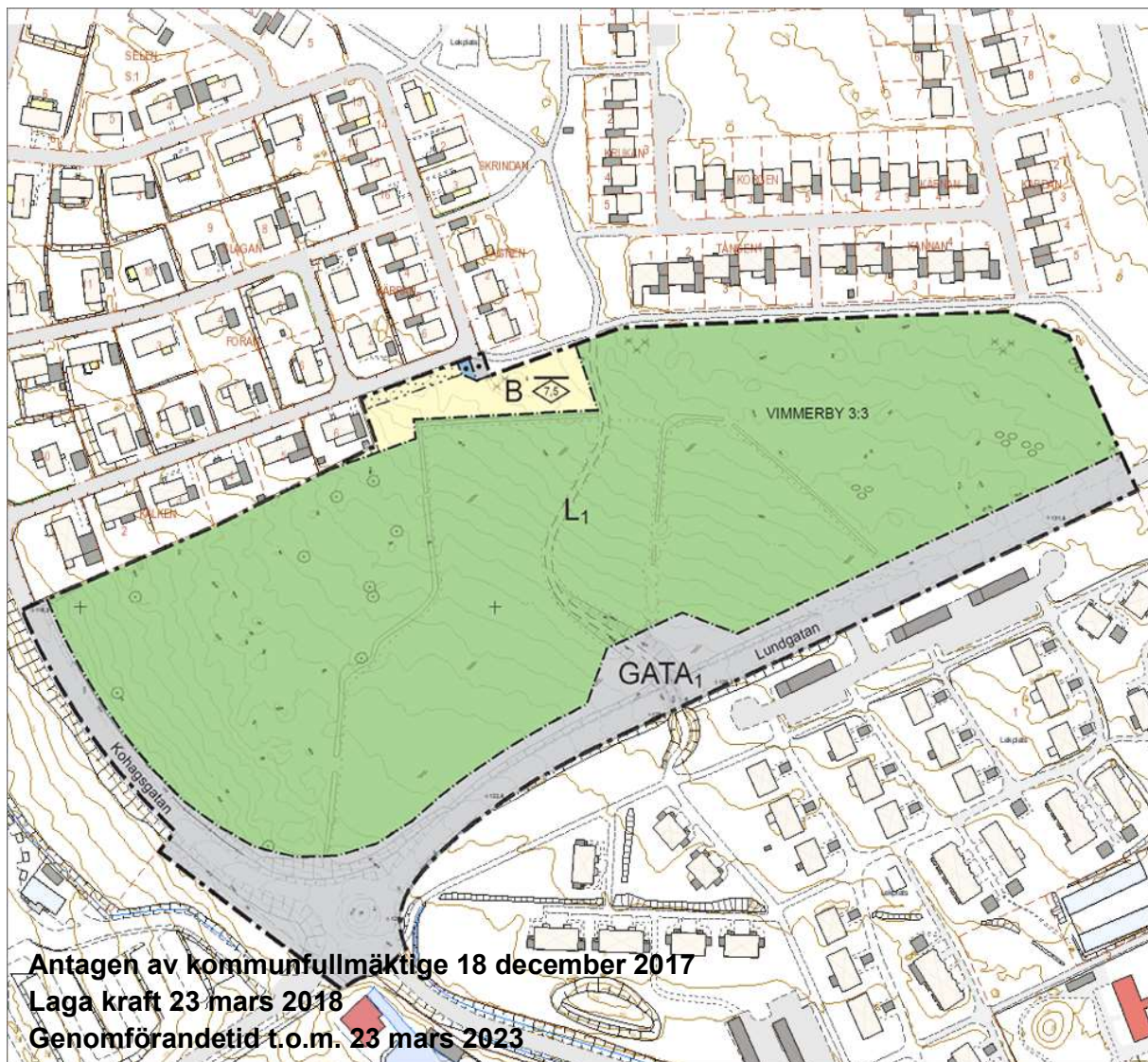


Plan- och genomförandebeskrivning

detaljplan för
del av Vimmerby 3:3
Kohagen Näs
Vimmerby kommun



Plan- och genomförandebeskrivning

INLEDNING

Planhandlingar

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

Till varje detaljplan hör också en plan- och genomförandebeskrivning 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 då planen genomförs.

Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Kommunen upprättar även en behovsbedömning för att avgöra om detaljplaneförslaget kan antas påverka miljön så mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs.

Detaljplanen är framtagen med stöd av plan- och bygglagen.

Handlingarna tillhörande detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra allmän platsmark (naturmark) till kvartersmark (odling, ängs- och hagmark) för att kunna bevara Astrid Lindgrens barndomsängar samt att utveckla besöksanläggningen Astrid Lindgrens Näs. Avsikten är att området fortfarande ska utgöra ett rekreativsområde.

Dessutom reglerar detaljplanen kringliggande infrastruktur samt två föreslagna nya bostadstomter vid lucktomt längs Mirabells gata.

För att uppnå den regionala utvecklingsplanens mål bör bostäder med fördel byggas i redan bebyggda lägen där redan infrastruktur och service kan utnyttjas.

Planprocessen

Planen hanteras med ett standardförfarande, då syftet överensstämmer med översiktsplanens intentioner och inte anses vara av betydande allmänt intresse eller i övrigt av stor betydelse eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



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 minst två veckor.

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

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget ca 1500 m från Vimmerbys centrum. Det begränsas i norr av bostadskvarteren i Kohagsområdet och i söder av Lundgatan.



Flygfoto över norra Vimmerby med aktuellt område inringat i svart.

Areal

Planområdet omfattar ca 8,4 Ha.

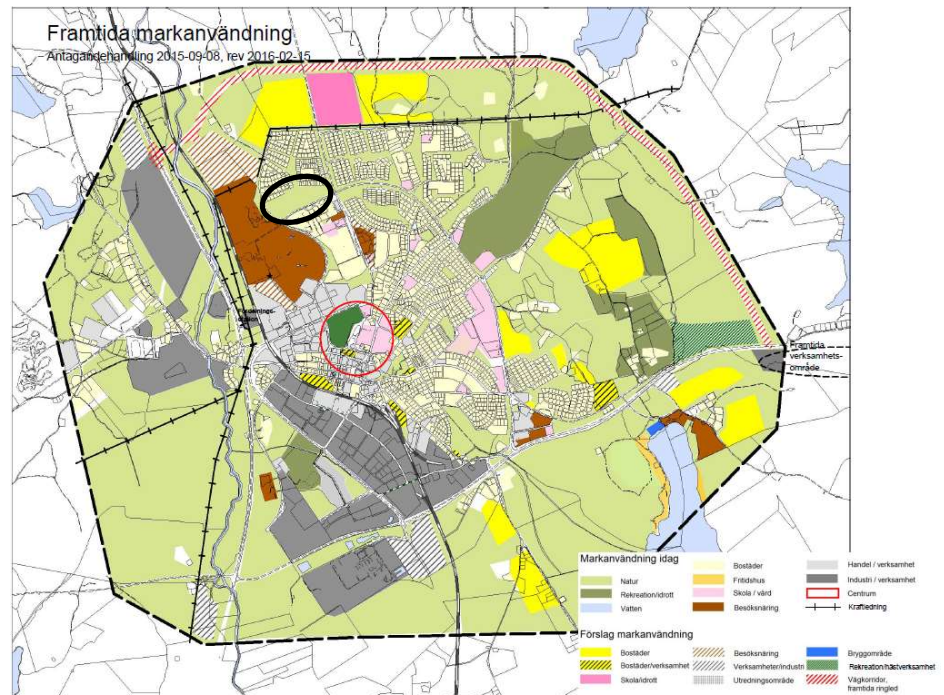
Ägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs till största delen av Vimmerby kommun och ingår i fastigheten Vimmerby 3:3. Endast en liten del ägs av Astrid Lindgrens Värld AB, del av Vimmerby 3:321.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Vimmerby stad är området utpekad som naturområde.



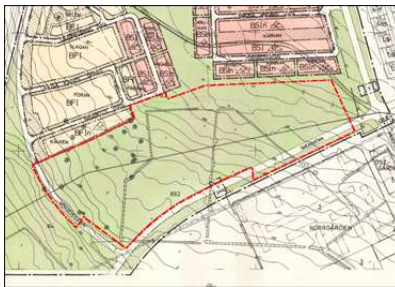
Fördjupad översiktsplan med aktuellt område inringat i svart.

Detaljplan

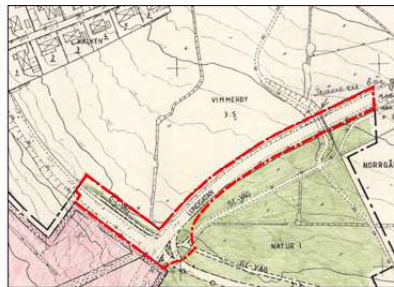
För planområdet gäller tre detaljplaner:

- 08-VYS-156 Stadsplan för Kohagsområdet, antagen 1975. Planen anger allmän platsmark i form av natur- och gatemark för området.
- 0884-P111 Detaljplan för Sagobyn och kvarteret Laxen 1, antagen 1990. Planen anger allmän platsmark i form av natur- och gatemark för området.
- 0884-219 Detaljplan för del av fastigheterna Vimmerby 3:321 samt Vimmerby 4:1, antagen 2001. Planen anger kvartersmark i form av turistanläggning.

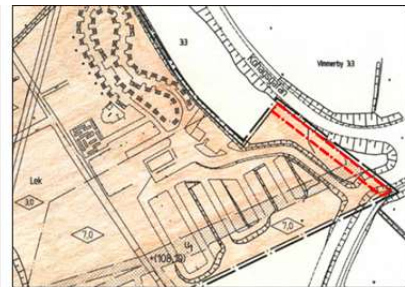
Gällande detaljplaner för planområdet:



1) 08-VYS-156



2) 0884-P111



3) 0884-219

Övriga kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2016-08-17 till miljö- och byggnadskontoret att upprätta en 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur, vegetation

Terrängen är höglänt, flackt och är ett stenbundet moränområde. Området var tidigare betesmark med intilliggande åkrar. Idag består området av ängsmark som är gräsbevuxet med inslag av flera stora ekar, björkar, barrträd, löv- och enbuskar.



Rekreation

Del av stenvallen med ängsmarken i bakgrunden.

Området är idag planlagt som allmän platsmark (natur), och kommer att övergå till kvartersmark. Avsikten är att området fortfarande ska utgöra ett rekreationsområde men under privat ägande (Insamlingsstiftelsen för bevarandet av Astrid Lindgrens gårdning).

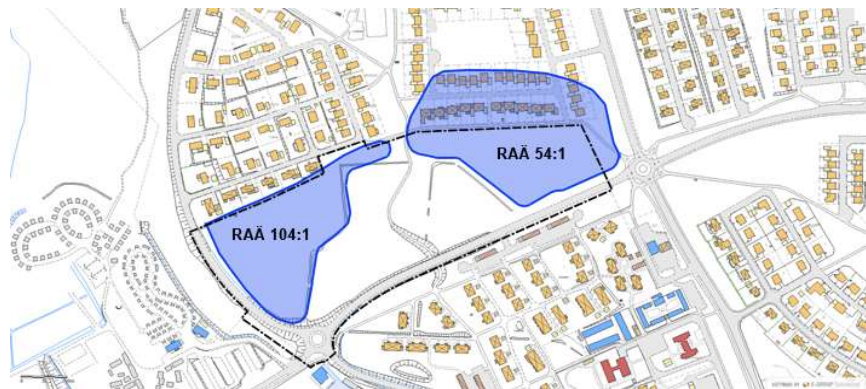
Befintlig bebyggelse Ingen bebyggelse finns inom planområdet idag.

Fornlämningar

Inom området finns fornlämningarna RAÄ 104:1 och 54:1 i form av fossila åkrar, röjningsröseområden.

Fornlämningarna innehåller flertal odlingsrösen, stenmurar, fundament till stenmurar och tidigare odlade ytor. Enstaka lämningar är stensättningslika. Stenmurar avgränsar området mot S-SV. Stora delar av markytorna inom området ger intryck av tidigare odling, troligen från början av 1900-talet.

För den föreslagna bostadsbebyggelsen i norr avgränsas marken av en bred stenmur och skiljs därför från det övriga fornområdet.



Planområdets fornlämningsområden RAÄ 104:1 och 54:1.

Riksintressen

Området berör inte några riksintressen.

Gator och trafik

Angränsande bostadsområde trafikmatas från Mirabells gata via Kohagsgatan.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Hydrologiska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings jordartskarta består marken av morän med ett uppskattat jorddjup på 10-20 meter. Man kan räkna med att marken är tillräckligt genomsläpplig för att ingen direktavrinning på markytan ska kunna ske annat än lokalt. Området bedöms inte bli översvänningsdrabbat vid beräknade framtida 100-års flöden.

PLANFÖRSLAGET

Övergripande mål

Aktuell detaljplan är en av tre detaljplaner som upprättas som en följd av att all egendom vid Kulturcentrumet på Astrid Lindgrens Näs, med undantag för barndomshemmet, avses överlätas till

Insamlingsstiftelsen för bevarandet av Astrid Lindgrens gärning. De två andra detaljplanerna är

NÄS – Kulturkvarteret

NÄS – Parkering

Bebyggelse

Detaljplanens användningsområde medger endast uppförande av nya byggnader som är till nytta för ändamålet (odling, ängs- och hagmark). Det kan till exempel vara väderskydd eller ängslador.

Den föreslagna bostadsmarken tillåts bebyggas med maximalt 250 m² per fastighet. Endast en huvudbyggnad kommer att tillåtas. Huvudbyggnaden får ha en nockhöjd på maximalt 7,5 meter och komplementbyggnader max 4,5 meter. Byggnadsförbud 6 meter mot gata i form av så kallad prickmark för att linjera med befintlig bebyggelse.



Platsen för nya bostadstomter längs Mirabells gata, norr om stenmuren.

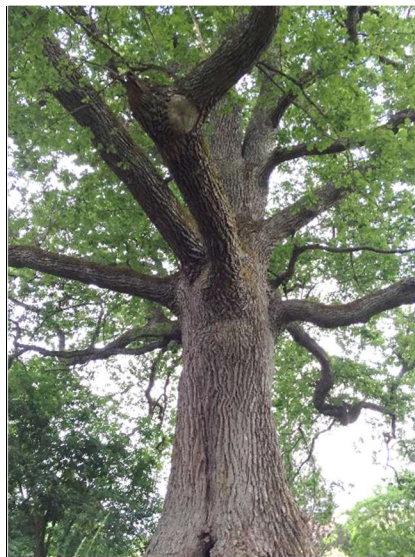
Grönstruktur

Grönstrukturen är viktig för en hållbar stadsutveckling, eftersom den fyller en mängd viktiga funktioner för stadens kulturella, sociala och ekologiska värden.

Gröna områden innehåller allt från frö och grodd till torra löv och död ved för att ge plats för biologisk mångfald.

Miljö kvalitetsmålet för biologisk mångfald kommer att gynnas eftersom den fina ekhagen i väster ges möjlighet att betas. Idag håller hagen på att växa igen. Eftersom Kohagen fortsatt ska användas som ängs- och hagmark kvarstår biotopskyddet för stenmurarna.

De större ekarna (med en stamdiameter över 30 cm mätt i bröst- höjd) skyddas på plankartan genom krav på marklov.



Ek i områdets nordvästra del.



Biotopskyddad stenmur i hagen.

Gator och trafik

Gator

De föreslagna bostadstomterna kommer att trafikmatas från Mirabells gata.

Lundgatans och Kohagsgatans vägområden har breddats i planen för att ge plats åt framtida trafiklösningar som till exempel ett ytterligare körfält samt gång- och cykelbana.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägen som korsar planområdet kommer att ingå i kvartersmarken och därmed tas bort. Mätningar av cykeltrafiken på gång- och cykelvägen utfördes hösten 2016 vid två tillfällen. Mätningarna gjordes veckovis. Vecka 36 uppmättes totalt 16 cyklister på gång- och cykelvägen, och vecka 37 uppmättes totalt 5 cyklister. Utifrån mätningarna dras slutsatsen att andra gång- och cykelvägar används för transport, alternativt andra färdmedel.

För att trygga gång- och cykeltrafiken från bostadsområdet säkerställs marken runt gångtunneln i gatuområdet så att tunneln fortsatt kan användas. En ny gång- och cykelväg planeras längs Kohagsgatan som ska anslutas till tunneln.



Karta över befintliga gång- och cykelvägar i området samt planerad ny gång- och cykelväg (prickad).

Dagvattenhantering Infiltration av dagvattnet sker på ett naturligt sätt i naturmarken och kommer fortsatt kunna infiltreras lokalt genom den vattengenomsläppliga markytan då den framtida användningen avser odling, ängs- och hagmark.

Även på de tillkommande bostadsfastigheterna avses dagvattnet tas hand om lokalt. Via dagvattenledning i Mirabells gata förs vattnet västerut till öppna dagvattendiken. Dagvattnet fördröjs, luftas och ges möjlighet till infiltration i de 300 meter långa dikena innan vattnet slutligen når Stångån.

En alternativ möjlighet är att utnyttja stenvallen, som delvis är nedgrävd, för infiltration av dagvattnet från bostadstomterna. Vattnet från bostadsområdet förutsätts vara ett rent vatten tack vare en god luftkvalitet då befintliga bostäderna är anslutna till fjärrvärmenätet samt den låga trafikmängden i bostadsområdet.



Karta över dagvattnets väg från planområdet till recipienten Stångån.

Tillgänglighet God tillgänglighet till husens entréer, gator och friytor säkerställs vid bygglovgivningen.

Störningar Planförslagets användningssätt bedöms inte vara störande för omgivningen.

Verksamheten

Verksamhetens önskemål om djurhållning på området prövas av miljö- och byggnadsnämnden efter tillståndsansökan enligt de lokala ordningsföreskrifterna. Inom detaljplanelagt område kan tillstånd sökas för nötkreatur, häst, get, får, svin och fjäderfä. I tillståndsprövningen bedöms säkerhet och hälsa.

Ska djuren vara publika krävs djurparkstillstånd. Detta utfärdas av Länsstyrelsen eller Jordbruksverket enligt lag om offentlig förevisning av djur.

Trafiken

Planförslagets användningssätt bedöms inte medföra störning för omgivningen enligt de riktvärden som anges i förordning (2015: 216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Trots en framtidsprognos för ökad trafik på Lundgatan beräknas inte bostadsområden påverkas av störande buller högre än riksdagens fastställda riktvärden för trafikbuller (enligt den trafikutredning som Ramböll upprättade 2013 för Vimmerby stad).

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp Bostadsbebyggelsen inom planområdet ska anslutas till kommunens vatten- och avlopps nät.

Avfallshantering Nya bostäder inom planområdet ska ingå i den kommunala avfallshandlingen.

El El- och teleanslutning sker i samråd med el- och teleleverantör. Skanova har en markförlagd kabelanläggning som korsar planområdet, den har markerats på kartan med u-område. Skulle kablarna behöva flyttas ska detta bekostas av den part som initierar åtgärden.

Värme

Ambitionen för bostäderna är att de uppförs med god isolering samt att de förses med uppvärmningssystem som har hög verkningsgrad. Den energi som behöver tillföras bör baseras på förnyelsebara energikällor såsom sol, vind, vatten och biobränslen.

Möjlighet finns att ansluta till det kommunala fjärrvärmenätet. Inom planområdet finns ett tekniskt område reserverat för fjärrvärmenätet.

PLANENS KONSEKVENSER

Behovsbedömning

En behovsbedömning har upprättats och ingår i planhandlingarna. Där framgår att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Genomförandet av detaljplanen kommer inte att omfatta, beröra eller påverka kända riksintressen eller kända natur- och kulturvärden. Planens genomförande medför inte att mark- och vattenanvändningen strider mot översiktsplanen.

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

Ett genomförande av detaljplanen bedöms ha liten påverkan på befintliga luft- och klimatvärden och ringa omgivningspåverkan vad avser ökat trafikbuller och andra boendeanknutna störningsmoment att skillnaden mellan nuvarande värden och framtida värden ej är mätbara.

Förenlighet med miljöbalken

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 miljökvalitetsnormerna överskrids, MB kap 5.
- Medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG), MB kap 6.
- Beröra skyddade områden, MB kap 7.

Miljökvalitetsnormer

I en detaljplan ska det framgå att gällande miljökvalitetsnormer har iakttagits och att inte planen inte medverkar till att dessa överträds.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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 miljö-kvalitet. Kvaliteten, varken den ekologiska statusen eller den kemiska, på grundvattenförekomster bedöms inte försämrats vid planens genomförande.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för samtliga yt- och grundvattenförekomster inom Sverige infördes i december 2009 och Vimmerby kommun omfattas av föreskrifterna i Södra Östersjöns vattendistrikt.

Detaljplanen kommer inte att ändra mängden dagvatten från planområdet. Dagvattnet i planområdet ska precis som i nuläget tas omhand lokalt och infiltreras i marken med fördröjning inom området. När vattnet slutligen når recipienten Stångån beräknas det vara naturligt renat grundvatten. Kommunen bedömer att det inte blir någon ökning av dagvattenpåverkan på ytvattenförekomsten Stångån.

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. Inga mätningar har genomförts i kommunen men luftkvaliteten bedöms som god och gynnas av att naturområdena i kommunen är omfattande och orterna är förhållandevis små. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Miljökvalitetsnormer för buller

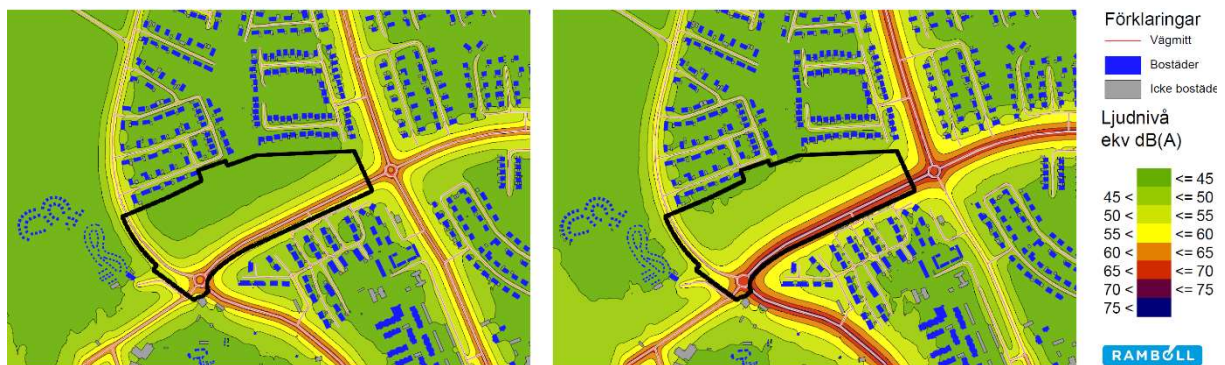
Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

I de största kommunerna omfattar miljökvalitetsnormen omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller.

Buller, det vill säga önskat ljud, mäts i decibel. Det ljud som uppfattas av människan mäts normalt i decibel A (dBA). Ekvivalenta bullernivåer är buller beräknat som ett genomsnitt per dygn. Naturvårdsverkets riktvärde för ekvivalenta ljudnivåer från vägar vid en bostads fasad är 60 dBA och riktvärdet för maximala ljudnivåer är 70 dBA på utomhusplats.

Detaljplanen bedöms inte påverka trafikbullersituationen negativt. Bullermätningar visar att tomtplatserna inom detaljplaneområdet och omkringliggande bostadsområden inte påverkas av ljudnivåer, högre än lagstadgade, från trafiken vare sig i dagsläget eller i framtiden (år 2030).

Tillåten hastighet i centrum är 50 km/h, men kommer att sänkas till 40 km/h under 2017. Detta beslutade kommunfullmäktige 2015-11-23 genom att anta hastighetsplanen "Rätt fart i staden".



Sommartrafik 2010

Sommartrafik 2030

Områdets ekvivalenta ljudutbredning från vägtrafik 2 meter ovan mark (Bullerutredning Ramboll 2013).

Ekonomiska konsekvenser

I en avsiktsförklaring mellan Vimmerby kommun och bland andra Kulturkvarteret Astrid Lindgrens Näs AB och Insamlingsstiftelsen för bevarandet av Astrid Lindgrens gärning ska framtiden tryggas för de värdefulla byggnaderna och markområdena. Att överlåta markområdet till insamlingsstiftelsen för bevarandet av Astrid Lindgrens gärning är en del av målsättningen att möjliggöra en fortsatt positiv utveckling av Kulturcentrumet. Vimmerby kommun befrias därmed från sitt borgensåtagande på 14,5 miljoner kronor för Kulturkvarteret Astrid Lindgrens Näs AB.

Ersättning kan bli aktuell vid fastighetsreglering samt vid bildande av servitut eller ledningsrätt.

Fastighetskonsekvenser

Ca 65600 m² (A) av den kommunägda fastigheten Vimmerby 3:3 kommer genom fastighetsreglering att övergå i privat ägo (In-

samlingsstiftelsen för bevarandet av Astrid Lindgrens gärning) genom fångeshadling. Marken övergår från allmän platsmark till kvartersmark. Marken ska bilda en egen fastighet. Marköverlåtelsen regleras i avtal mellan kommunen och Stiftelsen.

För att säkerställa att de markförlagda telekablarna inom u₁-området får vara kvar behöver ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Ca 2500 m² (B) av Vimmerby 3:3 övergår från allmän platsmark till kvartersmark i form av bostadstomter. Bostadsfastigheterna bildas genom avstyckning och avses försäljas till privatpersoner.

Ca 45 m² (C) av den planlagda bostadsmarken avses överföras genom fastighetsreglering från Vimmerby 3:3 till Kälken 6 eftersom marken i praktiken redan är ianspråktagen för bostaden. När detta genomförs bekostas förrättningen och markförvärvet av fastighetsägaren till Kälken 6.

Ca 1150 m² (D) av Vimmerby 3:321 överförs genom fastighetsreglering från kvartersmark till allmän platsmark i form av gatumark. Marken tillförs fastigheten Vimmerby 3:3. Marköverlåtelsen regleras i avtal mellan kommunen och Stiftelsen.

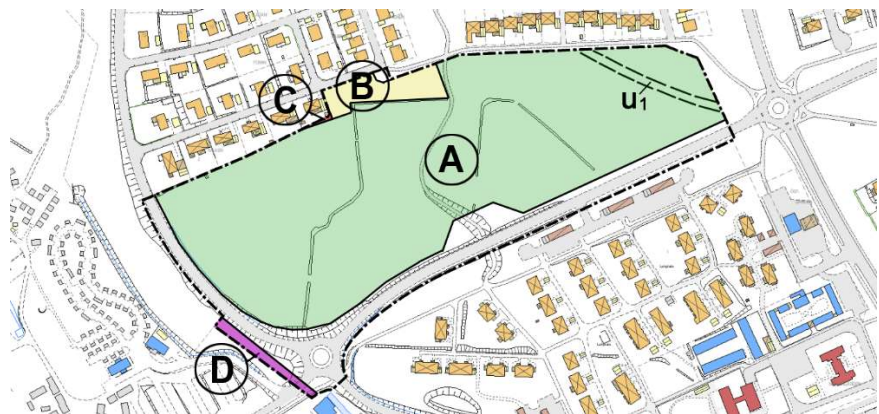


Illustration fastighetskonsekvenser

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

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

Tidplan

Planen hanteras med standardförfarande enligt 5 kap PBL. Antagande av detaljplanen sker av miljö- och byggnadsnämnden. Nedan redovisas en preliminär tidplan för planprocessen:

Beslut om planuppdrag (MBN)	2016 aug
Samråd	2017 maj
Underrättelse granskning	2017 augusti
Granskning	2017 september
Granskningsutlåtande	2017 oktober
Beräknat antagande	2017 december

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandetid	Genomförandetiden föreslås till 5 år.
Avtal	En avsiktsförklaring är upprättad 2016-06-23 mellan kommunen och Kulturkvarteret Astrid Lindgrens Näs AB och Insamlingsstiftelsen för bevarandet av Astrid Lindgrens gärning (Stiftelsen) med flera. Utifrån detta har flera avtal upprättats. Där framgår att kommunen överlåter fast egendom till Stiftelsen, däribland aktuellt planområde.
Markanvisnings-/exploateringsavtal	Inget särskilt markanvisnings- eller exploateringsavtal avses upprättas.
Fastighetsbildning	Kommunen initierar nödvändiga fastighetsbildningar inom planområdena (aktuell detaljplan tillsammans med kommande två detaljplaner för Näs) och svarar för samtliga fastighetsbildningskostnader, förutom för fastighetsreglering till Kälken 6 där förrättningen och markförvärvet bekostas av fastighetsägaren till Kälken 6.
Planekonomi	Plankostnaderna regleras i ett plankostnadsavtal som upprättats innan detaljplanarbetet påbörjades. Försäljning av bostadstomter medför intäkter för kommunen. Anslutningspunkter för vatten- och avlopp vid nya bostadstomter bekostas av VEMAB och fastighetsägare betalar anslutningsavgift.
Tekniska utredningar	Utredningar som ligger till grund för ställningstaganden: Trafikanalys Vimmerby, Ramboll 2013-08-20 Bullerkartläggning Vimmerby tätort, Ramboll 2013-08-22 Hastighetsplan - Rätt fart i staden, Ramboll 2014-12-08 Trafikmätning cyklister – Skyltar & Märken AB, sept 2016

Medverkande
tjänstemän

Sara Dolk, stadsarkitekt
Sten Ellingsworth, mättningsingenjör