



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Stören 4, Vimmerby 3:260, Kiosken 1, Järpen 3 samt del av Vimmerby 3:3,
Vimmerby kommun, Kalmar län



MBN 2017–148

Antagen av kommunfullmäktige 30 september 2019

Laga kraft 31 oktober 2019

Genomförandetid t.o.m. 31 oktober 2024

Innehåll

Inledning	3
Planhandlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planprocessen	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Planens förutsättningar	7
Pågående markanvändning	7
Bebyggelse	8
Bebyggelse intill planområdet	9
Natur, vegetation	10
Kultur och rekreation	10
Riksintressen	10
Fornlämningar	11
Offentlig och kommersiell service	11
Gator och trafik	11
El och ledningar	11
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	11
Markföroreningar	12
Radon	12
Buller	12
Planförslaget	14
Övergripande mål	14
Bebyggelse	14
Stadsbild	15
Stadsrum	15
Ur Vackra Vimmerby - gestaltungsprogram	16
Gator och trafik	17
Teknisk försörjning	17
Geotekniska frågor	19
Dagvattenhantering	19
Hälsa och säkerhet	20
Markföroreningar	22
Planens konsekvenser	24
Behovsbedömning	24
Miljökonsekvenser	24
Konsekvenser för riksintresse för kulturmiljövården	24
Konsekvenser för miljö kvalitetsnormer	30
Konsekvenser för hälsa och säkerhet	31
Skuggstudier	31
Ekonomiska konsekvenser	34
Sociala konsekvenser	34
Samhällskonsekvenser	35
Fastighetskonsekvenser	35
Fastighetsreglering	36
Planens genomförande	38
Organisatoriska frågor	38
Genomförandetid	38
Fastighetsfrågor	39
Ekonomiska frågor	40
Planekonomi	40
Avtal eller andra överenskommelser	40
Allmän platsmark	40
Kvartermark	40
Tekniska genomförandefrågor	41
Tekniska utredningar	41
Medverkande tjänstemän	41



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 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 (2010:900).

Planhandlingar

Detaljplanehandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, A3
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning (finns på miljö- och byggnadsförvaltningen)
- Granskningsutlåtande
- Behovsbedömning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av flerbostadshus i Vimmerby centrum. Planen möjliggör för bostäder och vård samt lokaler för handel och kontor som får inrymmas i bottenvåning.

Planförslaget innebär att befintlig parkeringsplats ersätts med ny bebyggelse i högst sex våningar. För att bilda ett mer inbjudande och stadsligt kvarter kan den nya bebyggelsen placeras längs befintliga gator, och därmed skapa ett slutet kvarter med skyddad innergård.

Planområdet möjliggör även utveckling av handel och kontor på kvarteret Järpen.

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 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 är beläget i centrala Vimmerby. Området gränsar i norr till Västra Tullportsgatan, i öster till Norrtulls cirkulationsplats och Drottninggatan. I söder gränsar området till Rönnbärgsgatan och i väster till Kyrkogårdsgatan.

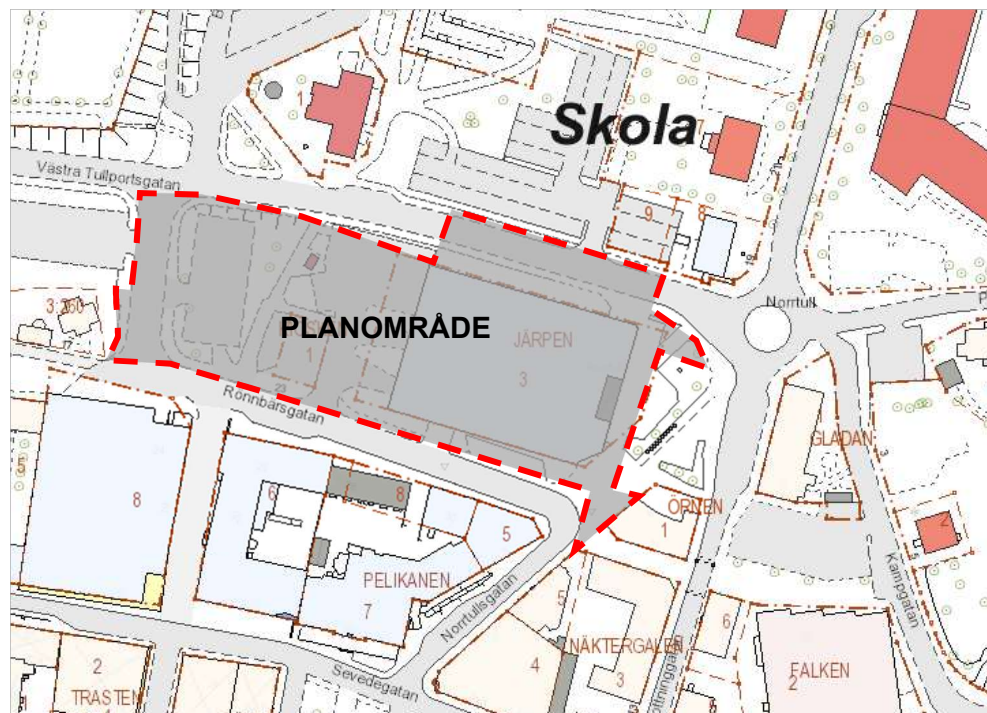


Illustration: Översiktskarta (planområdet är markerat med rött linje)

Areal

Planområdet omfattar fastigheten Stören 4, Vimmerby 3:260, Kiosken 1, Järpen 3 och del av Vimmerby 3:3. Planområdets area är cirka 9930 m².

Ägoförhållanden

Kiosken 1 och del av Vimmerby 3:3 ägs av Vimmerby kommun. Järpen 3, Stören 4 och Vimmerby 3:260 ägs av privata aktörer.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

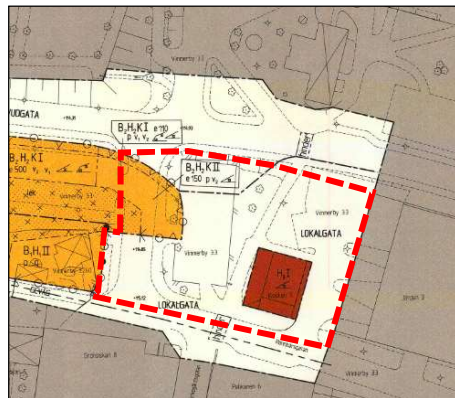
Gällande översiktsplan (ÖP), antagen 2007, anger framtida bostadsmark för aktuellt område.

Den föreslagna förtätningen är ett mål i översiktsplanen som anger att förtätning med centrum som mittpunkt och utbyggnadsområden tätt runt omkring är, ur ett hållbarhetsperspektiv, en föredömlig utbyggnad av staden.

Nya bostäder ska byggas inom gång- och cykelavstånd från stadskärnan, med närhet till rekreationsområden, skola och idrottsanläggningar. I den fördjupade översiktsplanen för Vimmerby stad (FÖP 2016) pekas området ut som bostads- och verksamhetsområde.

Detaljplaner

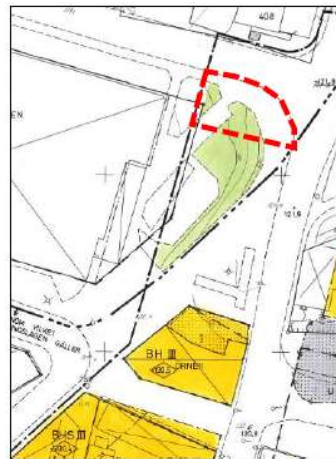
Området regleras idag av fyra olika detaljplaner. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner inom området. För aktuellt område gäller:



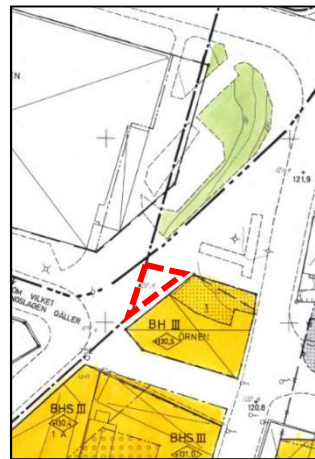
0884-P289



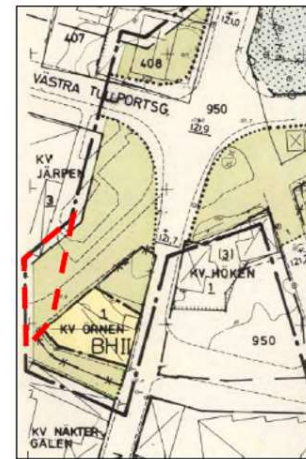
08-VYS-221



0884-P4



0884-P4



08-VYS-160

Riktlinjer för bostadsförsörjning

En bostadsförsörjningsplan antogs av kommunfullmäktige 2017. Baserat på det positiva flyttningsnettot på 170 personer under 2015, bör kommunen planera för en bostadsförsörjning motsvarande 25 – 50 nya lägenheter per år. Enligt Boverkets prognos, relaterat till Vimmerby kommun, bör det byggas cirka 700 nya bostäder fram till 2020. Mellan 2020 – 2025 bör det byggas cirka 1500 nya bostäder i kommunen. Slutsatserna är att det finns en generell bostadsbrist i kommunen och att fler hyresrätter krävs i flerbostadshus. För få bostäder har byggts där efterfrågan finns, det vill säga i centrala och attraktiva lägen.

Vackra Vimmerby - gestaltungsprogram

2015 antog kommunfullmäktige gestaltungsprogrammet Vackra Vimmerby där fokus läggs på att stärka stråk och platser. Rönnbärgsgatan är ett stråk som är av stor betydelse för upplevelsen och länkar samman stadens viktiga funktioner och besöksmål.

Övriga kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2017-06-07 till miljö- och byggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för området.

Planens förutsättningar






Pågående markanvändning

Marken inom planområdet används för bostadsändamål (Stören 4, Vimmerby 3:260), handelsändamål (Järpen 3) och för bilparkering, gata, gång- och cykelväg, park och naturområde (Kiosken 1 och del av Vimmerby 3:3).



Flygfoto över planområdet, nuvarande markanvändning

Teckenförklaring

	Planområde
	Handel
	Parkering
	Naturområde/park
	Gata/gc-väg

Bebyggelse

Vimmerby har vuxit fram nära Stångån och ligger relativt högt, med Vimmerby kyrka som högsta punkt. De centrala delarna har kvar strukturen från den första stadsplanen medan ytterområdena har en friare uppbyggnad. Bebyggelsen i centrum är blandad med flertal äldre byggnader.

Områdets värde består av närheten som en småstad ger, den gamla rutnätsstrukturen, torget som bildar en central mötesplats och den blandade bebyggelsen.

Inom planområdet finns Coop i tre våningar med tillhörande parkeringshus i källarplan ett och två. Inom planområdet finns också en byggnad för allmän WC.

Söder om planområdet ligger Sparbankshuset i fyra våningar med lokaler och bostäder samt Lindexhuset; ett större köpcenter med parkeringsmöjligheter i bottenplan. Planområdet angränsar till ett gammalt bostadshus; Bokbinderiet (Vimmerby 3:260).

Nordväst om planområdet ligger Vimmerbys kyrkogård och en större parkeringsplats med ett gatukök.

I anslutning till planområdet uppförs ett nytt bostadskvarter Kv Stören (Stören 4) med flerbostadshus i två våningar.



Entré till Coop (Järpen 3).



Coop med lastkaj och parkeringshus.



Kiosken 1, parkeringsplats.



Vimmerby 3:3, parkeringsplats.

foto: Vimmerby kommun

Bebyggelse intill planområdet



Bebyggelse längs Rönnbärgsgatan, sett från planområdets sydöstra del.



Bebyggelse längs Rönnbärgsgatan, sett från planområdets södra del.



Lindexhuset med parkering i bottenplan, sett från planområdets sydvästra del.



Bokbinderiet, sett från planområdets västra del.



Vimmerby gymnasium med parkering
Sett från planområdets nordöstra del.



Gatukök (Sibylla), sett från
planområdets norra del. Väster om
Sibylla ligger Vimmerbys kyrkogård.

foto: Vimmerby kommun

Natur, vegetation

Marken inom planområdets västra del upplevs som relativt plant. Däremot är det betydligt större höjdskillnader i områdets östra del. Marken sluttar mot öster, upp mot Coop (Järpen 3), mellan nivåerna + 115 och + 120 meter.

Mot Västra Tullportsgatan finns ett angränsande naturområde. Markytan är till en viss del gräsbevuxen med några enstaka buskar på rad på den nordöstra delen.

Planområdets västra del utgörs idag av hårdgjord yta (parkeringsyta), smalare gräsyta och två äldre lönnträd.

Kultur och rekreation

Planområdet ligger centralt i Vimmerby stad och är nära flera av stadens anlagda parker. Cirka 300 meter öster om planområdet ligger Källängsparken med tennisbanor, volleybollplan, lekplats, utomhusgym och boulebana. Cirka 500 meter nordost om planområdet ligger Kungsparken där det finns möjligheter till lek och rekreation. I Kungsparken finns en bäck med flertal små broar, sittplatser och gångvägar som slingrar sig genom parken. Pipsvängen, cirka 550 meter norr om planområdet, är en populär park med promenadslingor, sittplatser, grillplatser, möjligheter till lek och rekreation.



Kungsparken



Källängsparken

foto: Vimmerby kommun

Riksintressen

Stadskärnan ingår i riksintresset för kulturmiljövården som värnar om småstadsmiljön präglad av stadsplan och tomtstruktur från 1600-talet och den småskaliga trähusbebyggelsen i grusåsens längdriktning (Sevedegatan, Storgatan) där kyrkan dominerar stadsbilden. Platsen ligger avskärmad och lågt i förhållande till den gamla medeltida stadskärnan längs Sevedegatan och Storgatan.



Fornlämningar

Planområdet ligger strax utanför fornlämningen Vimmerby 313:1 (Medeltida stadslager), varmed det kan finnas fornlämningar inom området. 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.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i Vimmerby stadscentrum. Där finns all offentlig och kommersiell service. Butiker och restauranger är framförallt samlade kring Storgatan. Skolor, dagis och sporthallar finns inom 1 kilometers avstånd från området.

Gator och trafik

Västra Tullportsgatan är en av huvudgatorna som knyter samman det övergripande vägnätet med centrala Vimmerby. Merparten av de centrala gatorna i Vimmerby är hastighetsbegränsande till 30 km/h. Det förekommer också gågator i centrum. Utanför centrum råder en begränsning om 50 km/h och på Västra Tullportsgatan varierar hastighetsbegränsningen mellan 30 – 50 km/h.

Området trafikmatas från Västra Tullportsgatan och Rönnbärgsgatan vilket även kommer att göras efter exploateringen.

El och ledningar

Vimmerby Energi och Miljö AB (VEMAB)

VA-ledningar ligger i dagsläget i gatuområdet (Rönnbärgsgatan) och kommer efter planens genomförande förbli detsamma.

Längs planområdets västra del går VEMAB:s ledningar för fjärrvärme.

Fiberledning tvärkorsar planområdet från söder till norr.

Flertal markförlagda elledningar finns i planområdets mittendel.

Skanova

Skanovas jordkabel finns framdragen i planområdets nordvästra- och västra del.

Geotekniska förhållanden

Jordarna i området består enligt SGU:s jordartskarta (Sveriges geologiska undersökning) främst av morän.

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 översvämningsdrabbat vid beräknade framtida 100-års flöden.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Radon

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

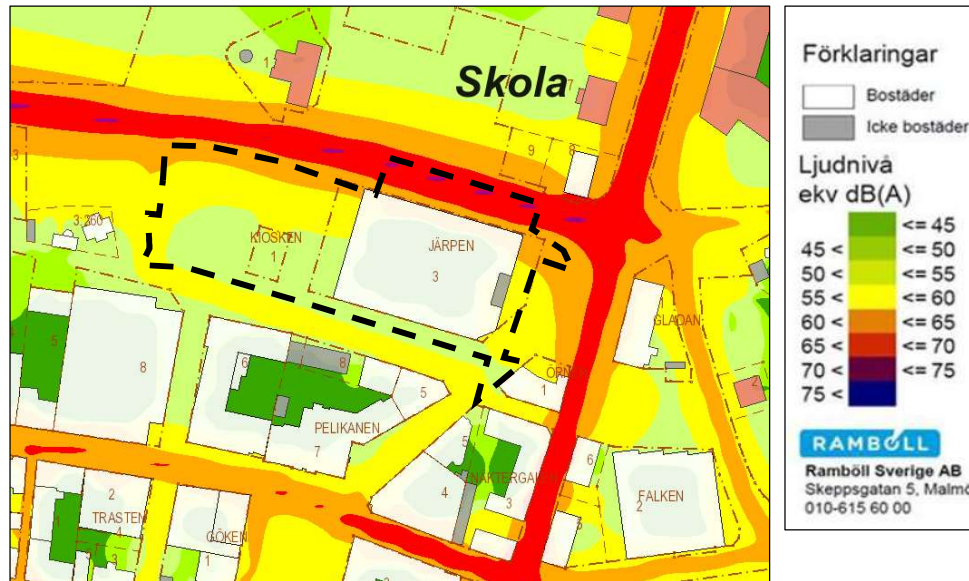
Buller

Riksdagen har i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder. Förordningen grundas i plan- och bygglagens 2 kap 6a § om hur bostäder ska lokaliseras och anpassas till mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Bostäder bör därför lokaliseras så att följande nivåer inte överskrids:

- Utomhus vid fasad- 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå¹
- Utomhus vid uteplats- 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå
- Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad- 70 dB(A) maximal ljudnivå²

¹ Om 60 dB(A) ändå överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids under nattetid 22.00-06.00.

² Om 70 dB(A) ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB och max 5 ggr/ timme under dagtid 06.00-22.00. I de fall utomhusriktvärden inte kan uppnås med tekniskt möjliga och ekonomiskt rimliga åtgärder ska inriktning vara att inomhusnivåerna inte överskrids.



Planområdets ekvivalenta ljudutbredning från vägtrafik 2 meter ovan mark från sommartrafik 2010

Enligt den bullerkartläggning som Ramböll utförde för Vimmerby tätort 2013 är bullerpåverkan från omgivande vägar störst under sommaren då trafikflödena är som störst på grund av ökad besöksfrekvens till Astrid Lindgrens Värld (ALV) och Astrid Lindgrens Näs.



Planförslaget

Övergripande mål

Detaljplanläggningen skapar lämplig bebyggelseutveckling i områden där det råder ett högt bebyggelsetryck. I kommunens översiktsplan för Vimmerby ska ny bostadsbebyggelse möjliggöras genom förtätningar av staden inom gång- och cykelavstånd från stadskärnan, med närhet till rekreationsområden, skola och idrottsanläggningar.

Huvudsyftet med detaljplanläggningen är bostäder med möjlighet att driva mindre verksamheter i bottenvåningen.

Detaljplaneförslaget möjliggör en ny bostadsbebyggelse i centralt och attraktivt läge.

Planförslaget möjliggör en ny användning av fastigheten Järpen 3, det tillkommer användning kontor (K). Det finns även möjlighet till utökning av fastighet Järpen 3. Detta för att allmän platsmark i form av gata (ägs av Vimmerby kommun) används mestadels av anställda på Coop och varufordon från och till fastigheten (privatägd).

Detaljplanen medger en flexibel utformning där byggnation kan rymma flera olika upplåtelseformer, såsom bostäder, vård, kontor och handel.

Bebyggelse

En ny byggnad/-er på denna plats kan, med rätt utformning, tillföra positiva värden till platsen.

Bestämmelser på plankartan reglerar hushöjd, exploateringsgrad och hårdgjord yta. Inom planområdet möjliggörs ny bebyggelse med maximalt sex våningar. Det tillåts en högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (+136). Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighet föreslås 45% (e_2) och endast 60% av markytan får hårdgöras (b_1).

För en mer stadsmässig miljö är det reglerat i plankartan att byggnaden får placeras minst en meter från fastighetsgräns eller att byggnaden får uppföras i fastighetsgräns (p_1 och p_2). Egenskapsbestämmelser f_2 reglerar byggnadens utformning; balkong på andra våningen får lov att skjuta ut mot gatan.

För att klara den ekvivalenta ljudnivån från buller införs bestämmelse f_1 om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

Stadsbild

Vimmerby centrum håller på att få ett nytt bostadskvarter. I och med att flerbostadshus är under uppförande på det intilliggande kvarteret Stören uppstår nya förutsättningar för kvarteret Kiosken. Bristen på bostäder och det centrala läget gör att platsen är attraktiv för flerbostadshus. Området ligger lågt i förhållande till de omgivande, högre byggnaderna. För att utnyttja marken på bästa sätt föreslås ett bostadshus med en nockhöjd på 21 meter. Detta motsvarar sex våningar. Då används platsen effektivt och kommunen kan tillgodose bostadsbehovet som är stort i tätorten. Föreslagen höjd motsvarar nockhöjden på stadshotellet, som är den högsta intilliggande byggnaden (+136,08). Stadsbilden bedöms då inte påverkas negativt. Husets höjd kommer att linjera med stadens horisont och kyrkans dominans i stadssiluetten kommer att kvarstå.

Detaljplanen föreslår en struktur som är anpassad till de intilliggande fastigheterna. Den nya bebyggelsen placeras så nära gatan som möjligt för att bilda ett tydligt stadsmässigt bostadskvarter.

Stadsrum

Gatustrukturen är en viktig del i gestaltningsprogrammet Vackra Vimmerby. Detaljplanens gränsdragningar är noga avvägda för att den allmänna platsmarken ska kunna inrymma grönska i staden samt möjligheter att utveckla viktiga stråk.

För att Rönnbärgsgatan ska utvecklas till en del av stadskärnan, och frångå sin karaktär av baksida, är det viktigt att tvärkopplingarna mellan Rönnbärgsgatan och Västra Tullportsgatan är tydliga och inbjudande. Dessa gränder är idag ganska anonyma och behöver ges identitet och göras inbjudande.

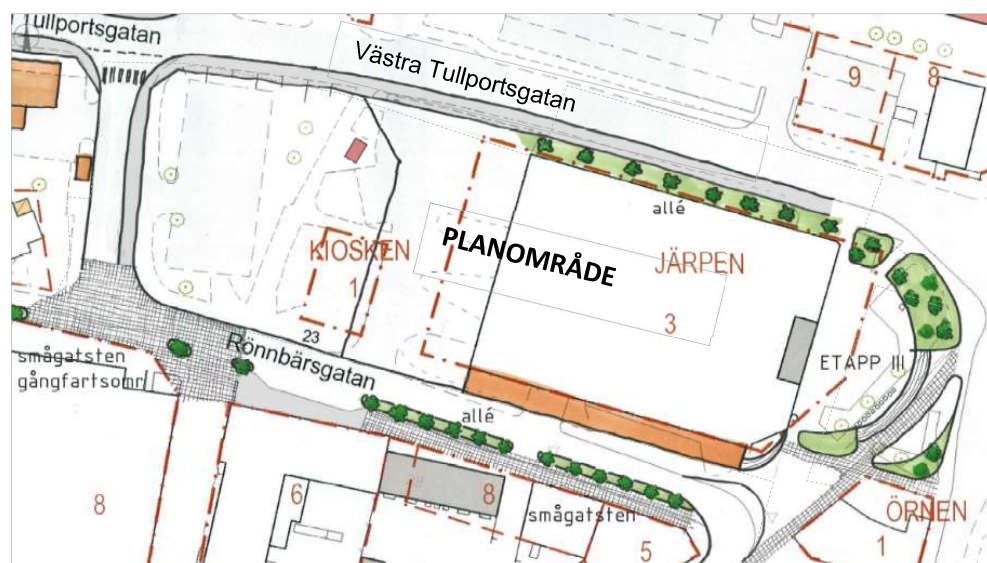


Illustration. Rönnbärgsgatans plats och funktion i stadsrummet, Vackra Vimmerby.

Ur Vackra Vimmerby - gestaltungsprogram

Parkeringsplatsen mellan Västra Tullportsgatan och Rönnbärgsgatan

Karaktären av stadskärna upphör abrupt vid Västra Tullportsgatan och man befinner sig plötsligt i ett parkerings- och väglandskap. Det gör att det är svårt att förstå hur nära stadskärnan man befinner sig när man vistas på platsen. För att platsen som helhet ska vara lyckad och fungera som en innerstadsentré, krävs ett helhetsgrepp.

Vision

För att skapa en tydligare entré till stadskärnan och förstärka Rönnbärgsgatans karaktär av att vara en del av stadskärnan, bör delar av parkeringsytan förtätas med småskalig trähusarkitektur i form av bostäder som kan kombineras med handel i bottenplan och gärna med en grön fickpark i nära anslutning.



Visionsbild Oxens trädgård, ur Vackra Vimmerby.

Nutid

Det som förändrats sedan gestaltungsprogrammet upprättades är bostadsfrågan. Bostadsbristen som kommunen står inför idag är både akut och på lång sikt. Enligt riktlinjerna för bostadsförsörjningen som kommunen tog fram två år efter gestaltungsprogrammet dras slutsatserna att många fler bostäder måste byggas i centrala lägen. För att kunna uppnå behoven och klara målen är det nödvändigt att förtäta stadskärnan. Trots att kvarteret Stören byggs ut med 28 nya centrala lägenheter har kommunen långt kvar till bostadsmålen.



Kvarteret Kiosken är den sista centrala platsen för bostadsbyggande i centrum. Att bygga på höjden och därmed skapa fler lägenheter är en stor angelägenhet för kommunen och utveckling av bostadsbeståndet.

Gestaltningssprogrammet ger en visionsbild av ett vackrare Vimmerby. De illustrationer som presenteras är tänkbara framtidssyner. I och med kvarteret Störens uppförande har de småskaliga trähusen byggts, bara något förskjutet i förhållande till den plats visionsbilden visar.

Att utnyttja kvarteret Kiosken till föreliggande behov anses medföra en god hushållning av marken.

Gator och trafik

I planområdet får den befintliga Kyrkogårdsgatan en ny utformning. Gatan föreslås få en bredd på 9,8 meter. Den blir något smalare med gång- och cykelväg intill.

Bebyggelsen placeras utmed gatorna med in- och utfart mot Rönnbärgsgatan. I korsningarna Kyrkogårdsgatan/Västra Tullportsgatan respektive Kyrkogårdsgatan/Rönnbärgsgatan skapas siktrianglar för att säkerställa god sikt i korsningspunkterna.

Tillåten hastighet i centrum är 50 km/h, men kommer att sänkas till 40 km/h respektive 30 km/h under 2019. Vid planområdet (Västra Tullportsgatan) sänks hastighet från 50 km/h till 40 km/h. Detta beslutade kommunfullmäktige 2015-11-23 genom att anta hastighetsplanen ”Rätt fart i staden”.

Parkering, utfart

Parkering ska lösas inom kvartersmark av fastighetsägare. Utfart från planområdet sker mot Rönnbärgsgatan eller mot Kyrkogårdsgatan.

Teknisk försörjning

El, tele och fiber

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintliga ledningar för el, tele och fiber. Utbyggt ledningsnät finns i anslutning till planområdet (VEMAB, Skanova).

Eftersom området byggs ut, tas delar av gatuområden på Västra Tullportsgatan, Kyrkogårdsgatan och Rönnbärgsgatan i anspråk för kvartersmark. Detta innebär att de ledningar som idag ligger mellan körbanan och fastighetsgränserna måste flyttas till ett nytt läge i gatan. Även vissa ledningar i planområdets mittendel behöver förflyttas, se illustration *Ledningar i planområdet* på sida 18.

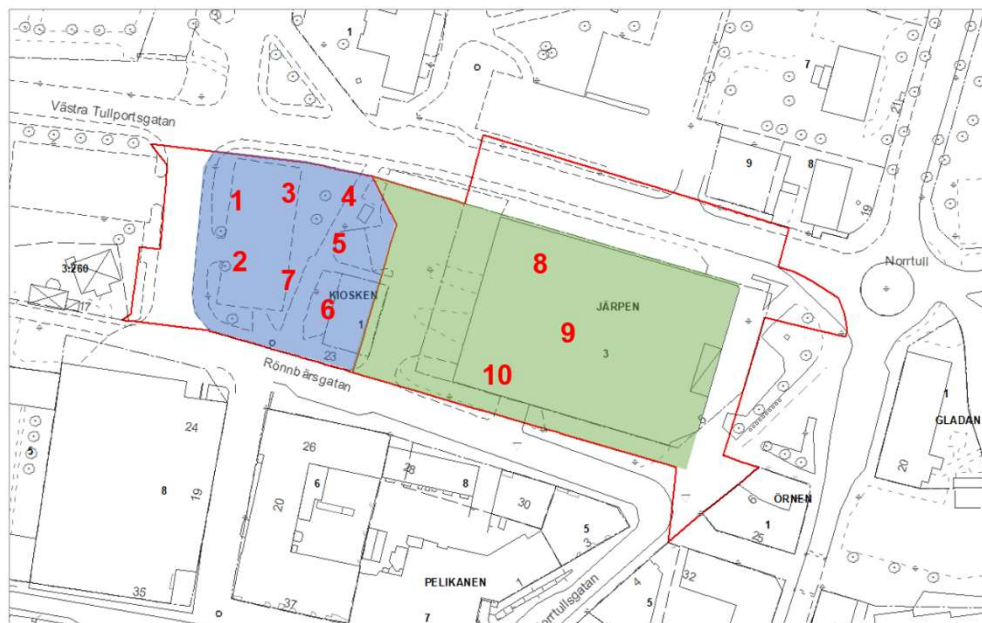


Illustration. Ledningar i planområdet.

Teckenförklaring:

1. Flytt av dagvattenledning till gatuområdet, ny anslutningspunkt.
2. Plugga spilledning.
3. Flytt av högspänningsledning till gatuområdet.
4. Befintlig serviceledning (elledning) till det gamla gatuköket tas bort. Ny anslutningspunkt anvisas.
5. Befintlig elledning tas bort (gäller anslutningspunkt till de offentliga toaletterna).
6. Plugga VA-ledningar (gäller anslutningspunkt till de offentliga toaletterna).
7. Befintliga fiberledningar flyttas till gatuområdet.
8. Skanovas jordkabel flyttas till gatuområdet.
9. Befintlig spilledning flyttas till gatuområdet.
10. Befintlig elledning flyttas till gatuområdet.

El, tele och fiberanslutning sker i samråd med leverantör. Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till el, fiber och teleledningar för ny bebyggelse.

De ledningar som inte flyttas i planområdet skyddas av ett u-område, se plankarta.

Eventuell framtida förflyttning av ledningarna bekostas av exploatör.

Värme

Planområdet har möjlighet att ansluta till det kommunala fjärrvärmenätet. Ledningar finns framdragna i gatuområdet längs Rönnbärgsgatan och Kyrkogårdsgatan. 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.

Vatten och avlopp

Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ny bebyggelse ska anslutas till det befintliga vatten- och avloppsnätet. VEMAB anvisar anslutningspunkt.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker enligt kommunens avfallsplan.

Geotekniska frågor

Exploatören står för och bekostar geotekniska undersökningar vid exploateringen.

Dagvattenhantering

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt och/eller fördröjas inom kvarters- och tomtmark. Trots detta föreslås några exempel på åtgärder som skulle kunna vara tänkbara att tillämpa på aktuellt planområde:

- Samtliga byggnader, såsom carport eller garage, som uppförs inom planområdet kan förses med ”gröna tak” till exempel, sedumtak vilka fördröjer och tar upp regnvatten.
- Planera för att avleda så mycket dagvatten som möjligt för infiltration på gräsytor vilket ger både fördröjning och rening av dagvattnet. Förse, till exempel, stuprör på byggnader med stuprörskastare och se till att marken lutar från husgrunderna mot grönytor där naturlig infiltration kan utnyttjas.
- På gångvägar och körytor inom planområdet kan man jobba med genomsläppliga beläggningar, till exempel porös asfalt, singel, naturgrus eller hålsten av betong, vilket bidrar med en utjämning av flöden, reduktion av flödes hastigheter och rening av dagvattnet.

Dagvattenhantering för fastighet Järpen 3 som ingår i detaljplaneområdet förblir detsamma.

Den nya tomten för bostadsändamål (bostäder, vård, handel, kontor - BDHK) ska kopplas på befintligt dagvattensystem eftersom den ligger i detaljplanlagt område som redan idag ingår i VA-huvudmannens verksamhetsområde för VA.

Dagvatten från området avleds till VEMAB:s dagvattenledningar. VEMAB har anslutningspunkter för dag- och spillvatten i Rönnbärsgatan och i Västra Tullportsgatan. Från planområdet leds dagvattnet i ledningar till ett öppet

dike som är anslutet till dagvattendammar. Vattnet renas, fördröjs samt infiltreras i dagvattendammar på fastigheterna VIMMERBY 3:5, 3:7 (yta 1 hektar vattenspegel). Efter dagvattendammarna leds dagvattnet till en stenkista för ytterligare infiltration och fördröjning. Vatten som inte infiltrerats leds i ett 200 meter långt öppet dike. Slutligen mynnar dagvattnet ut i Stångån, strax norr om bron vid Åbro, via två trummor.

Den hårdgjorda ytan på tomten begränsas med en planbestämmelse på plankartan (maximalt 60% av markytan får hårdgöras) eftersom kapaciteten på det befintliga ledningsnätet för dagvatten sannolikt inte kommer att utökas. På så sätt kan tillkommande dagvattenvolym begränsas, till exempel vid extrema regntillfällen.

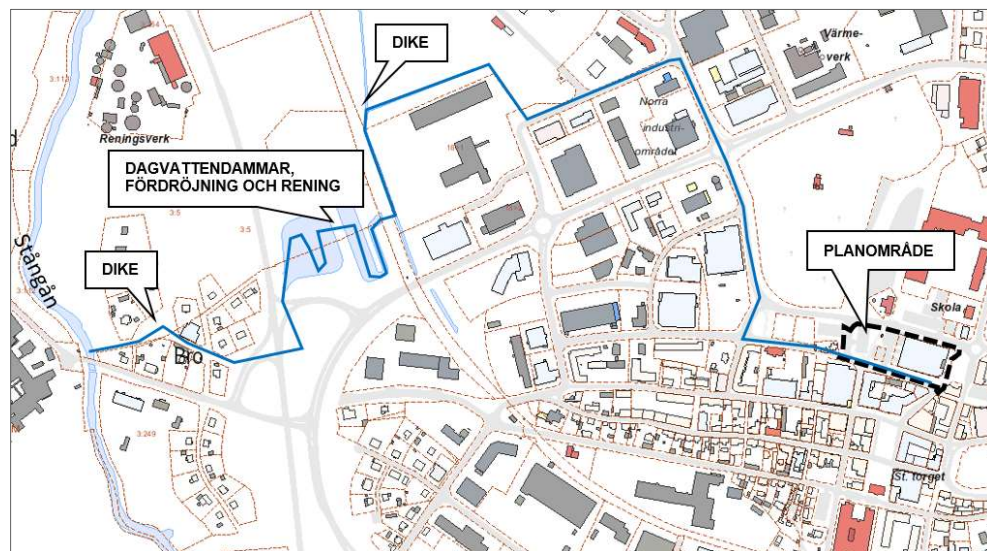


Illustration visar hur dagvattnet leds från planområdet till recipienten Stångån.

Hälsa och säkerhet

Radon

Ny bostadsbebyggelse ska alltid uppföras radonsäkert. Rikt- och gränsvärden för radon är fastställda av Boverket och Folkhälsomyndigheten och regleras i Boverkets byggregler. Radonskyddet beaktas och kontrolleras vid bygglovsgivningen.

Störningar

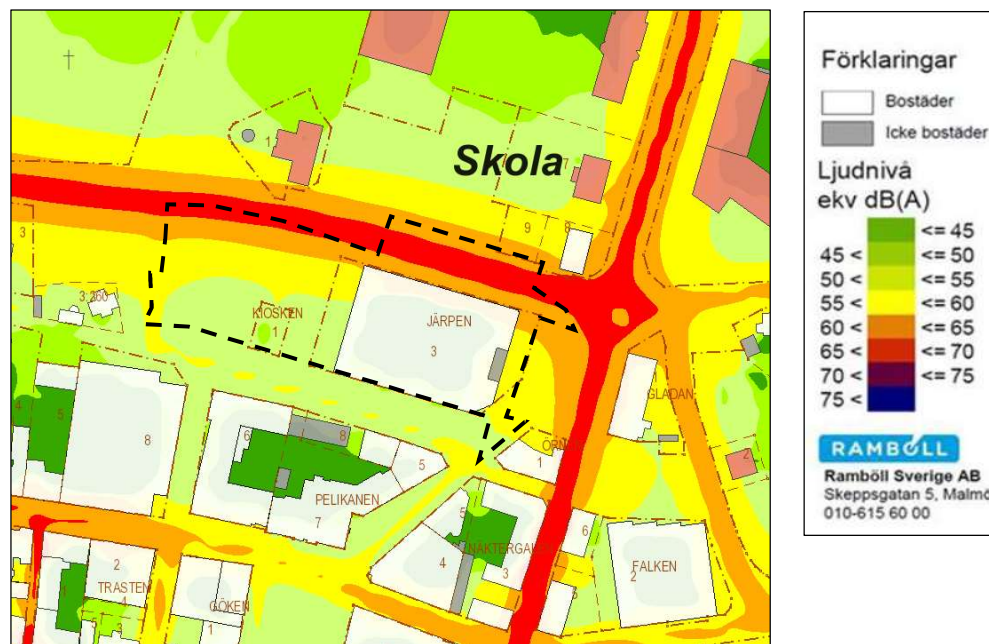
Planförslagets användningssätt bedöms inte vara störande för omgivningen. Fordonstrafik från främst Västra Tullportsgatan samt transporter till butiker och verksamheter i centrum kan upplevas som störning för de boende inom planområdet. Störningarna bedöms dock vara av acceptabel nivå med hänsyn till att det rör sig om ett centralt beläget område.

Några större permanenta störningar i och med ett genomförande av planen är dock inte sannolikt.

Buller

Planförslagets användningssätt med möjlighet till fler bostäder bedöms inte vara störande för omgivningen enligt de riktvärden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Enligt Boverket bör nya bostäder kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 60 dBA och i vissa fall där ljudnivån överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Förutsättningar för en tyst sida och uteplats finns inom planområdet då innergårdens uppmätta och beräknade ljudnivå maximalt uppgår till 55 dBA.



Planområdets ekvivalenta ljudutbredning från vägtrafik 2 meter ovan mark från sommartrafik 2030

Enligt bullerkartläggning (2010 och 2030) utsätts planområdet för måttliga trafikbullernivåer från trafiken på Kyrkogårdsgatan. Däremot utsätts området för något högre trafikbullernivåer från Västra Tullportsgatan med tillåtet hastighet 50 km/h. Planens flexibilitet möjliggör för handel och kontor i bottenplan, vilket medför att bostäder kan byggas mer än 2 meter ovan mark. Ljudnivån avtar med våningshöjden 3 dB(A) per våningsplan.

En mer exakt bullerutredning måste göras när man vet hur byggnaden ska utformas och vad den ska innehålla. Planbestämmelsen (f₁) har formulerats därefter.

Markföroreningar

Den nya detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse i Vimmerby centrum. För att bedöma möjlig förekomst av föroreningar på aktuell plats, har olika bedömningsunderlagsmaterial använts:

1. Nuvarande markanvändning

I dagsläget används området för allmän parkering och för handelsändamål (butik Coop).



Planområdet i dagsläget, flygfoto.

2. Historisk koppling (markanvändning under olika tidsepoker)

- 1901 byggs Vimmerbys polishus, huset är kvar till slutet av 70-talet.
- I slutet av 30-talet byggs Vimmerbys brandstation, brandstation rivs på 80-talet.
- Coop byggnaden byggs på 70-talet, finns kvar även i dagsläget.
- Cityköket (Sibylla) byggs år 1980 (där Vimmerbys polishus låg innan), byggnaden rivs 2013. Sedan dess har området använts som allmän parkering.



Planområdet runt 40-talet, polishuset och brandstation syns i den norra delen av fotot.

foto: Vimmerby bildarkiv



Planområdet runt 1977, sett från väst till öst; brandstation, polishus och Coop byggnad.



Området runt 80-talet, sett från Västra tullportsgatan; Cityköket och brandstation. Nya byggnader har etablerat sig i området (Sparbanks- och Lindexhuset).

foto: Vimmerby bildarkiv

3. MIFO

Någon klassificering enligt MIFO har inte utförts gällande platsen då någon branschklassad verksamhet inte ägt rum på aktuellt område.

4. Vimmerby kommuns översiktsplan 2007

Planområdet nämns inte i Vimmerbys ÖP som område med risk för förekomst av föroreningar.

5. Fördjupad översiktsplan för Vimmerby stad 2016

I den fördjupade översiktsplanen för Vimmerby stad är området inte utpekade som potentiellt förorenat område. Även i närheten av planområdet finns inga utpekade objekt, varken mycket stor eller liten risk.

Enligt ovanstående fakta gör kommunen bedömningen att det inte finns föroreningar i området som kan orsaka risk för människors hälsa eller miljö. Därför krävs ingen utredning.

Om det skulle förekomma någon form av förorenad mark gäller följande. Den som äger eller brukar en fastighet ska oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön (MB kap 10§11).



Planens konsekvenser

Behovsbedömning

En behovsbedömning 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 (MB). 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 MB.
- Stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet, 4 kap MB.

Konsekvenser för riksintresse för kulturmiljövården

Riksintresset (RIK H84) för Vimmerbys äldsta och centrala delar mellan järnvägen och kyrkogården motiveras av småstadsmiljö präglad av stadsplan och tomtstruktur från 1600-talet och med en för Smålands inland karaktäristisk småskalig trähusbebyggelse från 1600–1800-tal som speglar den förindustriella handelsstadens utveckling från medeltid till 1800-tal.

Hushållningsbestämmelserna i miljöbalken är utformade med avsikt att ge utrymme för avvägningar och möjligheter till att kunna bedöma vad som är lämpligast från allmän synpunkt i enskilda fall för att åstadkomma sådan mark- och vattenanvändning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Detta gäller även bedömningar som rör bostadsbyggande och riksintresseområden. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning visar på en generell bostadsbrist i kommunen och att fler hyresrätter krävs i flerbostadshus. För få bostäder har byggts där efterfrågan finns, det vill säga i centrala och attraktiva lägen. I kommunens fördjupade översiktsplan för Vimmerby stad är ett av de viktigaste målen att förtäta staden med centrala bostäder. Förtätning är dessutom ett föredömligt sätt att utöka stadskärnan ur ett hållbarhetsperspektiv. Kvarteret Kiosken är den sista luckan i centrum att bygga bostäder på.



I kommunernas planering av mark- och vattenanvändningen ska företräde ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

En exploatering på platsen bedöms inte påtagligt skada områdets kulturvärden.

Påverkan på riksintressets uttryck

Gatunätets oregelbundna rutor i grusåsens längdriktning, med medeltida drag och till stor del oförändrad sedan 1600-tal.

Gatunätets huvudaxel är Storgatan, som tillsammans med parallellgatorna Stångågatan och Sevedegatan ligger högst uppe på åsen. Gatunätet växte först fram i grusåsens förlängning, och sedan med närliggande parallella gator. Även tvärgatan Norrtullsgatan antas härröra från medeltiden. Kvarteret Kiosken har inga direkta kopplingar till Storgatan eller Norrtullsgatan, gaturummet påverkas därför inte av detaljplanen.

Smala tomter präglade av en anpassning till förhållandena på åsen.

Planområdet befinner sig nedanför åsens höjdrygg och området är därför inte präglat av den topografiskt knutna tomtstrukturen med smala och långsträckta fastigheter.

Småskalig och jämnhög träbebyggelse från 1600-, 1700- och 1800-talen, vanligtvis 1½ till 2½ våningar höga, rödmålade eller i ljusa färger.

Planområdet är den sista oexploaterade centrala tomten i Vimmerby tätort. Platsen ligger nedanför grusåsens rygg och ligger lågt i förhållande till den gamla, småskaliga centrumkärnan. Inom planområdet har det tidigare funnits en brandstation med brandtorn och under senare delen av förra seklet även en kioskbyggnad (Sibylla). Båda byggnaderna revs under 90-talet.

I kvarteren runt Kiosken har den äldre, agrara miljön med ladugårdar, bostadshus och förrådsbyggnader succesivt rivits för att ge plats åt det moderna centrumet.

De äldre byggnaderna (Stadshotellet i tjustempire samt byggnader på Pelikanen 7 och 8) i kvarteret Pelikanen byggdes samman på 50-talet till en sluten kvartersstruktur då bland annat "Sparbankshuset" tillkom på Pelikanen 6. Detta u-formade hus har tre entrésidor längs Sevedegatan, Kyrkogårdsgatan och Rönnbärsgratan. Längs Sevedegatan har huskroppen tre våningar. Längs Rönnbärsgratan, som ligger fem höjdmeter lägre, har huset fyra våningsplan (tre våningar samt en markerad sockelvåning). Huset är tidstypiskt med putsad fasad i en dov, mättad jordfärg. Fasaden är helt slät och är uppdelad av ljusa horisontella och vertikala band i putsen. De vita fönstren har förskjutna mittpost och är något indragna i fasaden. Taket

har en täckning av svart målad plåt och en lätt takfot. Huskroppens nockhöjd längs Rönnbärgsgatan är +130,7 meter och längs Sevedegatan +132,7 meter.

I början av 70-talet uppfördes byggnader för livsmedelshandel. På Järpen 3 byggde den kooperativa rörelsen varuhus med den typiska ”Domus-arkitekturen” med förändrad stadsmiljö som pris. Domus (som för övrigt betyder hem på latin) uppfördes med tillhörande parkeringsgarage i tre plan i suterräng. Ett rationellt bygge med slutna fasader med fasadskivor utan skyltfönster. Garageplanen har en hög betongsöcket och husets tak är platt. Utgångspunkten för utseendet var i första hand tiden och inte platsen. Domushuset byggdes utan hänsyn till den omgivande bebyggelsen. Husets nockhöjd är +125,5 meter.

På Grönsiskan 8 uppfördes en tung tegelbyggnad för Tempo i samma anda (numera ”Lindexhuset”). Mot Rönnbärgsgatan ligger bilentrén till parkeringsutrymme i två plan. Den publika entrén till varuhuset ligger mot Sevedegatan. På det övre våningsplanet finns kontorslokaler. Byggnadens platta tak når en höjd på +132,3 meter.



Sparbankshuset: Pelikanen 6



Coop: Järpen 3



Lindexhuset: Grönsiskan 8

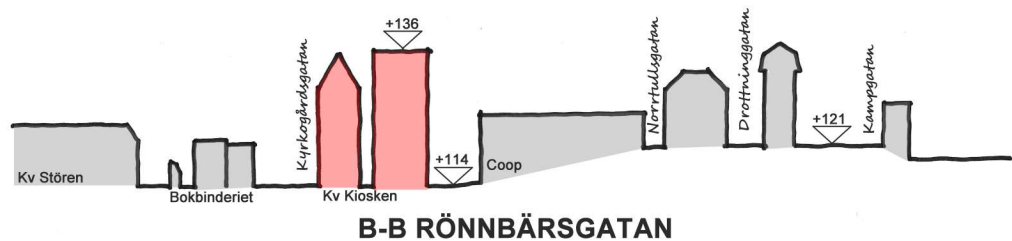
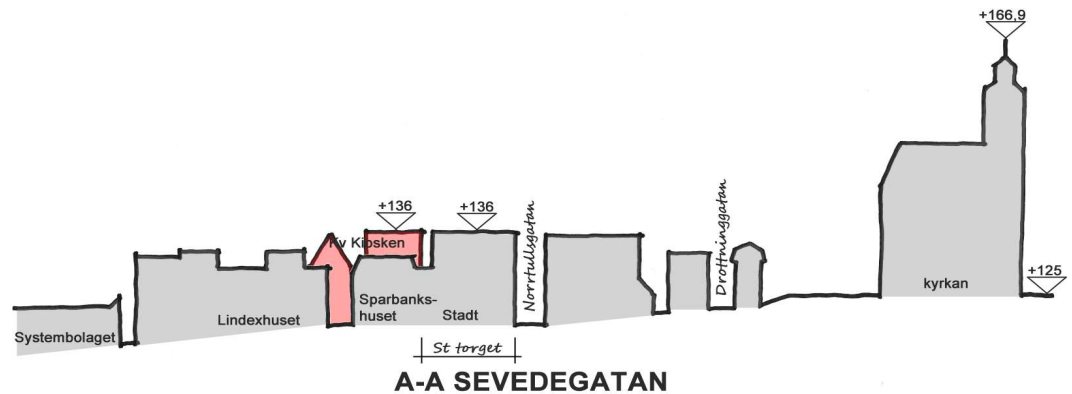
foto: Vimmerby kommun

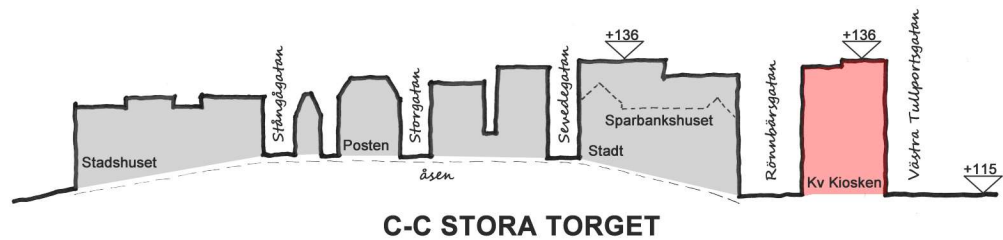
Dessa varhuskolosser förändrade skalan på Vimmerbys centrum. En snabb och hårdhänt expansion av stadsbilden. I jämförelse med den låga trähusbebyggelsen ter byggnaderna sig stora, utbredda, främmande och radikala. Handelsbyggnaderna fick också miljöeffekter i form av ökad trafikbelastning i Vimmerbys centrum, gatubreddningar och tillfarter. Kvarteret Kiosken som ligger bakom dessa byggnader (i förhållande till den gamla stadskärnan) bedöms därför inte påverka den småskaliga och jämnhöga träbebyggelsen då de nytillkomna huskropparna från 50–70-talet redan byggts. Den föreslagna nockhöjden i detaljplanen har satts utifrån Stadshotellets nockhöjd på +136 meter, den nya byggelsen kommer inte tillåtas att bli högre än denna.



Sektionskiss

Följande tvärsnitt genom Vimmerbys stadskärna redovisar den tilltänkta bebyggelsen i förhållande till riksintresset. Illustrationernas höjdaxel är 4 gånger längdaxelns skala för att sektionerna ska bli tydliga.





Upplevelse av stadens skala och utblickar från kärnan

Vid utblickar från Stora Torget och Rådhuset kommer kvarteret Kiosken att skymmas av Stadshotellet och man kommer visuellt inte att få kontakt med de nya huskropparna från stadens kulturhistoriska centrum. Om man befinner sig på Storgatan och Sevedegatan kommer kontakten med de äldre befintliga byggnaderna så nära betraktaren (eftersom gaturummet är begränsat) att nya hus på kvarteret Kiosken inte kommer i blickfånget.

Endast vid passage på Sevedegatan förbi Kyrkogårdsgatan kommer kvarteret Kioskens huskroppar att vara synliga från centrum.

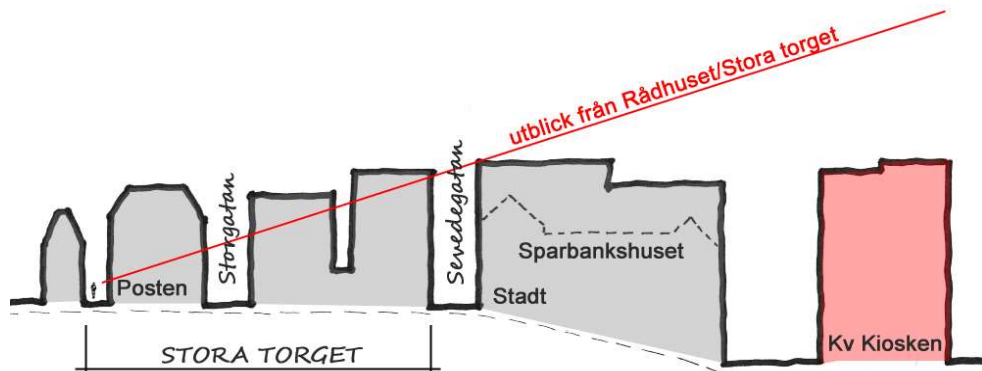
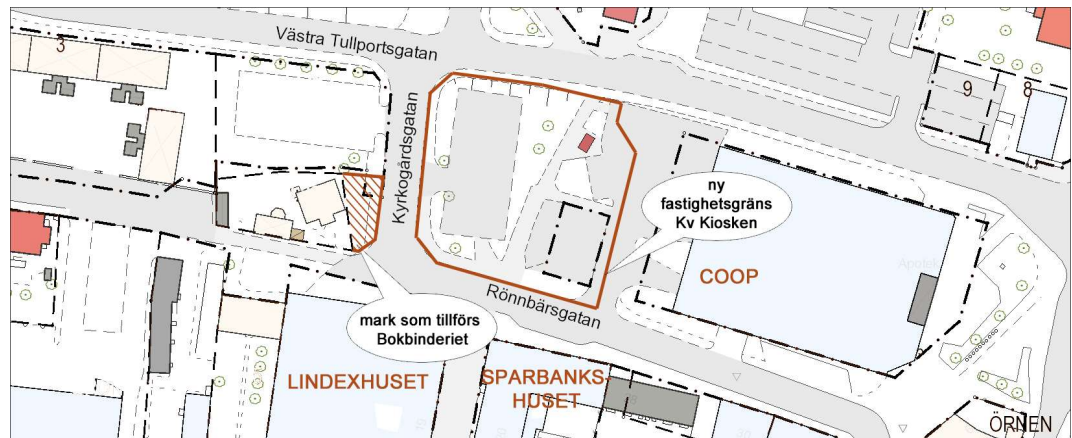


Illustration utblick från Rådhuset/Stora torget.

Det gamla Bokbinderiet med tillhörande gårds- och uthus med anor från 1700-talet på Vimmerby 3:260 utgör rester av Vimmerbys gamla centrumbebyggelse. Även denna bebyggelse har påverkats av de moderna handelshusen som uppförts intill fastigheten. För att intrånget av ett nytt bostadskvarter på Kiosken ska minimeras kommer kringliggande mark att tillföras Bokbinderifastigheten så att utrymme ges till att bibehålla atmosfären och kulturhistoriska värden kring bebyggelsen och fjärma den från de tillkommande bostäderna. Kyrkogårdsgatan separerar det gamla kvarteret från de nya bostäderna på kvarteret Kiosken. Gatan kommer att bilda en gräns mellan två tidsepoker. Platsen är en brytpunkt mellan Bokbinderiet och den moderna handelsbebyggelsen.



Nya fastighetsgränser Bokbinderiet och Kv Kiosken.

Kyrkans dominans i stadsbilden.

Vimmerbys kyrka är byggd på åsens höjdrygg och dominerar i stadssiluetten med sitt kyrktorn. Kyrktornets höjd med sin spira är +166,9 meter. Kyrkans dominans är ohotad av detaljplaneförslaget eftersom den föreslagna nockhöjden inte kommer att tillåtas bli högre än Stadshotellets. Stadsbildens profil kommer därmed att vara oförändrad.

Stadens tydliga visuella kontakt med det omgivande lägre landskapet.

Planområdets byggnader kommer inte att tillåtas bli högre än +136 meter, vilket är detsamma som Stadshotellets nockhöjd. Därmed kommer inte stadssiluetten att förändras. Husets höjd kommer att linjera med stadens horisont och kyrkans dominans i stadssiluetten kommer att kvarstå. Följande foton redovisar stadens horisont från olika blickpunkter utanför stadskärnan:



Björkhaga



Reningsverket

foto: Vimmerby kommun



RV40 Arla cirkulationsplats



Vimmerbyallén

foto: Vimmerby kommun

Källängsparken.

Planområdet har inga kopplingar till Källängsparken.

Konsekvenser för miljö kvalitetsnormer

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

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– 150 304.

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. Kommunen bedömer att det inte 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 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.

Trots beräknad ökad besöksfrekvens till turistanläggningarna Näs och ALV samt förväntad befolkningstillväxt i tätorten förväntas bullersituationen bli bättre i framtiden enligt den bullerkartläggning som utförts av Ramböll för Vimmerby tätort. Huvudanledningen är de föreslagna förändringarna av hastighetsgränserna på tätortens vägnät och omflyttning av trafiken.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Skuggstudier

Illustrationerna nedan visar hur *föreslagen bygghöjd* på Kiosken 1 med flera skulle skugga kringliggande fastigheter under olika tidpunkter vid sommarmånaderna, samt vår- och höstdagjämningen.

Byggnaderna har i illustrationerna högsta tillåtna höjd enligt detaljplanen (21 meter i nockhöjd).



15 juni klockan 09.00



15 juni klockan 12.00



15 juni klockan 15.00



15 juni klockan 18.00



Vår- och höstdagjämning 09.00



Vår- och höstdagjämning 12.00



Vår- och höstdagjämning 15.00

Illustration. Ovanstående skuggstudier visar solförhållandena om området bebyggs exempelvis med ett punkt- och ett flerbostadshus.

Sammanfattade slutsats

Den skuggning som högre byggnader på Kiosken 1 med flera väntas medföra bedöms som rimlig avvägt mot de positiva konsekvenserna i form av exempelvis större trygghet och fler boende.

Ekonomiska konsekvenser

Förtätning är ett sätt att försöka att skapa en mer hållbar stadsutveckling. En tätare stad anses vara mer energieffektiv och leda 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 infrastrukturen och servicen utnyttjas.

Sociala konsekvenser

En tät stad har en hög tillgänglighet som leder till ökade sociala och ekonomiska interaktioner.

Barnkonsekvenser

Planförslaget medverkar inte till några negativa konsekvenser ur barnperspektiv.

Jämställdhet

Planförslaget medverkar inte till några negativa konsekvenser ur jämställdhetsperspektiv.

Tillgänglighet

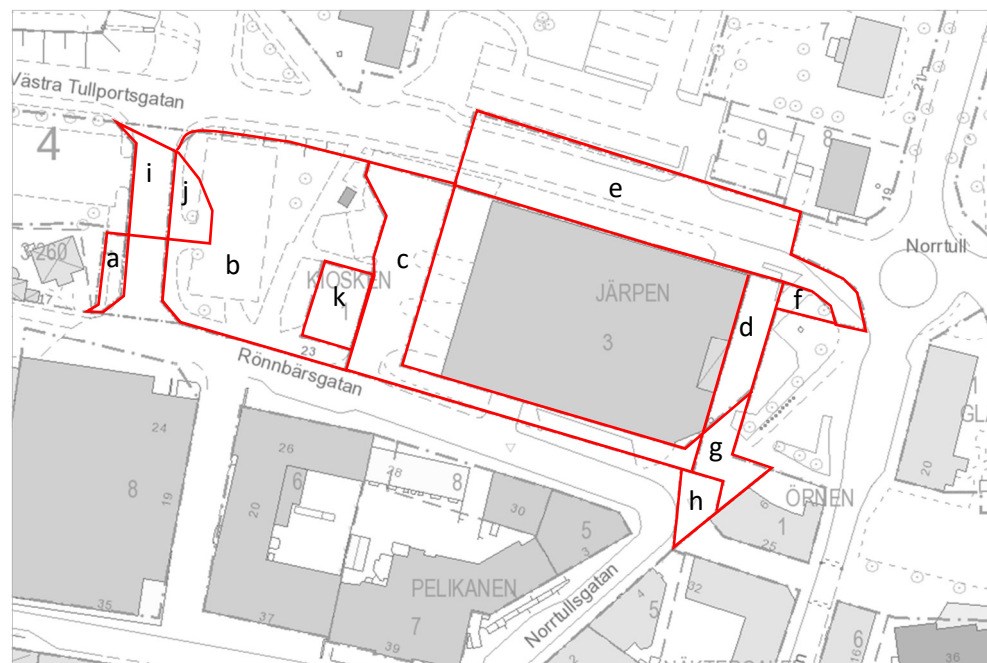
Ny bebyggelse har goda förutsättningar att anpassas ur tillgänglighetsperspektiv. Markens tillgänglighet får anses vara god för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. God tillgänglighet till husens entréer säkerställs vid bygglovsgivningen utifrån befintliga gatuhöjder.

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon genom räddningsväg måste säkerställas.

Samhällskonsekvenser

Det råder brist på boenden i Vimmerby tätort. Genom förtätning av samhället kan fler bostäder skapas i anslutning till befintlig infrastruktur. Fler tätortsnära boenden möjliggör befolkningstillväxt och skapar sociala fördelar med gemensamma ytor och miljöer för möten med hållbara bostadsmiljöer.

Fastighetskonsekvenser



Fastighetskonsekvenskarta.

- a) Allmän platsmark i form av gata kommer att övergå till kvartersmark för bostäder, handel.
- b) Allmän platsmark i form av gata/parkering kommer att övergå till kvartersmark för bostäder, vård med kontor och handel i bottenvåningen.

- c) Allmän platsmark i form av gata/parkering kommer att övergå till kvartersmark för handel, kontor.
- d) En del av kvartersmark för handelsändamål kommer att övergå till allmän platsmark för torg.
- e) En del av allmän platsmark för lokalgata, park och natur kommer att övergå till allmän platsmark för huvudgata.
- f) En del av allmän platsmark för natur kommer att övergå till allmän platsmark för torg.
- g) En del av allmän platsmark för natur kommer att övergå till allmän platsmark för torg.
- h) En del av allmän platsmark för natur kommer att övergå till allmän platsmark för lokalgata.
- i) En del av kvartersmark för bostäder, handel och kontor kommer att övergå till allmän platsmark för lokalgata med gång- och cykelväg.
- j) En del av kvartersmark för bostäder, handel och kontor kommer att övergå till kvartersmark för bostäder, vård, handel och kontor.
- k) En del av kvartersmark för handel kommer att övergå till kvartersmark för bostäder, vård, handel och kontor. Se Fastighetskonsekvenskarta, sida 34.

Fastighetsreglering

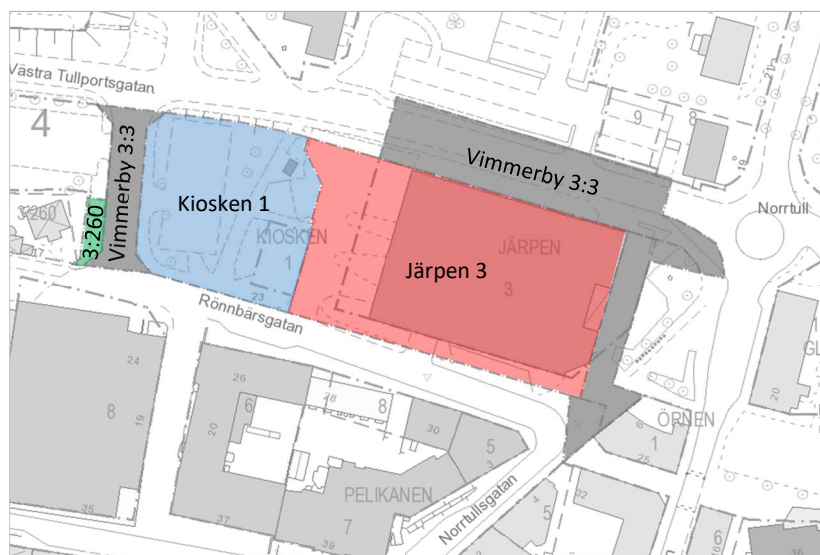


Illustration visar förslag på fastigheter efter fastighetsreglering.

VIMMERBY 3:3

En del av Järpen 3 (ca 280 m²) kan genom fastighetsreglering överföras till Vimmerby 3:3. (d)*



En del av Vimmerby 3:3 (ca 100 m²) kan genom fastighetsreglering överföras till fastighet som ligger intill planområdet, bland annat till Vimmerby 3:260, då den övergår från allmän platsmark till kvartersmark.
(a)*

En del av Vimmerby 3:3 (ca 1070 m²) kan genom fastighetsreglering överföras till fastighet Järpen 3. (c)*

En del av Vimmerby 3:3 (ca 2120 m²) kan genom fastighetsreglering överföras till fastighet Kiosken 1. (b, j) *

KIOSKEN 1

Del av Vimmerby 3:3 (ca 2220 m²) kan genom fastighetsreglering överföras till Kiosken 1.

Kiosken 1 efter fastighetsreglering.

Totalyta: ca 2400 m²

Utfart sker till Rönnbärgsgatan

Adressen föreslås bli Rönnbärgsgatan 23

JÄRPEN 3

Del av Vimmerby 3:3 (ca 1070m²) kan genom fastighetsreglering överföras till Järpen 3.

Del av Järpen 3 (ca 280 m²) kan genom fastighetsreglering överföras till Vimmerby 3:3.

Järpen 3 efter fastighetsreglering.

Totalyta: ca 4530 m²

Utfart sker till Rönnbärgsgatan

Adress är detsamma; Norrtullsgatan 5

* se Fastighetskonsekvenskarta, sida 34



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

Planen hanteras med ett standardförfarande enligt 5 kap. plan och bygglagen (PBL). Antagande av detaljplanen beräknas ske av kommunfullmäktige under våren 2019. Nedan redovisas en preliminär tidplan för den process planen genomgår:

Beslut om planuppdrag	2017-06-07
Beslut om samråd MBN	2018 augusti
Samråd	2018 aug/september (3 veckor)
Underrättelse	
Beslut om granskning MBN	2019 mars/april
Granskning	2019 mars/april (3 veckor)
Granskningsutlåtande	
Beslut om antagande	2019 vår/sommar
Antagande	2019 höst (3 veckor)
Laga kraft	2019 höst

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan få ersättning för förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning

Vimmerby kommun initierar fastighetsbildning inom planområdet. VEMAB upprättar anslutningspunkter för vatten, avlopp och dagvatten.



Utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av kommande byggherrar. Byggherrarna ska samråda med kommunen om mark- och golvhöjder för att säkerställa dagvattenhanteringen i området.

Huvudmannaskap

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

Avtal

Inget särskilt markanvisnings- eller exploateringsavtal avses upprättas.

Fastighetsfrågor

Fastighetsägare

Marken inom planområdet ägs idag av flera aktörer. Vimmerby 3:3 och Kiosken 1 ägs av Vimmerby kommun. Stören 4, Järpen 3 och Vimmerby 3:260 ägs av privata aktörer. Området som planläggs för bostäder, vård, handel och kontor samt en del av området för handel och kontor kommer att säljas när detaljplanen vunnit laga kraft och nya fastigheter, totalt cirka 7000 m², kan bildas. Nuvarande fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen (finns på miljö- och byggnadsförvaltningen).

Fastighetsbildning

Planförslaget medger att cirka 2400 m² av gatumark (allmän platsmark) och handelsmark (kvartersmark) ändras till kvartersmark för bostadsändamål.

Planförslaget medger att cirka 1220 m² av gatumark (allmän platsmark) och handelsmark (kvartersmark) ändras till kvartersmark för handels- och kontorsändamål.

Planförslaget medger att cirka 280 m² av handelsmark (kvartersmark) ändras till allmän platsmark för torg.

Detaljplanen gör det möjligt att reglera fastigheter för aktuellt planområde, som planläggs för bostads-, vårds-, handels- och kontorsändamål.

Ledningsrätt eller servitut

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u-område på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt eller servitut.



Ekonomiska frågor

Planeekonomi

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 bygglovsgivning. Avgifter för VA tas ut enligt gällande taxa.

Exploatören (byggherren) köper del av fastighet Vimmerby 3:3 samt Kiosken 1 som ägs av kommunen när detaljplanen vunnit laga kraft.

Intäkter: försäljning av kvartersmark, VA anslutningsavgift (VEMAB).

Kostnader: ombyggnad av infrastruktur, fastighetsreglering, flytt av el-, stamfiber- och VA ledningar, flytt av belysningsstolpar, marknadsuttag, elskåp och återställningskostnader. Plugga VA ledningar till offentliga toaletter.

Avtal eller andra överenskommelser

Plankostnadsavtal har upprättats mellan samhällsbyggnadsenheten och Vimmerby kommun.

Allmän platsmark

Vimmerby kommun bekostar omläggning och iordningställning av gator, gång- och cykelvägar i planområdet. Kostnader för framtida underhåll av gator, gång- och cykelvägar belastar Vimmerby kommun.

Skötseln av den allmänna platsmarken ansvarar Vimmerby kommun för i egenskap av huvudman.

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

Kvartersmark

Inom reglerad fastighet bekostar respektive fastighetsägare uppförande och fortsatt underhåll av byggnader och markanläggningar.

Inom reglerad fastighet bekostar respektive fastighetsägare utbyggnad av VA-ledningar från en anvisad anslutningspunkt av VA-huvudman, bland annat VEMAB.

Tekniska genomförandefrågor

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter.

Exploator ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Tekniska utredningar

Utredningar och program som ligger till grund för utformning och ställningstaganden:

- Översiktsplan för Vimmerby kommun 2007
- Fördjupad översiktsplan för Vimmerby stad 2016
- Trafikanalys Vimmerby, Ramböll 2013-08-20
- Bullerkartläggning Vimmerby tätort, Ramböll 2013-08-22
- Hastighetsplan - Rätt fart i staden, Ramböll 2014-12-08
- Vackra Vimmerby – gestaltningsprogram, Tengbom 2015-06-22
- Riktlinjer för bostadsförsörjning Vimmerby kommun, Vatten och Samhällsteknik AB 2017-05-29
- Trafikutredning – nordöstra centrum Vimmerby, Ramböll 2018-06-28

Utredningar som ska göras vid exploateringen:

- Bullermätning/bullerutredning
- Geoteknisk markundersökning

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av planhandläggare/planeringsarkitekt Nora Razma, stadsarkitekt Sara Dolk och mätningssingenjör Sten Ellingsworth i samarbete med tjänstemän på Vimmerby kommun.