



HULTSFREDS
KOMMUN



Vimmerby
kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för Flundran 5 och del av Vimmerby 3:3
Vimmerby kommun, Kalmar län



MBN 2022 – 436

Laga krafthandling

Upprättad: 2023-04-21

Reviderad: 2023-08-11

Antagen: 2023-09-18 KF § 103

Laga kraft: 2023-10-13

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

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	11
Användningsbestämmelser på allmän platsmark.....	11
Användningsbestämmelser inom kvartersmark.....	11
Egenskapsbestämmelser inom kvartersmark	11
Genomförandefrågor	15
Mark och utrymmesförvärv	15
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor.....	16
Organisatoriska frågor	17
Kulturvärden	18
Planeringsunderlag	19
Kommunala planeringsunderlag	19
Utredningar	19
Planeringsförutsättningar.....	26
Kommunala planeringsunderlag och beslut.....	26
Riksintressen.....	30
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	30

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

Miljö kvalitetsnormer	30
Miljö.....	31
Hälsa och säkerhet	32
Geotekniska förhållanden	32
Hydrologiska förhållanden.....	33
Kulturmiljö.....	33
Fysisk miljö.....	33
Sociala förutsättningar	35
Teknik	36
Service	36
Trafik	36
Konsekvenser	37
Fastigheter och rättigheter.....	37
Natur	37
Miljö.....	37
Miljö kvalitetsnormer	38
Hälsa och säkerhet	38
Sociala.....	38
Riksintressen.....	39
Trafik	39
Medverkande tjänstepersoner	39

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

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 detaljplanen 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 regleringarna nedan.

Planhandlingar

Detaljplanehandlingarna består av:

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

Bilagor

- *Dagvattenutredning Flundran 5 och 20*, Vimmerby, Sweco AB, 2022-11-14
- *Kapacitetsutredning Flundran 5 och 20*, Vimmerby, Sweco AB, 2022-11-17
- *Rapport: Provtagning Flundran 5 Vimmerby kommun*, Detectum AB, 2023-08-03

Planprocessen

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

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

övrigt av stor betydelse eller kan antas medföra en betydande miljö-
påverkan.



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 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av livsmedelsbutik med tillhörande parkeringar och lastplats för området på fastigheten Flundran 5.

Syftet är vidare att skapa förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering inom fastigheten Flundran 5.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planförslaget innebär att fastigheten Flundran 5 kan utvecklas med utökad lokal för handelsverksamhet samt tillhörande funktioner för verksamhetens ändamål.

Detaljplanen möjliggör för att ett dike ska kunna uppföras i norr samt i östra delen av fastigheten för att hantera dagvatten. Detaljplanen möjliggör och säkerställer även för infiltration på fastigheten.

Det kan vara lämpligt att endast tillåta trafik i ena riktningen eller på annat sätt organisera in- och utfarter på lämpligt sätt i området. Dessa trafikregleringar är inte lämpliga att göra genom bestämmelser om utfart i detaljplanen utan regleras i första hand genom lokala trafikföreskrifter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Allmän plats

Detaljplanen omfattar allmän platsmark i form av lokalgata samt huvudgata. Gatorna är befintliga och regleras för att säkerställa utfartsförbud från Flundran 5.

Huvudmannaskap

Vimmerby kommun är huvudman för allmän platsmark.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar delar av planområdet till kvartersmark med användningen detaljhandel.

Befintligt

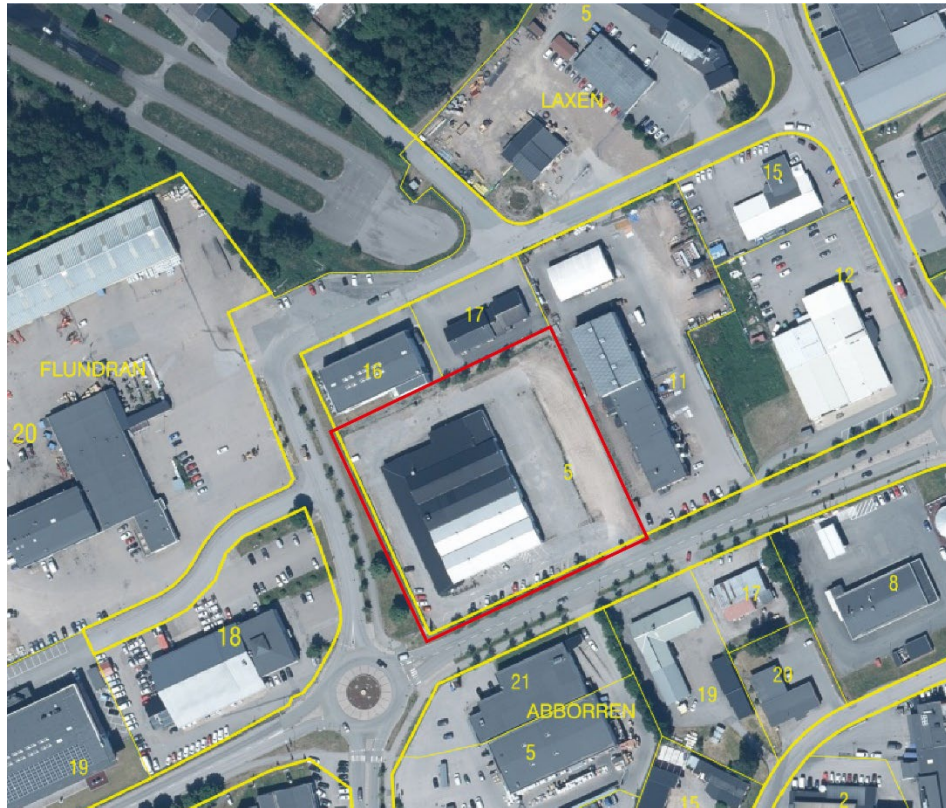
Planområdet ligger i centrala Vimmerby, cirka 500 meter nordväst om Stora torget. Planområdet utgör tillsammans med angränsande fastigheter ett mindre sammanhängande handels- och verksamhetsområde. Parallellt med planarbetet pågår rivning av byggnaden, grundplattan och enstaka pelare avses vara kvar efter avslutad rivning.

Planområdet gränsar i norr till fastigheterna Flundran 16 och Flundran 17, där museum och handel är beläget. I öst angränsar fastigheten Flundran 11 där verksamhet för svets- och plåtbearbetning bedrivs. I söder gränsar planområdet till Vimmerbyallén som är en av stadens huvudgator. I väst angränsar Smålandsgatan som är en lokalgata.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

Planområdet omfattar cirka 9 500 kvadratmeter. Fastigheten Flundran 5 är privatägd.

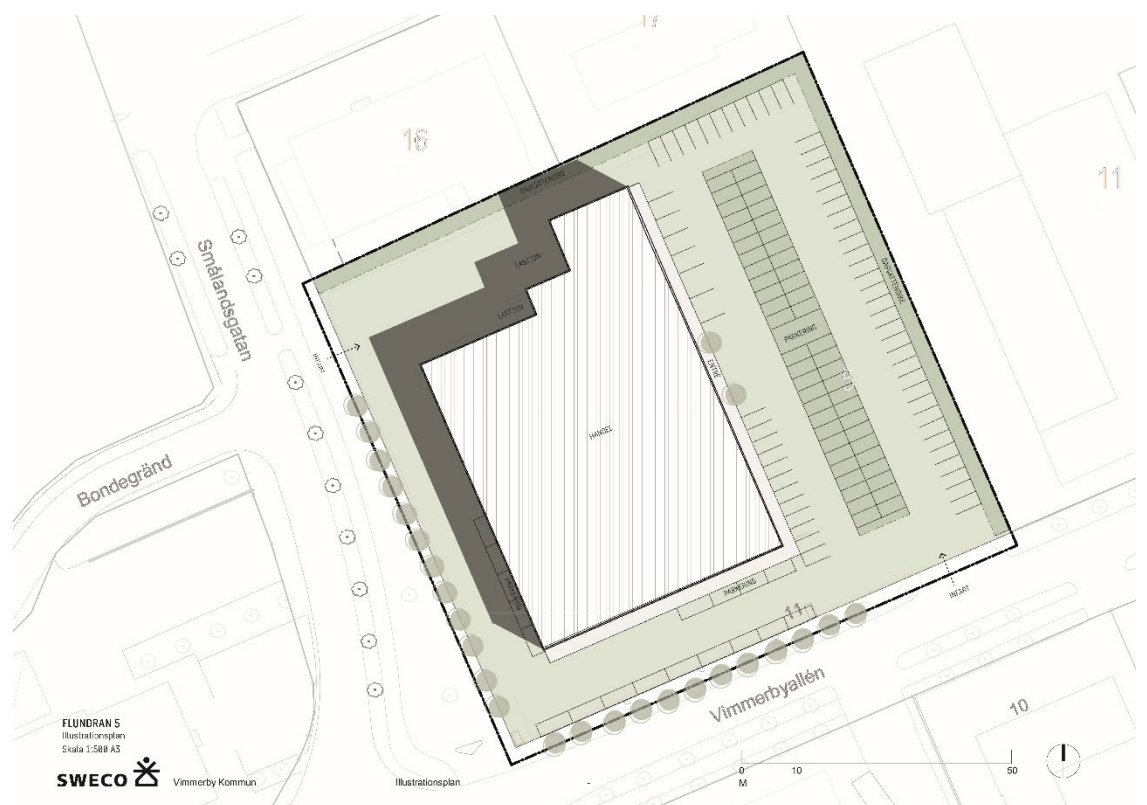


Figur 2. Översiktskarta. Planområdet i rött.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

Illustration av planförslaget



Figur 3. Illustration av planförslaget.

Ärendeinformation



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

Vimmerby kommun
Detaljplan för fastighet Flundran 5
Diarienummer: MBN 2022 – 436
Hänvisning till beslutsprotokollet: §25/2022
Detaljplanen påbörjades: 2022-02-17

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 på allmän platsmark

GATA₁ – Lokalgata

Lokalgata inom planområdet regleras till allmän platsmark **GATA₁** för att säkerställa väganslutning till fastigheten Flundran 5 samt för att kunna reglera utfartsförbud mot Smålandsgatan.

GATA₂ – Huvudgata

Huvudgata inom planområdet regleras till allmän platsmark **GATA₂** för att säkerställa väganslutning till fastigheten Flundran 5 samt för att kunna reglera utfartsförbud mot Vimmerbyallén.

Användningsbestämmelser inom kvartersmark

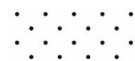
H - Detaljhandel

Markanvändningen inom planområdet regleras med **H Detaljhandel**, för att möjliggöra detaljplanens syfte att uppföra för byggnation av livsmedelsbutik med tillhörande parkeringar och lastplats för området. Ytterligare motiv är att användningen anses vara lämplig inom området med hänsyn till planområdets läge i Vimmerby tätort.

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.

Egenskapsbestämmelser inom kvartersmark



Prickad mark

Begränsning av markens nyttjande regleras med **prickad mark** *marken får inte förses med byggnad*. Motiv till egenskapsbestämmelsen är att hålla området bebyggelsefritt och möjliggöra dike för dagvattenhantering i norr samt öster. I söder regleras marken med prickad mark för att reglera byggnadens placering. Den prickade marken i söder bidrar även till att skydda närliggande alléträds rotsystem från skada.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

användningsområdet är 3 340 kvadratmeter. Angiven byggnadsarea anses rimlig för att tillmötesgå behoven av butiksytta i kombination med behoven av yta för att klara dagvattenhanteringen som finns på platsen.

b₁ - Minst 15 % av marken ska vara genomsläpplig

Utförande gällande genomsläpplighet regleras med planbestämmelsen **b₁ minst 15 % 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. Andelens storlek, 15 %, baseras på en avvägning mellan behovet av infiltration av dagvatten och möjligheten att kunna skapa en funktionell parkeringsytta för fastighetens ändamål.

b₁ - Källare får inte finnas

Utförande regleras med planbestämmelsen **b₁ källare får inte finnas**. Regleringen avser att skydda byggnaden vid en eventuell översvämning.

b₂ – Lägsta nivå på färdigt golv ska vara +107,3 meter över angivet nollplan och marken precis intill byggnaden ska vara minst 30 centimeter högre än intilliggande hårdgjord yta

Utförandet regleras med bestämmelsen **b₂ lägsta nivå på färdigt golv ska vara +107,3 meter över angivet nollplan och marken precis intill byggnaden ska vara minst 30 centimeter högre än intilliggande hårdgjord yta**. Syftet med regleringen är att skydda framtida byggnader inom användningsområdet från att översvämmas och ta skada vid ett skyfall. Bestämmelsen baseras på rekommendationer från framtagna dagvattenutredning.

m₁ – Marken avsedd för dagvattenanläggning.

Dagvattenanläggningen ska ha en fördröjningskapacitet om minst 60 kubikmeter

Skyddsbestämmelsen **m₁** reglerar att en dagvattenanläggning med fördröjningskapacitet om 60 kubikmeter anläggs inom användningsområdet, detta i enlighet med framtagna dagvattenutredning. Syftet är att dagvatten vid skyfall med lägre återkomsttid ska kunna hanteras och fördröjas inom användningsområdet.

a₁ - Marklov krävs även för åtgärder som försämrar genomsläppligheten

Ändrad lovplikt inom planområdet regleras med egenskapsbestämmelse **a₁ marklov krävs även för åtgärder som försämrar genomsläppligheten**. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markens genomsläpplighet inte



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

försämrar. Bestämmelsen regleras som stöd till bestämmelsen om
hårdgörningsgrad.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

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 föranleder inte till några behov av markförvärv för genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Flundran 5 inom planområdet är privatägd. Gatorna som tillhör Vimmerby 3:3 ägs av kommunen.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen föranleder inte till någon ändrad fastighetsindelning.

Rättigheter

Det finns inga servitut inom fastigheten Flundran 5. Inom fastigheten Vimmerby 3:3 finns ett officialservitut för fjärrvärme (0884-1280.1) som går mellan Flundran 5 och 18. Utanför planområdet finns servitut och ledningsrätter enligt nedan:

- 08-VYS-250.1 Officialservitut för industrispår (sydost om planområdet)
- 08-vys-250.2 Ledningsrätt för vatten och avlopp (öster om planområdet)
- 0884-703.1 Ledningsrätt för vatten och avlopp (norr om planområdet).



Figur 5. Fastighetkarta med servitut och ledningsrätter.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Fjärrvärme finns idag anslutet till befintlig byggnad i planområdet.

El, tele och fiber finns framdraget till området. Fastighetsägarna ansvarar och bekostar anslutning till el, fiber och teleledningar för ny bebyggelse. El, tele och fiberanslutning sker i samråd med leverantörer av de olika tjänsterna.

Avfallshanteringen sker enligt kommunens avfallsplan.

Utbyggnad vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten Flundran 5 har idag en anslutningspunkt till VA-nätet som avses användas för utbyggnad inom fastigheten. Fastighetsägaren/exploatör ansvarar för utbyggnad inom fastigheten.

Den dagvattenlösning inom Flundran 5 som krävs för att genomföra detaljplanen byggs och bekostas av fastighetsägaren/exploatör. Det krävs dels fördröjande diken inom Flundran 5, dessa regleras med bestämmelsen m₁, och för eventuella skyfall krävs avskärande åtgärder utanför Flundran 5.

Kommunen har det övergripande ansvaret för dagvattenhanteringen inom Vimmerby stad och kontinuerliga förbättringsarbeten genomförs och bekostas av kommunen. I samband med antagande av detaljplanen och exploatering av fastigheten Flundran 5 åtar sig kommunen att bekosta anläggning av ny dagvattenledning utanför planområdet för att möjliggöra avrinning från Flundran 5. VEMAB ansvarar för genomförandet.

Avseende skyfall måste det, med anledning av att Flundran 5 är ett instängt område, säkerställas att byggnader inte skadas om ledningsnätet dämmer upp vid stora regn, detta regleras i plankartan med bestämmelsen b₂.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planläggning skapar förutsättningar för etablering av detaljhandel inom Flundran 5. Genomförandet av detaljplanen medför kostnader för byggande

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

av anläggningar och dagvattenlösningar med mera. Anläggning av ny dagvattenledning bekostas av kommunen.

Kostnader och ansvar för ytterligare utredningar för att genomföra detaljplanen står fastighetsägare/exploatör för. Eventuell flytt av 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 tecknats 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 huvudgata och lokalgata 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 allmänna ledningsnätet från en anvisad anslutningspunkt av VA-huvudman, VEMAB.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal avses upprättas i samband med detaljplanen.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt nedanstående preliminära tidplan:

- Uppdrag 2022-02-17
- Samråd Q1 2023
- Granskning Q2 2023
- Antagande Q3 2023
- Lagakraft Q4 2023



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

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.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

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 2023-07-12.

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 § 175/2022.

Utredningar

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning (Sweco AB, 2022-11-14) tagits fram med anledning av detaljplanerna 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 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

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

Dagvattenutredningen föreslår en principiös lösning för avledning, fördröjning och rening som behövs i samband med exploatering av området, samt att situationen vid ett skyfall beaktas.

Flundran 5 är en lokal lågpunkt i området, vilket innebär att samtliga flödesvägar leder in mot fastigheten. Hela fastigheten är därmed ett instängt område där vattnet inte ytledes kan avrinna från fastigheten förrän hela lågpunkten har fyllts upp, vilket i detta fall skulle innebära att hela fastigheten översvämmas. Vatten ansamlas först i fastighetens nordvästra hörn där marknivån är som lägst. Utöver det regn som faller direkt på fastigheten tillrinner en stor mängd vatten från områden uppströms fastigheten. Vatten rinner främst in via intilliggande områden och grannfastigheter i nordost. En tydlig inkommande rinnväg syns i fastighetens sydöstra hörn.

I dagsläget är avvattningen av Flundran 5 något oklar och tros ske delvis genom en servisledning söderut och via tre dräneringsledningar norrut. Flertalet rännstensbrunnar är lokaliserade inom fastigheten, där några har påvisats ansluta till ledningar både norrut och söderut. De ledningar som antagits påverka avvattningen mest är en 250 BTG dräneringsledning som löper väster om fastigheten längs Smålandsgatan och den servisledning dit delar av takytor och en rännstensbrunn är ansluten. Dräneringsledningen ansluter till en dagvattenledning i Förrådsgatan norr om fastigheten som ansluter till diket norr om Flundran 20. Servisledningen ansluter till en kommunal huvudledning i Vimmerbyallén som leder västerut för att ansluta till diket väster om Flundran 20.

Då uppströms ledningsnät är väldigt stort har inte detta kunnat studerats i detalj inom denna utredning. Enligt uppgifter från VEMAB finns det dock kapacitet i ledningsnätet vid föreslagna anslutningspunkter för att ta emot dagvatten vid dimensionerande regn från Flundran 5. Uppströms Flundran 5 är en dagvattendamm nyligen anlagd. Väster om Flundran 20 ligger Allédammarna som anlades 2016-2017.

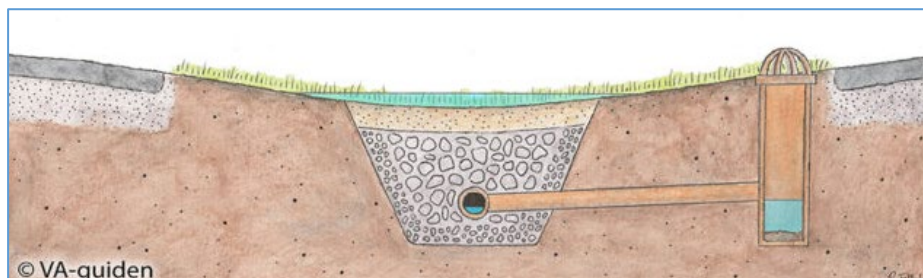
Då fastigheten är ett instängt område måste det säkerställas att byggnader inte skadas om ledningsnätet dämmer upp vid stora regn. Utredningen föreslår för Flundran 5 tre översiktliga alternativ. Plankartan regleras för att kunna genomföra alternativ 1 som innebär utloppspunkt norrut mot befintlig 800 ledning i Förrådsgatan och vidare till det avskärande diket norr om

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

Flundran 20. För att fördröja de 60 kubik som ett regn på 10 mm genererar föreslås diken anläggas längs fastighetens gränser. Det innebär vidare att det föreslås ett svackdike i fastighetens norra gräns med en toppbredd på 1,7 meter 0,2 meter djup och släntlutning 1:3. Detta rymmer cirka 20 kubik. Svackdiket kan sedan underbyggas med makadam med bredare topparea under mark, alternativt göras djupare för att omhänderta en större volym. Genom att anlägga två diken med extra underbyggnad kommer vi upp i den erforderliga volymen på 60 kubik. Två utformningar för diket har analyserats, makadamdike och vägdikey. En kombination av de två dikena bedöms ge god rening.

Nedan visas en illustration över hur ett dike underbyggt med makadam kan utformas. En bräddbrunn kan liksom illustrationen installeras i kanten eller upphöjt i mitten av diket för att säkerställa att vattnet avleds vid stora volymer som inte hinner infiltrera. Ytan är gräsbeklädd och omkringliggande asfalterade ytor sluttar mot diket. Markytan inom fastigheten ska luta mot föreslagna diken.



Figur 8: Illustration av dike underbyggt med makadam. Hämtat från Va-guiden.se, 2022-06-16. (dagvattenutredning, s. 15)

Oavsett val av åtgärder och dimensionerande återkomsttid krävs avskärande åtgärder för att hindra att vatten från omkringliggande områden belastar fastigheten. Sådana åtgärder får inte påverka grannfastigheter negativt. Framför allt gäller detta inströmmande vatten från tillrinningsområdet i nordost och Vimmerbyallén. Dessa åtgärder ska inte belasta gällande plan.

I och med befintlig dränering och fördröjande åtgärder i uppströms liggande områden bedöms tillrinningsområdet vara mindre än det som redovisas i dagvattenutredningen. Osäkerheten kring tillkommande flöden från uppströms liggande områden är dock stor och borde utredas och åtgärdas separat.

I alternativ 1 föreslås dagvatten ledas norrut via ledning som ansluter till befintligt dike norr om Flundran 20.

Då Flundran 5 ligger i en lågpunkt kan varken mindre regn eller skyfall avledas ytledes från fastigheten utan större förändringar av marknivå. För att

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

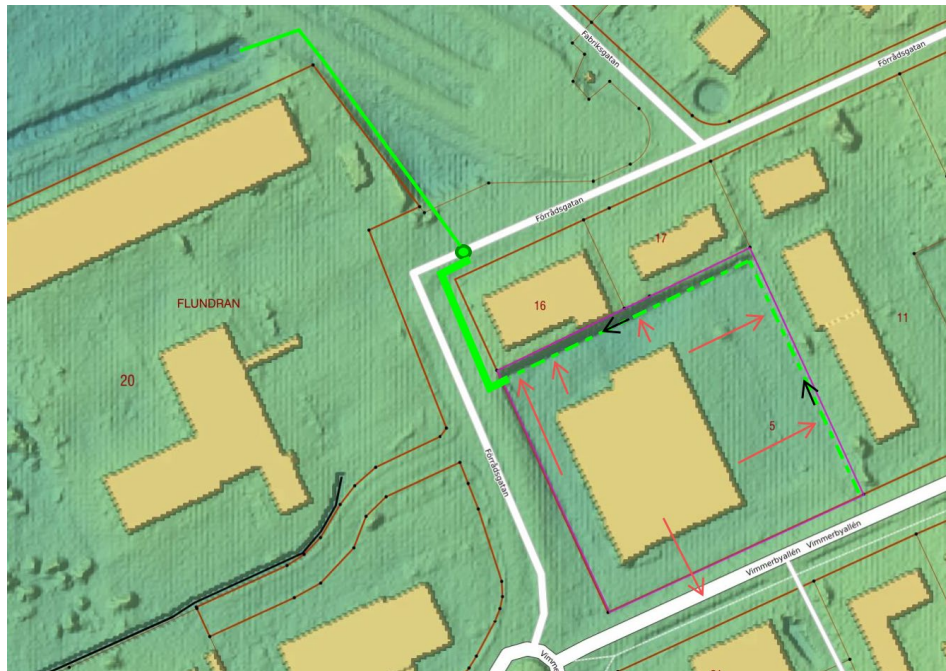
undvika skador på byggnation föreslås ledningssystemet dimensioneras upp för att även kunna omhänderta ett skyfallsregn från fastigheten. För att kunna avleda ett 100-årsregn från fastigheten behöver ledningen klara av ett utflöde på 500 l/s. Förutsatt en ledningslutning på 5 promille och råhet $k=0,2$ (motsvarande PVC eller plast) kräver detta en 600 mm dagvattenledning ut från fastigheten. Den nya 600 mm ledningen föreslås anläggas från föreslaget dike norrut längs med Smålandsgatan från fastigheten till befintlig 800 mm ledning i Förrådsgatan norr om fastigheten.

För att säkerställa att kapacitetsbrist inte uppstår i 800-ledningen föreslås denna bytas till en 1200-ledning. Vidare utredning behövs dock här för att bättre kunna avgöra vilken kapacitet som krävs.

De södra delarna av fastigheten och delar av takytan kan om möjligt ledas till befintlig servis i Vimmerbyallén.

För att avleda dagvatten till föreslagen ledning samt fördröja den efterfrågade volymen på 60 kubik föreslås två diken anläggas, i fastighetens östra och norra gräns. Dikena bör ha en kapacitet på minst 60 m^3 men det rekommenderas dock att en så stor volym som möjligt omhändertas för att minimera belastningen på befintligt ledningssystem. Samtliga ytor på fastigheten ska avledas mot dikena.

Förslaget visas översiktligt i Figur 8. Gröna streckade linjer visar diken, befintlig 800-ledning som tunn grön linje, ny ledningssträcka som tjock grön linje, svarta pilar flödesriktning och röda pilar föreslagen marklutning/generell avledning mot dike eller servisledning.



Figur 9. Översikt över förslag 1. Gröna streckade linjer visar föreslagna diken, befintlig 800-ledning som tunn grön linje, ny ledningssträcka som tjock grön linje, svarta pilar flödesriktning och röda pilar föreslagna marklutning/generell avledning mot dike eller servisledning. (Dagvattenutredning, s. 16)

Skyfall

Vid ett 100-årsregn finns risk för stora vattenansamlingar på Flundran 5 om inte avskärande åtgärder görs. Eftersom fastigheten är instängd behöver stora mängder vatten antingen kunna stå/magasinerats inom fastigheten eller pumpas ut.

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:

- Marken ska luta bort från samtliga byggnader och mot närmsta dike eller parkeringsyta, som agerar yttlig flödesväg vid skyfall. För att få ett tillräckligt skydd för byggnader rekommenderas att marken precis intill byggnader är minst 30 cm högre än intilliggande hårdgjord yta eller parkering alternativt att färdigt golv skall vara +0,7 m över intilliggande mark.
- Då planområdet på Flundran 5 idag är en instängd lågpunkt rekommenderas inkommande skyfallsflöden begränsas genom avskärande vall eller dike samt fördröjande åtgärder uppströms.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

Dagvattenledning för fastigheten anpassas för att omhänderta ett skyfall från fastigheten.

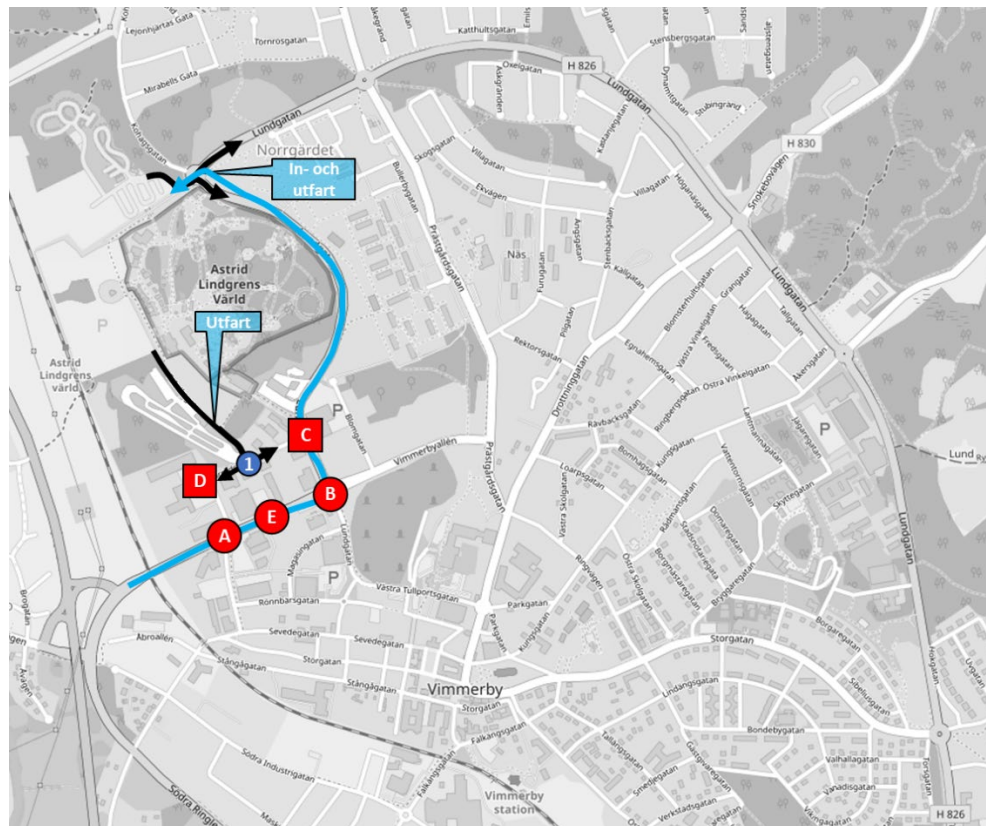
- Plankartan bör reglera att inga källare får anläggas på Flundran 5.
- Parkeringsyta inom Flundran 5 måste korrigeras så att den lutar mot föreslagna diken.
- Vid behov och om plats finns efter exploatering kan makadammagasinet på Flundran 5 grävas ut ytterligare för att rymma en större dagvattenvolym. Skelettjord kan anläggas under ex. parkering för att möjliggöra en större magasinering och fördröjning av dagvatten.
- Avrinning som kommer från intilliggande kommunala gator får inte rinna in på fastigheten. Det åligger väghållaren att omhänderta det vägvatten från Vimmerbyallen och Förrådsgatan som i dagsläget avrinner in mot Flundran 5.

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 10. 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.

Markprovtagning

En markprovtagning har genomförts i samband med planarbetet med syfte att utreda eventuell förekomst av markföroreningar inom fastigheten Flundran 5 samt redogöra för eventuella behov av åtgärder. Utifrån erhållna analysresultat och iakttagelserna på undersökningsplatsen är den samlade bedömningen att föroreningsnivån är så pass låg att inga särskilda åtgärder behöver vidtas.

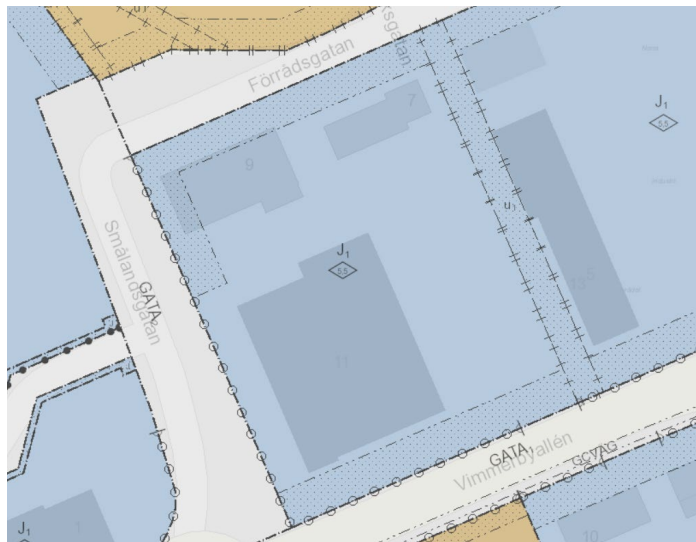
Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsunderlag och beslut

Detaljplan

Planområdet är del av gällande detaljplan från 1984 (08-VYS-412) som medger småindustri med en byggnadshöjd på 5,5 meter inom området. I öster reserveras mark för underjordiska ledningar. Västra sidan samt del av fastighetens södra gräns begränsas med utfartsförbud. Marken i området begränsas också till viss del av prickmark.

Gällande detaljplan för småindustri stämmer inte överens med dagens markanvändning som utgörs av handel och centrumverksamhet. Den nya planen kommer att ersätta del av den gällande detaljplanen (08-VYS-412).



Figur 11. Gällande detaljplan.

Planuppdrag

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2022-02-17 att ge miljö- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Flundran 5, Vimmerby kommun. Sökande vill att ny detaljplan ska möjliggöra för ett mer flexibelt användande av marken, etablering av fler verksamheter och skapa fler arbetstillfällen.

Gestaltningssystem Vackra Vimmerby

Gestaltningssystemet Vackra Vimmerby är ett vägledande dokument för utveckling och förvaltning av miljön inom stadskärnan 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.

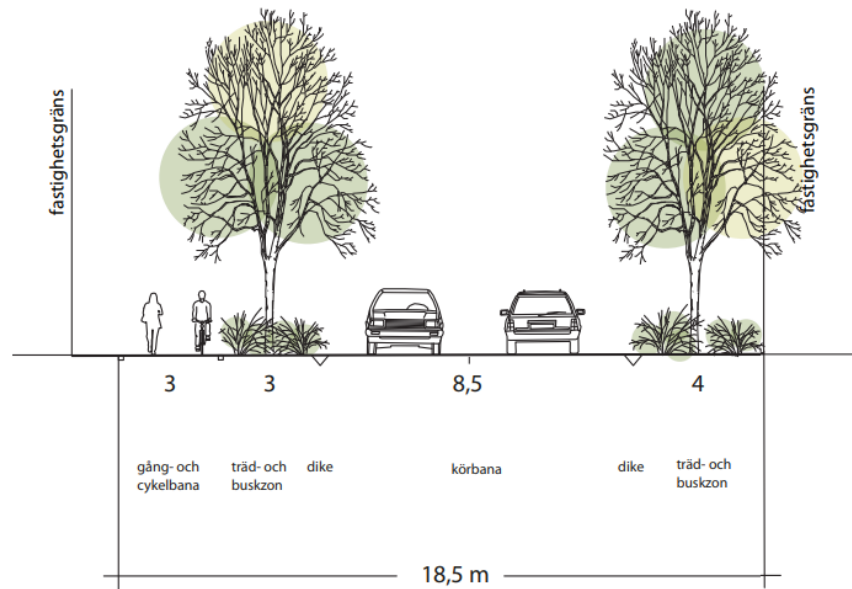
Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

Flundran 5 ingår i del av programmet med strategin ”Utvidgad stadskärna”. Strategin syftar till att koppla samman verksamhetsområdet med länkar mot staden. Programmet lyfter Vimmerbyallén som en särskilt viktig länk att gestalta för att ge sitt rätta uttryck som entré till staden.



Figur 12. Gestaltningsprogrammet *Vackra Vimmerby*.



Figur 13. Principsektion på Vimmerbyallén, gestaltningsprogrammet.



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.

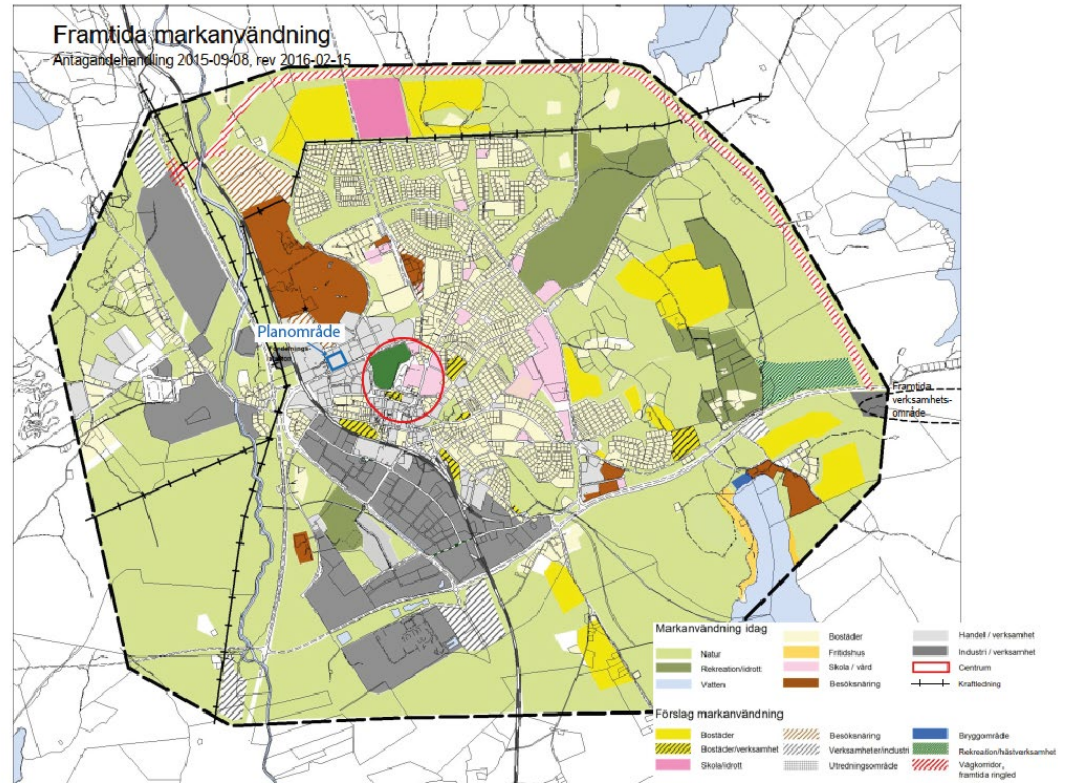
- Dag- och dräneringsvatten ska omhändertas med långsiktigt hållbara metoder. Med detta menas att vattnet ska, så långt det är möjligt, hanteras lokalt i öppna system genom fördröjning, infiltration, rening och grundvattenbildning. Ledningssystem under mark ska undvikas och orenat vatten ska hindras 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 dräneringsvatten ska betraktas som en resurs och användas för att skapa trivsamma vattenmiljöer i kommunens bebyggelseområden, liksom naturmiljöer med förutsättningar för ekosystemtjänster.
- Dag- och dräneringsvatten 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.

I markanvändningskartan i den fördjupade översiktsplanen pekas planområdet ut som mark för handel och verksamheter.

Detaljplanen överensstämmer med den fördjupade översiktsplanens intentioner.



Figur 14. Planområdet i markanvändningskartan i den fördjupade översiktsplanen 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 område som står för omvandling till handel och service. 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.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

Riksintressen

Totalförsvaret

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

Kulturmiljövård

Vimmerbys stadskärna är beläget cirka 300 meter sydöst 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 det visuella intrycket av staden negativt.

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 (NO₂) 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 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

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 – Älsteredebäcken. 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 försämrade genomsläppligheten samt att möjliggöra för fördröjning av dagvattnet genom att avsätta yta för dike. Detaljplanen medför även att användningen av marken övergår från industriändamål till handel och verksamheter. Handel och verksamheter har en mindre negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer än industri och behovet av rening av vatten från området minskar. Detaljplanens genomförande ökar därmed recipienten Stångåns möjlighet att uppnå MKN. 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.

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.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet bedöms inte påverka eller påverkas av omgivningsbuller som överskrider gällande miljö kvalitetsnormer för buller.

Risk för olyckor

Planområdet ligger inte i anslutning till någon trafikled för farligt gods. Risken för olyckor anses därmed inte påverka detaljplanen.

Risk för översvämning

Planområdet omfattar en lokal lågpunkt i området, vilket innebär att flödesvägar för dagvatten leder in mot fastigheten. Hela fastigheten är därmed ett instängt område där vattnet inte ytledes kan avrinna från fastigheten förrän hela lågpunkten har fyllts upp, vilket i detta fall skulle innebära att hela fastigheten översvämmas. Utöver det regn som faller direkt på fastigheten tillrinner en stor mängd vatten från områden uppströms fastigheten. Vatten rinner främst in via intilliggande områden och grannfastigheter i nordost. Utan avskärande åtgärder riskerar fastigheten att översvämmas vid ett skyfall (se *Dagvattenutredning*, Sweco AB 2022-11-14).

Risk för ras, skred och erosion

Enligt SGUs jordartskarta består området av fyllningsmassor. Området ligger inte inom ett riskområde för ras, skred eller erosion.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av fyllnadsmaterial. 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 utan en geoteknisk undersökning. Enligt uppgifter från VEMAB har inga stora vattenmängder observerats på fastigheterna vid större regn, vilket kan tyda på en god infiltrationskapacitet.

Förorenad mark

En markprovtagning har genomförts i samband med planarbetet med syfte att utreda eventuell förekomst av markföroreningar inom fastigheten Flundran 5 samt redogöra för eventuella behov av åtgärder. Utifrån erhållna analysresultat och iakttagelserna på undersökningsplatsen är den samlade bedömningen att föroreningsnivån är så pass låg att inga särskilda åtgärder behöver vidtas.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

Den kemiska analysen av markprovtagningen påvisade halter under gällande riktvärden för känslig markanvändning. För vissa prover låg halterna under detektionsgränsen.

Den kemiska analysen av grundvatten påvisade halter som var mycket låga eller under detektionsgränsen. Arsenik och nickel påvisades i halter som indikerar måttlig till påtaglig påverkan i jämförelse med halter som normalt kan förekomma i grundvatten.

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/m³ i byggnader där människor vistas mer än tillfälligt. Radonsäkert byggande regleras i BBR och säkerställs i samband med bygglov. Folkhälsomyndighetens allmänna råd om riktvärde för radon i inomhusluft är 200 Bq/m³, vilket även gäller arbetsplatser.

Hydrologiska förhållanden

Vatten

Idag finns inga vattendrag eller öppna dagvattenlösningar inom planområdet.

Kulturmiljö

Den gamla stadskärnan i Vimmerby är beläget cirka 300 meter sydöst 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.

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

Fysisk miljö

Inom Flundran 5 fanns tidigare en lokal för handel med tillhörande parkeringsyta. Parallellt med planarbetet pågår rivning av byggnaden, grundplattan och enstaka pelare avses vara kvar efter avslutad rivning.

Vegetation i form av gräs och träd finns inom planområdet. I norr växer ett fåtal björkar. I övrigt är största delen av området grus- och asfaltsbelagt.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

Längs Vimmerbyallén och Smålandsgatan finns planterade alléträd. Träden längs Smålandsgatan omfattas inte av det generella biotopskyddet då deras brösthöjdsdiameter är under 20 centimeter i brösthöjdsdiameter samt yngre än 30 år. Träden längs Vimmerbyallén omfattas av det generella biotopskyddet men bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande. Rotsystemen tillhörande träden längs Vimmerbyallén skyddas från byggnation genom den prickmark som ligger längsmed Vimmerbyallén.

För gällande planavgränsning finns inga skyddade arter eller skyddsvärda träd registrerade i artdataportalen.



Figur 15. Vy från sydväst. Observera att rivning av byggnaden pågår under planarbetets gång.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11



Figur 16. Vy från sydöst. Observera att rivning av byggnaden pågår under planarbetets gång.



Figur 17. Vy från sydväst. Observera att rivning av byggnaden pågår under planarbetets gång.

Sociala förutsättningar

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

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

Teknik

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

Service

Planområdet innefattar idag handel, centrumverksamhet och parkering.

Trafik

Vimmerbyallén ingår delvis i planområdet men är främst belägen söder om planområdet och är en av stadens huvudgator. Sydväst om planområdet ansluter Vimmerbyallén till en cirkulationsplats. Norrut från cirkulationsplatsen finns Smålandsgatan, vilket är en lokalgata. Smålandsgatan ingår delvis i planområdet men är främst belägen väster om planområdet.

En gång- och cykelväg avskild från biltrafik finns längs Vimmerby alléns södra sida. Längs Smålandsgatan finns en avskild gång- och cykelväg längs vägens östra sida. Gång- och cykelvägarna ger goda förutsättningar för att ta sig till och från platser inom verksamhetsområdet på ett säkert sätt.



Figur 18. Vy från väst. Observera att rivning av byggnaden pågår under planarbetets gång.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Genomförandet av planen innebär inga direkta lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd och ledningsrättsåtgärd för fastigheten Flundran 5. Om lantmåteriförrättning skulle bli aktuell ska exploatören ansöka och bekosta eventuell fastighetsbildning, bildande av servitut eller gemensamhetsanläggning. Ledningsägare för allmänna ledningar ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmåteriförrättning avseende ledningsrätt.

Natur

Enstaka träd längs Smålandsgatan kan komma att behöva tas bort för att möjliggöra en ny in- och utfart till Flundran 5. Träden omfattas inte av biotopskydd och eventuellt bortplockande bedöms ha en marginell påverkan på naturvärden. Träden längs Vimmerbyallén bedöms inte påverkas av detaljplanen, de områden inom Flundran 5 som kan beröra deras rotsystem regleras med prickmark varpå rötterna inte bedöms ta skada av detaljplanen.

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. En dagvattenanläggning med möjlighet att fördröja 60 kubikmeter kommer också att anläggas samt att byggnader inom området regleras med en lägsta tillåten golvhöjd och att marken intill byggnaden ska vara 30 centimeter högre än omgivande mark.

Detaljplanen medför även att användningen av marken övergår från industriändamål till handel och verksamheter. Handel och verksamheter har en mindre negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer än industri och behovet av rening av vatten från området minskar

Förutsättningarna för hantering och rening av dagvatten samt skydd vid skyfall bedöms därför förbättras avsevärt i relation till tidigare planläggning för området.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

Miljökvalitetsnormer

Sammantaget bedöms inte planförslaget påverka miljökvalitetsnormer negativt. Miljökvalitetsnormerna för ytvatten kan komma att påverkas om inte redovisade dagvattenlösningar genomförs. Detaljplanen säkerställer att diken som krävs för dagvattenhantering inom fastigheten anläggs samt begränsar byggandets omfattning med hänsyn till avledning, fördröjning och rening av dagvatten. Dagvattenutredningen (Sweco AB, 2022-11-14) föreslår principlösningar för detta för att dagvattnets mottagande recipient, Stångån, inte ska påverkas negativt.

Hälsa och säkerhet

Översvämningar

Planen reglerar genomsläppligheten, begränsar byggnadsarea, säkerställer att ingen källare byggs, lägsta tillåtna golvhöjd och att marknivån intill byggnader är högre än intilliggande mark samt att marklov krävs för åtgärder som försämrar genomsläppligheten. Dessa regleringar minskar risken för översvämning av fastigheten samt säkerställer att byggnader inom fastigheten inte tar skada vid en eventuell översvämning. Risken för människors hälsa och säkerhet till följd av översvämning inom planområdet bedöms därför minska av planens genomförande.

Sociala

Inom planområden skapas inga fysiska strukturer som vare sig positivt eller negativt påverkar det arbetet med barnperspektiv och jämställdhet.

Planen möjliggör för utveckling av handel vilket bedöms stärka det sammanhängande handels- och verksamhetsområdet som mötesplats i Vimmerby tätort. På så sätt främjas de sociala värdena för platsen.

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.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2022 – 436
Laga krafthandling

2023-08-11

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 några riksintressen. 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

Utifrån genomförd trafikutredning bedöms inga negativa konsekvenser eller kapacitetsproblem uppstå till följd av detaljplanens genomförande.

Medverkande tjänstepersoner

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

Planhandlingar inför granskningsutställning har upprättats av Frida Karlsson, planarkitekt, som även reviderat planhandlingarna inför antagande.

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