

# Tillägg till Plan- och genomförandebeskrivning

För detaljplan del av Vimmerby 3:6 och Vimmerby 3:313  
i Vimmerby stad, Vimmerby kommun, Kalmar län



MOB 2016-423

Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden 2016-12-14

Laga kraft: 2017-01-11

Genomförandetid: 2022-01-11

# Planbeskrivning

## Inledning

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

## Handlingar

Handlingarna tillhörande tillägget av detaljplan består av:

- Plankarta med markerat område 2016-11-04
- Behovsbedömning 2016-11-18
- Fastighetsförteckning 2016-11-09
- Tillägg till Plan- och genomförandebeskrivning 2016-11-18

Handlingarna läses tillsammans med planhandlingar för gällande detaljplan.

För den gällande detaljplanen finns följande handlingar:

- plankarta i skala 1: 2 000 med tillhörande bestämmelser

Planhandlingarna består i övrigt av:

- behovsbedömning enligt PBL kap 5 § 11 och MB kap 6 § 11
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta/perspektivskiss

Övriga handlingar i ärendet är:

- fastighetsförteckning
- dagvattenutredning

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

## Övriga kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2016-09-20 till Miljö- och byggnadsförvaltningen att ändra detaljplanen för området.

## Planens syfte och huvuddrag

Tillägget av detaljplanen syftar till att minska prickmarken till sex meter samt ta bort n2 bestämmelsen på kvartersmarken, denna förändring ska möjliggöra bättre användning och nyttjande av kvartersmarken. Den underliggande detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett verksamhetsområde som kan inrymma lättare industrier, handel och hantverk. Området ligger i anslutning till en av ortens infarter och kommer därför att

utgöra ett av Vimmerbys viktiga ansikten för besökare, turister och boende. För att bättre kunna integrera området bör det ställas särskilda krav på den estetiska utformningen av såväl den gröna miljön som byggnader och angörande infrastruktur.

## Planprocessen

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

## Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

- Stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden, MB kap 3.
- Stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet, MB kap 4.
- Medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids, MB kap 5.

## Tidigare ställningstaganden

### Detaljplan

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



## Översiktliga planer

ÖP 2007 - anger utbredningsområde för sportfält samt industriområde.

## Övriga kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2016-09-20 till Miljö- och byggnadsförvaltningen att ändra detaljplanen för området.

## Plandata

### Läge

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

### Areal

Planområdet omfattar ca 1 ha.

### Markägoförhållanden

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

### Förhållandena idag

Marken är iordningställd för verksamheter och mindre industrier. Det finns även VA ledningar i området, men inga tomter är uppköpta i nuläget. Enligt uppgifter finns intresserade exploatörer av planområdet, i och med att n2 bestämmelserna har ersatts av prickmark ges exploatörerna bättre möjligheter att disponera planområdet. Byggnaderna kommer i och med ändringen närmre Södra Ringleden men ett naturområde avgränsa planområdet och vägen till ett behagligt avstånd.

### Behovsbedömning

En ny behovsbedömning för ändringen av detaljplanen har upprättats och ingår i samrådshandlingarna. Där framgår att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas, med följande motivering, att föreliggande förslag till detaljplan inte medför sådan påverkan på miljön att en miljöbedömning behöver göras:

Genomförandet av detaljplanen kommer inte att omfatta, beröra eller påverka kända riksintressen eller kända natur- och kulturvärlden, inte heller kommer genomförandet av detaljplanen medföra att mark- och vattenanvändningen strider mot intentionerna i vare sig gällande eller ny översiktsplan under processand.

Att minska prickmarken till sex meter samt ta bort n2 bestämmelsen på kvartersmarken möjliggör bättre planering och nyttjande av kvartersmarken. Genomförandet av

detaljplanen medför ingen större påverkan för omgivningen varken av befintliga luft- och klimatvärden eller ökat trafikbuller. Detaljplanens genomförande strider inte mot de föreslagna lokala miljömålen och inte heller mot de långsiktiga miljömål som beslutats nationellt och regionalt.

Det är miljö- och byggnadsförvaltningens bedömning, utifrån idag kända fakta, att ett genomförande av detaljplanen inte på något sätt åsidosätter gällande rekommendationer eller uppsatta mål för närboende eller besökares hälsa och säkerhet på såväl kort som lång sikt.

## Riksintressen

Aktuellt planområde omfattas inte av riksintressen.

## PLANFÖRSLAG

Planförslaget medför en minskning av prickmark. U-området regleras till sex meter från tomtgräns och ligger kvar som skydd mot dagvattendammarna. Prickmarken ska även vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

**Motivering:** I detaljplanen från 2012 är det 20 meter u-område. Idag ligger inga ledningar dragna där, därav en minskning av området. Naturmarken möjliggör plats för framtida ledningarna, då ingen kan bygga intill det sex meter reserverade u-området.

En av anledningarna att 20 meters gränsen infördes var bland annat för att byggnader inte skulle placeras intill vägen. Naturområdet sträcker sig mellan planområdet och Södra Ringledden. Ytterligare en motivering för minskning av u-området är att det inte behövs 20 meter för eventuella framtida ledningar. Det tar en stor del av marken som därför inte kan användas, vilket även kan minska värdet.



### Tillägg av detaljplan

Bestämmelse n2 borttagen.

Tillägg av bestämmelse byggnad får inte uppföras.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Gator & trafik

Idag trafikeras området dels via Hultsfredsvägen, vilken tidvis kan vara kraftigt belastad av såväl tung industritrafik som bostadstrafik och under sommaren turisttrafik till Pippis

Hotell samt evenemanget Bullerby Cup (stor fotbollsturnering) dels via oreglerad gång- och cykeltrafik från Falkängsgatan som sker över Södra Ringleden.

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

## Parkering

Erforderliga p-platser löses inom respektive fastigheter. Utfart från planområdet sker via lokalgata (Bolagsgatan) med anslutning till rondellen på Södra Ringleden.

## Tillgänglighet

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

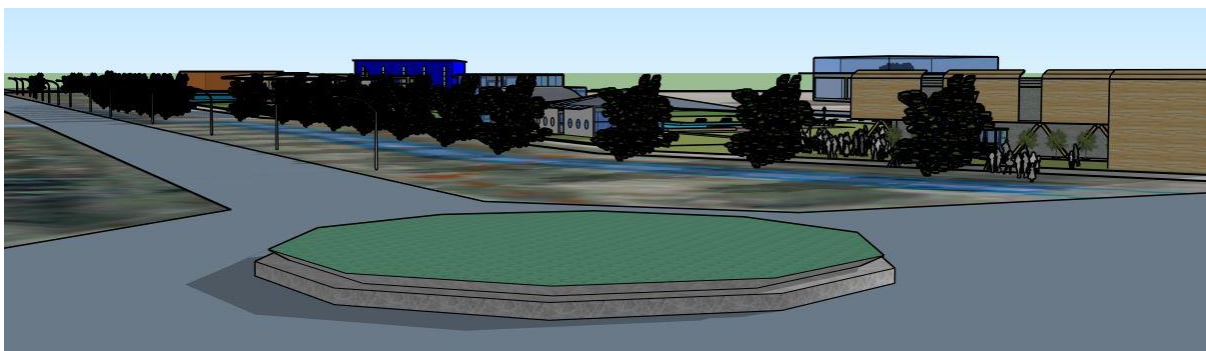
## Konsekvenser

Förändringarna av detaljplanen där u- området har minskat ger exploatören större frihet att bygga närmre Södra Ringleden. Se illustration nedan.



Att tillåta bebyggelsen komma närmre Södra Ringleden skulle kunna bidra till att besökare upplever vägen som en smal korridor där huskropparna över Ceos området kommer nära inpå Södra Ringleden. Byggnadernas gestaltning och användning kommer avgöra vilken typ av känsla platsen förmedla och huruvida det blir en mötesplats. Kommer byggnaderna nära inpå Södra Ringleden skulle de kunna skymma byggnaderna i bakgrunden.

Minskningen av u-området motiveras med att det mot Södra Ringvägen finns ett väl tilltaget naturområde som gör att ny bebyggelse inte kommer att placeras nära intill vägen samt gör det möjligt för framtida underjordiska ledningar. Högsta byggnadshöjd är satt till sju meter vilket gör att bebyggelsen i bakgrunden kommer att synas. Se illustration nedan.



## Ledningar

Det finns inga ledningar som berör planområdet.

# Genomförandebeskrivning

## Inledning

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

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Antagande av ändringen av detaljplanen beräknas ske av miljö- och byggnadsnämnden under februari 2017.

### Genomförandetid

Den befintliga detaljplanen vann laga kraft 2013-01-11, med en genomförandetid på fem år. Genomförandetiden för denna ändring av detaljplan har samma genomförande tid som underliggande detaljplan. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

## FASTIGHETSRETTLIGA FRÅGOR

### Rättigheter

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

## **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**

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

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

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

### **Exploateringsavtal**

Inget exploateringsavtal krävs för tillägg av detaljplan.

### **Medverkande**

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av planarkitekt Gabriel Helgesson, i samråd med planarkitekt stadsarkitekt Sara Dolk.