

Ändring av detaljplan för del av Vimmerby 3:6 och 3:313, Vimmerby stad, Vimmerby kommun, Kalmar län

Plan- och genomförandebeskrivning



Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Ändringen av detaljplanen syftar till att ändra bestämmelsen gällande utformning, från 7 meter högsta byggnads höjd till 11 meter. Samt minska u-området i planområdet till 6 m från tomtgräns. Den underliggande detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett verksamhetsområde som kan inrymma lättare industrier, handel och hantverk. Området ligger i anslutning till en av ortens infarter och kommer därför att utgöra ett av Vimmerbys viktiga ansikten för besökare, turister och boende och med hänsyn till områdets läge ställs särskilda krav på den estetiska utformningen av såväl den gröna miljön som byggnader och angörande infrastruktur.

Handlingar

Handlingarna tillhörande tillägget av detaljplan består av:

- Plankarta med markerat område 2014-12-12
- Behovsbedömning 2015-02-10
- Fastighetsförteckning 2014-12-18
- Tillägg till Plan- och genomförandebeskrivning 2015-02-10
- Samrådsredogörelse 2015-02-10

Handlingarna läses tillsammans med planhandlingar för gällande detaljplan.

För den gällande detaljplanen finns följande handlingar:

- plankarta i skala 1: 2 000 med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- behovsbedömning
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta/perspektivskiss

Övriga handlingar i ärendet är:

- fastighetsförteckning
- dagvattenutredning

Kontakta miljö- och byggnadsförvaltningen för att ta del av de befintliga handlingarna.

Planprocessen

Ändringen av detaljplanen sker med enkelt planförfarande då förslaget bedöms vara förenigt med översiktsplanen och bedöms inte vara av stor vikt eller allmänt intresse och inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan

Gällande detaljplan över området är detaljplan för del av Vimmerby 3:6 och Vimmerby 3:313 i Vimmerby stad, Vimmerby kommun, Kalmar län, laga kraft 2013-01-11.



Översiktliga planer

ÖP 2007 - anger utredningsområde för sportfält samt industriområde.

Övriga kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2014-11-13 till Miljö- och byggnadsförvaltningen att ändra detaljplanen för området.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget c:a 1 km sydväst om Vimmerby centrum. Området begränsas i öster av Södra Ringleden, i söder av Fönstergatan, i väster av en mindre skogsdunge och i norr av fotbollsanläggningen Ceosvallen. Ändringen av detaljplanen sker i planens sydöstra del.

Areal

Planområdet omfattar ca 1 ha.

Markägoförhållanden

Vimmerby 3:6 och Vimmerby 3:313 ägs av Vimmerby kommun. Fastigheten Vimmerby 3:313 är avregistrerad och numera fastighetsreglerad till Vimmerby 3:6.

Förhållandena idag

Marken är iordningställd för verksamheter och mindre industrier. Det finns även VA ledningar i området, men inga tomter är uppköpta i nuläget. Enligt uppgifter finns intresserade exploatörer av planområdet men de önskar en högre byggnadshöjd. Valt planområde motiveras med att det ligger i anslutning till naturområde, vilket innebär att byggnaderna inte placeras i nära anslutning till Södra Ringvägen.

Behovsbedömning

En ny behovsbedömning för ändringen av detaljplanen 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.

Ett genomförande medför bland annat en högre byggnadshöjd och 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

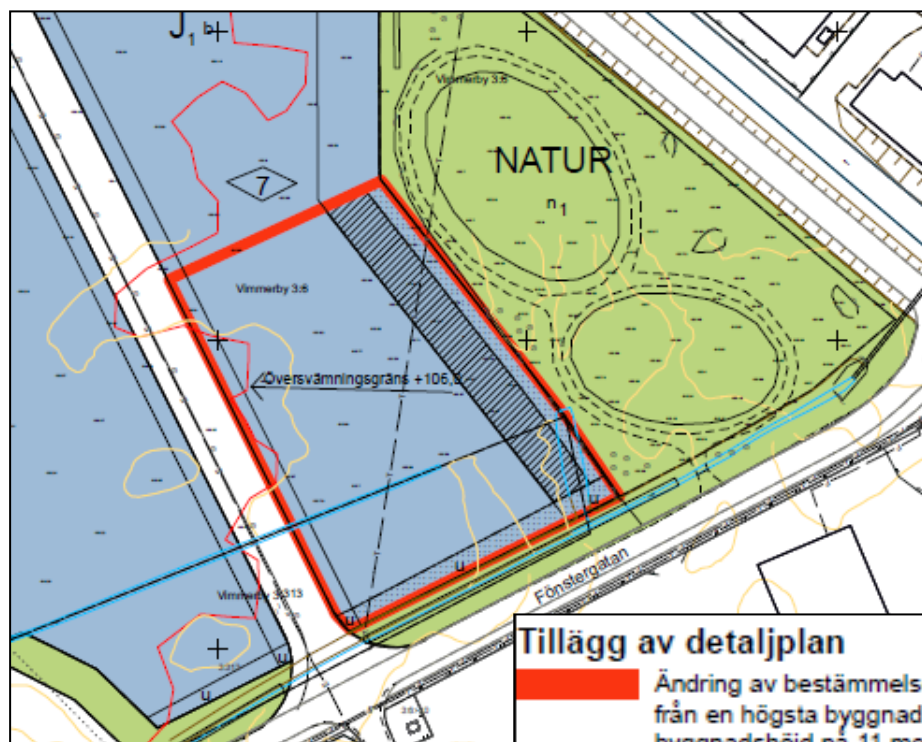
Aktuellt planområde omfattas ej av riksintressen.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget medför en ändrad byggnadshöjd, från 7 m till 11 m, samt minskning av u-område. U-området regleras till 6 m från tomtgräns och ligger kvar som skydd mot dagvattendammarna och ska marken vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Motivering: I detaljplanen från 2012 är det 20 m u-område. Idag ligger inga ledningar dragna där, därav en minskning av området. Dammarnas placering gör även att det kommer att finnas plats för framtida ledningarna, då ingen kan bygga intill det reserverade 6m u-området.

En av anledningarna att 20 m gränsen infördes var bland annat för att byggnader inte skulle placeras intill vägen. Men dammarna ser till att det inte sker. Ytterligare en motivering för minskning av u-området är att det inte behövs 20 meter för ev framtida ledningar. Det tar en stor del av marken som därför inte kan användas, vilket även kan minska värdet.



Tillägg av detaljplan

- Ändring av bestämmelse om utformning: från en högsta byggnadshöjd på 7 meter till en högsta byggnadshöjd på 11 meter.
- Minskning av u-marksområde. U-området regleras till 6 m från tomtgräns.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Gator & trafik

Idag trafikmatas området dels via Hultsfredsvägen, vilken tidvis kan vara kraftigt belastad av såväl tung industritrafik som bostadstrafik och under sommaren turisttrafik till Pippis Hotell samt evenemanget Bullerby Cup (stor fotbollsturnering) dels via oreglerad gång- och cykeltrafik från Falkängsgatan som sker över Södra Ringleden.

Angränsande detaljplan medger en rondell vid Södra Ringleden/ Falkängsgatan med trafikmatning till Ceosvallen. Rondellen möjliggör en trafiksäker matning till och från Ceosvallen såväl som den utgör en behövlig anledning till farddämpning på Södra Ringleden.

Parkering

Erforderliga p-platser löses inom respektive fastigheter. Utfart från planområdet sker via ny lokalgata med anslutning till ny rondell på Södra Ringleden.

Tillgänglighet

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

Konsekvenser

Konsekvenser som kommer på grund av ändringen av detaljplanen är en högre byggnadshöjd. Se illustration nedan. Att tillåta högre bebyggelse i kvarteren närmast vägen kan innebära att skyltläget för bakomliggande kvarter försvinner.



Ändringen av detaljplanen medför även att viss mark för u-område inom planområdet utgår ur planen. Detta möjliggör att byggnader får uppföras på denna yta. Minskningen motiveras med att det mot Södra Ringvägen finns ett väl tilltaget naturområde som gör att ny bebyggelse inte kommer att placeras nära intill vägen och gör det möjligt för framtida underjordiska ledningar.

Ledningar

Skanova har haft markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Teleledningen är bortplockad i samband med markförberedelser i området. Ledningsrätten ligger kvar idag och ska tas bort i samband med ny fastighetregelring över planområdet. Den tidigare teleledningen är markerad med blå ring nedan.



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 ändringen av detaljplanen beräknas ske av miljö- och byggnadsnämnden under mars 2015.

Genomförandetid

Den befintliga detaljplanen vann laga kraft 2013-01-11, med en genomförandetid på 5 år. Genomförandetiden för denna ändring av detaljplan har samma genomförande tid som underliggande detaljplan. 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

Rättigheter

Befintliga och nya underjordiska allmänna ledningar på kvartersmark ska säkerställas med ledningsrätt.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Vimmerby kommun är huvudman till angränsande gator och VEMAB är huvudman för vatten- och avlopp.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

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

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal krävs för tillägg av detaljplan.

Medverkande

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