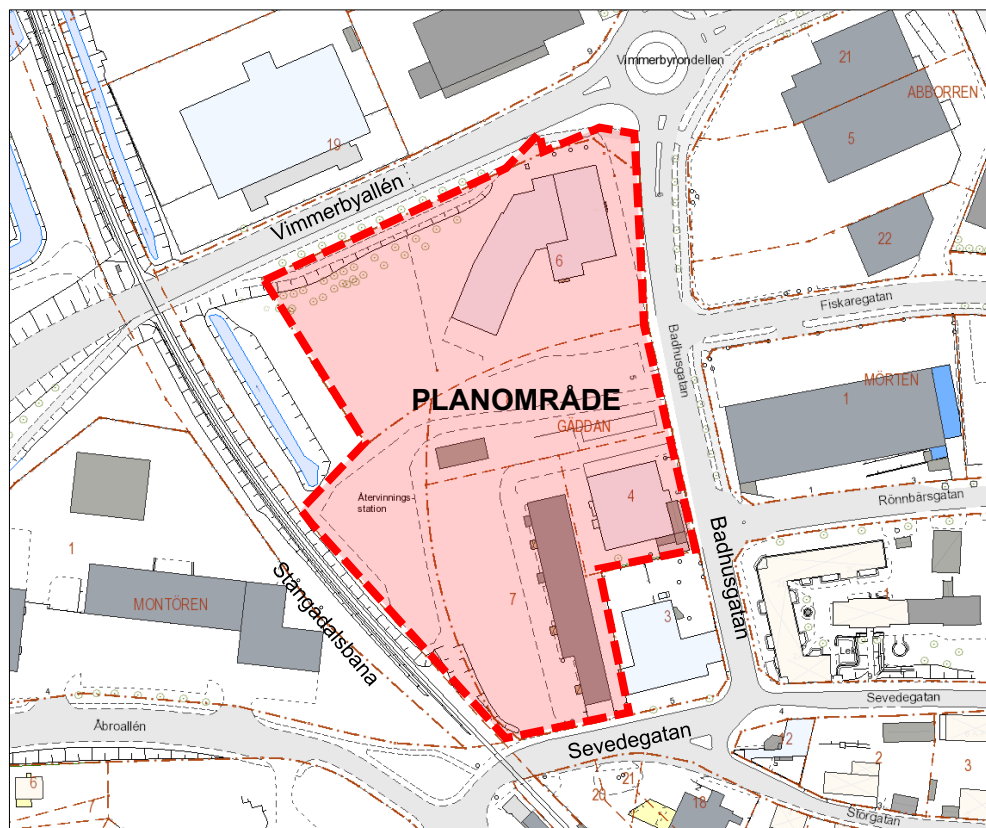
Läge

Planområdet ligger cirka 500 meter från Vimmerby centrum.

Planområdet begränsas i väster av järnvägen (Stångådsbanan), i norr av Vimmerbyallén, i öster av Badhusgatan och i söder av Sevedegatan.

Areal

Planområdet omfattar cirka 2,2 ha.



Översiktskarta (planområdet är markerat med rött).

Markägoförhållanden

Gäddan 4, 6 och 7 ägs av privata fastighetsägare. Vimmerby 3:3 och Gäddan 8 ägs av Vimmerby kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan (ÖP), antagen 2007, anger framtida handelsområde för aktuellt område.



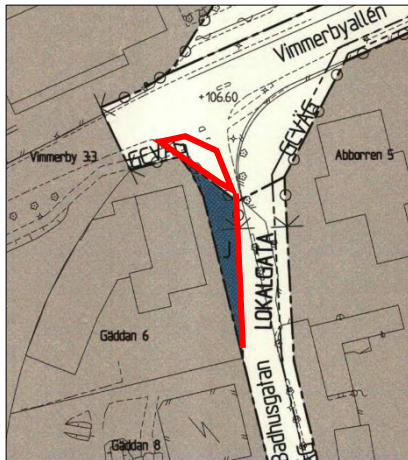
Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

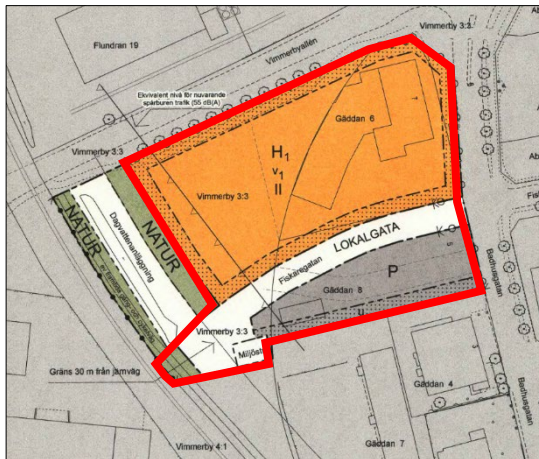
I den fördjupade översiktsplanen för Vimmerby stad (FÖP) 2016 pekas området ut som handels- och verksamhetsområde. Den föreslagna förtätningen är ett mål i FÖP som anger att nya områden ska förläggas i anslutning till redan befintliga verksamhetsområden. Handeln ska koncentreras till stadskärnan och dess närhet.

Detaljplaner

Området regleras idag av fyra olika detaljplaner. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer inom området. För aktuellt område gäller:



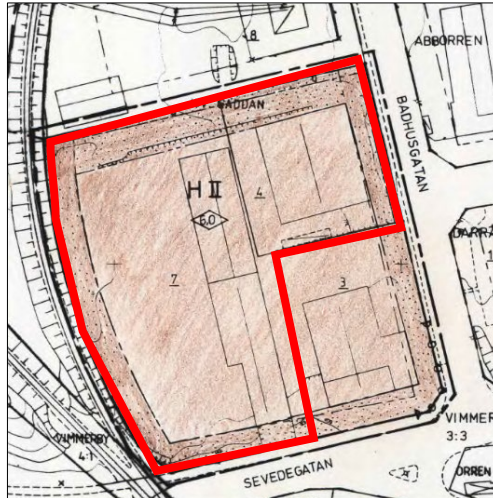
Gällande detaljplan 0884-P290, laga kraftvunnen 2005, anger huvudgata, gång- och cykelväg.



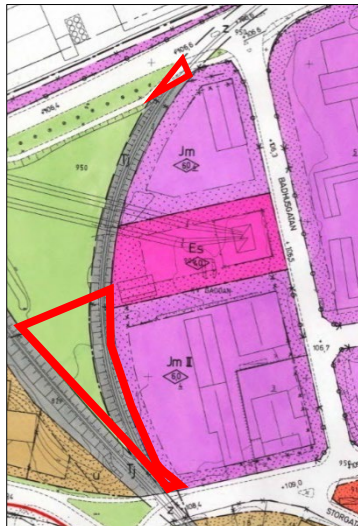
Gällande detaljplan 0884-P359, laga kraftvunnen 2010, anger handel och hantverk, lokalväg och parkering.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18



Gällande detaljplan 0884-P104, laga kraftvunnen 1990, anger handel och hantverk.



Gällande detaljplan 08-VYS-416, laga kraftvunnen 1984, anger naturmark, järnväg och egenskaper för järnväg; (z) allmän gatutrafik.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Vackra Vimmerby – gestaltningsprogram

2015 antog kommunfullmäktige gestaltningsprogrammet Vackra Vimmerby där fokus läggs på att stärka stråk och platser. Vimmerbyallén, Västertull (Bryggarstråket), Storgatan och Sevedegatan är stråk som är av stor betydelse för upplevelsen och länkar samman stadens viktiga funktioner och besöksmål.

Övriga kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2018-11-14 (MBN § 183/2018) till miljö- och byggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för området.

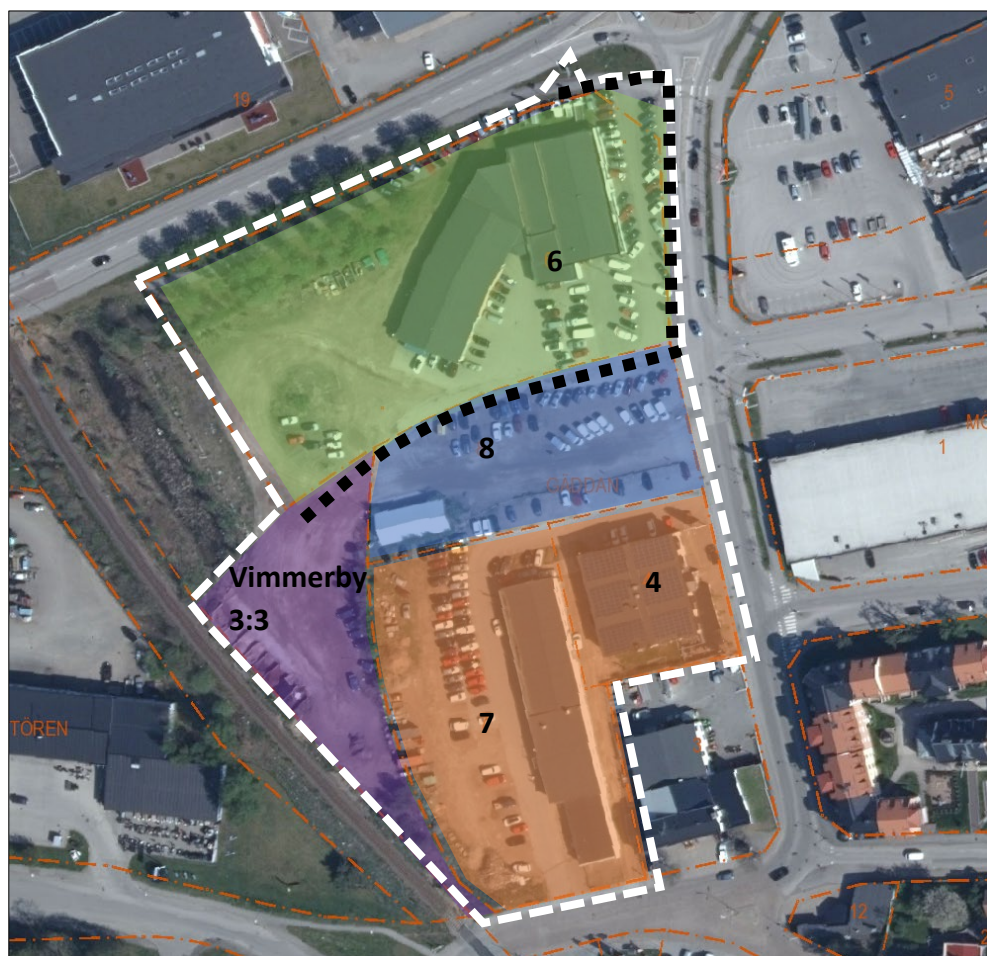
Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18







Planens förutsättningar

Pågående markanvändning

Marken inom planområdet används för restaurangs-, handels- och verksamhetsändamål, illustrerad i orange (Gäddan 4 och 7). Planområdets norra del används för bilhandel, illustrerad i grönt (Gäddan 6). I området ingår även en del av gata och bilparkering, illustrerad i blått (Vimmerby 3:3, Gäddan 8). Vid järnvägen ligger en av kommunens återvinningsstation, illustrerad i lila (Vimmerby 3:3).



Flygfoto över planområdet, nuvarande markanvändning illustrerad i olika färger.

TECKENFÖRKLARING	
	Planområde
	Bilhandel
	Bilparkering
	Område för återvinning/ natur
	Restaurang, handel, verksamheter
	Gata

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

Bebyggelse

Vimmerby har vuxit fram nära Stångån och ligger relativt högt, med Vimmerby kyrka som högsta punkt. De centrala delarna har kvar strukturen från den första stadsplanen medan ytterområdena har en friare uppbyggnad.

Planområdet ligger i utkanten av den medeltida stadskärnan, cirka 600 meter från Stora Torget.

Inom planområdet (i den norra delen) finns bilhandel med tillhörande uppställnings- och parkeringsyta för bilar. I den södra delen av planområdet ligger verksamheter av olika slag såsom restaurang, kontors- och affärslokaler.

Kommunal parkeringsplats och återvinningsstation delar upp de ovan nämnda verksamhetsområdena.

I norr avgränsas planområdet av Vimmerbyallén, i öster av Badhusgatan och ett större handelsområde, i söder av Sevedegatan (Bryggjarstråket) och i väster av ett järnvägsområde (Stångådalsbanan).

På kommunens fastighet Gäddan 8 finns en förrådsbyggnad som inte används för något ändamål.

Natur, vegetation

Marken inom planområdets norra del är relativt plant. Däremot är det några meters höjdskillnader i områdets södra del. Marken sluttar mot söder, upp mot Sevedegatan, mellan nivåerna +107 och + 109 meter.

Mot väster, inom och intill järnvägsområdet finns ett angränsade naturområde med dagvattendike. Markytan är till en viss del gräsbevuxen med några enstaka buskar och träd på rad. Dagvattendike ingår ej i planområdet.

En stor del av planområdet är asfalterat (parkeringsyta, gata) eller grusat med inslag av vegetation i kantområden.



foto, Vimmerby kommun:
Dagvattendike

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

Biotopskydd

I planområdet finns befintlig trädallé som är biotopskyddad. Dispens från biotopskyddet krävs om träden ska tas ner. Träden har ett skyddsavstånd på 2 m från trädkronans droppkant för att skydda trädens rötter.

Dispensplikten innefattar även andra åtgärder än nedtagning av träd, exempelvis kompaktering av mark runt träd, grävning runt träd eller andra åtgärder som kan skada träden och därmed naturmiljön. Det är därför otillåtet att bedriva en verksamhet eller en åtgärd som kan skada naturmiljön inom ett biotopskyddsområde, i detta fall en allé.



foto, Vimmerby kommun: Trädallé

Riksintressen

Aktuellt planområde ligger i närheten av områden som är utpekade som riksintressen.

Precis intill planområdet finns riksintresset för kommunikationer Stångådalsbanan som är riksintresse för järnväg.

Stadskärnan ingår i riksintresset för kulturmiljövården (RIK H84) 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. Området ligger placerat i utkanten till den gamla medeltida stadskärnan.

Planområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljön.

Riksintressena bedöms inte påverkas negativt om detaljplanen genomförs.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

Kultur och rekreation

Precis intill planområdet går en gång- och cykelväg; längs Badhusgatan som ansluter till Vimmerbyallén och som binder ihop den västra och östra delen av Vimmerby stad (se illustration nedan).

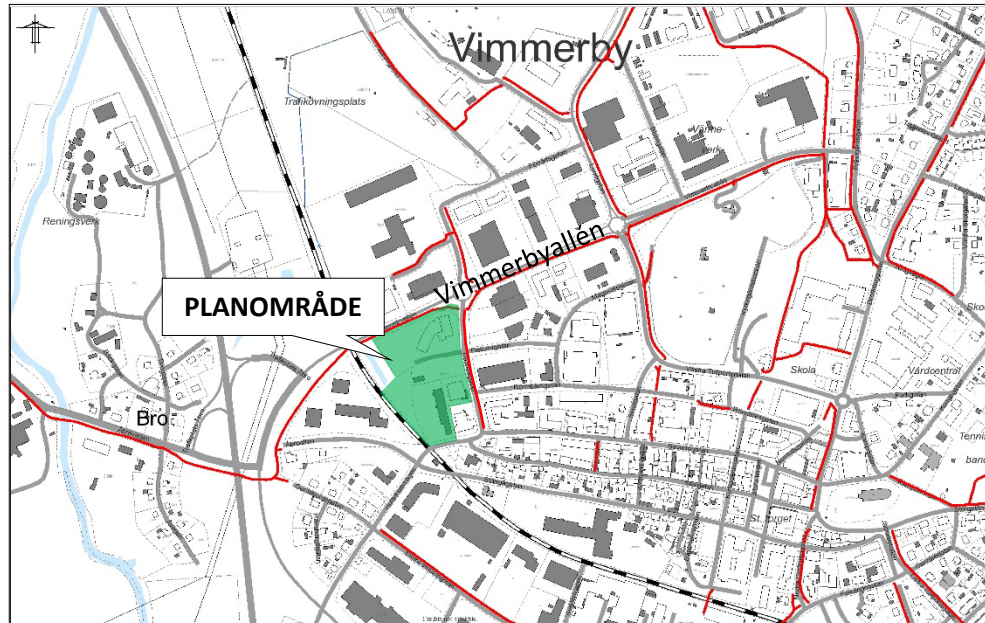


Illustration. Gång- och cykelvägnät i Vimmerby stad (rödmarkerat). Planområdet grönmärkat.

Fornlämningar

Strax utanför planområdet finns fornlämningen nr Vimmerby 313:1 (Medeltida stadslager) redovisad vilket innebär att det kan finnas fornlämningar i närheten av området.

Enligt Sweco:s rapport *Kv Gäddan, Markanvändningshistorik och arkeologisk bedömning* (2009) finns det inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Stads- och landskapsbild

I den norra delen av området ligger Landrins bil; bilhandel. Bebyggelsen har utvändigt beklädnad av puts, målad plåt och fasadkassetter. Taktäckning; svart plåt.

I mittendelen av planområdet ligger en kommunal förrådsbyggnad. Byggnaden har utvändigt beklädnad av stående träpanel i faluröd färg. I dagsläget har byggnaden ingen användning, den står tom och förfaller. Kommunen har ansökt om rivningslov för det kommunala förrådet.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

I den södra delen av området finns flertal kontors- och affärslokaler samt en restaurang. Bebyggelsen har utvändigt beklädnad av puts i ljusa kulörer. Taktäckning; papp/plåt.

I öster angränsar planområdet till ett större handelsområde (Lekia, ÖoB, Coop och Jem & Fix). Affärslokalerna har typisk beklädnad; målad plåt i ljusa kulörer.



Landrins bil



Kommunalt förråd samt
Återvinningsstation



Affärs- och kontorslokaler, restaurang



Handelsområde i bakgrunden (Lekia,
ÖoB, Coop och Jem & Fix)

foto: Vimmerby kommun

Offentlig och kommersiell service

Allmän service finns i centrala Vimmerby cirka 500 meter öster om planområdet. Kommersiell service och handel ligger precis intill eller i närområdet. Skolor, förskolor och sporthallar finns inom 1 kilometers avstånd från området.

Gator och trafik

Vimmerbyallén är en av huvudgatorna som knyter samman det övergripande vägnätet med centrala Vimmerby. Merparten av de centrala

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

gatorna i Vimmerby är hastighetsbegränsande till 30 km/h. Utanför centrum råder en begränsning om 50 km/h.

I dagsläget är hastighetsbegränsningen Storgatan och Sevedegatan öster om Badhusgatan 30 km/h. På övriga berörda gator är skyltad hastighet 50 km/h.

I området, då främst på Badhusgatan, förekommer en del tung trafik i form av transporter till handelsområdet. Bedömningen är att den tunga trafiken huvudsakligen trafikerar Badhusgatan från cirkulationsplatsen i norr.

Området trafikmatas från Badhusgatan och delvis från Sevedegatan vilket möjliggörs även efter planens genomförande.



Karta över berörda gator.

I dagsläget är trafiksituationen kring kvarteret Gäddan relativt rörig. Längs Badhusgatan finns flera otydligt definierade anslutningar till fastigheterna inom kvarteret och tillgängligheten och trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter är bristfällig.

På den korta sträckan mellan bilaffären och restaurangen finns 3–4 möjliga infarter (berodde på hur bilar är parkerade) till kvarteret, se bild på sida 15. För trafikanter på Badhusgatan kan det därmed vara oklart vart man kan förvänta sig anslutandet fordon från Gäddan. För eventuella gående i området blir det svårt att avgöra vad som är körbanor för bil och vart man kan gå säkert.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18



Otydligt definierade infarter till kvarteret Gäddan, sett från nordost. Källa Ramboll.

El och ledningar

Vimmerby fibernät AB (VIFAB)

Fiberledning ligger utanför planområdet i gatuområdet; i Vimmerbyallén.

Vimmerby Energi och Miljö AB (VEMAB)

I gatuområdet (Badhusgatan, Sevedegatan och Vimmerbyallén) utanför planområdet finns det vatten- och avloppsledningar.

Fjärrvärme-, spill- och dagvattenledningar finns både i gatuområdet och inom planområdet.

Flertal markförlagda elledningar (högspänning, lågspänning) finns inom planområdet.

Skanova

Skanoovas jordkablar finns framdragna inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) jordartskarta, som huvudsakligen bygger på flygbildstolkning, består marken av fyllning och morän med ett uppskattat jorddjup på 5–10 meter. På vissa delar av området är jorddjupet upp till 10–20 meter till berg.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet har en hög genomsläpplighet och bedöms vara 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.

Strandskydd

Det vattendrag som angränsar planområdet i nordväst omfattas inte av strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap Miljöbalken (MB).

Dagvattendiket ingår inte i planområdet.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

Dagvattendiket är ett grävt dike som enbart anlagts för att avleda vatten från intilliggande fastigheter. På grund av avrinningsområdets begränsade storlek bedöms vattenflödet i diket där det passerar den aktuella fastigheten (Gäddan 6) under stora delar av året vara mycket lågt.

Kommunens bedömning är att strandskyddsbestämmelserna inte omfattar aktuellt dike på grund av att dagvattendiket har skapats av människor dvs ett så kallad artificiellt dike/vattendrag (jämför med mål nr M 10756–14, utslag i Mark och miljööverdomstolen 2015-06-11).

Därmed bedöms att strandskyddsdispens inte behöver sökas eller studeras vidare i aktuellt fall. Däremot finns det gott om utrymme för utbredning av diket vid framtida behovs.

Hälsa och säkerhet

Radon

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

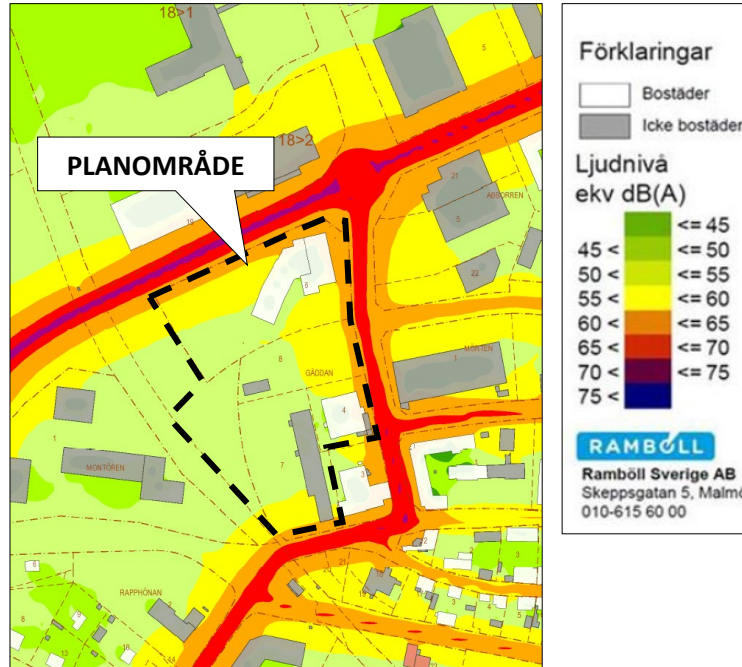
Buller

Enligt en bullerkartläggning som Ramboll utförde för Vimmerby tätort 2013 är bullerpåverkan från omgivande vägar (främst Vimmerbyallén) störst under sommaren då trafikflödena är som störst på grund av ökad besöksfrekvens till Astrid Lindgrens Värld (ALV) och Astrid Lindgrens Näs.

Rambolls karta illustrerar bostäder som vita byggnader. Det finns dock inga bostäder inom planområdet. Planförslaget tillåter inte bostäder inom planområdet.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18



Planområdets ekvivalenta ljudutbredning från vägtrafik 2 meter ovan mark från sommartrafik 2010.

Störningar

Planområdets centrala läge och omkringliggande verksamheter i form av handel, restaurang, kontor med mera innebär att förhöjt buller på grund av lastning och lossning av gods kan förekomma. Uppmätta bullernivåer ligger inom tillåtna riktvärden för aktuell verksamhet och behöver inte åtgärdas.

Närmaste bostad ligger cirka 60 meter från planområdet.

Markföroreningar

Förutsättningar

Inom planområdet finns det flera potentiellt förorenade områden enligt den nationella databasen för potentiellt förorenade områden, EBH-stödet. Dessa områden är:

- Gäddan 7. Området kring verkstadsaktiebolaget på fastigheten Gäddan 7 har statusen Inventering avslutad –förstudie ej påbörjad. Objektet är riskklassat till en 2: a, stor risk för människors hälsa och miljön.
- Gäddan 4. Området kring Vimmerby Tenn AB på fastigheten Gäddan 4 har statusen Identifiering avslutad –inventering ej

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

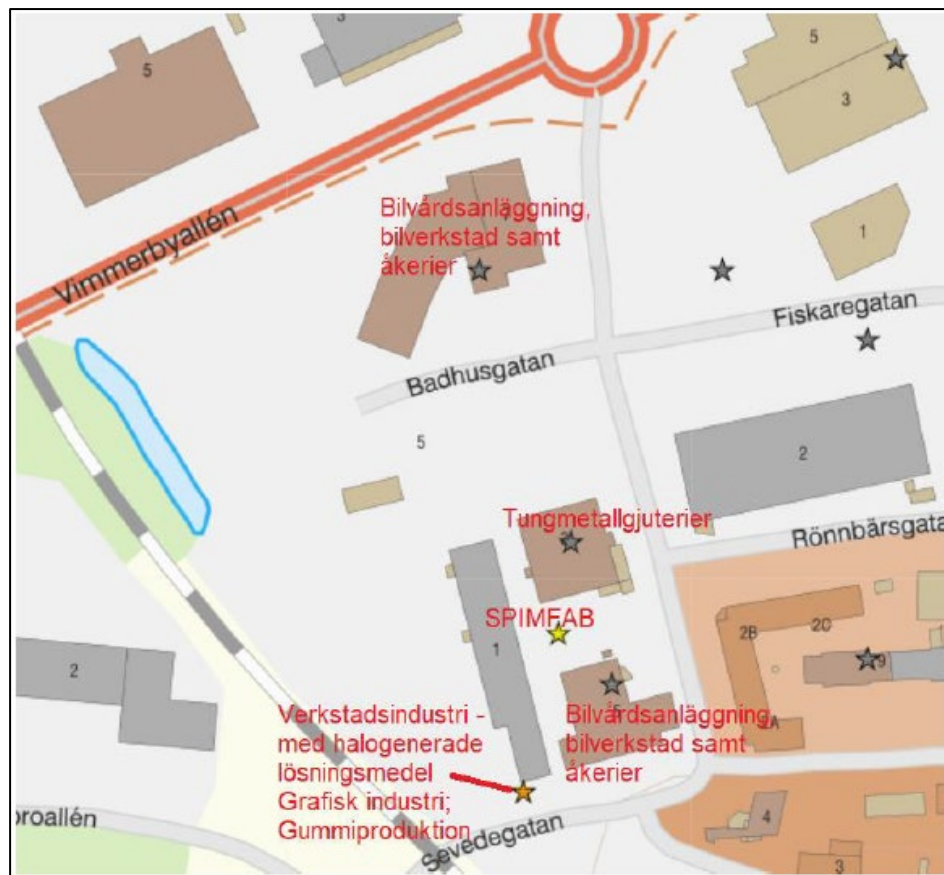
2022-10-18

påbörjad. Objektet är i en branschklass som indikerar att objektet behöver utredas vidare och behöver inventeras.

- Gäddan 6. Området kring bilteknik i Vimmerby på fastigheten Gäddan 6 har statusen identifiering avslutad –ingen åtgärd. Objektet är i en branschklass som indikerar att det troligtvis inte är förorenat på grund av verksamheten.

I anslutning till planområdet, på fastigheten Gäddan 3, finns det två potentiellt förorenade områden enligt den nationella databasen för potentiellt förorenade områden. Dessa är:

- Området kring före detta mack på fastigheten Gäddan 3 har statusen Förstudie avslutad – ingen åtgärd. Objektet har undersökts i projektet SPIMFAB - SPI Miljösaneringsfond AB.
- Området kring motorsport AB på fastigheten Gäddan 3 har statusen Identifiering avslutad – ingen åtgärd.



Potentiellt förorenade områden enligt EBH-karta från Länsstyrelsen (Markundersökning kv Gäddan, 2022)

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

Provtagning

En översiktlig miljöteknisk markundersökning över planområdet genomfördes av WSP under vintern 2021/2022. Undersökningen genomfördes med hjälp av borrhandsvagn vid tolv borrhandspunkter. Provpunkterna har placerats med fokus kring kända föroreningskällor från tidigare och nuvarande processer, framför allt i den södra delen av planområdet där verksamheter med föroreningar hanterats. Provpunkterna har placerats för att få en jämn spridning för att även upptäcka eventuella föroreningar på mindre kända platser (se bild nedan för provpunkternas lokalisering).

I tre av de tolv provpunkterna togs även grundvatten prover. Proverna togs i punkterna 21W01, 21W03 och 21W11.



Inmätta provpunkter, totalt 12 provpunkter (Markundersökning kv Gäddan, 2022).

Undersökningen kompletterades senare med provtagning avseende klorerade lösningsmedel. Mätningen genomfördes i ett par byggnader på södra delen av planområdet där det saknades dokumentation av eventuella kemikalieanvändning. Mätningen genomfördes med passiva provtagare där filter fångar upp eventuella föroreningar i luften. Dessa var uppsatta under 14 dygn.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18



Södra delen av planområdet där passiva provtagningen genomfördes (Markundersökning kv Gäddan, 2022).

Resultat

Enligt WSP har planområdet inte någon omfattande eller betydande föroreningsituation avseende något provtaget medium.

Mestadels har analyserade ämnen i jord antingen inte detekterats alls, eller i låga halter under rådande riktvärden. I ett enda fall överskrids mindre känslig markanvändning (MKM), som är de gällande riktvärdena för befintlig och planerad markanvändning. Det ämne som påträffats i halter över MKM är zink, som är en metall som klassas som en av de mindre farliga för människor och miljö. Av de tolv provtagningpunkter där jorduttag har gjorts på olika djup har något ämne i halter över känslig markanvändning (KM) påträffats i tre provuttag. Ämnen som påträffats har främst varit metaller, som är naturligt förekommande då de är grundämnen och i endast ett fall överskrider jordprov KM det organiska ämnet PAH.

Föroreningsituationen bedöms vara mycket begränsad och det jordprov som överskred MKM påträffades i jord från de södra delarna av planområdet som tillhör fastigheten Gäddan 7.

Från de tre grundvattenrören har analysen genomförts för en stor bredd av relevanta kemikalier vanligt associerade till industriverksamhet. I grundvattnet detekterades främst metaller som samtliga underskred SGU:s riktvärde ”5” på skalan 1–5. Halter under nivå 5 kan tyda på förekomst av ämnen men är enligt SGU:s riktvärde godkända som dricksvatten.

Vid jämförelse med SGU:s bedömningsgrunder har höga till måttliga höga halter av nickel och zink påvisats i grundvattenproverna. SGU:s bedömningsgrunder ger ingen direkt vägledning för bedömning av

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

föroreningsnivån, utan visar främst på avvikelser jämfört med opåverkade grundvattenmagasin.

I södra delarna av undersökningsområdet har förekomst av klorerade lösningsmedel i både grundvatten och i inomhusluft undersökts. I grundvatten kunde inte några halter av något ämne i gruppen klorerade lösningsmedel och nedbrytningsprodukter detekteras. Passiv provtagning av luft gjordes på 3 platser och 12 av de 1 analyserade ämnena kunde inte detekteras över laboratoriets rapporteringsgräns. Endast ett ämne i gruppen klorerade lösningsmedel detekterades, tetraklormetan. Ämnet är idag förbjudet och har inte använts på långt tid, men har historisk använts i viss industri. Halterna som uppmättes var i mycket låga koncentrationer som med god marginal låg under rådande riktlinjer för all typ av verksamhet och även för känsliga grupper.

Bedömning

Föroreningar förekommer i mycket begränsad omfattning inom planområdet.

På stora delar av området har inte några föroreningar i jord upptäckts. Halter över MKM har endast påträffats i ett prov avseende zink. De halter av zink som uppmättes bedöms inte utgöra någon oacceptabel risk för vare sig miljö eller sett till hälsorisk för vistelse på platsen. Styrande för riktvärdet är skydd av markmiljö och uppmätta halter av zink bedöms ej kunna störa markmiljöns funktioner på platsen.

WSP bedömer att det inte föreligger någon allvarlig föroreningsituation sett till mark och grundvatten och det finns därför inte något behov av kompletterande eller fördjupade undersökningar avseende detta.

Halterna av klorerade lösningsmedel som detekterades var dock i mycket låga halter, ca 20 gånger under riktvärdet, som inte bedöms utgöra någon oacceptabel hälsorisk.

Farligt gods på järnväg och risk för olycka

Stångådalsbanan. Persontågen utgörs av Y31- eller Y2-motorvagnar som sedan december 2021 körs av SJ för Östgötatrafiken/Kalmar Länstrafik under namnet Kustpilen. Flertalet tåg går Linköping-Kalmar och enstaka Linköping-Oskarshamn. Godstrafik förekommer normalt enbart på sträckorna Hultsfred-Berga (tågen till och från Oskarshamn) samt Blomstermåla-Kalmar (tågen till och från Mönsterås bruk)¹. Stångådalsbanan trafikera endast med arbetsfordon och persontåg, inga transporter av farligt gods vad kommunen känner till.

¹ Stångådalsbanan. <http://www.jarnvag.net/banguide/linkoping-kalmar>, 2018-11-27



Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

En översiktlig riskutredning, närhet till järnvägen har genomförts av Sweco (2009).

Slutsatsen är att risksituationen vid en urspårning med avstånd på 30 meter bebyggelsefritt avstånd anses vara acceptabel. Om transport av farligt gods blir aktuellt som en följd av att banan upprustas, måste ytterligare skyddsåtgärder vidtas.

Kommunens bedömning är att inga ytterligare studier av risken för urspårning från Stångådalsbanan behöver utföras för att uppfylla kraven i länsstyrelsens riktlinjer i aktuellt fall.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

Planförslaget

Övergripande mål

Målet är att avveckla allmän platsmark och utöka andelen kvartersmark för enskilt ändamål för att tillmötesgå den efterfrågan som finns från etablerade verksamheter. Detaljplaneförslaget möjliggör förtätning och utökning av befintliga fastigheter i centralt och attraktivt läge. Det tillåts högre nockhöjd samt större byggnadsarea.

Detaljplanen medger flexibel utformning där byggnation kan rymma flera olika upplåtelseformer, såsom verksamheter, handel och kontor (ZHK).

Bebyggelse

Bestämmelser på plankartan reglerar hushöjd, exploateringsgrad och hårdgjord yta.

Ny bebyggelse ska uppföras med högsta nockhöjd 8 meter, vilket motsvarar 2 våningar. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighet föreslås 30% (e₁) och endast 60% av markytan får hårdgöras (b₁).

Stadsrum

Gatustrukturen är en viktig del i gestaltungsprogrammet Vackra Vimmerby. Detaljplanens gränsdragningar är noga avvägda för att den allmänna platsmarken ska kunna inrymma grönska i staden samt möjligheter att utveckla viktiga stråk.



Bryggarstråket och västra entrén till staden.
Ur Vackra Vimmerby.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

För att Sevedegatan ska utvecklas till en del av stadskärnan, det vill säga bli en förlängning av staden, och frångå sin karaktär av baksida, är det viktigt att tvärkopplingarna mellan Sevedegatan/Åbroallén och Vimmerbyallén är tydliga och inbjudande. Dessa gränder är idag ganska anonyma och behöver ges identitet och göras inbjudande.

Ur Vackra Vimmerby - gestaltungsprogram

Västertull idag

Karaktären av stadskärna upphör abrupt vid korsningen Sevedegatan/Badhusgatan/Storgatan och man befinner sig i ett väglandskap. Detta gör att det är svårt att förstå hur nära stadskärnan man befinner sig när man vistas på platsen.

Västertull upplevs idag som en splittrad och dåligt omhändertagen plats. Gatans körbana är välgestaltad med smågatsten i bågmönster, men gångbanorna och kanterna är bortglömda. Bensinmacken ger ett stökigt intryck.

Vision

För att platsen som helhet ska vara lyckad och fungera som en stadsentré, krävs ett helhetsgrepp. Intrycket av Vimmerby från Yttre Västertull blir grönare när Vimmerbyallén, Åbroallén och Åbrovägen får alléer. Alléer kan tillföra grönska och identitet till Västertull.

Bryggerstråket kan fungera som en koppling mellan stadskärnan, Åbros bryggerimiljö och Stångån. Stråket blir en naturlig grön länk för gång- och cykeltrafikanter att röra sig i.



Visionsbild Västertull, ur Vackra Vimmerby.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

Gator och trafik

Infarter till planområdet sker i huvudsak mot Badhusgatan; alternativt mot Sevedegatan. Planbestämmelse om utfartsförbud finns längs med Vimmerbyallén och en bit längs med Badhusgatan samt närmast järnvägen och 15 meter upp på Sevedegatan. Detta för att skapa en säkra in- och utfart till planområdet. Planbestämmelsen angränsar till allmän platsmark i form av Gata och Naturmark i gällande detaljplaner.

Sevedegatan har en hastighet på 30km/h och 50km/h. Där det är 50km/h idag på Sevedegatan blir 40km/h i och med hastighetsplanen *Rätt fart i staden* som Vimmerby kommun tog fram år 2014.

Till Vimmerby centrum går flera gång- och cykelvägar mellan bostadskvarteren fram till Stora torget och centrum. Med bil kan centrum nås via Vimmerbyallén, Storgatan, Rönnbärgsgatan och Stångågatan.

I anslutning till detaljplanearbetet har en trafikutredning utförts av Ramboll. Utredningens syfte har varit att säkerställa en tydlig och säker trafiksituation kring kvarteret Gäddan.

I planområdet planeras ingen ny gata, dock planeras en ny anslutning per fastighet från Badhusgatan, se illustration nedan. I illustrationen visas Rambolls förslag på nya gång- och cykelvägar samt gatuförnyelse intill planområdet.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18



Föreslagna nya anslutningar från kvarteret Gäddan mot Badhusgatan. Ramboll 2019

Parkering

Utrymme för fastigheternas bilparkering ska lösas inom kvartersmark på fastighetsägarnas egna initiativ.

För att uppnå bra funktion (dagvattenhantering) och estetik på parkeringsytorna föreslås följande åtgärder på aktuellt område. Parkeringsytorna bör beläggas med genomsläpplig beläggning såsom permeabel asfalt, marksten med genomsläppliga fogar eller olika slags gräsarmeringar, till exempel betonghålsten eller raster av plast

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18



Exempel på användning av genomsläppliga material på parkeringsytor.
Källa: www.vegtech.se, www.alltimark.se

Teknisk försörjning

El, tele och fiber

El, tele och fiber finns framdraget i eller precis vid området (VEMAB, Skanova).

Fastighetsägarna ansvarar och bekostar anslutning till el, fiber och teleledningar för ny bebyggelse. El, tele och fiberanslutning sker i samråd med leverantör.

Enligt detaljplaneförslaget ska en del av gatumarken, miljöstationen och parkeringsytan i området tas i anspråk för att möjliggöra för verksamheter, handel och kontor. Detta innebär att de ledningar som idag ligger på allmän platsmark (framtida kvartersmark) måste säkerställas med ledningsrätt alternativt servitut. Några ledningar behöver tas bort helt eller pluggas i området (exempelvis, ledningar till kommunens förråd; byggnad som kommer att rivas).

De ledningar som inte flyttas inom planområdet kan säkerställas med ledningsrätt eller servitut, ett u₁-område redovisas som är tillgängligt för aktuella ledningar, se plankarta.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

Värme

Planområdet har möjlighet att ansluta till det kommunala fjärrvärmenätet. Ledningar finns framdragna både inne i planområdet och utanför i gatuområdet; längs Vimmerbyallén, Badhusgatan och Sevedegatan. Ambitionen för ny bebyggelse är att den 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.

Vatten och avlopp

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

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker enligt kommunens avfallsplan.

Geotekniska frågor

Exploatören står och bekostar geotekniska undersökningar vid exploateringen.

Dagvattenhantering

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt och/eller fördröjas inom kvarters- och tomtmark. Trots detta föreslås några exempel på åtgärder som skulle kunna vara tänkbara att tillämpa på aktuellt planområde:

- Planera för att avleda så mycket dagvatten som möjligt för infiltration på gräsytor vilket ger både fördröjning och rening av dagvattnet. Förse, till exempel, stuprör på byggnader med stuprörskastare och se till att marken lutar från husgrunderna mot grönytor där naturlig infiltration kan utnyttjas.
- På gångvägar och körytor inom planområdet kan man jobba med genomsläppliga beläggningar, till exempel porös asfalt, singel, naturgrus eller hålsten av betong, vilket bidrar till utjämning av flöden, reduktion av flödes hastigheter och rening av dagvattnet.
- Regnrabatter eller så kallade ”raingardens” som har funktionen att såväl rena som utjämna dagvattenflöden, dämpa buller, rena luften, utgöra mikrobiotoper som gynnar den biologiska mångfalden samtidigt som det blir vackra inslag i miljön.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

- Samtliga byggnader, såsom carport, cykelparkering, miljöhus eller garage, som uppförs inom planområdet kan förses med ”gröna tak” till exempel, sedumtak vilka fördröjer och tar upp regnvatten



Exempel på tilltalande infiltrationsytor och så kallade ”raingardens”. Källa: Vimmerby kommun, Caltrans Landscape Architects.



Dagvattenhantering för befintliga fastigheterna (Gäddan 4, 6 och 7) som ingår i detaljplaneområdet förblir detsamma.

Ny bebyggelse ska kopplas på befintligt dagvattensystem eftersom den ligger i detaljplanelagt område som redan idag ingår i VA-huvudmannens verksamhetsområde för VA.

Dagvatten från området avleds till VEMAB:s dagvattenledningar. VEMAB har anslutningspunkter för dag- och spillvatten inom planområdet och i Vimmerbyallén. 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 inte infiltrerats leds i ett 200 meter långt öppet dike. Slutligen mynnar dagvattnet ut i Stångån, strax norr om bron vid Åbro, via två trummor.

Den hårdgjorda ytan på tomterna begränsas med en planbestämmelse på plankartan (endast 60% av markytan får hårdgöras) eftersom kapaciteten på det befintliga ledningsnätet för dagvatten sannolikt inte kommer att utökas

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

avsevärt. På så sätt kan tillkommande dagvattenvolym begränsas, till exempel vid extrema regntillfällena.

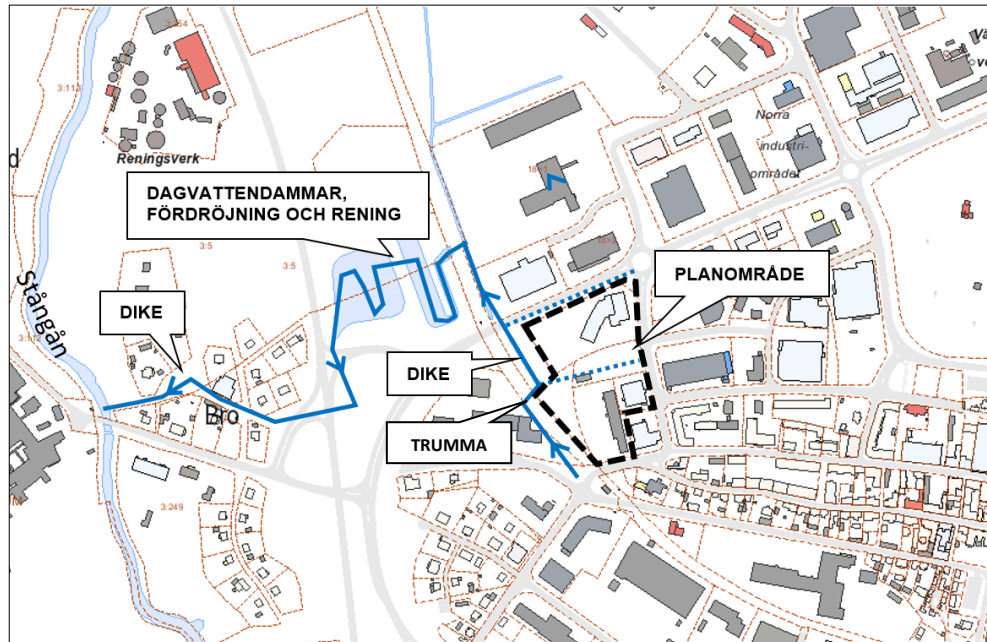


Illustration visar hur dagvattnet leds från planområdet till Stångån.

Dagvatten behövs hanteras lokalt så att järnvägsanläggningen inte påverkas av tillförsel av dagvatten. Om järnvägsanläggningen påverkas av dagvatten från fastigheterna behövs detta följas upp och vid behov åtgärdas.

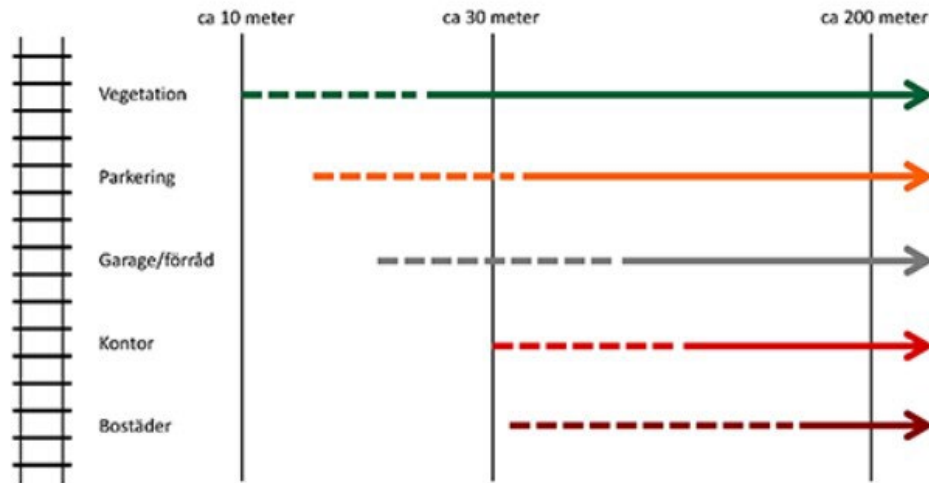
Hälsa och säkerhet

Planområdet angränsar till järnvägsspår. Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen. Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka, och det möjliggör en viss utveckling av järnvägsanläggningen. Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligt vistas, till exempel parkering, garage och förråd, kan dock finnas inom 30 meter från spåren, dock inte närmare än 10 meter (se figur nedan). Hänsyn bör dock tas till möjligheten att underhålla järnvägsanläggningen och bebyggelsen. Planförslaget anger 10 meter prickmark från järnvägen där marken inte får förses med byggnader. Sedan tillkommer 20 meter korsmark där endast komplementbebyggelse som parkering och garage får placeras.

Om verksamheterna genererar många besökare och risken för spårspringning ökar behövs det sättas upp stängsel mot järnvägen. Detta ska förläggas utanför Trafikverkets fastighet.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18



Generella råd om avstånd till järnvägen för olika typer av verksamheter. Avstånden som anges utgör inte fasta regler utan verksamhetens lokalisering är en bedömningsfråga från fall till fall. Linjerna i figuren har därför streckats (Trafikverket).

Markföroreningar

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen över planområdet visade att stora delar av planområdet har inte några föroreningar i jord detekteras. Halter över mindre känslig markanvändning (MKM) har endast påträffats i ett prov avseende zink. Halterna som uppmättes bedöms inte utgöra någon oacceptabel risk.

I byggnaderna på södra området i fastigheterna Gäddan 4 och Gäddan 7 togs prover i grundvatten och i inomhusluft avseende klorerade lösningsmedel. Endast ett ämne i gruppen (tetraklormetan) kunde detekteras i mycket låga halter ($0,00022\text{mg}/\text{m}^3$ - $0,00024\text{mg}/\text{m}^3$). Halterna är 20 gånger under riktvärdet för all typ av verksamhet och även för känsliga grupper. Eftersom halterna av markföroreningar är låga bedöms inga extra åtgärder behövas.

Om föroreningar inom planområdet skulle påträffas gäller vedertagna föroreningsnivåer för planområdet, dvs mindre känslig markanvändning (MKM), enligt Naturvårdsverkets generella riktlinjer för förorenade områden. Vid misstanke eller upptäckt av föroreningar som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö i samband med schaktning inom planområdet måste tillsynsmyndigheten omedelbart underrättas.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

Radon

Ny bebyggelse ska alltid uppföras radonsäkert. Rikt- och gränsvärden för radon är fastställda av Boverket och Folkhälsomyndigheten och regleras i Boverkets byggregler. Radonskyddet beaktas och kontrolleras vid bygglovsgivningen.

Störningar

Planförslagets användningssätt bedöms inte vara för störande för omgivningen. Fordonstrafik från främst Vimmerbyallén samt transporter till butiker och verksamheter i centrum kan upplevas som störning för de boende intill planområdet. Störningarna bedöms dock vara av acceptabel nivå med hänsyn till att det rör sig om ett centralt beläget område. Några större permanenta störningar i och med ett genomförande av planen är dock inte sannolikt. Den närmsta bostaden ligger på cirka 60 meters avstånd från planområdet.

Buller

Planförslagets användningssätt med möjlighet för fler verksamheter bedöms inte vara mer störande för omgivningen än dagens. Tung trafik bullrar mer än personbilar. Skillnaden är normalt 10 dBA. Huvuddelen av bullret kommer från däck och vägbana från hastigheter på cirka 40 km/h. För tunga fordon dominerar motorbullret upp till cirka 70 km/h.²

Enligt bullerkartläggning (2010 och 2030) utsätts planområdet för måttliga trafikbullernivåer från trafiken på Badhus- och Sevedegatan. Däremot utsätts området för något högre trafikbullernivåer från Vimmerbyallén med tillåten hastighet på 50 km/h.

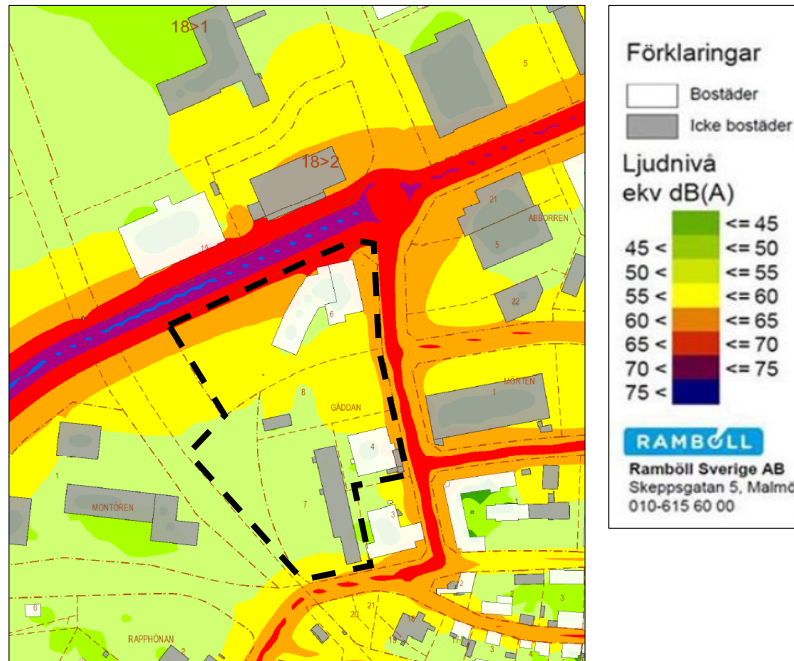
Hastigheten har stor betydelse för bullernivån. Hastigheten på anslutande gator kommer att sänkas från 50 km/h till 40 km/h under 2023.

² Väg och gatuutrustning. Buller. Trafikverket. <https://www.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/vag/Utformning-av-vagar-och-gator/vgu/aldre/pub/vag--och-gatuutrustning/> 2019-06-17



Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18



Planområdets ekvivalenta ljudutbredning från vägtrafik 2 meter ovan mark från sommartrafik 2030.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

Planens konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan 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 MB. 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 MB.
- Stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet, 4 kap MB.

Riksintressen och skyddade områden

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

Konsekvenser för miljökvalitetsnormer

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormerna 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 kvalitet. Kvaliteten på grundvattenförekomster bedöms inte försämrats.

Miljökvalitetsnormer (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-Älstrebäcken-SE638915-150304.

För området gäller att följande kvalitetskrav ska uppnås:

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

- Ekologisk status: god status 2033. Idag bedöms den måttlig. Åtgärder krävs för att god ekologisk status ska kunna uppnås till år 2033.
- Kemisk status: god status. 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. Detta medför att fisk missgynnas.

Detaljplanen bedöms inte påverka MKN för vatten negativt. Kommunen bedömer att det inte blir någon ökning av dagvattenpåverkan på ytvattenförekomsten Stångån.

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 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.

Trots beräknad ökad besöksfrekvens till turistanläggningarna Näs och Astrid Lindgrens värld (ALV) samt förväntad befolkningstillväxt i tätorten förväntas bullersituationen bli bättre i framtiden enligt den bullerkartläggning som utförts av Ramboll för Vimmerby tätort. Huvudanledningen är de föreslagna förändringarna av hastighetsgränserna på tätortens vägnät och omflyttning av trafiken.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

Den föreslagna detaljplanen är dock inget bostadsförslag. Området kommer inte att påverkas av ljudnivåer, högre än lagstadgade, från trafiken vare sig i dagsläget eller i framtiden (år 2030). Den maximala påverkan på byggbar mark är högst 65 dBA.

Ekonomiska konsekvenser

Förtätning är ett sätt att skapa en mer hållbar stadsutveckling. En tätare stad anses av flera vara mer energieffektivare och leder till färre utsläpp eftersom invånarna bor närmare arbeten och lokal service, därmed är behovet av bil mindre. I stället 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 bättre.

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.

Jämställdhet

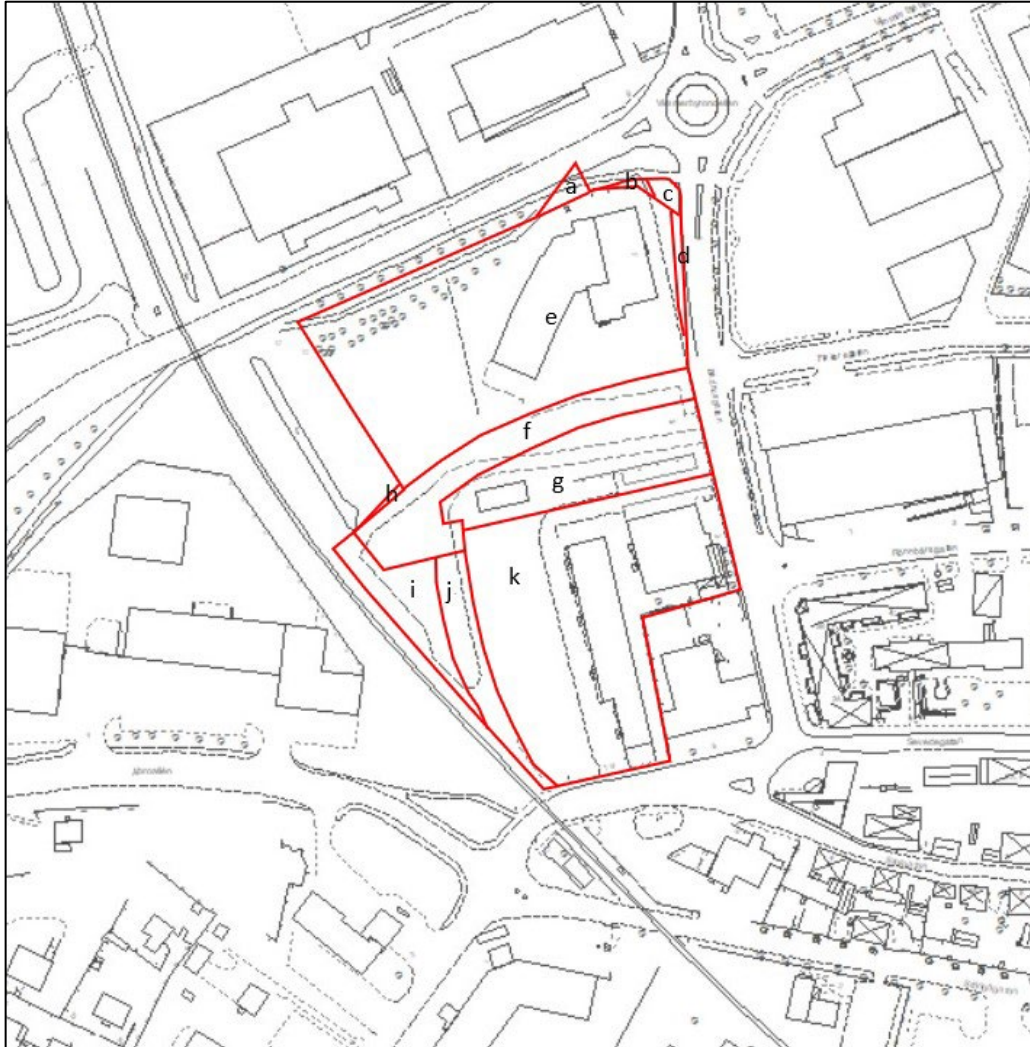
Planförslaget medverkar inte till några negativa konsekvenser ur jämställdhetsperspektiv.

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.

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon genom räddningsväg måste säkerställas.

Fastighetskonsekvenser



Fastighetskonsekvenskarta

- a. En del av järnväg (egenskap för allmän gatutrafik) kommer att övergå till allmän platsmark för gata.
- b. En del av allmän platsmark (gc-väg) kommer att övergå till kvartersmark för ZHK.
- c. En del av allmän platsmark (gata) kommer att övergå till kvartersmark för ZHK.
- d. En del av kvartersmark för handelsändamål kommer att övergå till allmän platsmark för gata.
- e. Kvartersmark för enbart handel kommer att övergå till kvartersmark för ZHK.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

- f. Allmän platsmark (gata) kommer att övergå till kvartersmark för ZHK.
- g. Kvartersmark för parkering kommer att övergå till kvartersmark för ZHK.
- h. En del av allmän platsmark gata kommer att övergå till allmän platsmark natur.
- i. En del av naturmark kommer att övergå till kvartersmark för ZHK.
- j. Kvartersmark för järnväg kommer att övergå till kvartersmark för ZHK.
- k. Kvartersmark för enbart handel kommer att övergå till kvartersmark för ZHK.

Fastighetsreglering

Förslag på fastighetsreglering inom planområdet.

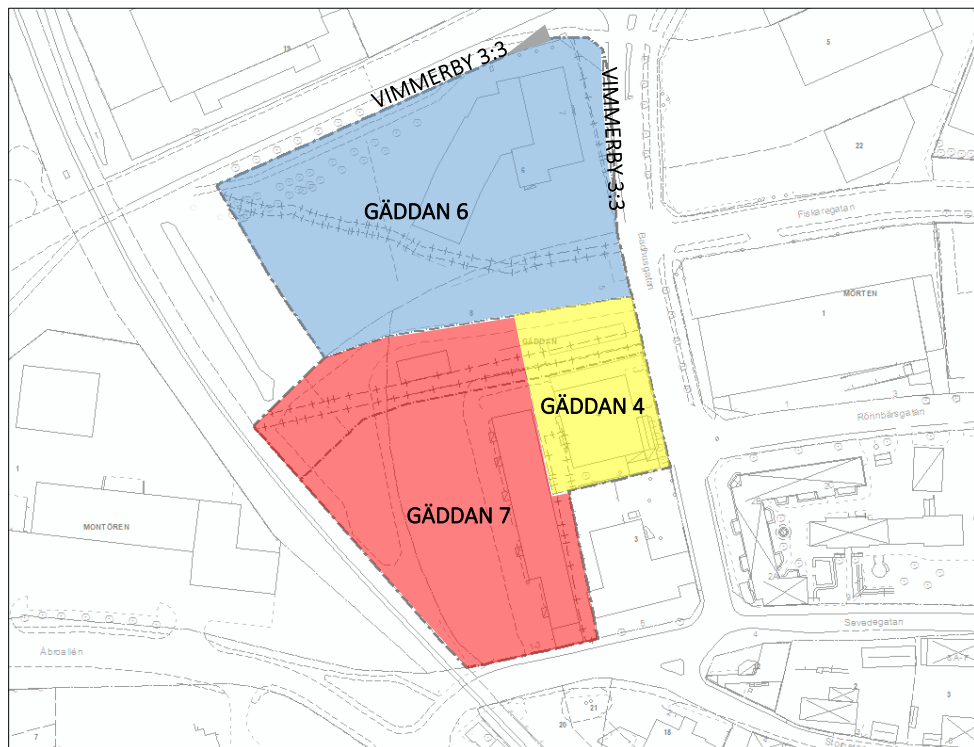


Illustration visar förslag på fastigheter efter fastighetsreglering.

VIMMERBY 3:3

En del av Gäddan 6 kan genom fastighetsreglering överföras till Vimmerby 3:3, eftersom den övergår från kvartersmark till allmän platsmark. (d)*

* se berörda områden i Fastighetskonsekvenskartan, sida 37.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

En del av Vimmerby 3:3 kan genom fastighetsreglering överföras till fastighet Gäddan 6, eftersom den övergår från allmän platsmark till kvartersmark för verksamheter, handel och kontor (ZHK). (b, c)*

GÄDDAN 4

En del av Gäddan 8 kan genom fastighetsreglering överföras till fastighet Gäddan 4 eftersom den övergår från parkering till kvartersmark ZHK. (g)*

Gäddan 4 efter fastighetsreglering.

Totalyta: ca 2650 m²

Utfart sker mot Badhusgatan

Adress är detsamma; Badhusgatan 3

GÄDDAN 6

En del av Gäddan 8 kan genom fastighetsreglering överföras till fastighet Gäddan 6, eftersom den övergår från gata/parkering till kvartersmark ZHK. (f, g)*

En del av Vimmerby 3:3 kan genom fastighetsreglering överföras till Gäddan 6, eftersom den övergår från allmän platsmark till kvartersmark för ZHK. (d)*

Gäddan 6 efter fastighetsreglering.

Totalyta: cirka 10 340 m²

Utfart sker till Badhusgatan

Adress är detsamma; Badhusgatan 7

GÄDDAN 7

En del av Vimmerby 3:3 kan genom fastighetsreglering överföras till fastighet Gäddan 7, eftersom den övergår från allmän platsmark till kvartersmark för ZHK (i)*.

En del av Vimmerby 3:3 kan genom fastighetsreglering överföras till fastighet Gäddan 7, eftersom den övergår från allmän platsmark till kvartersmark för ZHK (f)*

En del av Vimmerby 3:3 kan genom fastighetsreglering överföras till fastighet Gäddan 7, eftersom den övergår från kvartersmark med handel och järnväg till ZHK (j)*

En del av Gäddan 8 kan genom fastighetsreglering överföras till fastighet Gäddan 7 eftersom den övergår från parkering till kvartersmark ZHK. (g)*

* se berörda områden i Fastighetskonsekvenskartan, sida 37.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

Gäddan 7 efter fastighetsreglering.

Totalyta: cirka 8750 m²

Utfart sker till Badhusgatan alt. Sevedegatan

Adress är detsamma; Badhusgatan 3/Sevedegatan 1–3

GÄDDAN 8

Fastigheten Gäddan 8 kan genom fastighetsreglering utgå eftersom marken inom fastigheten delas in till fastigheterna Gäddan 4, Gäddan 6 och Gäddan 7.

* se berörda områden i Fastighetskonsekvenskartan, sida 37.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

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.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Tidplan för genomförande

Antagande av detaljplanen beräknas ske av kommunfullmäktige hösten 2022 Därefter är detaljplanens genomförandetid 5 år.

Ansvarsfördelning

Kommun upprättar överenskommelser om fastighetsreglering av gatumark och kvartersmark.

Vimmerby Energi & Miljö AB (VEMAB) upprättar anslutningspunkter för vatten, avlopp och dagvatten.

Ledningshavare till befintliga ledningar ansvara för att initiera ledningsrättsförrättning.

Utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av kommande byggherrar. Byggherrarna ska samråda med kommunen om mark- och golvhöjder för att säkerställa dagvattenhanteringen i området.

Kommunen ombesörjer att återvinningsstationen flyttas i kommunens regi. Flyttning av återvinningsstationen ska samrådas med Vimmerby Energi & Miljö AB.

Kommunen har ansökt om rivningslov för förrådsbyggnaden på Gäddan 8. Den fastighet som övertar markområdet med förrådsbyggnaden ansvara för att rivning sker.

Om fastighetsägarna vill säkerställa gemensam utfart inom kvartersmark med en gemensamhetsanläggning så är det fastighetsägarna som får ta initiativ till det.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, det vill säga för naturmark och lokalgata.

Avtal

Kommunen och fastighetsägarna har upprättat avsiktsförklaringar inför kommande överlåtelse av kommunal mark inom planområdet.

Fastighetsfrågor

Fastighetsägare

Fastigheterna inom planområdet ägs av olika fastighetsägare och aktörer. Om fastighetsägarna vill säkerställa gemensam utfart inom kvartersmark med en gemensamhetsanläggning så är det fastighetsägarna som får ta initiativ till det.

En del av planområdet ägs idag av kommunen. Området som planläggs för verksamheter, detaljhandel och kontor kommer att överlåtas när detaljplanen vunnit laga kraft och befintliga fastigheter ombildats med mark från kommunens fastighet som utplånas, totalt cirka 2,2 ha kan ombildas. Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen (finns på miljö- och byggnadsförvaltningen).

Fastighetsbildning

Kommun upprättar överenskommelser om fastighetsreglering av gatumark och kvartersmark.

Detaljplanen gör det möjligt att ombilda befintliga fastigheter inom planområdet, som planläggs för verksamhet, handel och kontor.

Planförslaget medger att cirka 20 m² detaljplanelagd gatuumråde (gc-väg) ändras till kvartersmark (del av gata vid Vimmerbyrondellen) för verksamhetsändamål ZHK.

Planförslaget medger att cirka 77 m² detaljplanelagd gatuumråde (gata) ändras till kvartersmark för ZHK.

Planförslaget medger att cirka 25 m² detaljplanelagd gatuumråde (gata) ändras till allmän platsmark NATUR.

Planförslaget medger att cirka 100 m² detaljplanelagd järnväg ändras till allmän platsmark för GATA.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

Planförslaget medger att cirka 50 m² detaljplanelagd kvartersmark för detaljhandel ändras till allmän platsmark för GATA.

Planförslaget medger att cirka 2320 m² detaljplanelagd parkering ändras till kvartersmark för ZHK.

Planförslaget medger att cirka 1950 m² detaljplanelagd gatuområde ändras till kvartersmark för ZHK.

Planförslaget medger att cirka 895 m² detaljplanelagd naturmark ändras till kvartersmark för ZHK.

Planförslaget medger att cirka 850 m² detaljplanelagd järnväg ändras till kvartersmark för ZHK.

Planförslaget medger att cirka 6700 m² detaljplanelagd kvartersmark för detaljhandel ändras till kvartersmark för ZHK.

Planförslaget medger att cirka 8590 m² detaljplanelagd kvartersmark för detaljhandel ändras till kvartersmark för ZHK.

Ledningsrätt eller servitut

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u₁-område på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt eller servitut. Ledningsägare ansvarar för att ledningsrätter för ledningar inom u₁-områden i plankartan bildas.

Markupplåtelseavtal

Inom planområdet finns två markupplåtelseavtal som belastar fastigheten Gäddan 8. Ena avtalet avser ett arrendeavtal där marken skall användas som parkeringsplatser för personbilar. Andra avtalet berör parkeringsköp avseende sex parkeringsplatser. Kommunen har för avsikt att upphäva nyttjanderätterna inom Gäddan 8.

Ekonomiska frågor

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

Bygglovsavgift bekostas av fastighetsägaren i samband med bygglovsgivning. Avgifter för VA tas ut enligt gällande taxa.

Allmän platsmark

Vimmerby kommun bekostar omläggning och iordningställning av naturmark, gator, gång- och cykelvägar i planområdet. Kostnader för

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2022/3
Laga krafthandling

2022-10-18

framtida underhåll av naturmark, gator, gång- och cykelvägar belastar Vimmerby kommun.

Skötseln av den allmänna platsmarken ansvarar Vimmerby kommun för i egenskap av huvudman.

Kommunen har rätt att lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen gäller såväl under som efter detaljplanens genomförandetiden.

Kvartersmark

Inom reglerad fastighet bekostar respektive fastighetsägare uppförande och fortsatt underhåll av byggnader och markanläggningar.

Inom reglerad fastighet bekostar respektive fastighetsägare utbyggnad av VA-ledningar från en anvisad anslutningspunkt av VA-huvudman, bland annat VEMAB.

Tekniska utredningar

Utredningar och program som ligger till grund för utformning och ställningstaganden:

- Översiktsplan för Vimmerby kommun 2007
- Trafikanalys Vimmerby, Ramboll 2013-08-20
- Bullerkartläggning Vimmerby tätort, Ramboll 2013-08-22
- Hastighetsplan - Rätt fart i staden, Ramboll 2014-12-08
- Vackra Vimmerby – gestaltungsprogram, Tengbom 2015-06-22
- Fördjupad översiktsplan för Vimmerby stad 2016
- Trafikutredning kv Gäddan, Ramboll 2019-03-12
- Kv Gäddan, del av Orren 12 samt del av Vimmerby 3:3, Vimmerby stad och kommun, rapport ”*Markanvändningshistorik och arkeologisk bedömning*”, Sweco 2009
- Kv Gäddan, del av fastigheterna Orren 12 och Vimmerby 3:3, *Översiktlig Riskutredning*, Sweco 2009
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Kv Gäddan – Vimmerby, WSP, 2022

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Hanna Maleus Larsson i samarbete med tjänstemän på Vimmerby kommun och Vimmerby Energi och Miljö AB (VEMAB).