

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Vimmerby 3:3 "Gula Kiosken"

Vimmerby, Vimmerby kommun, Kalmar län



MBN-2019-2421

Antagen av kommunfullmäktige den 11 oktober 2021

Laga kraft 12 november 2021

Genomförandetid t.o.m 12 november 2026

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2019-2421
LAGA KRAFT 2021-11-12

2021-03-08 rev 2021-04-26

Innehåll

Inledning.....	4
Planhandlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planprocessen.....	5
Plandata.....	5
Tidigare ställningstaganden	6
Planens förutsättningar	8
Pågående markanvändning	8
Natur, vegetation.....	9
Riksintressen	9
Fornlämningar.....	9
Skyddad natur, bebyggelse, anläggningar	9
Stads- och landskapsbild.....	9
Offentlig och kommersiell service.....	9
Gator och trafik.....	10
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden.....	10
Markföroreningar	10
Radon	10
Översvämningrisk	10
Buller	10
Planförslaget	11
Övergripande mål	11
Bebyggelse.....	11
Grönstruktur.....	11
Gator och trafik.....	11
Teknisk försörjning.....	11
Geotekniska frågor.....	11
Dagvattenhantering	12
Planens konsekvenser	14

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2019-2421
LAGA KRAFT 2021-11-12

2021-03-08 rev 2021-04-26

Undersökning om betydande miljöpåverkan	14
Miljökonsekvenser	14
Konsekvenser för miljö kvalitetsnormer	14
Ekonomiska konsekvenser	16
Sociala konsekvenser	16
Fastighetskonsekvenser	17
Planens genomförande	18
Organisatoriska frågor	18
Fastighetsfrågor	18
Ekonomiska frågor	18
Tekniska utredningar	18
Medverkande tjänstemän	18

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2019-2421
LAGA KRAFT 2021-11-12

2021-03-08 rev 2021-04-26

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 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 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).

Planhandlingar

Detaljplanehandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser 1:1000 (A3)
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (finns på miljö- och byggnadsförvaltningen)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (UBM)

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att medge avstyckning av del av fastigheten Vimmerby 3:3 för att bilda en ny fastighet avsedd för handel- och centrumverksamhet.

Kiosken på Bondebygatan ägs av en privatperson men ligger idag på kommunägd allmän platsmark. Ägaren till kiosken vill köpa marken för att bilda en handelsfastighet. För att kunna genomföra markköp och fastighetsbildning krävs att en ny detaljplan upprättas, då kioskbyggnaden idag delvis ligger på allmän platsmark. I planförslaget omvandlas därmed mark planlagd som gata till kvartersmark. Användningen anges som centrum för att medge en flexibel plan.

I planförslaget möjliggörs en justering av gränsen mellan Vimmerby 3:3 och den närliggande fastigheten Brofogden 1>1. Den del som i planförslaget planläggs som mark för bostadsändamål kan regleras in i Brofogden 1>1.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2019-2421
LAGA KRAFT 2021-11-12

2021-03-08 rev 2021-04-26

Planprocessen

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



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 detaljplanarbetet.

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.

Efter granskning har planförslaget omarbetats. Eftersom ändringar i planhandlingarna gjorts som ansetts vara betydande har en ny granskning genomförts.

Synpunkter från samrådet och granskning 1 och granskning 2 redovisas i ett gransknings-utlåtande.

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 ligger ca 1 km öster om Vimmerby centrum.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2019-2421
LAGA KRAFT 2021-11-12

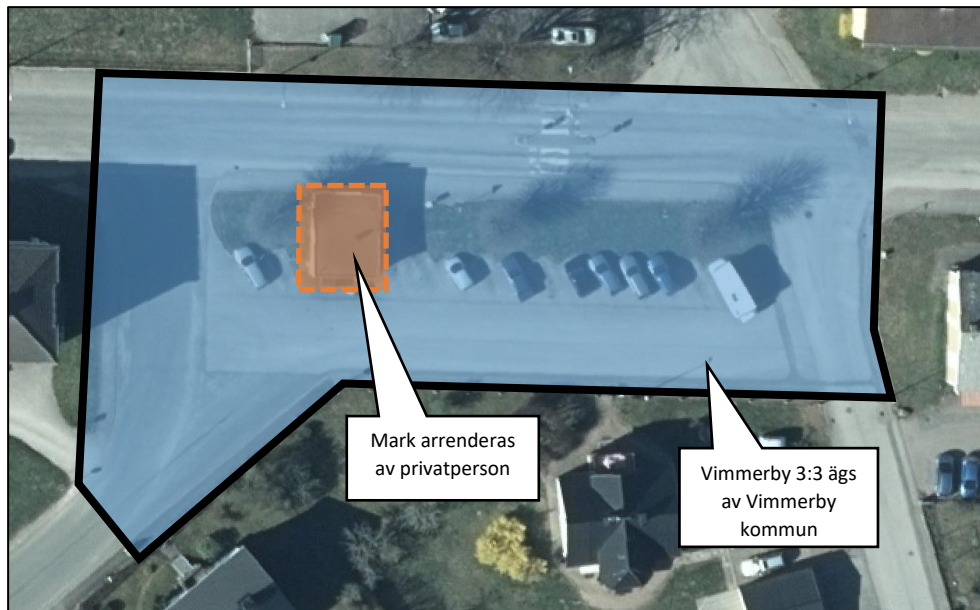
2021-03-08 rev 2021-04-26

Areal

Planområdet omfattar ca 2800 m².

Ägoförhållanden

Planområdet är del av fastigheten Vimmerby 3:3 som ägs av Vimmerby kommun. Byggnaden som finns på planområdet ägs av en privatperson, marken som kioskbyggnaden står på arrenderas.



Nuvarande ägarförhållanden inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

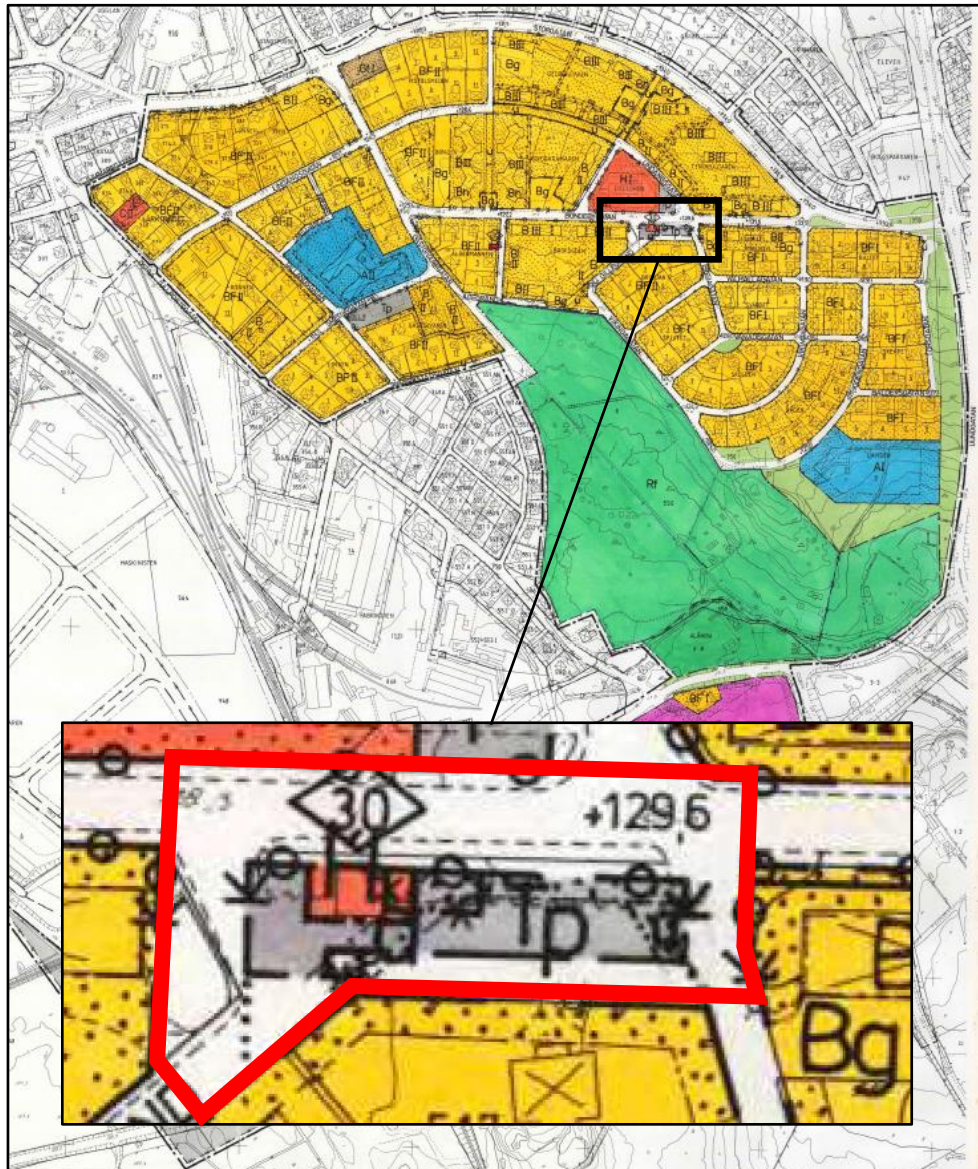
Området omnämns inte specifikt i den fördjupade översiktsplanen för Vimmerby stad från 2016. Planförslaget strider därmed inte heller mot översiktsplanen.

Detaljplan

Området är detaljplanelagt sedan tidigare. Genomförandetiden för gällande detaljplan, 08-VYS-418, har gått ut.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2019-2421
LAGA KRAFT 2021-11-12

2021-03-08 rev 2021-04-26



Detaljplan 08 – VYS - 418, lagakraftvunnen 1984, anger handel och parkering.

Övriga kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2019-08-21 till miljö- och byggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för området.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2019-2421
LAGA KRAFT 2021-11-12

2021-03-08 rev 2021-04-26

Planens förutsättningar

Pågående markanvändning

På planområdet finns idag en byggnad som tidigare använts till kiosk/snabbmatsrestaurang. Området öster om kioskbyggnaden används som parkering. Väster om Gillegatan inom planområdet finns en gräsremsa som idag används som förgårdsmark till den intilliggande fastigheten Brofogden 1>1.



Foto, Vimmerby kommun: Kioskbyggnad med parkering i anslutning. Brofogden 1>1 till höger i bild.



Ortofoto: Planområdets läge i förhållande till omgivningen

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2019-2421
LAGA KRAFT 2021-11-12

2021-03-08 rev 2021-04-26

Natur, vegetation

Markbetäckning utmed mitten av planområdet är gräs. Två träd är uppvuxna på gräsremsan.



Foto, Vimmerby kommun: Gräsyta och parkering öster om kioskbyggnaden

Riksintressen

Området berör inte något riksintresse.

Fornlämningar

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

Skyddad natur, bebyggelse, anläggningar

Det finns ingen skyddad natur, bebyggelse eller anläggning inom planområdet.

Stads- och landskapsbild

På planområdet finns en friliggande kioskbyggnad i en våning. Norr om kiosken finns idag ett allaktivitetshus. Omgivningen består i övrigt av relativt låg och gles bostadsbebyggelse i form av en- och flerbostadshus.

Offentlig och kommersiell service

Vimmerby stadskärna ligger cirka 1 kilometer väster om planområdet. Där finns såväl allmän som kommersiell service och handel. Skolor, dagis och sporthallar finns inom 1,5 kilometers avstånd från området.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2019-2421
LAGA KRAFT 2021-11-12

2021-03-08 rev 2021-04-26

Gator och trafik

Området ramas in av Bondebygatan i norr, Gillegatan i väster och söder, och Frejagatan i Öster. Inramningen av gator i samtliga väderstreck medför en stor andel asfalterade ytor inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs av granit.

Hydrologiska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings jordartskarta består marken av morän med ett uppskattat jorddjup på 3–5 meter. Man kan räkna med att marken är tillräckligt genomsläpplig för att ingen direktavrinning på markytan ska kunna ske annat än lokalt.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom området.

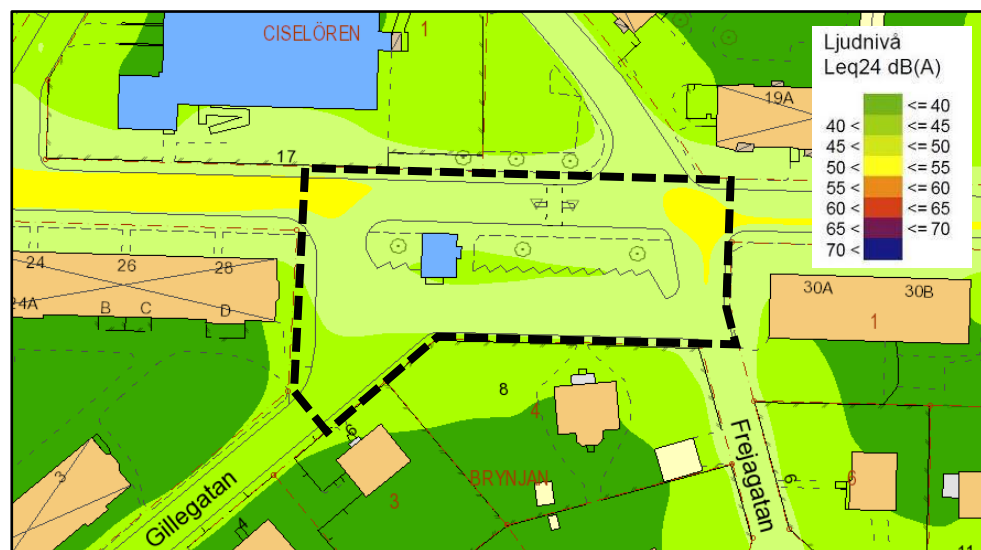
Radon

Vimmerby kommun klassificeras som normalriskområde. Marken utgörs i huvudsak av normalradonmark. Lokala variationer kan förekomma.

Översvämningrisk

Området bedöms inte bli översvämningdrabbat vid beräknade framtida 100-års flöden.

Buller



Förväntad bullermängd 2030

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2019-2421
LAGA KRAFT 2021-11-12

2021-03-08 rev 2021-04-26

Planförslaget

Övergripande mål

Kioskbyggnaden står idag på mark som ägs av Vimmerby kommun och till viss del på allmän platsmark. Genom att ändra markanvändningen från gata till centrum kan en fastighet för mindre handel, restaurang eller annan typ av centrumverksamhet bildas. Genom att detaljplanelägga del av Vimmerby 3:3 som bostäder skapas möjligheter justera berörda fastigheter efter verkliga förhållanden. Genom ny detaljplan skapas möjlighet att reglera in allmän platsmark som idag används för bostadsändamål i Brofogden 1>1.

Bebyggelse

Förslaget innebär att den småskaliga kiosk-karaktären på bebyggelsen bibehålls, men medger också ett ökat utrymme för utbyggnation. Högsta tillåtna nockhöjd sätts till 5 meter. Prickmarken sätter gränserna för bebyggelsens omfattning.

Grönstruktur

Gator och trafik

Planområdet trafikeras främst från Bondebygatan.

Teknisk försörjning

El

El finns redan framdraget i området.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns redan indraget i området.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker enligt kommunens avfallsplan.

Elektroniska kommunikationer

Fiberledningar finns redan indragna i området.

Geotekniska frågor

En geoteknisk undersökning saknas för området. Med erfarenhet från tidigare genomförd byggnation inom planområdet bedöms markförhållanden som goda för en normal grundläggning.



Dagvattenhantering

Befintligt dagvattensystem används eftersom planområdet ligger i detaljplanelagda områden som redan idag ingår i VA-huvudmannens verksamhetsområde för VA. Dagvatten från hårdgjorda ytor inom planområdet leds i befintlig dagvattenledning (150 meter i kulverterad betongledning 225 mm i diameter) till utlopp i Gästgivarehagen vid Jutegränd. Gästgivarehagen fungerar som en ca 1 hektar stor översilningsyta. På denna yta infiltreras, luftas och fördröjs dagvattnet. Därigenom renas dagvattnet väl och i normalfallet bör inget vatten lämna detta område. Vid högflöden kan vatten passera Gästgivarhagen och samlas då upp (efter ca 280 meter från utloppet) i ett öppet grävt dike på 35 meter. Även i detta öppna dike kan dagvattnet infiltreras, luftas och renas. Därefter leds det till en kulverterad betongledning (500 mm i diameter) för att sedan nå recipienten Lillån.

Den sammanlagda reningen från översilningsytan och den sträcka som vattnet leds i öppet dike bedöms fullt tillräckligt för att ge en godtagbar rening av dagvattnet. Dagvattnet från planområdet bedöms därmed inte påverka miljö kvalitetsnormen för recipienten Lillån.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2019-2421
LAGA KRAFT 2021-11-12

2021-03-08 rev 2021-04-26

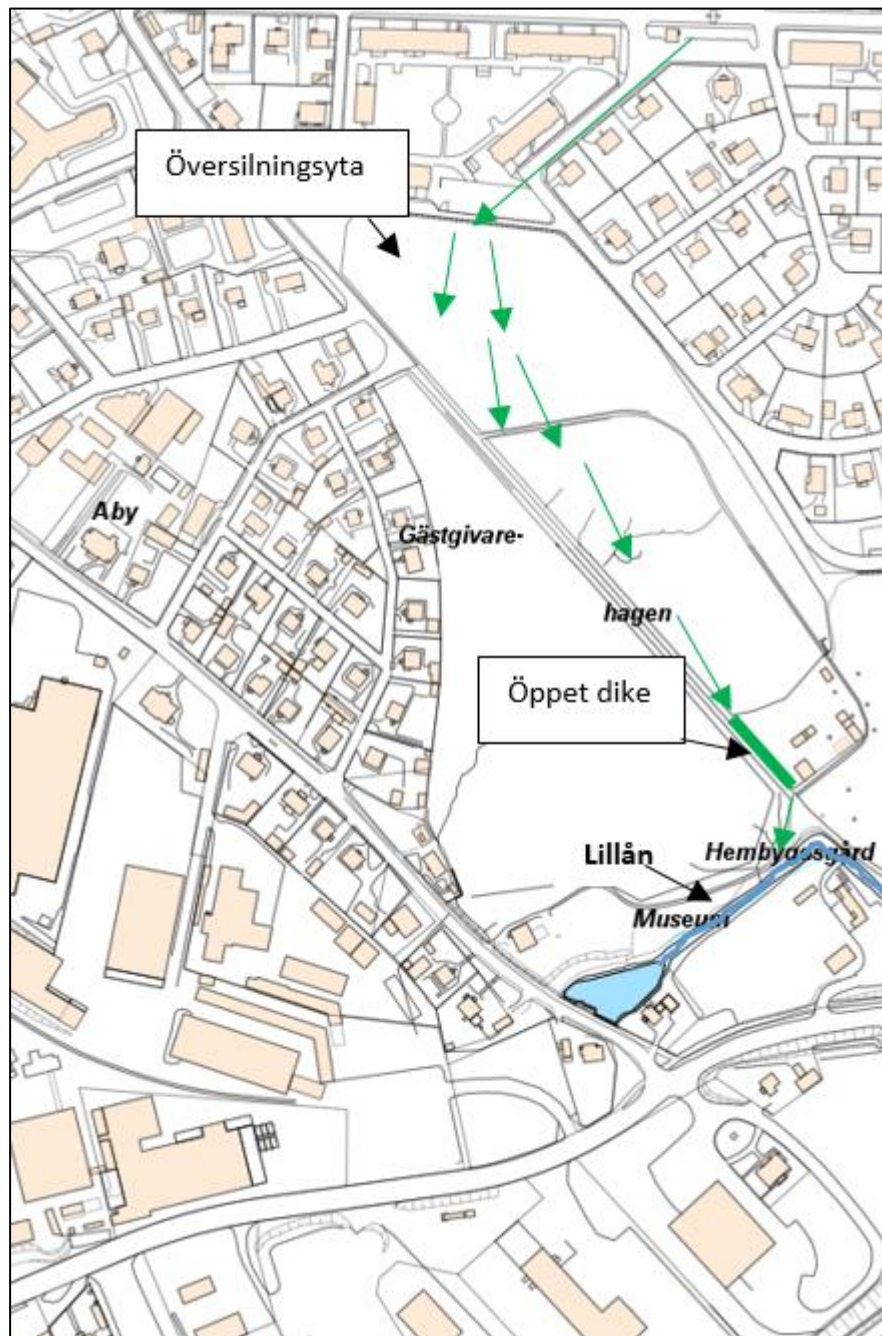


Illustration: Vattnets väg

Buller

Bullernivåerna kommer inte att öka till följd av planen.

Radon

Ny bostadsbebyggelse ska alltid uppföras radonsäkert.

Planens konsekvenser

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

Miljökonsekvenser

Natur- och vattenområden

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

- Stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden, 3 kap miljöbalken.
- Stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet, 4 kap miljöbalken.

Riksintressen och skyddade områden

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte beröra skyddade områden, 7 kap miljöbalken.

Stadsbild

Stadsbilden påverkas inte negativt av planförslaget.

Gestaltningssystemet Vackra Vimmerby

Planområdet är del av det område som kallas trädgårdsstaden i gestaltningssystemet Vackra Vimmerby. I programmet ligger fokus på att förstärka tydlighet och logik genom att arbeta med bland annat gator in mot stadskärnan. Den aktuella detaljplanen medför bland annat en mer logisk och effektiv användning av gaturummet.

Konsekvenser för miljö kvalitetsnormer

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

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2019-2421
LAGA KRAFT 2021-11-12

2021-03-08 rev 2021-04-26

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 kvalitet. Kvaliteten på grundvattenförekomster bedöms inte försämrats.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för samtliga yt- och grundvattenförekomster inom Sverige infördes i december 2009 och Vimmerby kommun omfattas av föreskrifterna i Södra Östersjöns vattendistrikt. Den ytvattenförekomst som ligger närmast planområdet är Stångån: Högerumsån–Älsterebäcken–SE638915–150304.

För området gäller att följande kvalitetskrav ska uppnås:

Ekologisk status: god status 2021. Idag bedöms den måttlig. Åtgärder krävs för att god ekologisk status ska kunna uppnås till år 2021.

Kemisk status: god status 2015. Idag bedöms den som god (exklusive kvicksilver).

Stångån är negativt påverkad, främst av övergödning, vilket är tydligast i sjön Krön. Även jordbrukspåverkan märks då det längs långa sträckor odlas alldeles intill ån och det är brist på skuggande vegetation i åkanten. Efter årets rensning av ån är detta särskilt tydligt. Detta medför att fisk missgynnas.

Detaljplanen i sig bedöms inte påverka MKN för vatten negativt. Dagvattnet från planområdet renas både genom att passera ett större översilningsområde och genom att ledas i ett öppet dike. Detta möjliggör infiltration, luftning, fördröjning och rening av dagvattnet innan det når recipienten Lillån.

Kommunen bedömer därför inte att det blir någon ökning av dagvattenpåverkan på ytvattenförekomsten Stångån.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer (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. Detaljplanen bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2019-2421
LAGA KRAFT 2021-11-12

2021-03-08 rev 2021-04-26

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.

I de största kommunerna omfattar miljö kvalitetsnormen 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.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär omlodning av trafik och borttagande av gatumark, vilket innebär kostnader för kommunen. Den mark som ska fastighetsregleras förvärvas av köparen enligt av kommunfullmäktige fastställd marktaxa.

Sociala konsekvenser

Barnkonsekvenser

Planförslaget medverkar inte till några negativa konsekvenser ur barnperspektiv.

Jämställdhet

Planförslaget medverkar inte till några negativa konsekvenser ur jämställdhetsperspektiv.

Tillgänglighet

Exploateringen har goda förutsättningar att anpassas ur tillgänglighetsperspektiv. Markens tillgänglighet får anses vara god för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. God tillgänglighet till husens entréer säkerställs vid bygglovgivningen utifrån befintliga gatuhöjder.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
 MBN-2019-2421
 LAGA KRAFT 2021-11-12

2021-03-08 rev 2021-04-26

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen möjliggör för en framtida fastighetsbildning om totalt ca 560 m² för centrumändamål.

Vimmerby 3:3

Från fastigheten Vimmerby 3:3 sker en avstyckning av ungefär 130 m² mark till en ny fastighet genom en fastighetsreglering som initieras av berörda fastighetsägare. Det innebär en övergång från allmän platsmark (gata) till kvartersmark (centrum).

Från fastigheten Vimmerby 3:3 sker en avstyckning om ungefär 50 m² mark till fastigheten Brofogden 1>1 genom en fastighetsreglering som initieras av berörda fastighetsägare. Det innebär en övergång från allmän platsmark (gata) till kvartersmark (bostäder).

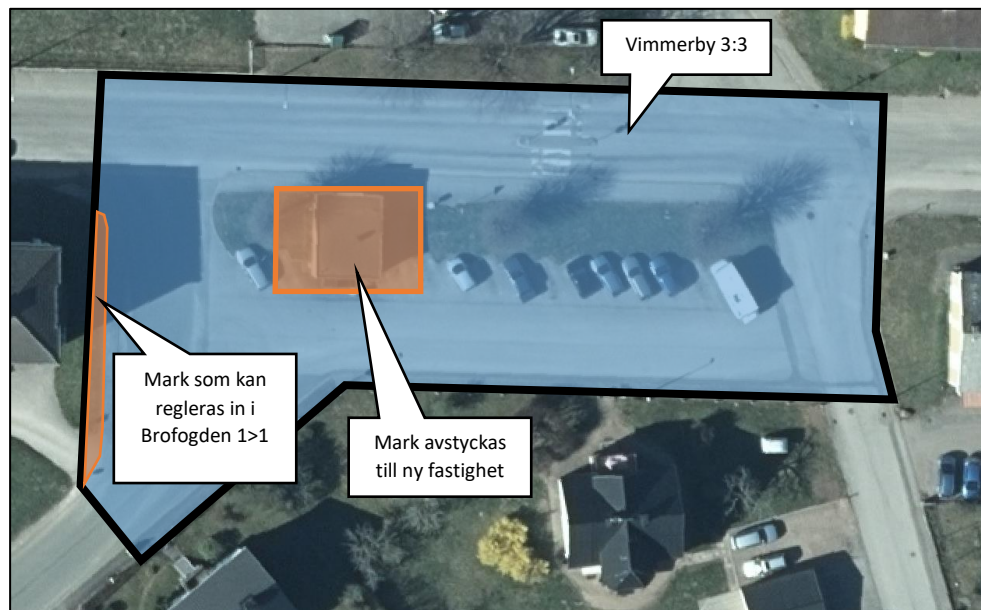


Illustration: Fastighetskonsekvenser

Planens genomförande

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 för genomförande

Antagande av detaljplanen beräknas ske av kommunfullmäktige under första kvartalet 2021. Därefter är detaljplanens genomförandetid 5 år.

Ansvarsfördelning

Fastighetsreglering initieras av berörda fastighetsägare.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, det vill säga för gata.

Avtal

Inget särskilt markanvisnings- eller exploateringsavtal avses upprättas.

Fastighetsfrågor

Kommunen initierar nödvändiga fastighetsbildningar inom planområdet och svarar för samtliga fastighetsbildningskostnader.

För att säkerställa ledningarna inom u-område kan ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Ekonomiska frågor

Plankostnaderna regleras i ett plankostnadsavtal som upprättats innan detaljplanarbetet påbörjats. Ingen planavgift tas ut vid bygglovgivning.

Tekniska utredningar

Utredningar som ligger till grund för utformning och ställningstaganden:

- Bullerkartläggning Vimmerby tätort, Ramboll 2013
- Trafikrapport (Gillegatan, Frejagatan), Trafikia 2020

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Hanna Maleus Larsson i samarbete med tjänstemän på Vimmerby kommun.