



HULTSFREDS  
KOMMUN



Vimmerby  
kommun

# Planbeskrivning

Detaljplan för Flundran 20 m.fl  
Vimmerby kommun, Kalmar län



Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

## Innehåll

Inledning.....	4
Planhandlingar .....	4
Planprocessen.....	4
Detaljplanens syfte .....	6
Beskrivning av detaljplanen .....	7
Hela detaljplanen .....	7
Genomförandetid .....	7
Allmän plats.....	7
Kvartersmark .....	7
Befintligt.....	7
Illustration av planförslaget .....	9
Ärendeinformation.....	9
Motiv till detaljplanens regleringar .....	10
Användningsbestämmelser inom allmän platsmark .....	10
Användningsbestämmelser inom kvartersmark.....	10
Egenskapsbestämmelser inom kvartersmark .....	11
Genomförandefrågor .....	13
Mark och utrymmesförvärv .....	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	13
Tekniska frågor .....	14
Ekonomiska frågor.....	15
Organisatoriska frågor .....	16
Kulturvärden .....	16
Planeringsunderlag .....	17
Kommunala planeringsunderlag .....	17
Utredningar .....	17
Planeringsförutsättningar.....	22
Kommunala planeringsunderlag och beslut.....	22
Riksintressen.....	26
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	26

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

Miljö kvalitetsnormer .....	26
Miljö.....	27
Hälsa och säkerhet .....	28
Geotekniska förhållanden .....	29
Hydrologiska förhållanden.....	30
Kulturmiljö.....	30
Fysisk miljö.....	30
Sociala förutsättningar .....	31
Teknik .....	31
Service .....	31
Trafik .....	31
Konsekvenser .....	33
Fastigheter och rättigheter.....	33
Natur .....	33
Miljö.....	33
Miljö kvalitetsnormer .....	33
Hälsa och säkerhet .....	34
Sociala.....	34
Riksintressen.....	34
Trafik .....	34
Medverkande tjänstepersoner .....	35

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

## 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 planbeskrivning 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.

Planbeskrivningen 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). Planförslaget har utförts enligt PBL 2010:900 och de nya föreskrifterna för detaljplaner BFS 2020:5 samt planbeskrivningar BFS 2020:8. Nedan följer en presentation av förslagna planbestämmelser. I nästkommande kapitel redogörs motiven till reglerna nedan.

## Planhandlingar

Detaljplanehandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

## Bilagor

- Bilaga: *Dagvattenutredning Flundran 5 och 20, Vimmerby, Sweco AB, 2022-11-14*
- Bilaga: *Kapacitetsutredning Flundran 5 och 20, Vimmerby, Sweco AB, 2022-11-17*

## 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 miljöpåverkan.

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21



Figur 1. Processen vid standardförfarande.

Kommunen ska samråda detaljplaneförslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs.

Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet.

När samrådet genomförts kan planförslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in för att bättre anpassa förslaget till förutsättningarna på platsen.

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under två veckor.

Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, till exempel sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.

Synpunkter från samrådet och granskningen redovisas i en samrådsredogörelse respektive 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  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

## **Detaljplanens syfte**

Detaljplanens syfte är att utöka möjligheten till att bedriva handel, kontor och verksamhet med begränsad omgivningspåverkan på fastigheten Flundran 20. Syftet är också att anpassa detaljplanen efter rådande förutsättningar på platsen samt möjliggöra för utbyggnad av transformatorstation.

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

## **Beskrivning av detaljplanen**

### **Hela detaljplanen**

Detaljplanen möjliggör för en utveckling av fastigheten Flundran 20 genom att skapa möjligheter för flera typer av markanvändning med handel, kontor och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

Detaljplanen justerar även otydligheter i avgränsning mellan allmän platsmark och kvartersmark, utifrån tidigare genomförd fastighetsreglering. Utöver det möjliggörs yta för transformatorstation i området.

Detaljplanen reglerar nockhöjd, genomsläpplig mark, byggnadsarea och att marklov krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft.

### **Allmän plats**

Detaljplanen omfattar allmän platsmark i form av lokalgata.

### **Huvudmannaskap**

Vimmerby kommun är huvudman för allmän platsmark.

### **Kvartersmark**

Planförslaget innebär att fastigheten Flundran 20 kan utvecklas med nya lokaler för detaljhandel (H), verksamhet (Z) och kontor (K) samt tillhörande funktioner för användningens ändamål.

### **Befintligt**

Planområdet ligger i centrala Vimmerby, cirka 600 meter nordväst om Stora torget. Planområdet utgör tillsammans med angränsande fastigheter ett mindre sammanhängande handels- och verksamhetsområde. På fastigheten finns idag två befintliga lokaler där Granngården bedriver handelsverksamhet.

Marken består till största delen av asfalterad yta för parkering och i väst finns en grusbelagd yta. Vegetation i form av träd och buskage finns utmed Stångådalsbanan i väst. Planområdet gränsar i norr till Astrid Lindgrens Värld. I öster och söder omges planområdet av besöksanläggningar och handelsfastigheter.



Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

Gatorna Smålandsgatan och Förrådsgatan ligger i direkt anslutning till planområdet i öster, respektive söder. I väster gränsar planområdet till Stångådalsbanan.

Planområdet är en del av ett sammanhängande handels- och verksamhetsområde.

Planområdet omfattar cirka 3,2 hektar. Fastigheten Flundran 20 är privatägd.



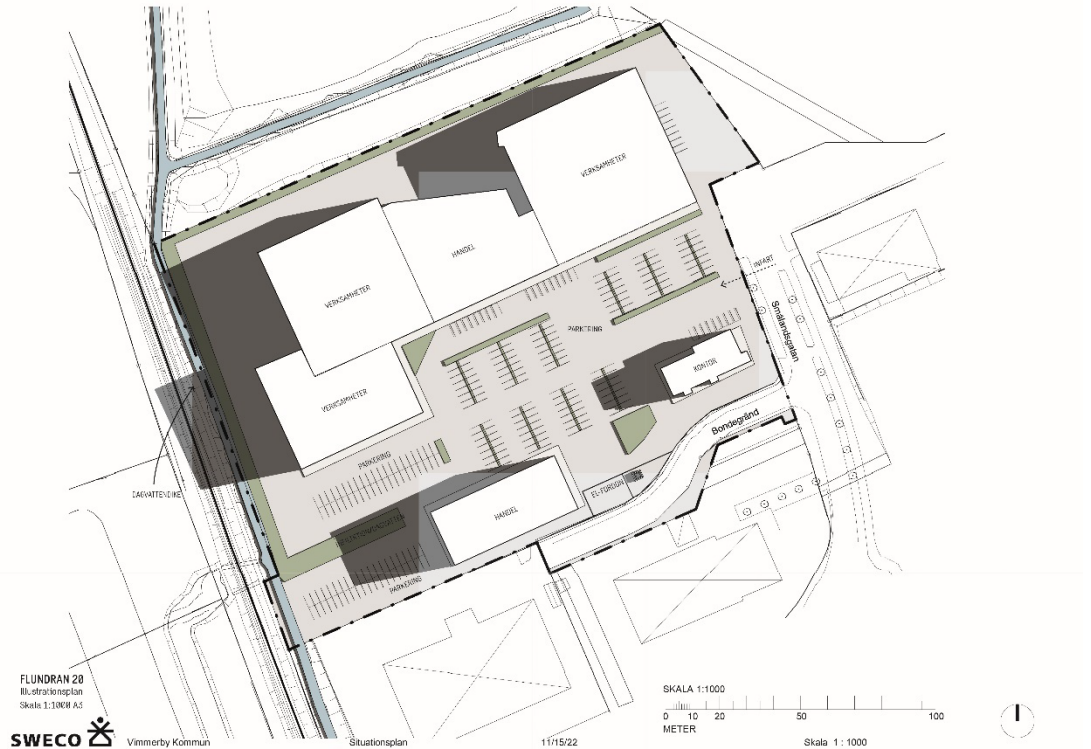
Figur 2. Översiktskarta. Planområdet i rött.



Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

## Illustration av planförslaget



Figur 3. Illustration av planförslaget.

## Ärendeinformation

Vimmerby kommun  
Detaljplan för fastighet Flundran 20 m.fl  
Diarienummer: MBN 2022 – 428  
Hänvisning till beslutsprotokollet: §26/2022  
Detaljplanen påbörjades: 2022-02-17  
Detaljplanen fick laga kraft: 202x-xx-xx

## Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer redovisning av bestämmelser som används i planen och deras motiv.

## Användningsbestämmelser inom allmän platsmark

### GATA – Lokalgata

Regleringen lokalgata möjliggör detaljplanens syfte att justera detaljplanen utifrån tidigare utbyggnad av gata för fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik.

## Användningsbestämmelser inom kvartersmark

### H - Detaljhandel

Markanvändningen inom planområdet regleras med **H Detaljhandel**, för att möjliggöra detaljplanens syfte att bedriva handel med tillhörande parkering och lastplatser. Ytterligare motiv är att användningen anses vara lämplig inom området med hänsyn till planområdets läge i Vimmerby tätort. Genom att skapa fler användningar finns förutsättningar för användning av fastigheten över tid och med en blandad användning.

### K - Kontor

Markanvändningen inom planområdet regleras med **K Kontor**, för att möjliggöra detaljplanens syfte att bedriva kontor med tillhörande parkering och lastplatser. Genom att skapa fler användningar skapa förutsättningar för användning av fastigheten över tid och med en blandad användning. Området ligger centrumnära och kan nyttjas av flera olika typer av verksamheter.

### Z - Verksamheter

Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan (**Z**) bedöms lämpligt som användning i detta centrala läge. Genom att skapa fler användningar skapa förutsättningar för användning av fastigheten över tid och med en blandad användning. Området ligger centrumnära och kan nyttjas av flera olika typer av verksamheter.

### E<sub>1</sub> - Transformatorstation

Regleringen syftar till att möjliggöra för erforderlig energiförsörjning i området.

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

## J - Industri

Motivet till användningen är att området idag används för industri och syftar till att anpassas efter tidigare genomförd fastighetsreglering och utbyggnad av gata (Bondegränd).

## Egenskapsbestämmelser inom kvartersmark



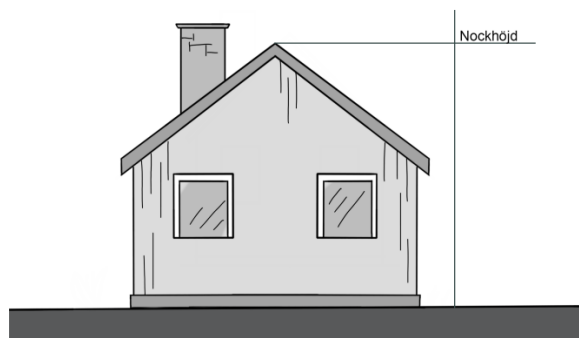
### Prickad mark

Begränsning av markens nyttjande regleras med *prickad mark* *marken får inte förses med byggnad*. Marken som inte får förses med byggnad innefattar ett riskjusterat avstånd om 30 meter från järnvägens spårmitt. Järnvägsleden avser dock inget farligt gods, men vid eventuell urspårning bedöms 30 meter minimera skada för människor och byggnader i området. Prickmarken längs övriga fastighetsgränser reglerar avstånd för byggnation mot fastighetsgräns.

### h<sub>1</sub> - Högsta nockhöjd är 13 meter

Byggnaders höjd inom planområdet regleras med *h<sub>1</sub> högsta nockhöjd är 13 meter*. Motivet till 13 meter nockhöjd regleras för att byggnaderna ska vara funktionella för detaljplanens syfte. En nockhöjd på 13 meter bedöms vara lämpligt eftersom byggnaderna ligger en bit ifrån Vimmerbyallén där befintlig bebyggelse ligger på cirka 7-8 meter i nockhöjd. Regleringen 13 meter som maximal nockhöjd motsvarar tre till fyra våningar.

Planbestämmelse om nockhöjd reglerar en byggnads yttertak. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertaketets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.



Illustrationen visar principen för beräkning av nockhöjd. Illustration: Klara Falk /Boverket

Figur 4. Princip för beräkning av nockhöjd.

### b<sub>1</sub> - Minst 20 % av marken ska vara genomsläpplig

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

Utförande gällande genomsläpplighet regleras med planbestämmelsen **b<sub>1</sub>** *minst 20 % av marken ska vara genomsläpplig*. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det inom planområdet finns utrymme för dagvattenhantering, till exempel genom grönytor eller genomsläpplig markbeläggning.

### **e<sub>1</sub> - Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom användningsområdet**

Utnyttjandegraden i området regleras med **e<sub>1</sub>** *största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom användningsområdet*. Motivet till egenskapsbestämmelsen är att reglera bebyggandets största omfattning, det vill säga den största tillåtna ytan byggnaderna får ta i anspråk på marken. Bestämmelsen medför att den maximala byggnadsarean inom användningsområdet är 12 570 kvadratmeter. Angiven byggnadsarea anses rimlig för att tillmötesgå behoven av byggnader i kombination med behoven av yta för att klara dagvattenhanteringen som finns på platsen.

### **a<sub>1</sub> - Marklov krävs även för åtgärder som försämrar genomsläppligheten**

Ändrad lovplikt inom planområdet regleras med egenskapsbestämmelse **a<sub>1</sub>** *marklov krävs även för åtgärder som försämrar genomsläppligheten*. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markens genomsläpplighet inte försämras. Bestämmelsen regleras som stöd till bestämmelsen om hårdgörningsgrad.



## Genomförandefrågor

Genomförandefrågorna redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen är vägledande för genomförandet och har ingen rättsverkan.

## Mark och utrymmesförvärv

Detaljplanen medför inte behov av att förvärva mark utan kan genomföras i enlighet med gällande fastighetsreglering.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning i form av fastighetsreglering, som innebär att mark överförs mellan fastigheter. Den del av fastigheten Flundran 20 som planläggs som kvartersmark (E<sub>1</sub>) kan på sikt komma att överföras till Vimmerby 3:3.

### Rättigheter

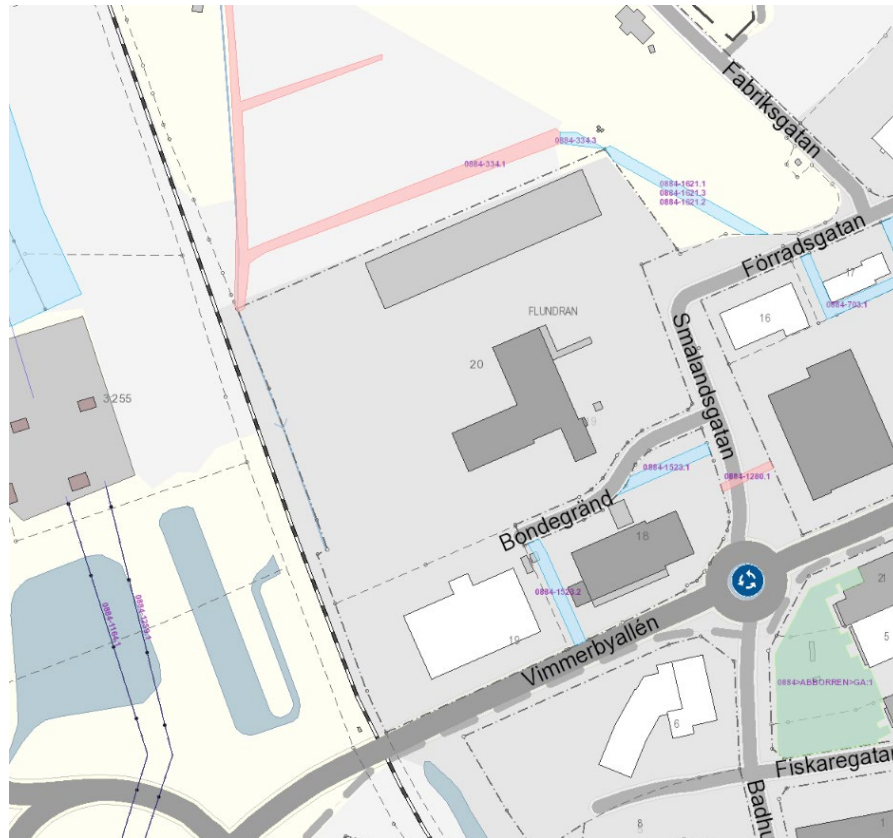
I södra delen av planområdet finns två servitut, ledningsrätt för dagvatten (0884-1523.1) och ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar (0884-1523.2). Ledningsrätterna bedöms inte påverkas av planförslaget.

Utanför planområdet finns servitut och ledningsrätter enligt nedan:

- 0884-1280.1 Officialservitut för fjärrvärme (öster om planområdet)
- 0884-1621.1 Ledningsrätt dagvattenledningar
- 0884-1621.2 Ledningsrätt gasledningar
- 0884-1621.3 Ledningsrätt fjärrvärmeledningar
- 0884-334.1 Officialservitut för avlopp

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21



Figur 5. Fastighetkarta med servitut och ledningsrätter

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Planområdet ligger inom befintligt system för el, tele, fiber, fjärrvärme och avfall i kommunen och kommer anslutas till det kommunala systemet. Fastighetsägaren ansvar för och bekostar utbyggnad av system inom fastigheten, i samråd med leverantörer av de olika tjänsterna.

### Utbyggnad allmän plats

Ingen utbyggnad av allmän plats krävs till följd av detaljplanen.

### Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten Flundran 20 har idag en anslutningspunkt till VA-nätet som avses användas för utbyggnad inom fastigheten. Fastighetsägaren/exploatör ansvarar för utbyggnad inom fastigheten.

Avseende dagvatten behövs ingen fördröjning inom fastigheten eftersom kommunala dammar och befintliga diken ligger i direkt anslutning till

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

fastigheten. Lokala vattensamlingar inom fastigheten löses genom väl genomförd höjdsättning.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Planläggning skapar förutsättningar för etablering av handel, kontor och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan inom Flundran 20. Genomförandet av detaljplanen medför kostnader för byggande av anläggningar med mera.

Kostnader och ansvar för ytterligare utredningar för att genomföra detaljplanen står fastighetsägare/exploatör för. Eventuell flytt eller andra åtgärder för att säkerställa ledningar och kabelanläggningars funktion bekostas av fastighetsägare/exploatör.

Planläggningen medför värdeökning för fastigheten och bedöms totalt sett innebära att detaljplanen anses ekonomiskt lönsam.

### **Planavgift**

Plankostnaderna regleras i ett plankostnadsavtal som tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren/exploatören. Inga planavgifter tas därmed ut i samband med bygglov.

Bygglovsavgift bekostas av fastighetsägaren i samband med bygglovsgivning.

Avgifter för VA tas ut enligt gällande taxa.

### **Drift allmän plats**

Allmän plats GATA har kommunalt huvudmannaskap och driften sköts av Vimmerby kommun.

### **Drift vatten och avlopp**

Inom fastigheten bekostar fastighetsägare/exploatör utbyggnad och drift av vatten, avlopps- och dagvattenledningar inom fastigheten, som ska anslutas till det kommunala ledningsnätet från en anvisad anslutningspunkt av VA-huvudman, VEMAB.

### **Gatukostnader**

Gatan inom planområdet är utbyggd.



Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

## **Organisatoriska frågor**

### **Exploateringsavtal**

Inget exploateringsavtal avses upprättas i samband med detaljplanen.

### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs enligt nedanstående:

- Uppdrag 2022-02-17
- Samråd Q1 2023
- Granskning Q2 2023
- Antagande Q3 2023
- Lagakraft Q3 2023

### **Kulturvärden**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

## **Planeringsunderlag**

### **Kommunala planeringsunderlag**

#### **Detaljplan**

Planområdet är del av gällande detaljplan Norra industriområdet kv. Laxen, Flundran, Rödspättan m.fl och stadsägan 892. 892 H m.fl. Planen antogs år 1984.

#### **Grundkarta**

Plankartan baseras på förädlad jourhållning utdrag ur Vimmerby kommuns primärkarta. Koordinatsystem i plan: Sweref 99 16 30. Höjdsystem: RH2000. Utdraget är gjort 2023-04-14.

#### **Översiktsplan**

Den nuvarande översiktsplanen för Vimmerby kommun antogs av kommunfullmäktige den 25 juni 2007.

#### **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 miljöbalken. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

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.

#### **Beslut om betydande miljöpåverkan**

En undersökning av betydande miljöpåverkan är framtagen 2022-11-10. Där har bedömningen gjorts att planen inte kommer att skapa någon betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken. Beslut om undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits 2022-12-14, MBN § 174/2022.

## **Utredningar**

#### **Dagvattenutredning**

En dagvattenutredning (Sweco AB, 2022-11-14) har tagits fram med anledning av detaljplan för Flundran 20 och Flundran 5. Utredningen baseras på Svenskt vattens publikation P110 samt Vimmerby kommuns Dagvattenstrategi. Dagvattenutredningen föreslår en principlösning för avledning, fördröjning och rening som behövs i samband med exploatering

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

av området, samt att situationen vid ett skyfall beaktas. Recipienten Stångån har enligt VISS senaste klassning måttlig ekologisk status framför allt med hänsyn till parametern fisk som påverkas negativt av övergödning i ytvattnet samt en stor mänsklig påverkansgrad på hydrologin i vattendraget. Recipienten bedöms ej uppnå god kemisk status.

Inom Flundran 20 tillkommer inga större mängder vatten utifrån fastigheten, det som genereras inom fastigheten samlas främst i mindre lokala lågpunkter som vid större regn rinner vidare mot diket i fastighetens västra och norra gräns. En mindre mängd vatten avrinner dock söderut mot en lågpunkt på intilliggande fastighet. Norr och väster om Flundran 20 löper diken som avleder dagvatten längs med järnvägsspåren och vidare under järnvägen till två anlagda dagvattendammar på de angränsande fastigheterna, Vimmerby 3:5 och 3:7. I anslutning till utloppet av befintliga dammar intill järnvägen finns idag en oljeskärm. Ytterligare en oljeskärm planeras. Flundran 20 avvattnas delvis direkt till diket väster och norr om fastigheten och dels via ledning mot Bondegränd i söder som ansluter till diket väster om fastigheten.

Flundran 20 föreslås att direkt avvattnas till det befintliga diket norr och väster om fastigheten, som sedan leds vidare genom befintliga dammar väster om Järnvägen. Genom noga utförd höjdsättning av fastigheten och vid behov hjälpande rännor och kantsten kan allt vatten avledas ytledes.

För att säkerställa att fastigheter söder om fastigheten inte belastas med dagvatten från Flundran 20 föreslås något slags motveck alternativt kantsten anläggas längs med den södra fastighetsgränsen.

Taktytor långt från befintliga diken (ex. de två byggnaderna i södra delen av fastigheten på föreslagen illustrationskarta) föreslås, om det finns tillräcklig kapacitet i befintlig ledning, ledas direkt till befintlig dagvattenledning söder om fastigheten. Övriga taktytor föreslås i största möjligaste mån ledas ut i nord och västlig riktning för att undvika vattenflöden och stående vatten på parkeringen. Vid utkast föreslås rännor eller liknande anläggas för att leda vattnet bort från byggnaden mot respektive dike. Parkeringen föreslås generellt höjdsättas för att avrinna mot diket i väst.

Dagvatten från Flundran 20 planeras avvattnas via de avskärande dikena till befintlig våt dagvattendamm. Det avskärande diket har här definierats som vägdike. En kombination av de två åtgärderna bedöms ge en fullgod rening.



Figur 6. Skiss över föreslagen dagvattenlösning för Flundran 20 utifrån Plankarta samrådshandling 2022-06 (lila linjer visar byggnader, 1 till 6, och parkeringsplatser mellan byggnaderna). Riktningspilarna visar avledning från takytorna som röda pilar, generell riktningspil för ytavrinning från parkering som tjockare röd pil och ungefärligt läge för dagvattenledning söder om fastigheten som grön linje.

### Skyfall

Vid exploatering är det viktigt att inte skapa skyfallsproblem inom området. I vidare arbete är det därför viktigt att detaljplaneområdet höjdsätts så att inte oönskade lågpunkter skapas samt att byggnader inte tar skada vid extrem nederbörd upp till minst ett klimatanpassat 100-årsregn. Instängda områden ska undvikas där de kan orsaka skador eller risker som inte är tolererbara. För att så långt som möjligt undvika negativa konsekvenser ur skyfallssynpunkt ska följande åtgärder genomföras:

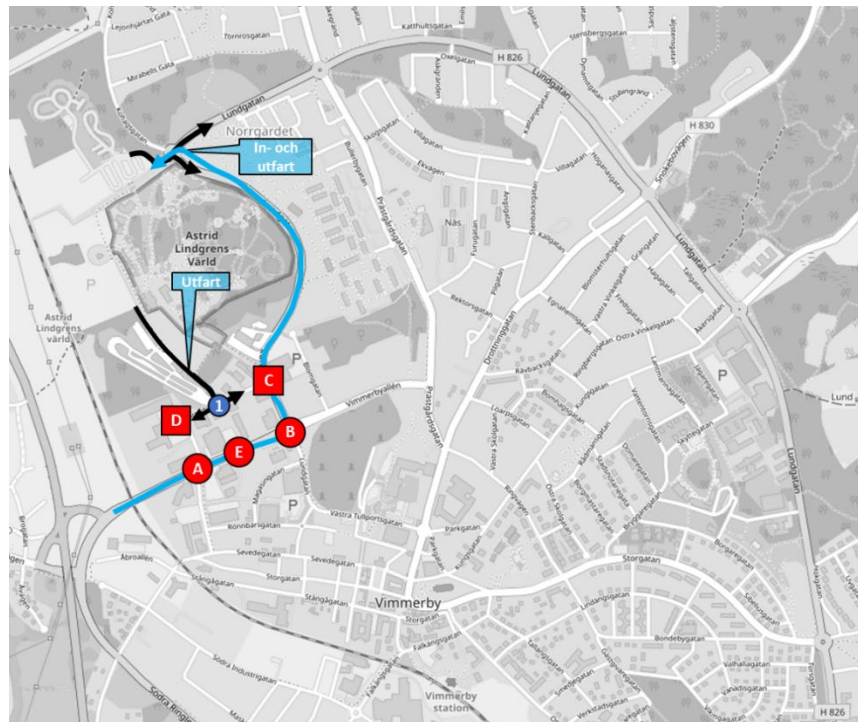
- För att säkerställa att inget dagvatten från fastigheten Flundran 20 belastar fastigheterna söder om fastigheten bör ett motveck, kantsten eller likande anläggas längs med den södra fastighetsgränsen. Viktigast är dock att säkerställa att hårdgjorda ytor inom fastigheten lutar bort från byggnader och mot befintliga diken i väster och norr.

## Trafikutredning

En kapacitetsutredning (Sweco AB, 2022-11-17) har tagits fram med anledning av detaljplan för Flundran 20 och för Flundran 5. Syftet med utredningen var att undersöka vilka kapacitetsproblem det eventuellt finns i utvalda korsningspunkter med dagens trafikflöden och framtida trafikflöden (år 2040), samt en översiktlig kontroll av kapaciteten vid evenemangstrafik.

Analysen av normalläget visar att det inte finns några kapacitetsproblem vare sig nu eller i ett framtida läge (år 2040). Det krävs därför inga åtgärder för att hantera trafiken. Däremot krävs åtgärder under evenemang för att hamna på en rimlig servicenivå. Exempel på åtgärder som skulle kunna göras i kombinationsutförande är bland annat:

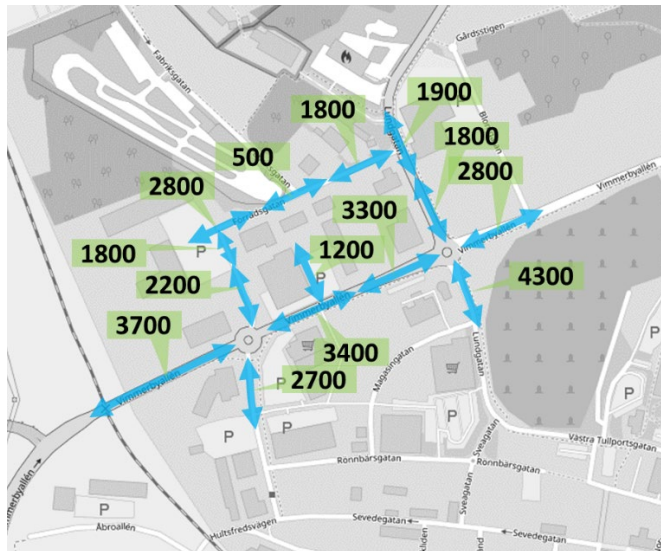
- Två körfält i vardera riktningen utmed studerat vägnät med minsta körbanebredd på 2,75 meter.
- Separat högersvängsfält vid punkt A för den norra och södra tillfarten.
- Skyltning både vänster och höger vid utfart från Fabriksgatan till väg 40, 34 och 23 och på andra lämpliga korsningspunkter.
- Tillfälliga signalregleringar vid lämpliga platser.
- Samordning mellan kommunen och Astrid Lindgrens värld för att effektivisera in- och utfart vid evenemang



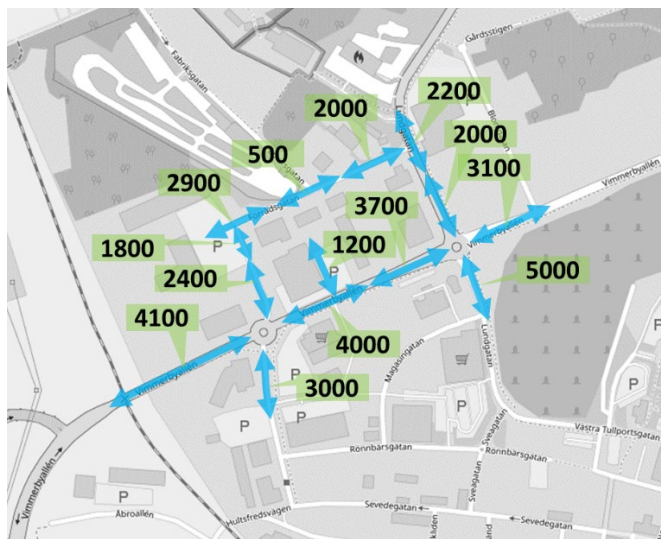
Figur 7. Färdvägar till och från Astrid Lindgrens värld. (hämtad från PM trafik)



Figurerna nedan visar uppräknade trafikflöden år 2022 och 2040, inklusive trafik som genereras av exploateringsområdena. Föreslagen exploatering på Flundran 20 beräknas generera 2700 ÅDT och Flundran 5 beräknas generera 800 ÅDT.



Figur 8. Uppräknat trafikflöde år 2022.



Figur 9. Uppräknat trafikflöde år 2040.

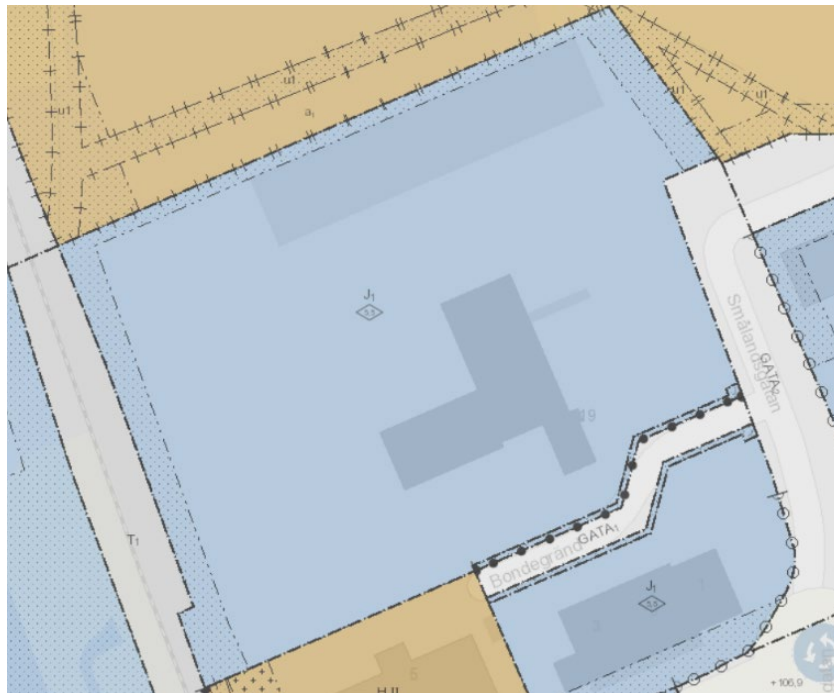
## Planeringsförutsättningar

### Kommunala planeringsunderlag och beslut

#### Detaljplan

Planområdet är del av gällande detaljplan (08-VYS-412) som medger småindustri med en byggnadshöjd på 5,5 meter inom området. I väst och norr tillåts inte uppförande av bebyggelse och marken begränsas av prickmark.

Gällande detaljplan för småindustri stämmer inte överens med dagens markanvändning som utgörs av handel och centrumverksamhet.



Figur 10. Gällande plan för fastigheten Flundran 20.

#### Planbesked

Ansökan om planbesked för fastigheten Flundran 20 (då Flundran 18) kom in den 29 oktober 2021. Sökande vill lägga till handel och kontor i detaljplanen med motivationen att det funnits handels- och kontorsverksamhet inom fastigheten i flera årtionden. Detta skulle också möjliggöra för utveckling av verksamheterna.

Kommunstyrelsen lämnade 11 januari 2022 (§ 14) positivt planbesked för fastigheten.



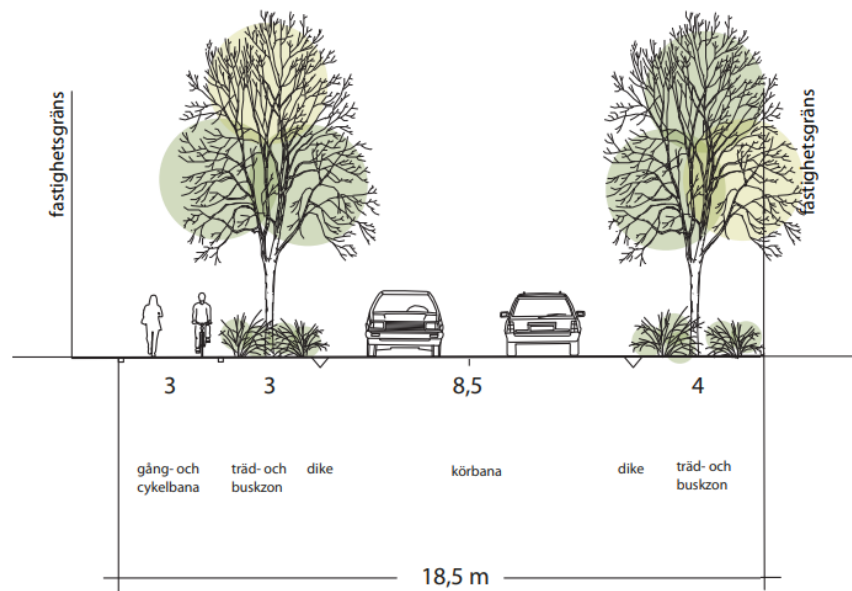
Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

## Gestaltningssprogram Vackra Vimmerby

Gestaltningssprogrammet Vackra Vimmerby är ett vägledande dokument för utveckling och förvaltning av miljön inom stads kärnan som togs fram 2015. Syftet är att programmet ska kunna vara vägledande i varje delprojekt som genomförs i Vimmerby och på sikt kan detta skapa en enhetlighet i staden.

Flundran 20 ingår i del av programmet med strategin ”Utvidgad stads kärna”. Strategin syftar till att koppla samman verksamhetsområdet med länkar mot staden. Programmet lyfter Vimmerby allén som en särskilt viktig länk att gestalta för att ge sitt rätta uttryck som entré till staden.



Figur 11. Principsektion på Vimmerbyallén, gestaltningssprogrammet.

## VA-plan

VA-planen är ett styrdokument i tre delar. Del 1, VA-översikt är antagen i februari 2012, del 2 VA-policy i december 2012 och del 3 Planering för vatten, avlopp och dagvatten i maj 2020. VA-planen ska möjliggöra en långsiktigt hållbar VA-försörjning och god vattenstatus inom hela kommunen, både inom och utanför de kommunala verksamhetsområdena. VA-planen är ett strategiskt dokument och innehåller åtgärder som bedöms viktigast för närmaste framtiden. Varje år återrapporteras åtgärder till kommunstyrelsen. I VA-planens del 3 finns tre bilagor, där bilaga 2 är en dagvattenstrategi. I denna beskrivs hur Vimmerby kommun ska arbeta långsiktigt med dagvattenfrågan. Allt dagvatten inom Vimmerby stad avleds förr eller senare till Stångån. Dagvattenstrategin innehåller principer och riktlinjer för dagvattenhanteringen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

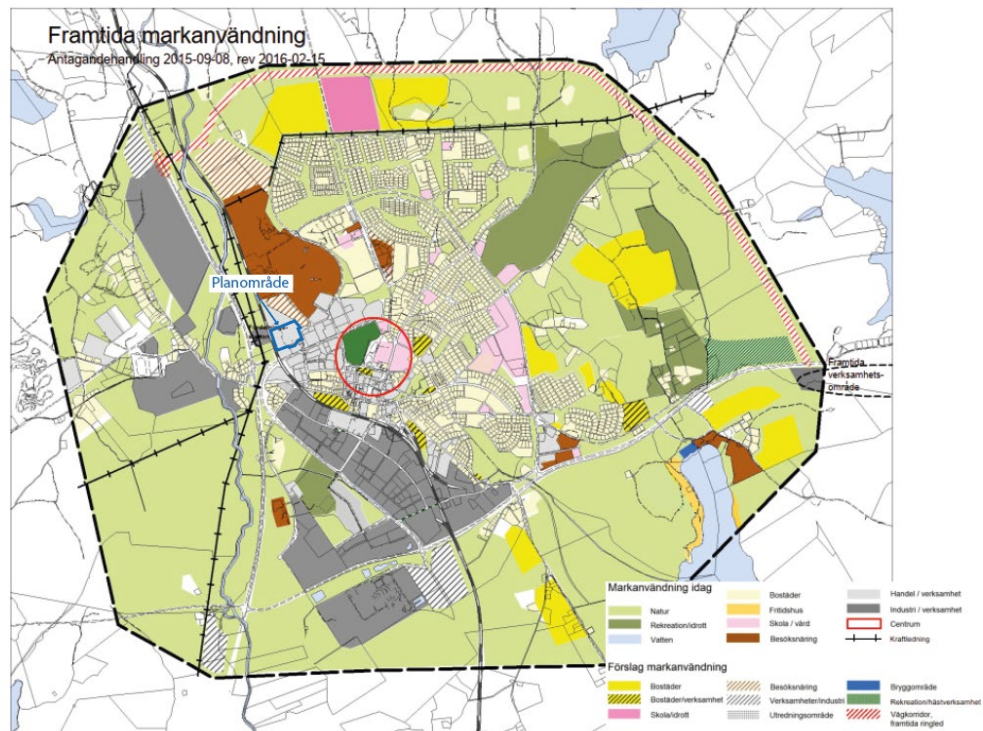
2023-04-21

- Dag- och dräneringsvatten ska omhändertas med långsiktigt hållbara metoder. Med detta menas att vattnet ska, så långt det är möjligt, hanteras lokalt i öppna system genom fördröjning, infiltration, rening och grundvattenbildning. Ledningssystem under mark ska undvikas och orenat vatten ska hindras att nå recipient. Recipientens känslighet styr behovet av rening. Denna princip gäller vid både nyetablering och underhållsarbete.
- Risken för översvämningar ska beaktas i den kommunala planeringen. Vid underhåll och ombyggnation ska riskerna för översvämning beaktas och byggas bort allteftersom.
- Dag och dränvatten ska betraktas som en resurs och användas för att skapa trivsamma vattenmiljöer i kommunens bebyggelseområden, liksom naturmiljöer med förutsättningar för ekosystemtjänster.
- Dag- och dränvatten ska inte avledas till spillvattenledning.
- Ovanstående principer ska tillämpas tillsammans med kravet i vattentjänstlagen om att dagvatten inom verksamhetsområdet ska omhändertas så att olägenheter inte uppstår för människor eller miljön. Öppen dagvattenhantering kan därmed behöva förekomma tillsammans med dagvattenledningar.
- Dagvattenhanteringen ska finansieras i enlighet med vattentjänstlagens bestämmelser och vara kostnadseffektiv.

### **Fördjupad översiktsplan**

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för Vimmerby stad från 2015. Området är här utpekade för handel och verksamheter. I Vimmerby finns inget externt handelsområde som konkurrerar med centrumhandeln. All handel är koncentrerad till centrumkärnan och värdet att koncentrera handeln både ur attraktivitet och miljöhänsyn lyfts.

Detaljplanen överensstämmer med den fördjupade översiktsplanens intentioner.



Figur 12. Planområdet i markanvändningskartan för fördjupad översiktsplan för Vimmerby från 2015.

## Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Vimmerby kommun antogs 2007. Kommunen arbetar just nu med att ta fram en ny översiktsplan. I gällande markanvändningskarta från 2007 ingår aktuellt planområde i ett område som står inför omvandling från industri till handel- och serviceområde. Ambitionen som uttrycks är att Vimmerby som handelsort ska värna om centrumhandeln och göra en balanserad markomvandling från industri- och verksamhetsområde till handelsetablering.

Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner.

## Riksintressen

### Totalförsvaret

Planområdet ligger inom Försvarmaktens påverkansområden för väderradar, vilket utgör område av betydelse för riksintresset totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 miljöbalken. Inom detta område riskerar exempelvis vindkraftsetablering att skada väderradarstationen. Detaljplanens ändamål bedöms inte utgöra skada på påverkansområdet för väderradar.

### Kulturmiljövård

Vimmerbys stadskärna är beläget cirka 200 meter söder om planområdet och omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresseområdet regleras av 3 kap 6 § miljöbalken och det är Riksantikvarieämbetet som har den nationella uppsikten för intresset. Planområdet ligger utanför riksintressets avgränsning men ska beakta värden som ger uttryck för intresset. Kyrkans dominans i stadsbilden och stadens tydliga visuella kontakt med det omgivande lägre landskapet är exempelvis av vikt att bevara. Detaljplanen bör av den här anledningen beakta höjder i landskapet så att nya byggnadsverk inte påverkar den visuella bilden av staden negativt.

Detaljplanen bedöms inte påverka stadsbilden på något negativt sätt.

### Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Detaljplanen berör inte jordbruksmark, skogsbruk, större oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

## Miljökvalitetsnormer

### 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.

Mätningar i kommunen har skett under ett vinterhalvår (2002/03) av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) i gaturum och urban bakgrund samt i gaturum av lättflyktiga kolväten (VOC) i gaturum. Vidare har mätningar skett av VOC under vinterhalvår 2005/06 och under kalenderår 2011 i samma gaturum. Vägtrafik bedöms vara den dominerande utsläppskällan i Vimmerby.

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

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 vatten**

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Stångån: Högerumsån – Älsterebäcken. Recipienten Stångån har enligt VISS senaste klassning måttlig ekologisk status framför allt med hänsyn till parametern fisk som påverkas negativt av övergödning i ytvattnet samt en stor mänsklig påverkansgrad på hydrologin i vattendraget. Recipienten bedöms ej uppnå god kemisk status.

Genomförandet av den planerade detaljplanen bedöms förbättra förutsättningarna för att ta hand om dagvatten inom planområdet jämfört med befintlig detaljplans reglering. Detta eftersom detaljplanen regleras med begränsad byggnadsarea och att marklov krävs för åtgärder som kan försämra genomsläppligheten. Detaljplanen medför även att användningen av marken övergår från industriändamål till handel, kontor och verksamheter. Handel, kontor och verksamheter har en mindre negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer än industri och behovet av rening av vatten från området minskar. Det innebär att detaljplanen ökar möjligheterna för recipienten Stångåns möjlighet att uppnå MKN.

Planen gränsar även till grundvattenförekomsten Vimmerby-Skillingaryd, förekomsten har god kemisk och kvantitativ status. De största påverkanskällorna bedöms vara diffusa källor i form av transport och infrastruktur samt vattenuttag i form av kommunal eller annan vattentäkt (VISS, Förvaltningscykel 3). Klorid är klassad som en risk för den kemiska statusen och torka för den kvantitativa. Detta är parametrar som dagvattenhanteringen inom planerna inte bedöms påverka.

Vimmerby kommun bedömer därmed att MKN för vatten inte kommer påverkas negativt efter antagande av detaljplanen.

## **Miljö**

### **Miljöbedömning**

Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en miljökonsekvensbeskrivning för planen. En undersökning av betydande miljöpåverkan är gjord 2022-11-10. Där har bedömningen gjorts att planen inte kommer att skapa någon betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken.

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

### Dagvatten

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram som beskriver nuvarande förutsättningar inom planområdet. Läs mer under *Planeringsunderlag, Utredningar*.

### Strandskydd

Planområdet omfattas inte av något strandskydd.

### Hälsa och säkerhet

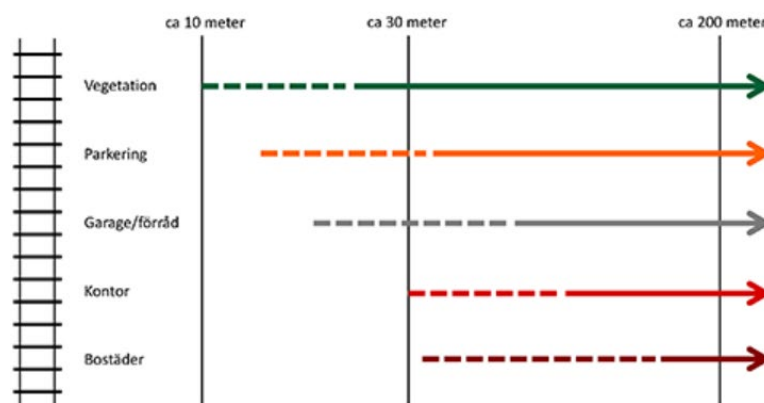
#### Omgivningsbuller

Planområdet bedöms inte påverka eller påverkas av omgivningsbuller.

#### Risk för olyckor

Planområdet bedöms inte ligga inom riskområde för olyckor kopplade till farligt gods eller trafik. Planområdet västra del ligger intill Stångådalsbanan. Stångådalsbanan har idag ingen godstrafik och ingen trafik med farligt gods.

Generella råd om avstånd till järnvägen för olika verksamheter enligt Trafikverket ska utgöra bedömning för varje enskilt fall.



Figur 13. Säkerhetsavstånd vid byggnation intill järnväg, Trafikverket 2021.

#### Risk för översvämning

Lokala vattensamlingar skapas i dagsläget inom området. Längs den södra plangränsen tillkommer vatten från grannfastigheten och gata som tillsammans med vattenflöden inom Flundran 20 ansamlas intill byggnad 1 i söder. Med väl genomförd höjdsättning bedöms skyfallshanteringen inom fastigheten kunna lösas. För att säkerhetsställa att inget dagvatten från fastigheten Flundran 20 belastar fastigheterna söder om fastigheten bör ett motveck, kantsten eller likande anläggas längs med den södra



Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

fastighetsgränsen. Det viktigaste är dock att säkerhetsställa att hårdgjorda ytor inom fastigheten lutar bort från byggnader och mot befintliga diken i väster och norr.

### **Risk för ras, skred och erosion**

Enligt SGU:s jordartskarta består området av fyllningsmassor och torv. Området ligger inte inom ett riskområde för ras, skred eller erosion.

### **Geotekniska förhållanden**

#### *Från dagvattenutredning*

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av fyllnadsmaterial och torv. Jordarterna indikerar hög respektive låg genomsläpplighet. Möjligheten till infiltration inom fastigheterna bedöms som god bortsett från dagens markanvändning där stora delar av marken är hårdgjord. Då infiltrationsförutsättningarna är svåra att bedöma i fyllnadsmaterial och dessutom kan variera kraftigt inom ett mindre område kan infiltrationskapaciteten inte bestämmas innan en geoteknisk undersökning är gjord. Enligt uppgifter från VEMAB har inga stora vattenmängder observerats på fastigheterna vid större regn, vilket kan tyda på en god infiltrationskapacitet.

### **Förorenad mark**

I samband med detaljplanearbetet har det påbörjats en inventering av historiska verksamheter inom fastigheten som kan ha gett upphov till föroreningar. Inom verksamheten pågår viss verkstadsverksamhet och verksamheten har pågått under lång tid. På grund av detta pågår arbete med en MIFO fas 1-inventering parallellt med detaljplanearbetet. Den preliminära bedömningen är att eventuella föroreningar som kan ha uppkommit inom fastigheten inte överstiger 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.

Om det skulle förekomma någon form av förorening som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön (Miljöbalken (MB) kap 10 §11), ska den som äger eller brukar en fastighet genast underrätta tillsynsmyndigheten.

### **Radon**

Vid byggnation gäller att radonhalten inte ska överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup> i byggnader där människor vistas mer än tillfälligt. Radonsäkert byggande regleras i BBR och säkerställs i samband med bygglov.



Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

Folkhälsomyndighetens allmänna råd om riktvärde för radon i inomhusluft är 200 Bq/m<sup>3</sup>, vilket även gäller arbetsplatser.

## Hydrologiska förhållanden

### Vatten

Norr och väster om Flundran 20 löper diken som avleder dagvatten längs med järnvägsspåren och vidare under järnvägen till två anlagda dagvattendammar på de angränsande fastigheterna, Vimmerby 3:5 och 3:7.

### Kulturmiljö

Den gamla stadskärnan i Vimmerby är beläget cirka 300 meter söder om planområdet. Vimmerbyallén, söder om planområdet, binder ihop den västra och östra delen av Vimmerby stad. Via Vimmerbyallén som ansluter till Badhusgatan i söder är det enkelt att ta sig till stadens centrum.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

### Fysisk miljö

Inom planområdet finns en lokal för handel och en större lagerlokal. Inom området finns även stor tillhörande parkeringsyta.



Figur 14. Bild på planområdet från nordöst

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21



Figur 15. Bild från öster på den norra byggnaden på fastigheten

## **Sociala förutsättningar**

Planområdet innefattar idag handel, centrumverksamhet och parkering. Platsen har begränsat socialt värde.

## **Teknik**

Området är anslutet till vatten-, spillvatten-, dagvatten-, fjärrvärme-, el-, tele- och fiberledningar.

## **Service**

Planområdet innefattar idag handel, centrumverksamhet och parkering.

## **Trafik**

Planområdet ansluter till Förrådsgatan och Smålandsgatan. Vimmerbyallén är belägen strax söder om planområdet och är en av stadens huvudgator. Sydväst om planområdet ansluter Vimmerbyallén till en cirkulationsplats.

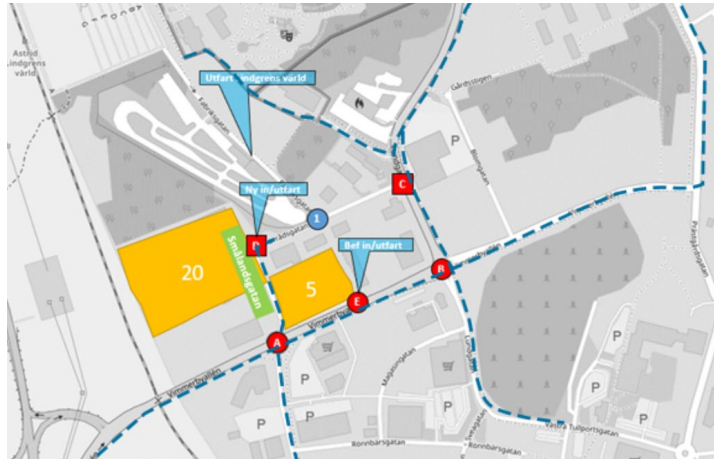
Planområdet västra del ligger intill Stångådalsbanan. Stångådalsbanan har idag ingen godstrafik och ingen trafik med farligt gods. Tågtrafiken är cirka 16,4 ÅDT år 2022. Prognos för 2040 är ca 1,8 ÅDT för godstrafik och 19,3 ÅDT för persontrafik, dvs en samlad prognos på ca 22 ÅDT.

En gång- och cykelväg avskild från biltrafik finns längs Vimmerbyalléns södra sida. Längs Smålandsgatan finns en avskild gång- och cykelväg längs

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

vägens östra sida. Gång- och cykelvägarna ger goda förutsättningar för att säkert ta sig till och från platser inom verksamhetsområdet.



Figur 16. Bakgrundskarta hämtad från OpenStreetMaps. Blå streckad linje = separerad och kombinerad gång- och cykelbana.

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

## **Konsekvenser**

### **Fastigheter och rättigheter**

Inga fastighetsrättsliga konsekvenser bedöms uppstå av eller krävas för detaljplanens genomförande.

### **Natur**

Vegetation i form av träd och buskage finns längs Stångådalsbanan i väst. I övrigt är största delen av området grus- och asfaltsbelagt. Inom planområdet finns inga skyddade arter eller skyddsvärda träd registrerade i artdataportalen. Detaljplanen bedöms inte påverka områden för naturmiljö på ett negativt sätt.

### **Miljö**

De nu kända förhållandena om området innebär, enligt Vimmerby kommuns bedömning, att det inte kan antas att det finns en risk för att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen utgår ifrån redovisad beskrivning av platsen, planen och undersökning av planens miljöpåverkan.

### **Dagvatten**

Dagvattensituationen inom planområdet bedöms förbättras genom att detaljplanen regleras med begränsad byggnadsarea i kombination med genomsläpplighet av marken och att marklov krävs för åtgärder som kan försämra genomsläppligheten. Det bedöms alltså inte innebära någon ökning i mängd dagvatten och kvaliteten bedöms inte heller försämrans jämfört med dagens användning.

### **Miljökvalitetsnormer**

Sammantaget bedöms inte planförslaget påverka miljökvalitetsnormer negativt. Detaljplanen möjliggör för åtgärder som kan förbättra förutsättningarna för att ta hand om dagvatten inom planområdet jämfört med befintlig detaljplans utformning. Genom föreslagen reglering bedöms möjligheterna för recipienten Stångåns möjlighet att uppnå MKN. Grundvattenförekomsten Vimmerby-Skillingaryd riskerar inte att påverkas negativt av parametrar som är kopplade till dagvattenhanteringen i området.

Vimmerby kommun bedömer därmed att MKN för vatten inte kommer påverkas negativt efter antagande av detaljplanen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

## **Hälsa och säkerhet**

### **Översvämning**

Detaljplanen bedöms inte ge några negativa konsekvenser vid eventuell översvämning, genom att detaljplanen regleras med begränsad byggnadsarea i kombination med genomsläpplighet av marken och att marklov krävs för åtgärder som kan försämra genomsläppligheten.

### **Sociala**

En utökning av kommersiell verksamhet kan skapa förutsättningar för fler arbetstillfällen i kommunen. Beroende på hur entrén och parkeringen utformas kan ytor för sociala mötesplatser möjliggöras kopplade till de kommersiella verksamheterna. Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns inga bostäder. I närområdet finns butiker och handelsetableringar.

### **Barn**

Området är främst inriktat på verksamheter och det är inte därav inte en primär målpunkt för barn. Viktigt att ta i beaktning är dock utformningen av gång- och cykelväg, infart, parkering och entréer utifrån barnens perspektiv, det vill säga hur platsen upplevs i ögonhöjd för barn.

### **Jämlikhet**

Jämställdhet ska genomsyra arbetet och verksamheten på alla nivåer. Inom planområdet skapas inga fysiska strukturer som vare sig positivt eller negativt påverkar det arbetet.

Kraven på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses. Utemiljön måste uppfylla kraven på tillgänglighet utifrån plan och bygglagstiftningen. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojektering och därmed i kommande bygglovsprövning.

### **Riksintressen**

Det bedöms inte finnas några risker för att detaljplanens genomförande får konsekvenser på riksintressena. Det är dock angeläget att vara uppmärksam på riksintresset för totalförsvaret gällande påverkansområdet väderradar, främst ifall höga objekt så som skyltar eller andra anordningar ska uppföras.

### **Trafik**

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



Miljö- och byggnadsförvaltningen  
MBN 2022 – 428  
Granskningshandling

2023-04-21

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.

## Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingar inför samråd upprättades av Sweco AB genom Karolina Persson, uppdragsledare, Johannes Sandgren, planeringsarkitekt, Linn Henriksson planeringsarkitekt.

Planhandlingar inför granskning har reviderats av Frida Karlsson, planarkitekt.

Detaljplanen har tagits fram i samarbete med tjänstepersoner inom Vimmerby kommun och Vimmerby Energi & Miljö AB (VEMAB).