



HULTSFREDS
KOMMUN



Vimmerby
kommun

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Flundran 20 m.fl.,
Vimmerby kommun



MBN 2022 – 428
Planhandling
2023-04-21

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Dnr MBN 2022 – 428
Planhandling

2023-04-21

Förfarande

Detaljplanen är framtagen med stöd av plan- och bygglagen (2010:900).

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2022-02-17 till miljö- och byggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för området.

Planen hanteras med ett standardförfarande eftersom syftet inte är i strid mot översiktsplanen och inte anses vara av betydande allmänt intresse eller medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 6 kap 11§ miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas. Ett första steg i miljöbedömningen är att undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen resulterade i att detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan och Länsstyrelsen delar denna bedömning varpå en miljökonsekvensbeskrivning inte tagits fram.

Samråd

Miljö- och byggnadsnämnden fattade 2022-12-14 (MBN § 174/2022) beslut om samråd. Samråd har genomförts enligt plan- och bygglagen 5 kap 11-17 §§. Samrådstiden var 11 januari – 1 februari 2022 (tre veckor).

Handlingar har skickats till sakägare enligt fastighetsförteckning, Länsstyrelsen, Lantmäteriet, kommunala organ och berörda organisationer. Planhandlingarna har även funnits på Vimmerby kommuns hemsida under hela samrådstiden.

Samrådshandlingar:

Plankarta med bestämmelser, 2022-12-20

Planbeskrivning, 2022-12-20

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-11-10

Under samrådet inkom yttranden från sju olika parter:

Länsstyrelsen	2023-01-30
Lantmäteriet	2023-01-12, tillägg 2023-02-09
Skanova AB	2023-01-27
E.on	2023-01-30
Vimmerby Energi & Miljö AB	2023-01-31
Gatukontoret, Samhällsbyggnadsavdelningen	2023-02-02
Astrid Lindgrens Värld AB	2023-01-31

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Dnr MBN 2022 – 428
Planhandling

2023-04-21

Sammanställning av yttranden

Nedan redovisas sammanfattningar av inkomna yttranden. Yttrandena följs av miljö- och byggnadsförvaltningens kommentarer.

Samtliga yttranden finns i sin helhet tillgängliga på miljö- och byggnadsförvaltningen, Hultsfreds och Vimmerby kommun.

Länsstyrelsen

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen menar på att man inte med säkerhet kan utesluta att föroreningar finns inom planområdet till följd av tidigare verksamheter. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med en inventering av historiska verksamheter inom planområdet vilka kan ha orsakat föroreningar. Vid identifierande av verksamheter som kan ha orsakat föroreningar i mer än obetydlig omfattning behöver identifieringen kompletteras med en MIFO fas 1-inventering. Därtill kan kompletterande undersökningar och utredningar behövas för att bedöma om avsedd markanvändning är lämplig.

Helhetsgrepp för området

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen parallellt arbetar med en detaljplan för den intilliggande fastigheten Flundran 5. Länsstyrelsen ser att kommunen med fördel bör ta ett helhetsgrepp om planområdena och även inkludera ytterligare närliggande fastigheter. Pågående utveckling där industrimark omvandlas till handel- och verksamhetsområden kräver kommunala ställningstaganden för att långsiktigt säkerställa markens lämplighet för sådana områden.

Formalia

Av planbeskrivningen framgår att ett exploateringsavtal ska upprättas. Enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL ska kommunen redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet. Avsaknaden av detta gör att processens formaliakrav inte kan anses uppnått.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunens kommentarer:

Avseende eventuella föroreningar inom fastigheten så pågår arbete med en MIFO fas 1-inventering. Den preliminära bedömningen är att eventuella föroreningar som kan ha uppkommit inom fastigheten inte överstiger

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Dnr MBN 2022 – 428
Planhandling

2023-04-21

gällande riktvärden för mindre känslig markanvändning. Om information uppkommer i samband MIFO fas 1-inventeringen som medför att djupare analyser krävs kommer det att hanteras vidare i detaljplaneprocessen och en eventuell andra granskningsutställning kan komma att ske.

Länsstyrelsens råd avseende att ta ett helhetsgrepp för området noteras. För att de båda projekten ska kunna fortskrida i enlighet med kommunal och extern planering görs bedömningen att fortsatt arbeta med två separata detaljplaner.

Det är inte längre aktuellt att upprätta ett exploateringsavtal i samband med detaljplanen.

Kommunen noterar att Länsstyrelsen delar bedömningen att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Lantmäteriet

Exploateringsavtal

Handlingarna är inte tillräckligt tydliga angående det exploateringsavtal som ska tecknas i samband med detaljplanen och de behöver därför förtydligas kring detta. Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Kommunens kommentarer:

Det är inte längre aktuellt att upprätta ett exploateringsavtal i samband med detaljplanen.

Skanova AB

Skanova AB informerar att de så långt som möjligt önskar behålla befintliga tele-ledningar i nuvarande läge. Behöver ledningar flyttas till följd av planarbetet förutsätter Skanova att den som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommunens kommentarer:

Synpunkten noteras.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Dnr MBN 2022 – 428
Planhandling

2023-04-21

E.on

E.on har inga synpunkter på planförslaget men informerar om regionledningarna på andra sidan järnvägen om Flundran 20. Diskussionen kring elektriska magnetfälts eventuella negativa hälsopåverkan pågår men det saknas entydiga resultat som påvisar ett samband mellan exponering av elektromagnetiska fält och negativa hälsoeffekter. Ansvariga myndigheter rekommenderar viss försiktighet bland annat genom att undvika att placera nya bostäder, skolor och vårdinrättningar nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält.

Kommunens kommentarer:

Synpunkten noteras.

Vimmerby Energi & Miljö AB (VEMAB)

Ingenting att erinra.

Kommunens kommentarer:

Noteras.

Gatukontoret, Samhällsbyggnadsavdelningen

Planbeskrivningen behöver kompletteras med tydligare redovisning av innehållet i framtida exploateringsavtal.

Efterfrågar fortsatt dialog i frågan om kostnader och genomförandefrågor.

Kommunens kommentarer:

Det är inte längre aktuellt att upprätta ett exploateringsavtal i samband med detaljplanen.

Fortsatt dialog mellan plan- och byggnadsavdelningen och gatukontoret har skett i samband med revideringen av detaljplanen.

Astrid Lindgrens Värld AB

Gestaltning

Anser att 13 meter är en för hög tillåten nockhöjd med tanke på omgivningen och den känsla och arkitektur som de anser området bör ha.

Saknar generella krav på arkitektur på byggnader i detaljplan. För att förstärka och lyfta målbilden med "Gestaltningssystem Vackra Vimmerby" skulle några generella styrningar av utseende kunna finnas i detaljplan.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Dnr MBN 2022 – 428
Planhandling

2023-04-21

Trafikutredning

Uppräknat trafikflöde 2040 upplevs som lågt. Deras plan är att fortsatt höja gästantalet till Astrid Lindgrens Värld och utveckla boendet vilket direkt påverkar trafikflödet i området.

Verksamheter och trafik kopplat till närbelägna boendeanläggning

Saknar förklaring/beskrivning om eller hur trafik till planerad verksamhet påverkar närliggande boendeanläggningar.

Kommunens kommentarer:

För området finns inga utpekade miljöer med kulturhistoriskt värde som kan komma att påverkas av detaljplanen. Ambitionen i Vackra Vimmerby fokuserar för den utvidgade stadskärnan på de sammanlänkande stråken och lyfter inte konkreta ambitioner kopplat till arkitektur. Bedömningen är därför att det saknas grund för att reglera utformningen utifrån arkitektoniska faktorer samt att en högsta tillåten nockhöjd om 13 meter är lämplig i relation till avståndet till Vimmerbyallén. Kommunen uppmantrar alla fastighetsägare att ta hänsyn till gestaltning och arkitektur vid framtida exploateringar.

Trafiken till och från planområdet bedöms huvudsakligen ske dagtid och vara relativt jämnt fördelad under dagen. Till följd av detta bedöms den tillkommande trafiken påverka närliggande verksamheter eller boendeanläggningar i låg utsträckning. Eventuella befintliga och framtida framkomlighetsproblem kopplat till öppning och stängning av Astrid Lindgrens Värld är inget som hanteras i aktuellt planarbete och detaljplanen bedöms ha en marginell påverkan på flödena vid dessa tidpunkter i relation till de flöden som Astrid Lindgrens Värld genererar.

Sammanfattning

Samråd har genomförts enligt plan- och bygglagen 5 kap 11-17 §§.

Planhandlingarna har efter inkomna yttranden ändrats enligt kommunens kommentarer i samrådsredogörelsen, även administrativa justeringar har gjorts. Sedan samrådet är behovet av allmän platsmark för parkering inte längre aktuellt och området har övergått till kvartersmark för detaljhandel, kontor och verksamheter.

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Frida Karlsson
Planarkitekt