



HULTSFREDS
KOMMUN



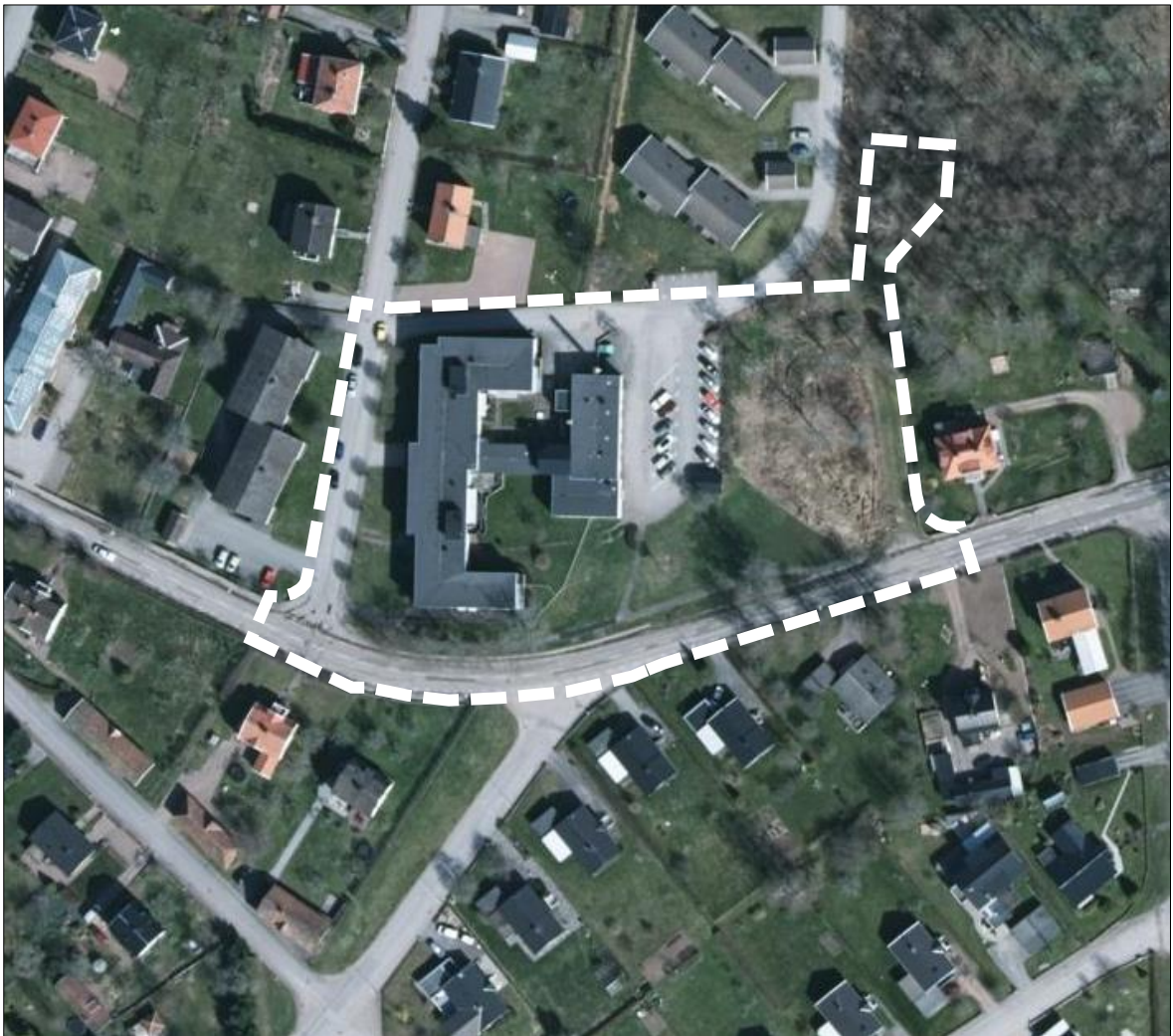
Vimmerby
kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Vi 51:1, 5:48, 5:49 och del av 14:1

Vidala

Södra Vi, Vimmerby kommun, Kalmar län



0884-P2021/1
LAGA KRAFT
2021-01-07



HULTSFREDS
KOMMUN



Vimmerby
kommun

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

Innehållsförteckning

Inledning.....	5
Planhandlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Planprocessen.....	6
Plandata.....	6
Läge.....	6
Areal.....	7
Ägoförhållanden.....	7
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktsplan.....	8
Detaljplan	8
Övriga kommunala beslut	9
Planens förutsättningar	10
Pågående markanvändning	10
Natur och vegetation	10
Kultur och rekreation	12
Riksintressen.....	12
Fornlämningar.....	12
Skyddad natur, bebyggelse, anläggningar	12
Stads- och landskapsbild.....	12
Offentlig och kommersiell service.....	16
Gator och trafik.....	16
Vatten och avlopp	18
Geotekniska förhållanden	18
Hydrologiska förhållanden.....	18
Markföroreningar.....	19
Radon	19
Farligt gods	19
Buller	19
Planförslaget.....	20

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

Övergripande mål	20
Bebyggelse.....	19
Gator och trafik.....	20
Teknisk försörjning.....	20
El	20
Värme	20
Vatten och avlopp.....	21
Avfallshantering	21
Elektroniska kommunikationer	21
Geotekniska förutsättningar	21
Dagvattenhantering	21
Avvattning från gård vid 20-årsregn	23
Rännor och kanaler.....	24
Torrdamm eller multifunktionell yta.....	24
Dagvattenhantering från väg och parkering	25
Regnbäddar.....	26
Dagvattenhantering vid skyfall (100-årsregn).....	27
Avvattning från instängd innergård vid skyfall.....	28
Hälsa och säkerhet	29
Markföroreningar	29
Radon	29
Buller.....	29
Farligt gods.....	29
Planens konsekvenser	30
Undersökning om betydande miljöpåverkan	30
Miljökonsekvenser.....	30
Natur- och vattenområden.....	30
Riksintressen och skyddade områden	30
Stadsbild.....	31
Hälsa och säkerhet.....	31
Konsekvenser för miljö kvalitetsnormer.....	31
Miljö kvalitetsnormer för vatten	31

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

Miljö kvalitetsnormer för luft.....	32
Miljö kvalitetsnormer för buller.....	32
Ekonomiska konsekvenser.....	32
Sociala konsekvenser.....	32
Barnkonsekvenser.....	33
Jämställdhet.....	33
Tillgänglighet.....	33
Fastighetskonsekvenser.....	33
Planens genomförande.....	34
Organisatoriska frågor.....	34
Allmänt.....	34
Tidplan för genomförande.....	34
Ansvarsfördelning.....	34
Huvudmannaskap.....	34
Avtal.....	34
Fastighetsfrågor.....	34
Ekonomiska frågor.....	34
Tekniska utredningar.....	35
Planförfattare.....	35



Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

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.

Plan- och genomförandebeskrivningen 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 i skala 1:1000 (A3)
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för framtida bostäder och vård på platsen. En utbyggnad av Vidala vård- och omsorgsboende såväl som nya bostäder är möjlig i och med denna plan. Planen är flexibel och skapar planberedskap för framtiden om det så skulle finnas behov för utveckling i Södra Vi.

Den föreslagna detaljplanen är en konsekvens av stadens förtätning och är ur ett hållbarhetsperspektiv en föredömlig utbyggnad av staden.

Förslaget strider inte mot översiktsplanen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

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 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 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.

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 ligger cirka 200 meter öster om Södra Vi centrum i anslutning till Djursdalavägen och Ekängsvägen.

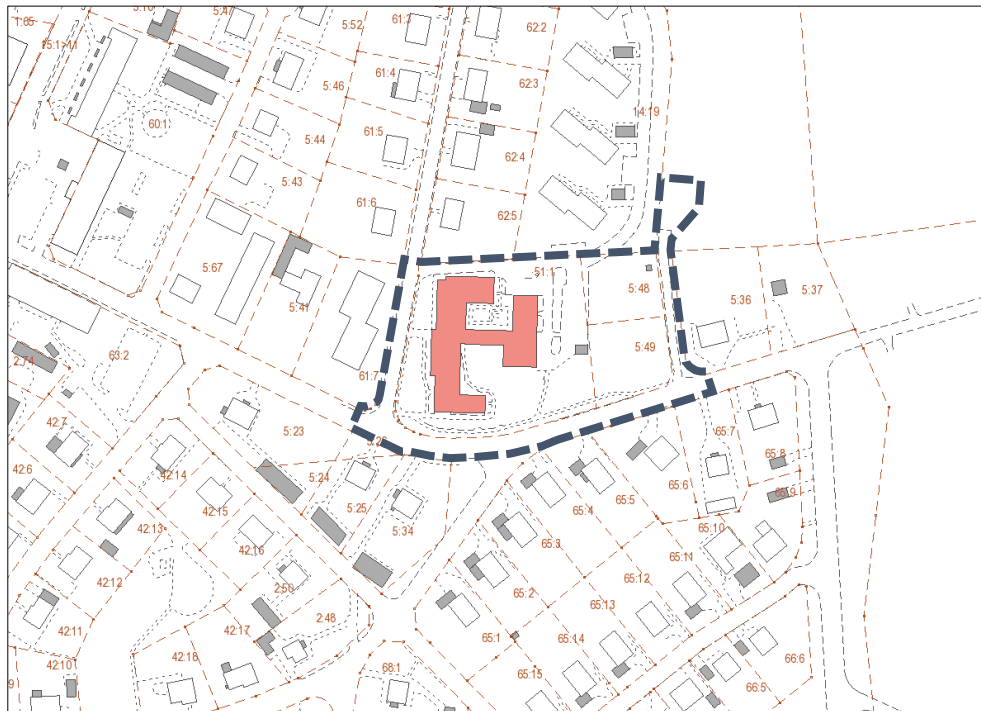
Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

Planområdet ligger söder om fastigheterna Vi 62:5 och Vi 14:19 och väster om Vi 5:36. Djursdalavägen och Ekängsvägen går söder om respektive väster om planområdet.

Areal

Planområdet är cirka 8753 m².



En översiktskarta, planområdet är markerat med blå linje. Bild: Vimmerby kommun

Ägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Vimmerby kommun.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

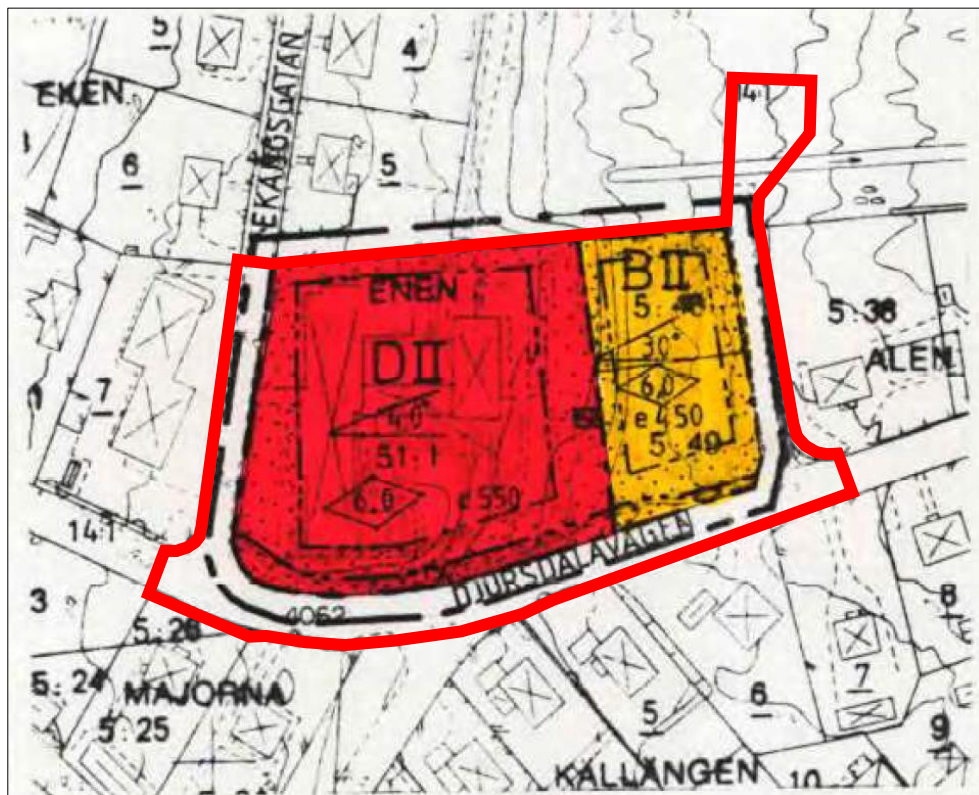
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området omnämns inte specifikt i "Lokal utvecklings- och översiktsplan 2007" för Vimmerby kommun men den föreslagna förtätningen är dock ett mål i översiktsplanen som anger att förtätning med centrum som mittpunkt och utbyggnadsområden tätt runt omkring är ur ett hållbarhetsperspektiv en fördömlig utbyggnad av staden.

Detaljplan

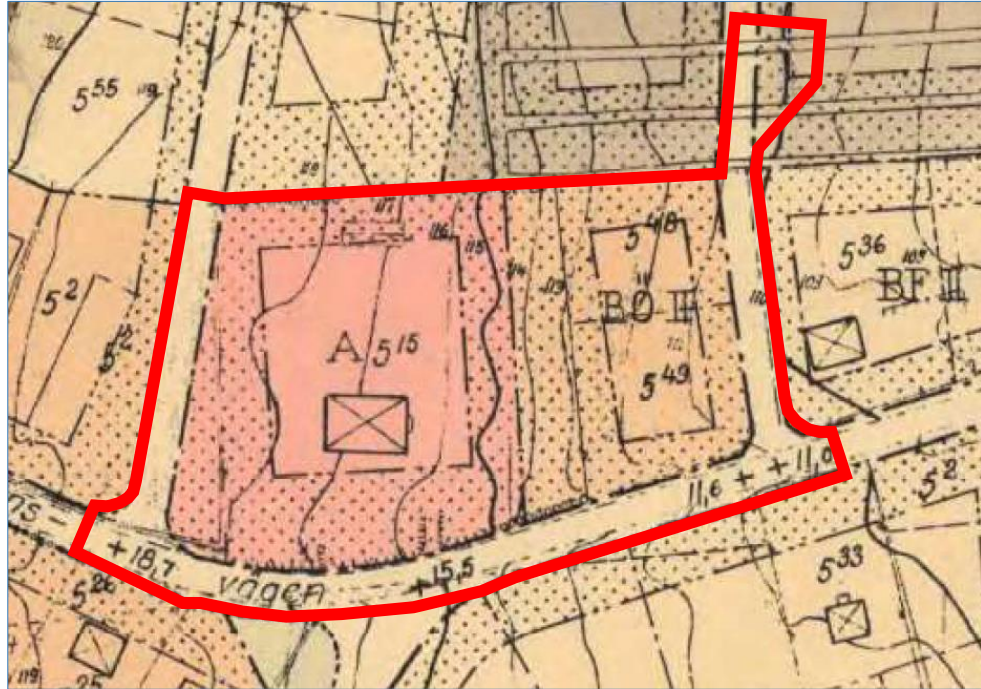
Planområdet berör två gällande detaljplaner, 0884-P50 och 08-SVM-4. Lagakraftvunna 1988 respektive 1952. I den första detaljplanen anges planområdet som bostäder och vård. Genomförandetiden har utgått.



Gällande detaljplan 0884-P50, med det planområdet som det blåa området. Här är området bestämt som vård och bostäder. Bild: Vimmerby kommun

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07



Gällande detaljplan 08-SVM-4, med det planområdet som det blåa området. Här är området bestämt som allmänt ändamål och fristående byggnadsrätt, det vill säga villor. Öster om bostadsfastigheten är det gatumark. Bild: Vimmerby kommun

Övriga kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2019-03-13 till miljö- och byggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för Vi 51:1 med flera, Vimmerby kommun.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

Planens förutsättningar

Pågående markanvändning

Idag består planområdet av ett vård- och omsorgsboende på delen avsedd för vård i detaljplanen, den omfattas av två öppna innergårdar och parkeringsplatser. De två bostadsfastigheterna är oexploaterade. Gatan öster om bostadsfastigheterna är delvist bebyggd, bara en del av del av gatan är asfalterad men resten består av grus.

Natur och vegetation

Planområdet sluttar mot öster och inom det obebyggda östra planområdet är det en blandning av en mer parkliknande gräsbevuxen del och en mer vildbevuxet naturliknande del med buskar och lövträd. Marken inom området lutar generellt sett från befintligt serviceboende och parkeringsyta, ned mot söder och öster. Området har en del höjdskillnader som sluttar ca 8 m från dess västra ände till dess östra. Höjdnivåerna varierar mellan ca +111 m och +119 m enligt nationella höjddatabasen.



Vy söderut över den östra obebyggda delen av planområdet. Foto: Stefan Khoo

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07



Vy norrut över den östra obebyggda delen av planområdet. Foto: Stefan Khoo



Vy norrut över den östra obebyggda delen av planområdet. Foto: Stefan Khoo

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

Kultur och rekreation

Planområdet används idag inte för någon kultur eller rekreation av allmänheten.

Riksintressen

Området berör inte något riksintresse.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar inom planområdet.

Skyddad natur, bebyggelse, anläggningar

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

Stads- och landskapsbild

Planområdet är omringat av lugna villaområden i två plan som planerades och bebyggdes i slutet av 1950-talet till 1960-talet. Väster om planområdet ligger lamellhus om två våningar, även dessa från 1960-talet. Nordöst om planområdet finns ett nyare radhus- och lägenhets område från 1990-talet.



Lugn villagata nordväst om planområdet längs Ekängsvägen. Foto: Stefan Khoo

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07



Vy norrut från Djursdalavägen, det befintliga vård- och omsorgsboendet syns till höger i bild. Foto: Stefan Khoo

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07



Vy västerut på Djursdalavägen. Foto: Stefan Khoo



Vy österut på Djursdalavägen med planområdet till vänster. Foto: Stefan Khoo

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07



Vy västerut på Djursdalavägen med planområdet till höger i bild. Foto: Stefan Khoo



Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

Radhus- och lägenhetsområdet från 1990-talet nordost om planområdet. Foto: Stefan Khoo



Vy österut över den obebyggda delen av planområdet. Foto: Stefan Khoo

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger 200 meter från Södra Vi centrum som tillhandahåller offentlig, kommersiell service och handel. Inom en radie av 1 kilometer finns även skolor och idrottsanläggningar. Cirka en 10 km söder om Södra Vi ligger Vimmerby som tillhandahåller ett större utbud av offentlig och kommersiell service.

Gator och trafik

Planområdet angränsar till Djursdalavägen som är en statlig väg. Ekängsvägen väster om planområdet är en kommunal väg. Klockargårdsgatan ägs av Vimarhem och Vimmerby kommun. Den här gatan ligger inom fastigheterna Vi 51:1, 5:48 och 14:19. Vi 14:19 som ligger norr om planområdet ägs av Vimarhem. Klockargårdsgatan fungerar idag som en in- och utfartsgata till Vidala vård- och omsorgsboende och de boende på Vimarhems fastighet. Varuleverans och personalparkering sker med en infart på Klockargårdsgatan. En låg mängd genomfartstrafik sker. Sex stycken boendeparkeringar för de boende på Vimarhem har utfart på fastigheten där Vidala vård- och omsorgsboende ligger.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07



Klockargårdsgatan där Vimarhems bostäder med parkering syns i bild . Foto:
Stefan Khoo

På den östra sidan av planområdet ligger en delvist obebyggd kommunal
väg som syns nedan i bild.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07



På bilden syns den delvist obebyggda vägen. Foto: Stefan Khoo

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings bergartskarta är bergarten inom planområdet porfyrisk granit, en intrusiv- och ytbergart, ställvis metamorf, skapad ur den svekokarelska orogenen, för 1,77–1,84 miljarder år sedan.

Hydrologiska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings jordartskarta består den västra delen av planområdet utav isälvssediment medan planområdets östra delar består utav sandig morän. 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 översvämningsdrabbat vid beräknade framtida 100-års flöden.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07



SGU karta (Jordarter 1: 25 000–1:100 000). Planområdet består av isälvsediment och sandig morän med hög infiltrationsförmåga. Bild: Sveriges Geologiska Undersökning

Markföroreningar

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

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

Farligt gods

Farligt gods kan transporteras på Djursdalavägen.

Buller

Planområdet påverkas direkt av buller från Djursdalavägen. Men eftersom trafiken är måttlig så är bullernivåerna inte nämnvärt höga.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

Planförslaget

Övergripande mål

Detaljplanläggningen skapar lämplig bebyggelseutveckling i områden där det råder ett högt bebyggelsetryck. Det övergripande målet är att möjliggöra för framtida bostäder och vård på platsen. En utbyggnad av Vidala vård- och omsorgsboende såväl som nya bostäder är möjlig i och med denna plan. Planen är flexibel och skapar planberedskap för framtiden om det så skulle finnas behov för utveckling i Södra Vi.

Den föreslagna detaljplanen är en konsekvens av stadens förtätning och är ur ett hållbarhetsperspektiv en föredömlig utbyggnad av staden.

Gator och trafik

Gatunätet är redan utbyggt i området förutom den delvis obebyggda vägen öster om vård- och omsorgsboendet. En ny väg öster om kvartersmarken slutar i en vändplan.

Varuleverans och personalparkering sker på baksidan med en infart på Klockargårdsgatan, som det sker i dagens utförande. Klockargårdsgatan föreslås ligga kvar i dagens utförande alternativt enkelrikta gatan för att den är en fungerande lösning idag och för att undvika onödiga kostsamma ombyggnationer. Den är en in- och utfartsgata för Vidala vård- och omsorgsboende och de boende på Vimarhems fastighet. Det vore högst ologiskt och resursslösande att ta bort en lösning som fungerar idag. Dagens befintliga entré från Ekängsvägen kommer att vara kvar. En busshållplats finns på Djursdalavägen och angränsar till kvartersmarken.

Teknisk försörjning

El

En elcentral med tillhörande elledningar finns i området. El- och teleanslutning sker i samråd med el- och teleleverantör. En elledning som just nu går under där den nya byggnaden är tänkt att byggas behöver flyttas i samband med byggstart och kostnader i samband med planens genomförande som en flytt av befintlig ledning bekostas av exploatören.

Värme

Ambitionen för den nya byggnaden är att den 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.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns framdragna i området och möjlighet till framtida anslutning finns. Anslutning ska ske till befintligt vatten- och avloppsnät.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker enligt kommunens avfallsplan.

Elektroniska kommunikationer

Fiberledningar finns framdraget i området och möjlighet till framtida anslutning finns.

Geotekniska förutsättningar

En geoteknisk utredning har utförts och den visar att jorden består av fyllningsjord ner till ett djup på ca. 2,9 meter. Fyllningsjorden består av olika lager mullhaltig grusig sand som övergår till grusig sand alternativt silt och därefter naturlig friktionsjord, så som morän. Markförhållandena inom planområdet bedöms som goda för en normal grundläggning.

Grundvatten har påträffats 2,3 respektive 2,4 meter under markytan i den sydvästra delen av undersökningsområdet, på nivåerna +114,5 och 114,4 meter. I den nordöstra delen av undersökningsområdet uppmättes grundvattennivån 1,9 meter under markytan vid installationstillfället, på nivå +110,3 meter. Vid senare tillfälle uppmättes grundvattennivån 0,6 meter under markytan, på nivå +111,6 meter. Grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd vilket innebär att såväl högre som lägre nivåer kan förekomma.

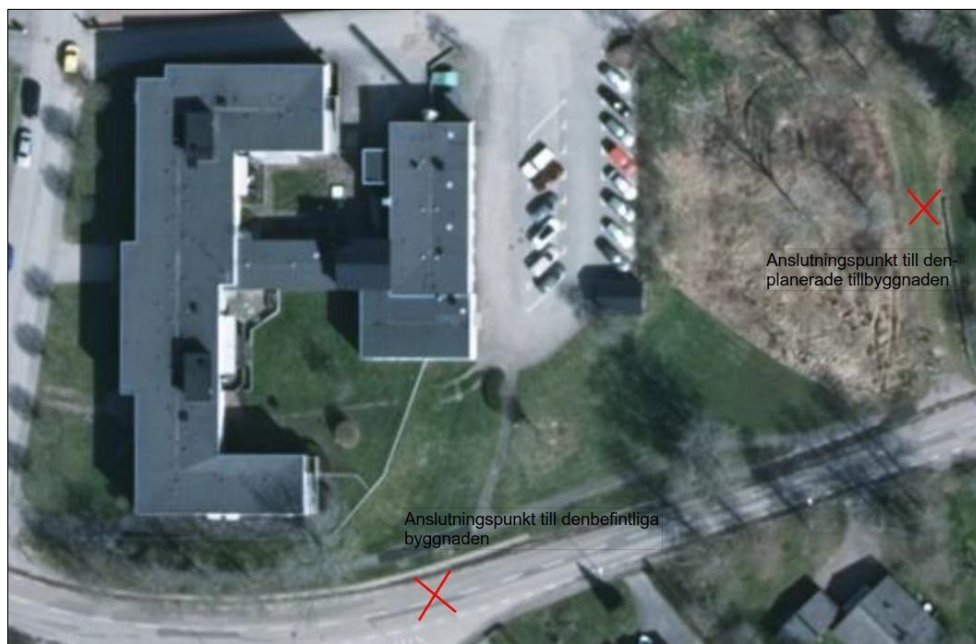
Dagvattenhantering

Befintlig byggnad har platta tak som antas avvattnas via invändiga stuprör. Avvattning från befintlig byggnad sker via servisledningen söder om fastigheten i anslutningspunkten längs Djursdalavägen. Anslutningspunkten till den planerade tillbyggnaden är belägen i den planerade vägen som i dagsläget gräsbeklädd, i utkanten av planområdet. En dagvattenledning av betong med dimensionen 400 mm går längs med Djursdalavägen.

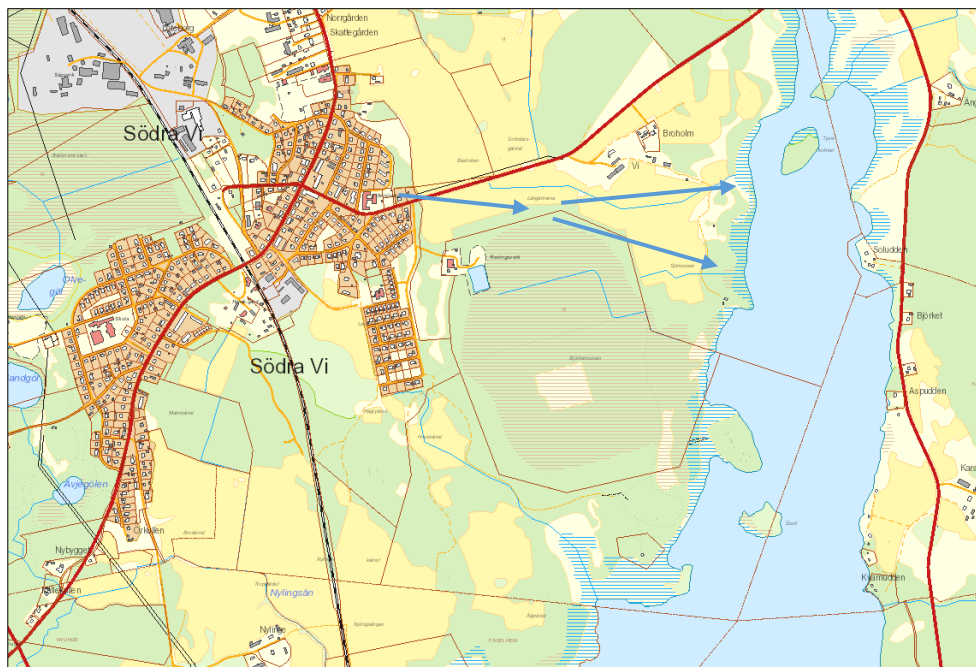
Den tar emot dagvattnet från båda anslutningspunkterna och mynnar i ett öppet vägdikey där dagvattnet fördröjs och luftas för att efter ca 500 meter ledas in i ett delavrinningsområde kallat Sjömossen där det renas innan det når recipienten Krön.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07



Anslutningspunkter till befintlig och framtida byggnader har markerats med röda kryss. Bild: VEMAB



Dagvattnets väg till Sjömossen. Bild: VEMAB

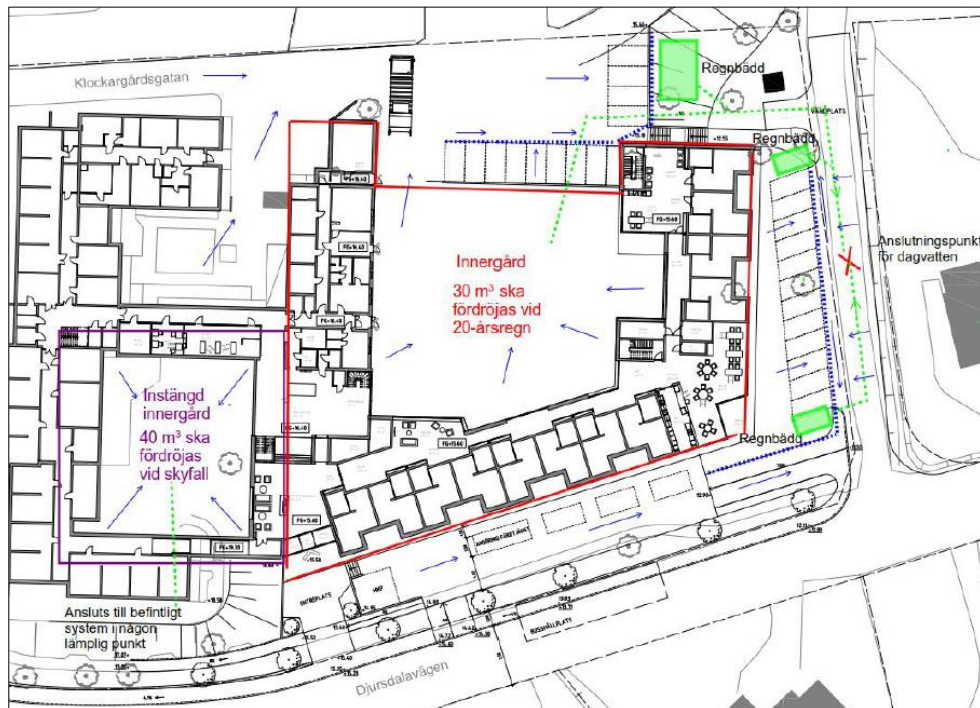
Grundprincipen för att säkerställa en långsiktig hållbar dagvattenhantering är att byggnader ska placeras på höjdparter och grönytor i de låga partierna. Dagvattenflöden ska begränsas genom fördröjning och dagvattnets

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

föroreningsbelastning ska begränsas genom naturlig rening på väg till recipient.

Nedan visas en översikt av föreslagen lösning, som presenteras mer utförligt i kommande stycken. Föreslagna lösningar är baserade på den aktuella höjdnivån från nationella höjddatabasen och inmätningar.



Skiss på dagvattenlösning. Gröna linjer är nya ledningar och blå linjer är rännor. Flödesriktningar framgår av pilar. Bild: Sweco

Avvattning från gård vid 20-årsregn

Den stora öppna innergården bedöms vara den mest lämpliga platsen att fördröja dagvattnet från de tillkommande takytorna. I dagsläget sluttar ytan en hel del, men efter exploatering kommer den att planas ut. För att det ska gå att fördröja takvattnet krävs att det leds mot innergården. Stuprören bör utformas så att de leds mot innergården med utkastare i marknivå.

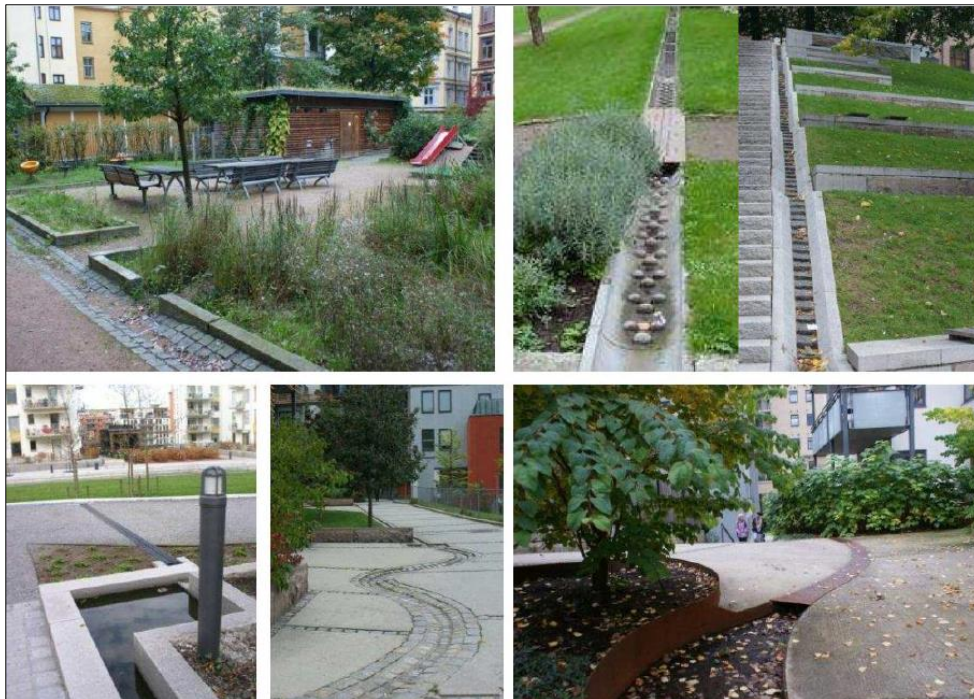
Innergården kommer att utformas i detalj av en landskapsarkitekt. I följande stycken visas några alternativa lösningsförslag som kan användas. Volymen som behöver fördröjas är 30 m³, vilket är en mycket liten volym i förhållande till innergårdens storlek. Det skulle till exempel räcka att sänka ner 200 m² med 15 centimeter.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

Rännor och kanaler

Rännor och små kanaler är exempel på lösningar som kan avleda dagvatten istället för ledningar. Vid ytlig avrinning minskas avrinningskoefficienter och tiderna ökas, vilket leder till minskade dagvattenflöden och volymer. Nedan ges exempel på utformning av kanaler och rännor.



Utformningsförslag av öppna dagvattenkanaler och rännor. Bild: Sweco

Torrdamm eller multifunktionell yta

En torrdamm är en sänka i landskapet som vatten medvetet leds till. När det regnar blir den vattenmättad och obrukbar, men om torrdammens bräddavlopp är rätt konstruerat torkar den snabbt upp efter regn. Med tanke på de geotekniska förutsättningarna bedöms dränering inte behövas. Ytan kan vara multifunktionell och användas till andra ändamål när det inte regnar.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07



Torrdamm i Malmö. Bild: Sweco

Dagvattenhantering från väg och parkering

Generellt sett brukar trafiken vara den främsta källan till föroreningar i dagvatten. Trafik genererar föroreningar genom slitage och vittring av vägbanan, bromsar och däck, rester och spill från förbränning samt salt och sand från driftåtgärder.

Ytliga dagvattenrännor föreslås användas för att avleda dagvattnet från parkeringsplatser och gator. Rännorna rekommenderas sedan att kopplas till regnbäddar som renar dagvattnet från föroreningar.



Exempel på öppna dagvattenrännor. Bild: Sweco

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

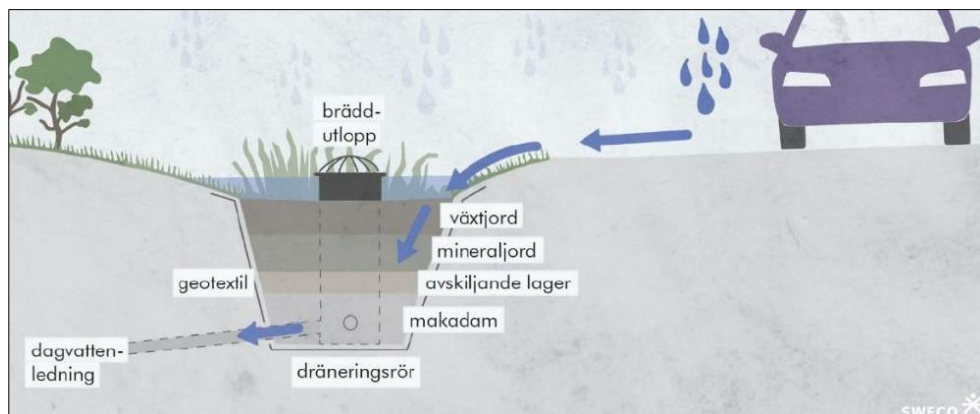
2021-01-07

Det är viktigt att gatan i den östra delen av området anläggs med ett enkelsidigt tvärfall åt väster för att skydda den befintliga fastigheten öster om området.

Regnbäddar

En regnbädd kan beskrivas som en sänka i landskapet som är täckt med vegetation. Under vegetationstäcket finns filtermaterial som kan ta hand om och rena och fördröja dagvattnet. Regnbäddar dimensioneras för mindre regnmängder, normalt sett tvåårsregn. Vid nederbörd leds dagvattnet från hårdgjorda ytor in till regnbädden. En del av vattnet avdunstar på vägen dit, en del tas upp av växter som planteras i den och en viss mängd infiltrerar ner i filtermaterialet. Vattnet infiltreras sedan vidare ner i underliggande jord eller dräneras bort med hjälp av dräneringsrör beroende på förutsättningarna på platsen. Med tanke på de geotekniska förutsättningarna bedöms dränering inte behövas. Ett bräddavlopp kopplas till en dagvattenledning som transporterar överskottsvattnet till anslutningspunkten. Skötselbehovet av regnbädden är olika från bädd till bädd men beror framförallt på vilka olika växter man väljer att plantera.

Nedan visas en principsektion av en typisk regnbädd. Den behöver inte innehålla samtliga lager som visas i figuren. Filtermaterialet anpassas efter lokala förutsättningar.



Principuppbyggnad av en regnbädd. Bild: Sweco

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07



Regnbäddar på parkering. Bild: Sweco

Dagvattenhantering vid skyfall (100-årsregn)

Ur dagvattensynpunkt är det viktigt att höjdsättningen sker så att skador förhindras på fastigheter och anläggningar vid skyfall.

Marken inom området ska höjdsättas så att marken lutar ut från fastigheter och att det finns ytliga flödestråk där vattnet kan rinna igenom bebyggelsen vid skyfall när dagvattenledningsnät är fullt.

Planområdet har goda förutsättningar ur översvämningssynpunkt eftersom det är högt beläget och i princip inte alls tar emot vatten från omkringliggande mark. Fastigheten löper alltså låg risk att drabbas av yttlig översvämning från omgivande fastigheter vid stora regn. Inom fastigheten finns dock risk för att lokala översvämningar bildas i den instängda innergården. Där måste höjdsättningen inom området anpassas så att överskottsvattnet tillfälligt kan samlas upp i mitten för att undvika skador i kringliggande byggnad.

Fastigheten öster om området behöver skyddas från översvämning. Det kan ske med hjälp av en noggrann höjdsättning av den nya gatan. Det är som tidigare nämnts viktigt att gatan får ett enkelsidigt tvärfall åt väster. Någon form av kant eller kantsten är också lämpligt som skydd vid skyfall.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07



Skiss på flödesvägar vid skyfall. Flödesriktningar har markerats med blå pilar. Bild: Sweco

Avvattning från instängd innergård vid skyfall

Efter exploatering blir den i nuläget öppna innergården instängd. I en sluten innergård där dagvattenhanteringen inte fungerar korrekt eller när ett extra kraftigt regn inträffar finns en risk för vattenskador och översvämning, eftersom vattnet har begränsade möjligheter att transporteras ut från gården. Höjdsättningen inom området måste anpassas så att överskottsvattnet rinner ut från byggnaden och in mot mitten av innergården.

En öppen dagvattenhantering rekommenderas för att fördröja den erforderliga volymen på 40 m³ inom området enligt skyfallsberäkningen. Den absolut enklaste lösningen är att arbeta med höjdsättningen så att marken sänks i mitten av innergården. Detta kan ske med en mycket svag sluttning närmast byggnaden för tillgänglighetens skull. Mittenpartiet av innergården kan sänkas med en skarpare sluttning eller med någon form av trappsteg. Se exempel nedan. Om exempelvis 100 m² sänks ner 4 decimeter får hela volymen plats. Innergården kommer att utformas i detalj av en landskapsarkitekt.

Utloppsbrunnarna behöver dimensioneras för att klara större regn. De bör även utformas så att risken för igensättning är minimal. Utloppsbrunnarna kopplas till lämplig punkt i det befintliga dagvattensystemet för den befintliga byggnaden.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07



Exempel på multifunktionell yta med trappsteg. Bild: Sweco

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste inkomma till tillsynsmyndigheten. Detta är viktigt då barn ska uppehålla sig i området.

Radon

Ny bostadsbebyggelse ska alltid uppföras radonsäkert. I Boverkets byggregler (BFS 1993:57) finns föreskrifter med funktionskrav för att radonhaltens årsmedelvärde och gammastrålningsnivån inte ska överstiga angivna värden. Detta behandlas vid bygglovgivningen.

Buller

En exploatering av planområdet innebär marginellt mer trafik, vilket för med sig försumbart mer ljud mot dagens situation.

Farligt gods

Vård- och omsorgsboendet beräknas ej medföra en ökad transport av farligt gods.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

Planens konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och ingår i planhandlingarna. Där framgår det 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

Planområdet ligger inom ett område som är av riksintressen för kulturmiljövården, Stångåns dalgång. Stångåns dalgång består av odlingslandskap, bymiljöer och kommunikationsmiljöer som utvecklats i och anpassats till den kuperade dalgångsbygden kring Stångån med tillhörande sjöar från förhistorisk tid och fram till 1800-talet. Området utgörs av ett kuperat landskap kring Stångån och till vissa delar kring sjöarna Krön och Juttern. Det utgörs främst av skogsbygder men de bördiga bygderna närmast kring ån och vid sjöarna är uppodlade och mer öppna. Området utbredning präglas av det sprickdalsystem som här sträcker sig i en närmast nord-sydlig riktning, och som markeras av sjöarna och Stångån. Det kringliggande kulturlandskapet har utvecklats utifrån närheten till dessa vatten och den lokala topografin. Bebyggelsen i området är tydligt anpassad till den kuperade terrängen. Många av byarna återfinner man därför på dalgångens högre väl-dränerade delar. Genom att markerna kring byarna ofta är uppodlade eller betade innebär det att man härifrån ofta har en storslagen utsikt och en tydlig visuell kontakt med de sjöar och vattendrag som följer dalgången. De åtgärder som medges i detaljplanen ligger inte i närheten av dessa områden och påverkar således inte riksintressets värden negativt, 7 kap miljöbalken.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

Stadsbild

Planområdet ingår i ett redan utbyggt stadsområde. Områdets karaktär kommer inte att förändras och stadsbilden bedöms därför inte påverkas negativt.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka närområdet i negativ bemärkelse när det gäller hälsa och säkerhet.

Konsekvenser för miljö kvalitetsnormer

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

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 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-Ålsterebäcken-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 miljö kvalitetsnormer för vatten negativt. Kommunen bedömer att det inte blir någon ökning av dagvattenpåverkan på ytvattenförekomsten Stångån.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) för luft, med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, partiklar (PM10) i utomhus-luft, bensen och ozon, bedöms inte överskridas på grund av planförslaget.

Inga mätningar har genomförts i kommunen men luftkvalitén 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 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 oönskat 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

I och med att detaljplanen möjliggör en exploatering så ökar man värdet på den här marken inom planområdet.

Förtätning är ett sätt att försöka att skapa en mer hållbar stadsutveckling. En tätare stad är vetenskapligt mer energieffektivare och leder till färre utsläpp eftersom invånarna bor närmare arbeten och lokal service och därmed är mindre beroende av bilen. Istället främjas andra färdssätt såsom att gå, cykla eller färdas med kollektivtrafik. Genom att bygga i redan exploaterade områden kan den befintliga infra-strukturen utnyttjas.

Sociala konsekvenser

De sociala konsekvenserna av planförslaget bedöms som väldigt positiva för lokalbefolkningen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

Barnkonsekvenser

Planförslaget medverkar inte till några negativa konsekvenser ur ett barnperspektiv.

Jämställdhet

Planförslaget medverkar inte till några negativa konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv.

Tillgänglighet

Eftersom vård- och omsorgsboendet är byggt för den äldre befolkningen som har större rörelsehinder så anpassas byggnaden till detta ur ett tillgänglighetsperspektiv som det är så att den skulle byggas ut. Markens tillgänglighet får anses vara god för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. God tillgänglighet till husens entréer säkerställs vid bygglovgivningen utifrån befintliga gatuhöjder.

Fastighetskonsekvenser

Vi 5:48

Från fastigheten Vi 5:48 sker en marköverföring av cirka 39 m² mark till fastigheten Vi 14:1 genom en fastighetsreglering som initieras av berörda fastighetsägare.

Från fastigheten Vi 5:48 sker en marköverföring av cirka 985 m² mark till fastigheten Vi 51:1 genom en fastighetsreglering som initieras av berörda fastighetsägare.

Fastigheten Vi 5:48 upphör.

Vi 5:49

Från fastigheten Vi 5:49 sker en marköverföring av cirka 1175 m² mark till fastigheten Vi 51:1 genom en fastighetsreglering som initieras av berörda fastighetsägare.

Fastigheten Vi 5:49 upphör.

Vi 51:1

Från fastigheten Vi 51:1 sker en marköverföring av cirka 3 m² mark till fastigheten Vi 14:1 genom en fastighetsreglering som initieras av berörda fastighetsägare.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

Som konsekvens av nämnda fastighetsregleringar blir fastigheten Vi 51:1 totalt cirka 8283 m² stort.

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 andra kvartalet 2020. Därefter är detaljplanens genomförandetid 5 år.

Ansvarsfördelning

Vimmerby Energi & Miljö AB upprättar anslutningspunkter för vatten, avlopp och dagvatten.

Huvudmannaskap

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

Avtal

Inget särskilt markanvisnings- eller exploateringsavtal avses upprättas.

Fastighetsfrågor

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

Ekonomiska frågor

Kommunen ansöker om och står för samtliga förrätningskostnader till Lantmäteriet.

Plankostnaderna regleras i ett plankostnadsavtal som upprättats innan detaljplanearbetet påbörjats. Inga planavgifter tas därmed ut i samband med bygglovet.

Bygglovsavgift tas ut av exploatör i samband med bygglovgivning. VA-avgifter tas ut enligt gällande taxa.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
0884-P2021/1
LAGA KRAFT

2021-01-07

Inlösen och ersättning

Kommunen har genom detaljplan rätt att lösa mark som är avsedd för annat än enskilt bebyggande. Kommunen har även en skyldighet att mot ersättning lösa in all mark som är avsedd för annat än enskilt bebyggande om markägaren begär det.

Tekniska frågor

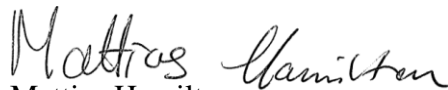
Försiktighet krävs vid byggnation och grävarbete vid transformatorstationer. I genomförandeskedet ska marken anordnas på ett sådant sätt att riskavstånd till transformatorstation respekteras.

Tekniska utredningar

Utredningar som ligger till grund för utformning och ställningstaganden:

- Lokal utvecklings- och översiktsplan 2007 för Vimmerby kommun, 2007-06-25
- Dagvattenutredning Servicehuset Södra Vi, Sweco Va-system Syd 2019-09-17

Planförfattare



Mattias Hamilton
planarkitekt

Stefan Khoo
planeringsarkitekt