

Plan- och genomförandebeskrivning

För detaljplan fastighet Kompassen 1-14 samt
Kompassen S:1, Vimmerby kommun, Kalmar län



Planbeskrivning

Inledning

En planbeskrivning skall underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen skall också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen skall skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Handlingar

Detaljplanen omfattar:

- Plankarta med bestämmelser 2014-12-29
- Plan- och genomförandebeskrivning 2015-02-10
- Fastighetsförteckning 2014-12-18
- Behovsbedömning 2015-02-12
- Samrådsredogörelse 2015-02-10

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ersätta befintlig detaljplan över kvarteret kompassen och planlägga för bostäder samt planlägga lokalgata på bekostnad av kvartersmark. Planändringen ska ge en flexiblere detaljplan där bland annat utnyttjandegraden av antal tomter tas bort.

Planprocessen

Planen hanteras med enkelt planförfarande då planförslaget inte anses vara av allmänt intresse då det sker en ändring av befintligt bostadskvarter. Planen går inte heller emot intentionerna i kommunens översiktsplan.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

- Stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden, MB kap 3.
- Stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet, MB kap 4.
- Medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids, MB kap 5.

PLANDATA



Läge

Planområdet är beläget c:a 2 km från Stora Torget och ligger utmed Snokebovägen i östra delen av Vimmerby.

Areal

Planområdet omfattar ca 1,5 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna för kvarteret kompassen är i privat ägo.

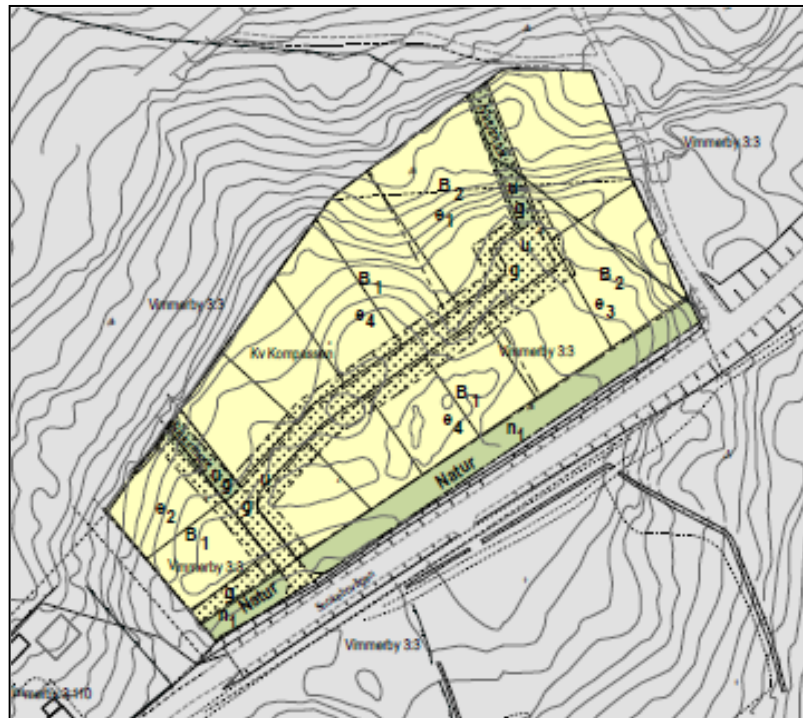
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, antagen 2007, anger bostäder som användning för aktuellt område.

Detaljplan

Gällande detaljplan Vimmerby 3:3, del av Snokebovägen – 2011, reglerar området för bostäder. Se nedan.



Övriga kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2014-11-13 till Miljö- och byggnadsförvaltningen att upprätta ny detaljplan för området.

Behovsbedömning

En behovsbedömning har upprättats och ingår i samrådshandlingarna. Där framgår att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas, med följande motivering, att föreliggande förslag till detaljplan ej medför sådan påverkan på miljön att en miljöbedömning behöver göras:

Genomförandet av detaljplanen kommer inte att omfatta, beröra eller påverka kända riksintressen eller kända natur- och kulturvärlden, inte heller kommer genomförandet av detaljplanen medföra att mark- och vattenanvändningen strider mot intentionerna i vare sig gällande eller ny översiktsplan under processande.

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Antagen av MBN 2015-03-24

Laga kraft 2015-04-15

Ett genomförande av detaljplanen medför en så liten påverkan av befintliga luft- och klimatvärden liksom en så ringa omgivningspåverkan vad avser ökat trafikbuller och andra boendeanknutna störningsmoment att aktuella skillnader mellan nuvarande värden och framtida värden ej är mätbara.

Detaljplanens genomförande strider ej mot de föreslagna lokala miljömålen och inte heller mot de långsiktiga miljömål som beslutats nationellt och regionalt.

Det är miljö- och byggnadsförvaltningens bedömning, utifrån idag kända fakta, att ett genomförande av detaljplanen inte på något sätt åsidosätter gällande rekommendationer eller uppsatta mål för närboende eller besökares hälsa och säkerhet på såväl kort som lång sikt.

Riksintressen

Aktuellt planområde omfattas ej av riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Miljökonsekvenser

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap och miljöbalken 6 kap skall en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En behovsbedömning för aktuellt planförslag finns framtagen 2014-12-18.

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en ”från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser” enligt miljöbalken.

Planen medför ingen ökad risk för hälsan eller miljön. Planens innehåll bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurserna. Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som enligt PBL (2010:900) 5 kap eller MB 6 kap innebär att en särskild miljöbedömning måste göras.

Miljö kvalitetsnormer

I en detaljplan ska det framgå att gällande miljö kvalitetsnormer har iakttagits och att inte planen inte medverkar till att dessa överträds. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet.

Miljö- och byggnadsförvaltningen

*Antagen av MBN 2015-03-24
Laga kraft 2015-04-15*

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i Planbeskrivning tillhörande detaljplan för Norrgården 3 utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon. Inga mätningar har genomförts i kommunen men luftkvaliteten bedöms som god och gynnas av att naturområdena i kommunen är omfattande och byarna är förhållandevis små. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Kvaliteten på grundvattenförekomster bedöms inte försämrats.

Geoteknik

Planområdet omfattas av en av K-konsult 1975 upprättad geoteknisk undersökning, som redovisar att jordarten är morän.

Förorenad mark

Marken inom planområdet bedöms inte innehålla föroreningar.

Radon

Planområdet ligger inom område med normalrisk för radon. Nya bostäder och lokaler i markplan skall utföras radonskyddade om inte annat kan påvisas genom separat radonutredning/mätning.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Eventuella fynd i samband med exploatering skall anmälas till länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Tillgänglighet

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon genom räddningsväg måste säkerställas så att samtliga fasader nås inom ett gångavstånd på maximalt 50 meter.

Jämställdhet/barnperspektivet

Planförslaget medverkar inte till några negativa konsekvenser ur ett jämställdhets- eller barnperspektiv.

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Antagen av MBN 2015-03-24
Laga kraft 2015-04-15

Service

Service finns i Vimmerby centrum ca 2 km från planområdet.

Mark & vegetation

Planområdet gränsar i norr och öster till stora oexploaterade skogsområden.

Gator & trafik

Planområdets befintliga bostadstomt avses att även fortsättningsvis trafikmatas från Snokebovägen. Bostadstomterna trafikmatas via *Kompassgränd* som idag är en samfällighet. Gatan har en anslutning med Snokebovägen och planläggs som lokalgata.

Gång- & cykelvägar

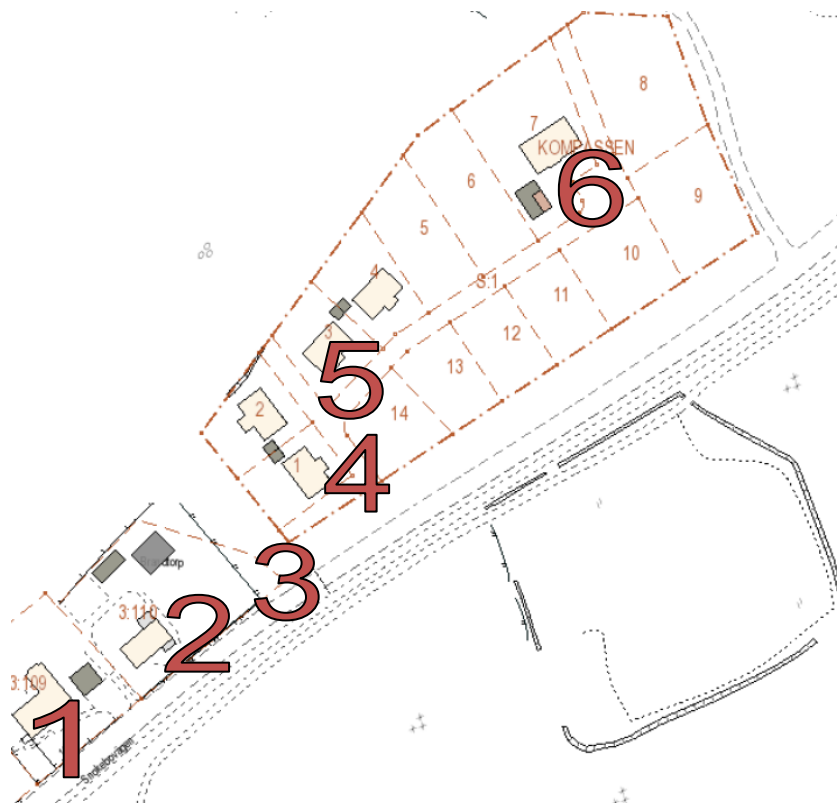
Befintlig gång- och cykelväg finns utmed Snokebovägen samt att det finns en befintlig gångväg i planområdets norra och västra gräns.

Allmänna kommunikationer

Regionaltrafik/länstrafik utgår från resecentrum ca 2 km från planområdet och inom staden finns anropsstyrd kollektivtrafik.

Bebyggelse och närmiljö

Planområdet ligger i ett bostadsområde och verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Inom planområdet är fem hus byggda och planområdets sydvästra del gränsar till befintliga bostadshus. Figuren nedan visar vart bilderna på sidan 8 är tagna.





Befintlig bebyggelse längs med Snokebovägen



Befintlig bebyggelse längs med Snokebovägen



Kompassgränd 1 och 2



Kompassgränd 1 och 2



Kompassgränd 3 och 4



Kompassgränd 7

Störningar

Planförslagets användningssätt bedöms inte vara störande för omgivningen, naturvårdsverkets riktlinjer för buller får inte överskridas.

Trafikbuller

Nya byggnader skall placeras och utföras så att gällande rekommendationer för trafikbuller ej överskrides, 30 dBA ekvivalentnivå inomhus och 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns draget inom området. Anslutning med vatten och avlopp skall ske till kommunens va-nät. Möjlighet att ansluta dagvatten till kommunens dagvattennät/dike föreligger.

Avfallshanteringen skall ske enligt anvisningar i kommunens avfallsplan.

Underjordiska ledningar

Ledningarna i området ligger under LOKALGATA samt nergrävda under delar av det som beskrivs som NATUR i detaljplanen. Ledningsrätten i planområdet ligger kvar.

Konsekvenser

Underhåll av lokalgata och belysning tas över av kommunen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden har satts till 10 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Plankostnader och de eventuella utredningar som uppkommer under planarbetet bekostas av exploitören, ett plankostnadsavtal upprättas. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras. Beskrivningen skall även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Antagande av detaljplanen beräknas ske av miljö- och byggnadsnämnden under januari 2015.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

FASTIGHETSRÄTTLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Området är i privat ägo och ägs av VBY Holding AB. Planförslaget medger att Kompassgränd övergår till kommunalt ägo och blir lokalgata. Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

Allmän platsmark

Vimmerby kommun blir huvudman för allmän plats inom fastighet **GA:1** i planområdet. (Se grönmarkerad fastighet på bilden till höger.) Huvudmannaskapet innebär ett ekonomiskt ansvar för anläggande, drift och underhåll.



Miljö- och byggnadsförvaltningen

*Antagen av MBN 2015-03-24
Laga kraft 2015-04-15*

Kvartersmark

Kvartersmark för bostäder. Nyttjandegraden växlar från parhus och enbostadshus i en- och två våningar.

Fastighetsbildning

En omprövning av gemensamhetsanläggningen ska göras.

Kommunen initierar fastighetsbildningen.

Tekniska frågor

VEMAB anvisar och ansvarar för vatten- & avloppsledningarna samt ev. fjärrvärme.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Vimmerby kommun är huvudman till angränsande gator.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan exploatör och Vimmerby kommun.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören överlåter fastighet GA:1 (*Kompassgränd*) till Vimmerby kommun. Kommunen initierar förrättningen.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal krävs.

Konsekvenser av planens genomförande

Ev. konsekvenser av avvikelser från översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan.

MKB, sammanfattning

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighetsbestämmelserna blir flexibla i den nya detaljplanen och underhållet av väg underlättas för fastighetsägarna då den blir kommunalt omhändertagen.



**HULTSFREDS
KOMMUN**



**Vimmerby
kommun**

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Antagen av MBN 2015-03-24

Laga kraft 2015-04-15

Medverkande

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av planarkitekt Sarah Hassib, i samråd med planarkitekt Regina Laine och stadsarkitekt Sara Dolk.