



HULTSFREDS
KOMMUN



Vimmerby
kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för Tobo 3:7, Tobo 3:78 och Tobo 3:79,
Storebro, Vimmerby kommun



MBN 2023–1364
Laga kraft
2023-07-18

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023–1364
Laga kraft

2023-07-18

Innehåll

Inledning	4
Planhandlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planprocessen.....	4
Beskrivning av detaljplanen	5
Plandata.....	5
Planförslag	5
Befintlig användning.....	6
Genomförandetid	6
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Motiv till regleringar.....	7
Genomförandefrågor	9
Mark och utrymmesförvärv	9
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
Tekniska frågor	10
Ekonomiska frågor.....	11
Organisatoriska frågor	12
Kulturvärden	13
Prövning enligt annan lagstiftning.....	13
Planeringsunderlag	14
Kommunala.....	14
Utredningar	16
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	17
Kommunala.....	17
Riksintressen.....	17
Natur och kultur	17
Stads- och landskapsbild.....	17
Fornlämningar.....	17
Offentlig och kommersiell service.....	18
Gator och trafik.....	18
Miljökonsekvenser.....	18

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023–1364
Laga kraft

2023-07-18

Miljö kvalitetsnormer	18
Geotekniska förhållanden	20
Hydrologiska förhållanden.....	20
Hälsa och säkerhet	22
Social hållbarhet	22
Medverkande tjänstemän	23

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023–1364
Laga kraft

2023-07-18

Inledning

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger till exempel vad som ska vara allmän plats, kvartersmark (privat mark), hur bebyggelsen ska regleras. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Till varje detaljplan hör också en 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 planförslaget kan antas påverka miljön så mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs.

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

Planhandlingar

Detaljplanehandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (finns hos Miljö- och byggnadsförvaltningen)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (UBM)

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för två privata fastigheter att äga mark som de nyttjar.

Planprocessen

Planen hanteras med ett standardförfarande eftersom syftet inte är i strid mot översiktsplanen och inte anses vara av betydande allmänt intresse eller i övrigt av stor betydelse eller kan antas medföra en betydande miljö-påverkan.



Processen vid standardförfarande.

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

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023–1364
Laga kraft

2023-07-18

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 planförslaget till förutsättningarna på platsen.

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

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

Synpunkter från samrådet och granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Därefter vinner planen laga kraft om den inte överklagas.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Läge

Planområdet ligger nord-nordöst om Pelarnevägen inom ett område som kallas Stranden.

Inom området Stranden ligger planområdet i den sydvästra delen vid ett mindre kvarter omgivet av Aspvägen, Björkvägen och Videvägen.

Areal

Planområdet är ca 2 330 kvm.

Ägoförhållanden

Kommunen äger fastigheten Tobo 3:7 som i anslutning till planområdet är reglerad som gatu- och naturmark. Planområdet inkluderar följande fastighet; Tobo 3:78 (privat), Tobo 3:79 (privat) samt Tobo 3:7 (kommunal)

Planförslag

Det övergripande målet med detaljplanen är att ändra tidigare reglerade markanvändningen så att den överensstämmer med hur området ser ut idag.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023–1364
Laga kraft

2023-07-18

Detta innebär att mark som tidigare varit planlagt som allmän platsmark övergår till kvartersmark samt att en anpassning av egenskapsbestämmelser genomförs för att skapa ett planenligt utgångsläge. Inga nya bostäder förväntas att uppföras inom planområdet.

Detaljplanen strider inte emot gällande eller kommande översiktsplan.

Allmän plats

Planförslaget innebär att en del av tidigare parkmark blir planlagd som **GATA** för att inte vara planstridig. Gatan blir för allmänheten och för transporter till och från närliggande privata fastigheter. Gatan kommer att vara en förläggning av Asp- eller Björkvägen. Gatan kommer bestå av en asfalterad yta men sakna trottoar. Gående antas kunna röra sig på samma yta som bilarna, eftersom hastigheten är låg och sikten god.

Kvartersmark

B – Bostäder

Planförslaget anger **Bostäder** för de två privata fastigheterna inom planområdet. Detta för att skapa ett planenligt utgångsläge. Tanken är att marken ska fortsätta vara möjlig att använda för bostadsändamål och att bevara den bebyggelsestruktur som finns i området. Kvartersmarken kommer troligtvis se ut som en trädgård, med en huvudbyggnad och ett antal eller inga komplementbyggnader.

Befintlig användning

Idag ser området ut som ett villakvarter byggt under 1970-talet. Vägarna var tänkta att sluta i återvändsgränder, men i stället anpassades vägnätet för att möjliggöra viss rundkörning. Storebro Strand nås endast via en väg i syd-sydväst.

Villorna i området är generellt enplansvillor och upptar ungefär en femtedel av fastigheterna. Villorna står generellt mitt på fastigheten.

Fastighetsgränserna förtydligas med häckar, staket och i vissa fall stödmurar. Området kan sägas ha en småskalig bebyggelsekaraktär.

Idéen med planförslaget är att bevara befintlig karaktär i den mån det är möjligt, samtidigt som det behövs en del anpassningar för att skapa ett planenligt utgångsläge.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (5 år). Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägarens vilja.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023-1364
Laga kraft

2023-07-18

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

Begränsning av markens utnyttjande



Prickmark: Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Regleringen sker i delar av planområdet där bebyggelse inte är lämpligt till följd av avstånd från gata. Regleringen anpassas för att likna omkringliggande detaljplaner och bevara områdets bebyggelsestruktur. Regleringen tar juridiskt stöd i PBL 4 kap.§§ 11 och 16. PBL 4 kap. 11§, i detaljplan får kommunen bestämma bebyggandets omfattning över och under mark, byggnadernas användning och andelen lägenheter av olika slag i bostadsbyggnader och lägenheternas storlek. PBL 4 kap. 16§. att kommunen får bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter.

Höjd på byggnadsverk

h₁: Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter

Motiv: Regleringen syftar till att säkerhetsställa en höjd inom användningsområdet med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan, enligt PBL 2 kap 6 §. Nockhöjden regleras för att få en enhetlig höjd på bebyggelsen inom området.

Utnyttjandegrad

e₁: Största byggnadsarea är <i kartan angivet> % inom egenskapsområdet

Motiv: syftet är att reglera lämplig största storlek på byggnation. Regleringen begränsar byggnadsarea samtidigt som den är anpassad för att skapa ett planerligt utgångsläge. Regleringen tar juridiskt stöd i PBL 4 kap. 11§, i detaljplan får kommunen bestämma bebyggandets omfattning över och under mark, byggnadernas användning och andelen lägenheter av olika slag i bostadsbyggnader och lägenheternas storlek.

e₂: Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m³ per fastighet

Motiv: syftet är att reglera lämplig största storlek på byggnation. Regleringen begränsar byggnadsarea samtidigt som den är anpassad för att skapa ett planerligt utgångsläge. Regleringen tar juridiskt stöd i PBL 4 kap.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023–1364
Laga kraft

2023-07-18

11§, i detaljplan får kommunen bestämma bebyggandets omfattning över och under mark, byggnadernas användning och andelen lägenheter av olika slag i bostadsbyggnader och lägenheternas storlek.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

v₁: Max en lägenhet per byggnad

Motiv: Bestämmelsen hindrar att byggnad uppförs som flerfamiljshus. Anledningen till regleringen är att bevara områdets karaktär som villaområde samt att tidigare gällande detaljplan har en liknande bestämmelse. Regleringen tar juridiskt stöd i PBL 4 kap. 11§, i detaljplan får kommunen bestämma bebyggandets omfattning över och under mark, byggnadernas användning och andelen lägenheter av olika slag i bostadsbyggnader och lägenheternas storlek.

Utförande

b₁: Minst <i kartan angivet> % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Motiv: Bestämmelsen hindrar att en allt för stor del av fastigheten blir hårdgjord. Anledningen till regleringen är att möjliggöra för lokalt omhändertagande av dagvatten och förhindra att infiltration omöjliggörs på en för stor yta. Regleringen tar juridiskt stöd i PBL 4 kap. 16§, att kommunen får bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter.

Utformning

f₁: Endast friliggande hus

Motiv: För att behålla områdets karaktär samt vara anpassa till tidigare gällande detaljplan regleras bebyggelsen till endast friliggande hus. Regleringen tar juridiskt stöd i PBL 2 kap. 6 §, att bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan samt i PBL 4 kap. 16§, att kommunen får bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023–1364
Laga kraft

2023-07-18

Genomförandefrågor

Förutsättningarna för att genomföra detaljplanen bedöms som goda. Detta baseras främst på att mycket av de åtgärder som detaljplanen föreslår redan är genomförda. Gatan som förbinder Björkvägen och Aspvägen är redan byggd. Det som behöver utföras är en formell lantmåteriförrättning där mark från den kommunala fastigheten Tobo 3:7 övergår till de två privata fastigheterna.

De negativa konsekvenserna av planförslaget är att mark som tidigare, formellt, har varit för tillgänglig allmänheten nu hannar i privat ägo.

De positiva konsekvenserna är att utgångsläget inte längre är planstridigt, varken för kommunen gällande allmän platsmark eller för de enskilda fastigheterna gällande överträdelse av bygg rätt. Att bygg rätten anpassas för att skapa ett planenligt utgångsläge möjliggör för de enskilda fastigheterna att bygga mer på sin respektive fastighet.

Mark och utrymmesförvärv

För att genomföra detaljplanen behöver kommunen inte förvärva mark eller andra utrymmen. Istället kommer en del av den kommunala fastigheten Tobo 3:7 att förvärvas av de privata fastigheterna Tobo 3:78 och Tobo 3:79. För mer information, läs *Fastighetsrättsliga frågor*

Rätt till inlösen, huvudman

Enligt 6 kap. 13–15 §§ PBL har kommunen rätt att lösa in mark under vissa specifika omständigheter, till exempel för att genomföra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

För att genomföra planförslaget behöver kommunen inte lösa in någon mark. Därmed återges ingen mer information som rör rätt till inlösen än det som nämns i det ovanstående stycket.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelse

Planförslaget innehåller inga bestämmelser som rör fastighetsindelning, men förslaget medför konsekvenser för de tre berörda fastigheterna.

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget syftar till att möjliggöra en fastighetsreglering mellan en del av den kommunala fastigheten Tobo 3:7 och de angränsande privata fastigheterna Tobo 3:78 och Tobo 3:79. Fastighetsgränsen mellan de båda privata fastigheterna förlängs till användningsgränsen för **BOSTAD** (se figur 1). Ungefär 160 kvm mark regleras in i Tobo 3:78 och respektive 266

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023–1364
Laga kraft

2023-07-18

kvm i Tobo 3:79. Observera att detta endas är en uppskattning av arealen.
Mer exakta värden tas fram vid en lantmäteriförrättning.



Servitut och rättigheter

Planförslaget bedöms inte påverka gällande servitut eller rättigheter inom planområdet.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inga tekniska åtgärder behövs för planens genomförande. Se nedan rubriker för närmare tematiska beskrivningar.

Elektroniska kommunikationer

Både fiber och telefonledningar finns framdragna till fastigheterna. Ledningsägaren har deltagit i samråd av planförslaget. Under samrådet framförde ledningsägaren att de önskar behålla befintlig anläggning i nuvarande läge. Om undanflyttningsåtgärder behövs ska den part som initierar behovet även stå för kostnaden.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. Ledningar för spillvatten, dagvatten och dricksvatten finns framdragna till fastigheterna.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023-1364
Laga kraft

2023-07-18

Avfallshantering

De privata fastigheterna inom området har idag kommunal avfallshantering och kommer fortsätta ha det i framtiden. Fastigheterna kommer fortsätta följa gällande kommunala avfallspolicyer och riktlinjer.

Ifall avfall uppstår vid om- eller nybyggnation ska detta hanteras i linje med rådande policyer och riktlinjer.

Utbyggnad allmän plats

Allmän platsmark är redan iordningställd och utbyggd i området. Planförslaget medför ingen ny eller förändrad allmän plats som kräver att åtgärder genomförs.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Ett genomförande av planförslaget kommer kräva ekonomiska åtgärder. Kostnaden för lantmäteriförrättningen är beroende av en mängd olika faktorer som kan förändras. Därför hanteras frågor berörande lantmäteriförrättning hanteras i efterkommande process när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Avgift

Plantkostnaderna regleras i ett plankostnadsavtal som upprättades i samband med detaljplanearbetet. Inga planavgifter tas därmed ut i samband med framtida ansökan av bygglov.

Bygglovsavgifter tas ut enligt gällande taxa. Exploatören eller lovsökande står för kostnaden av avgifterna.

Ersättningsanspråk

Kommunen har rätt att besluta om ändrad markanvändning, men en fastighetsägare har en principiell rätt till pågående markanvändning. Om en fastighetsägare blir förhindrad att fortsätta använda marken på samma sätt som tidigare kan en ersättningssituation uppstå.

Rätten för ersättning och inlösen regleras i 14 kap, plan- och bygglagen.

Inlösen

Kommunen får lösa in mark som enligt detaljplan ska användas för allmän plats där kommunen ska vara huvudman. Rätten till inlösen är villkorlös och gäller såväl under som efter genomförandetiden av detaljplan. Kommunen behöver inte lösa in någon mark för att kunna genomföra detaljplanen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023-1364
Laga kraft

2023-07-18

Gemensamhetsanläggning

Planförslaget innehåller inga gemensamhetsanläggningar och bedöms inte påverka några närliggande gemensamhetsanläggningar.

Om det finns gemensamhetsanläggningar i närheten av planområdet är tanken att inte påverka dem eller deras möjlighet att fortsätta bedriva sin verksamhet.

Drift allmän plats

All allmän plats som är inkluderad i planförslaget har kommunalt huvudmannaskap. Ansvaret för drift ligger hos Samhällsbyggnadsavdelningen, mer specifikt Gatukontoret. Kostnaden för drift faller under den generella skattefinansierade verksamheten.

Drift vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. Det är därmed ett kommunalt ansvar att säkra driften för vatten och avloppsförsörjning. Kostnaden för driften hamnar hos Vimmerby Energi och Miljö AB (VEMAB) som tar ut en avgift enligt gällande taxa. Kontakta VEMAB för mer information.

Gatukostnader

Eftersom gatunätet redan är utbyggt i området tillkommer inga kostnader för att bygga ut gatan inom planområdet. Avseende kostnad för drift samt underhåll av gata, se **Drift allmän plats**.

Organisatoriska frågor

Avtal

Inget särskilt markanvisnings- eller exploateringsavtal avses upprättas.

Tidsplan

Antagande av detaljplanen beräknas ske av kommunfullmäktige under 2023. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft är genomförandetiden 60 månader (5 år).

När detaljplanen vunnit laga kraft kan en lantmäteriförrättning påbörjas där mark från den kommunala fastigheten Tobo 3:7 övergår till de privata fastigheterna Tobo 3:78 och Tobo 3:79.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för att iordningställa, bygga ut och sköta drift av allmänplatsmark inom planområdet.

Varje enskild fastighetsägare ansvarar för sin fastighet.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023-1364
Laga kraft

2023-07-18

Huvudmannaskap

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

Enskilt huvudmannaskap gäller för kvartersmark, det vill säga bostäder.

Kulturvärden

Det finns inga utpekade kulturvärden i eller i närheten av planområdet. Därmed antas ingen påverkan, ansvarsfördelning eller kostnad behöva redovisas kopplat till detta.

Det är den enskilda fastighetsägarens ansvar att ta hand om sin fastighet. Detta inkluderar byggnader såväl som trädgård. Skötseln av den enskildes fastighet förväntas följa plan- och bygglagen, miljöbalken och annan relevant lagstiftning samt riktlinjer.

I framtiden kan området komma att pekas ut som kulturhistoriskt värdefullt som ett exempel på bilismorienterad planering eller 1970-talets samhällsbyggnads- och arkitektoniska normer.

Prövning enligt annan lagstiftning

Planförslaget innehåller inga åtgärder eller förändringar som behöver prövas enligt annan lagstiftning än plan- och bygglagen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023-1364
Laga kraft

2023-07-18

Planeringsunderlag

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Kommunala

Detaljplan

Gällande byggnadsplan (08-VYJ-755) är från 1973 och anger områden för bostadsändamål (fristående hus), gata och natur.



Genomförande har inte följt byggnadsplanen och nu finns det området som behöver rättas till. Ungefärligt planområde är markerat med röd fyrkant.

Byggnadsplan med beskrivning finns hos Lantmäteriet och i arkivet hos Vimmerby kommun.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023-1364
Laga kraft

2023-07-18

Planprogram

Det finns inget planprogram eller andra vägledande planeringsdokument som är aktuella i området.

Grundkarta

För planområdet har Miljö- och bygg upprättat en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter.

Fördjupad översiktsplan

Det finns ingen fördjupad översiktsplan för Storebro.

Översiktsplan

Planområdet är inte utpekade i gällande eller kommande översiktsplan, men Storebro som ort är utpekad. Storebro beskrivs ur ett historiskt och framtida perspektiv där visionen är att samhället ska fortsätta få växa och kommunikationer ska förbättras.

Gällande översiktsplan är från 2007 och finns hos Vimmerby kommun. Kommande översiktsplan planeras att antas 2024 och finns hos Vimmerby kommun.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Planområdet och Storebro är inte utpekade i riktlinjerna för bostadsförsörjning i Vimmerby kommun.

Riktlinjerna säger att kommunen ska fokusera på att skapa förutsättningar för generationsskiften och flyttkedjor där olika hushåll flyttar till boenden som är mer lämpad hushållets uppbyggnad. Exempelvis där barnfamiljer får möjlighet att flytta till större villor eller ensamstående bor i mindre byggnader eller lägenhet.

För att uppnå detta bör kommunen fokusera på att möjliggöra för lägenheter i attraktiva lägen.

Planförslaget följer inte riktlinjerna eftersom;

- 1) Förslaget inte möjliggör för nybyggnation.
- 2) Förslaget fokuserar på två villafastigheter och skapar ingen lägenheter.

Planförslaget följer delvis riktlinjerna eftersom;

- 1) Förslaget kan höja värdet på de två villafastigheterna genom att fastigheternas area blir större.
- 2) Förslaget anpassar byggnadsmöjligheterna på fastigheterna till barnfamiljer.
- 3) Förslaget är inom ett attraktivt område.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023-1364
Laga kraft

2023-07-18

Riktlinjer för bostadsförsörjning är från 2017 och finns hos Vimmerby kommun.

Övriga kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2021-10-21 till miljö- och byggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för området.

Beslut om uppdrag finns hos Miljö- och byggnadsförvaltningen i Hultsfreds och Vimmerby kommun.

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.

Planens genomförande strider inte mot mark- och vattenanvändningen i gällande eller kommande översiktsplanen. Detaljplanens genomförande strider inte heller mot de föreslagna lokala miljömålen och inte heller mot de långsiktiga miljömål som beslutats nationellt och regionalt.

Undersökning om betydande miljöpåverkan finns hos miljö- och byggnadsförvaltningen i Hultsfred och Vimmerby kommun.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Miljö- och byggnadsförvaltningen gör bedömningen att genomförandet av detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 5 § Miljöbalken (1998:808). Detta stöds av en utförlig checklista som är innehåller kriterier som kan ge indikationer på betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (2010:9000) bedöms därmed inte behövas genomföras.

Beslut om betydande miljöpåverkan togs av miljö- och byggnadsnämnden den 5 april 2023. Beslutet baserades på den sammanvägda bedömningen som miljö- och byggnadsförvaltningen gjort med hjälp av en utförlig checklista.

Utredningar

Inga utredningar har genomfört under planprocessen, eftersom inget uppenbart behov av utredningar har identifierats eller kommit till kännedom.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023-1364
Laga kraft

2023-07-18

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala dokument

Detaljplan

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan (08-VYJ-755) att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla utanför planområdet.

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Planförslaget anses inte ha någon påverkan på gällande eller kommande översiktsplan. Det finns ingen fördjupad översiktsplan för Storebro i Vimmerby kommun.

Riksintressen

Planförslaget anses inte ha några konsekvenser på riksintressen, eftersom planområdet inte ligger inom något känt riksintresse.

Natur och kultur

Planområdet ligger nära Storebro damm vilket erbjuder natur- och kulturupplevelser. Den omkringliggande skogen möjliggör för rekreation i form av ett elljusspår. Den omkringliggande skogen karaktäriseras av blandskog med dominerande inslag av barrträd. Det finns även en lekplats och några öppna ytor som möjliggör för spontanlek norr om planområdet.

Utöver det ovan beskrivna kunde inga kulturella eller rekreationsgivande platser identifieras. Förutom skogen runt omkring bostadsområdet Stranden utgörs växtligheten i området av villaträdgårdar med blandad flora.

Planförslaget anses inte påverka naturliga-, kulturella- eller rekreationsvärden inom eller i närheten av planområdet.

Stads- och landskapsbild

Landskapsbilden kan beskrivas som ett skogsnära bostadsområde med delvis koppling till Storebro damm. Bebyggelsen är småskalig, generellt i en våning och generellt uppförd under 70-talet. I bakgrunden finns ridåer av blandskog, dominerande av barrträd, som ramar in området. Planförslaget anses inte ha någon påverkan på stads- och landskapsbilden.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i eller i närheten av Planområdet. Ifall en misstänkt fornlämning skulle påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas och tillsynsmyndighet kontaktas.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023-1364
Laga kraft

2023-07-18

Offentlig och kommersiell service

Generellt saknas offentlig och kommersiell service i området.

Enligt gällande byggnadsplan finns det möjlighet att etablera handel ca 280 meter öster om planområdet. Det finns även möjlighet att etablera industri ca 260 meter sydöst om planområdet på andra sidan en ledningsgata.

Planförslaget anses inte ha någon påverkan möjligheten att bedriva offentlig eller kommersiell service.

Gator och trafik

Gatorna är smala, ca 8 meter, och används främst av de som bor i området. Området saknar trottoar, men detta är inte problematiskt eftersom hastigheten i området är låg, ca 30 km/h.

Sydväst om planområdet går Pelarnevägen (väg 707). Vaghållaren är Trafikverket och hastigheten är hög, ca 80 km/h, men trafikmängden är låg på ca 124 fordon årsmedeldygnstrafik.

Planförslaget anses inte ha någon påverkan på gator eller trafik.

Miljökonsekvenser

Planförslaget antas inte påverka hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken-

Oexploaterade områden

Planområdet och dess närområden är redan exploaterat. Det finns närliggande områden som inte är exploaterade, men dessa ligger utanför och avskilt från planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids, 5 kap miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

Planområdet bedöms inte vara utsatt för buller. Den närmsta bullerkällan är Pelarnevägen. Vägen hade 2020 en ÅDT på ca 124 fordon. Antalet fordon är för lågt för att använda Boverkets vägledning '*Hur mycket bullrar vägtrafiken?*'. Det vill säga det uppskattade bullervärdet enligt vägledningen

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023-1364
Laga kraft

2023-07-18

hamnar under 50 dB. Det finns inga kända indikationer på att detta kommer förändras i framtiden.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Senaste mätning som har genomförts i kommunen är från 2018, men luftkvaliteten bedöms som god och gynnas av att naturområdena i kommunen är omfattande och orterna är förhållandevis små.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten och gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas. Inom planområdet har ingen mätning av luftkvaliteten genomförts, men planområdet bedöms gynnas av närheten till naturområden.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsnorm.

Planområdet ligger inom en sand- och grusförekomst som kallas Storebro övre (VISS EU_CD: SE638683-149936). Denna vattenförekomst är skyddad (ID:WA71302327) för dricksvattenförsörjning genom vattenförvaltningsförordningen artikel 7. Grundvattenförekomsten har en god kemisk och kvantitativ status.

Den kemiska statusen fastställdes efter analys av fem olika ämnen och dess föreningar. Kommentaren till klassningen är att den har låg tillförlitlighetsklassning. Det finns inte någon informationskälla som visar att något ämne överstiger riktvärden. Bedömningen gjordes 2019.

Den kvantitativa statusen fastställdes som god men med låg tillförlitlighetsklassning. Kommentaren till bedömningen är att Kalmar län är nederbördsfattigt och att de senaste åren har många haft problem med torra och vattenbrist. Länsstyrelsen i Kalmar har inte kännedom om problem med tillgången av vatten inom denna grundvattenförekomst, så den kvantitativa statusen kan inte bedömas som otillfredsställande. Bedömningen gjordes 2019.

Planförslaget bedöms inte påverka grundvattenförekomsten eftersom;
1) Området är redan bebyggt och förslaget tillåter ingen ny bebyggelse
2) Förslaget innehåller bestämmelser om markens genomsläpplighet som gynnar viss infiltrering av vatten inom de privata fastigheterna.

I närhet av planområdet rinner Stångån; Högerumsån - Älstrebäcken (VISS EU_CD: SE63815-150304) som är en del av ett större vattensystem med utlopp i Östersjön. Den närmsta vattensamlingen till planområdet är Storebro damm, vilket är en konstgjord vattensamling genom en reglering

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023–1364
Laga kraft

2023-07-18

av Stångån. Storebro damm är inte registrerad eller klassificerad enligt VISS, därför utgår denna detaljplan från klassningen av Stångån (VISS EU_CD: SE63815-150304). I detta fall har vattnet en måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status.

Den måttliga ekologiska statusen baseras främst på parametern fisk. Kommentarer till statusen är att den är gjord med hjälp av expertbedömning samt har en tillförlitlighetsklassning av medel. Det som drar ned den ekologiska statusen är hydromorfologiska med avseende på konnektivitet och morfologiskt tillstånd. Sett ur en hydrologisk regim är statusen dålig. Det finns även en osäkerhet gällande risk för påverkan av miljögifter. Klassningen är gjord år 2020.

Den ej goda kemiska statusen baseras på en sammanvägd bedömning av olika kemiska ämnen, där ett eller flera prioriterade ämnen bedöms ej uppnå god status. Kommentaren till statusen är att den haren tillförlitlighetsklassning av medel. De kemiska ämnena som påverkar statusen är bromerade difenyleter och kvicksilver och dess föreningar. Klassningen är gjord år 2020.

Planförslaget bedöms inte negativt påverka de två tidigare nämnda vattenförekomsterna. Grundvatten bedöms inte påverkas eftersom planförslaget inte tillåter större uttag eller förhindrar infiltration. Ytvattenförekomster bedöms inte heller påverkas negativt, eftersom planen tillåter lokalt omhändertagande av dagvatten samt att det finns ett utbyggt ledningsnät för dagvatten i området.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU består området av ca 5–10 meter djupt isälvsediment utan risk för erosion, skred eller ras. Berggrunden i området är porfyrisk dacit-ryolit.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt SGU är marken inom och runt planområdet fastmark. Det vill säga att risken för skred, ras eller erosion anses vara låg. Detta bekräftas också av SGU's karta över förutsättningar för skred i finkornig jordart. Enligt denna karta finns det en zon med höjd risk längsmed Storebro damm men inte i närheten av eller inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Enligt SGU har marken i området en hög genomsläpplighet. Baserat på höjddata bör vatten rinna mot Storebro Damm vilket stärks av Länsstyrelsens teoretiska avrinningsområden och avrinningsområden i VISS.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023-1364
Laga kraft

2023-07-18

SGU har också gjort en kartläggning av grundvatten och planområdet ligger inom ett område med goda uttagsmöjligheter.

Enligt VISS ligger planområdet inom en sand- och grusförekomst som kallas Storebro övre (VISS EU_CD: SE638683-149936). Denna vattenförekomst är skyddad (ID:WA71302327) för dricksvattenförsörjning genom vattenförvaltningsförordningen artikel 7. Grundvattenförekomsten har en god kemisk och kvantitativ status.

I närhet av planområdet rinner Stångån; Högerumsån - Älsterebäcken (VISS EU_CD: SE63815-150304) som är en del av ett större vattensystem med utlopp i Östersjön. Den närmsta vattensamlingen till planområdet är Storebro damm, vilket är en konstgjord vattensamling genom en reglering av Stångån. Storebro damm är inte registrerad eller klassificerad enligt VISS, därför utgår denna detaljplan från klassningen av Stångån (VISS EU_CD: SE63815-150304). I detta fall har vattnet en måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status.

För mer information, se **Miljö kvalitetsnormer för vatten** (s. 19 – 20)

Dagvatten

Planområdet är inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Inom området finns det ledningar för dag- och spillvatten.

Fastigheterna bedöms vara av tillräcklig storlek för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). I det här fallet kan LOD användas för att fördröja och sakta ner avrinning till ledningsnätet. Det är upp till fastighetsägaren att genomföra och sköta LOD-anläggningar. Exempel på lämpliga åtgärder är nedsänkta regnträdgårdar, en mindre översvämningssyta och mindre uppsamling av regnvatten för bevattning.

Det finns inga identifierade lågpunkter eller andra tecken som tyder på att planområdet är utsatt för översvämning vid skyfall eller snösmältning.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskydd och bedöms inte påverka strandskyddets intentioner, syfte eller målsättning. Närmsta strandskydd är runt Storebro Damm.

Risk för översvämning

Risken för översvämning bedöms vara låg. Motiveringen till detta är att marken har en hög genomsläpplighet enligt SGU och att området ligger topografiskt högre, cirka 10 meter, med en svag lutning mot Storebro damm. Det finns inte heller några inrapporterade översvämningar i området och området ligger inom kommunalt VA med dagvattenledningar.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023-1364
Laga kraft

2023-07-18

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet bedöms inte vara utsatt för buller. Den närmsta bullerkällan är Pelarnevägen. Vägen hade 2020 en ÅDT på ca 124 fordon. Antalet fordon är för lågt för att använda Boverkets vägledning '*Hur mycket bullrar vägtrafiken?*'. Det vill säga att det uppskattade värdet enligt vägledningen hamnar under 50 dB.

Risk för olyckor

Planområdet bedöms ha en låg risk för olyckor med omgivningspåverkan och en normal risk för olyckor gällande bostadsområden.

Med detta menas att det inte finns någon känd miljö- eller hälsofarlig verksamhet inom eller i närheten av planområdet. Eftersom områdets karaktär inte förändras bedöms det förbli ett bostadsområde, med de risker som detta medför.

Farligt gods

Det finns ingen destination eller väg som är rekommenderad led för farligt gods i närheten av eller inom planområdet. Detta betyder visserligen inte att transporter inte kan förekomma.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns registrerat inom planområdet.

Bostäder räknas som en känslig markanvändning (KM), enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden. Enligt flygfotografier från ca 1960-talet har området tidigare varit obebyggt, men det råder oklarheter ifall det har bedrivits skogsbruk eller varit 'orörd' skog i området. Det saknas tydlig och säker information från innan 1960.

Radon

Generellt är Vimmerby kommun klassat som ett normalradonriskområde. Radonmätningar har genomförts i planområdet. Både sniff-mätningar och markradonmätningar har genomförts. För sniff-mätningen blev resultatet mellan 230 - 642 Bq/m³. För markradon blev resultatet 240 - 790 Bq/m³. Detta är över gränsvärdet på 200 Bq/m³.

Vid byggnation ska den nya byggnaden uppföras på ett radonsäkert sätt.

Social hållbarhet

Planförslaget bedöms inte ha en påverkan på social hållbarhet. Visserligen går mark som formellt är allmänplatsmark över till privatägd kvartersmark,

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN 2023–1364
Laga kraft

2023-07-18

men eftersom denna mark redan var i anspråkstagen ses detta som en liten konsekvens.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn eller deras rätt till en säker och tilltalande livsmiljö. På sätt och vis kan planförslaget ha positiva konsekvenser för barn och ur ett barnperspektiv. Detta för att det kan bli lättare att skapa en bebyggd miljö som är mer lämpad för barnfamiljer.

Jämställdhet

Planförslaget bedöms inte medföra konsekvenser för jämställdhet.

Tillgänglighet

Planförslaget bedöms inte medföra konsekvenser ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Medverkande tjänstepersoner

Miljö- och byggnadsförvaltningen, Hultsfreds och Vimmerby kommun
Carl Valverius, Planarkitekt
Daniel Johansson, Kommunekolog
Karl-Johan Wendel, Kart- och GIS-ingenjör

Samhällsbyggnadsavdelningen, Vimmerby kommun.
Emma Rignell, MEX-ingenjör