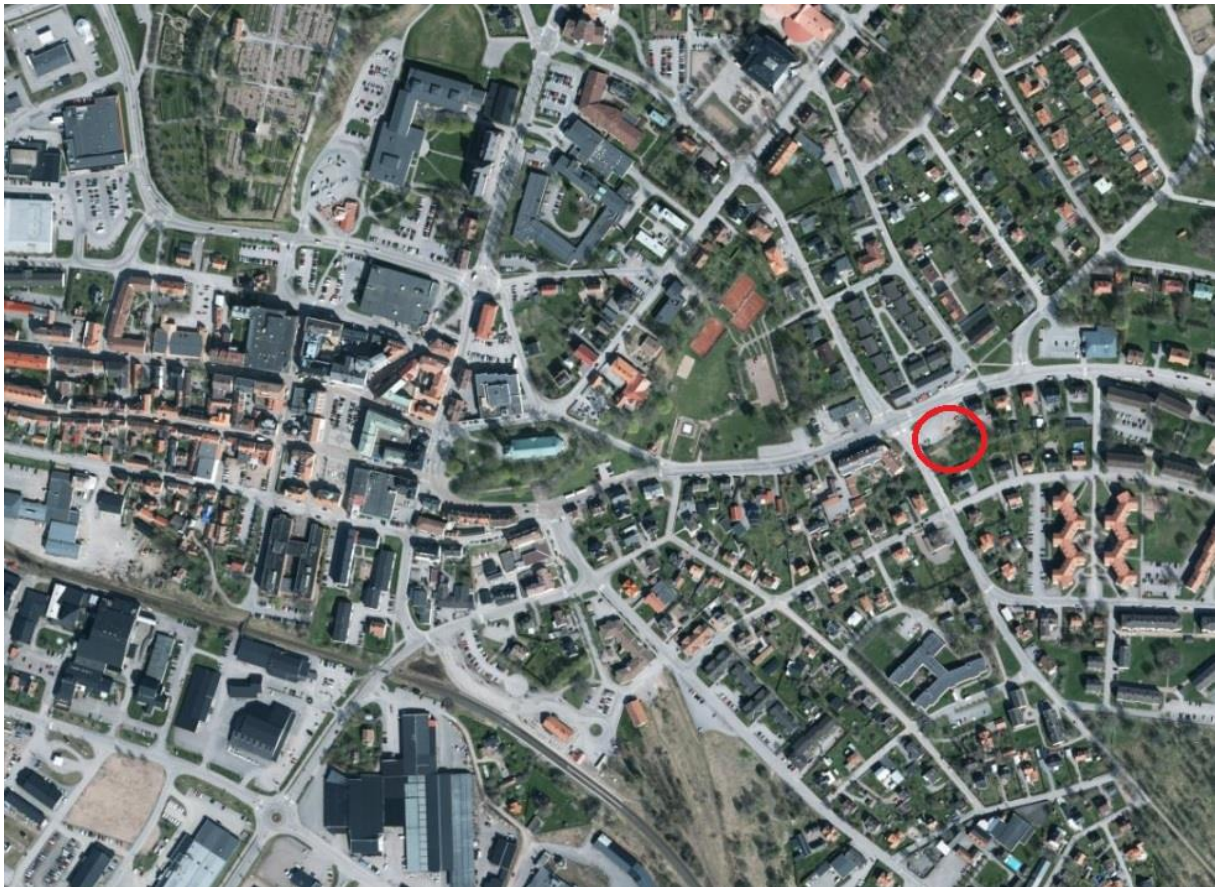


# Plan- och genomförandebeskrivning

## Detaljplan för Pistolsmeden 2 (efter fastighetsreglering) Vimmerby kommun, Kalmar län



Antagen av kommunfullmäktige 15 oktober 2018

Laga kraft 14 november 2018

Genomförandetid t.o.m. 14 november 2023

## 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 (PBL) (2010:900).

## Planhandlingar

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning, behovsbedömning samt fastighetsförteckning (finns på stadshuset).

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att förtäta området och möjliggöra för ett nytt flerbostadshus. Planförslaget tillåter även vård.

## Planförfarande

Planen hanteras med standardförfarande vilket enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) innebär att länsstyrelsen, lantmäteriet, berörda kommuner, sakägare och andra som har ett väsentligt intresse i frågan ska beredas tillfälle till samråd. Under samrådskedet ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Synpunkterna sammanställs och redovisas i en samrådsredogörelse. Eventuella ändringar förs in i förslaget och sedan skickas planhandlingarna ut för granskning.

Efter att granskningstiden tagit slut görs ett utlåtande där inkomna yttranden sammanställs. Den som inte senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter kan förlora rätten att överklaga beslutet att anta detaljplanen. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att planen har antagits och anslagits på kommunens anslagstavla, om den inte överklagas. När planen har vunnit laga kraft börjar bestämmelserna gälla och den blir juridiskt bindande.

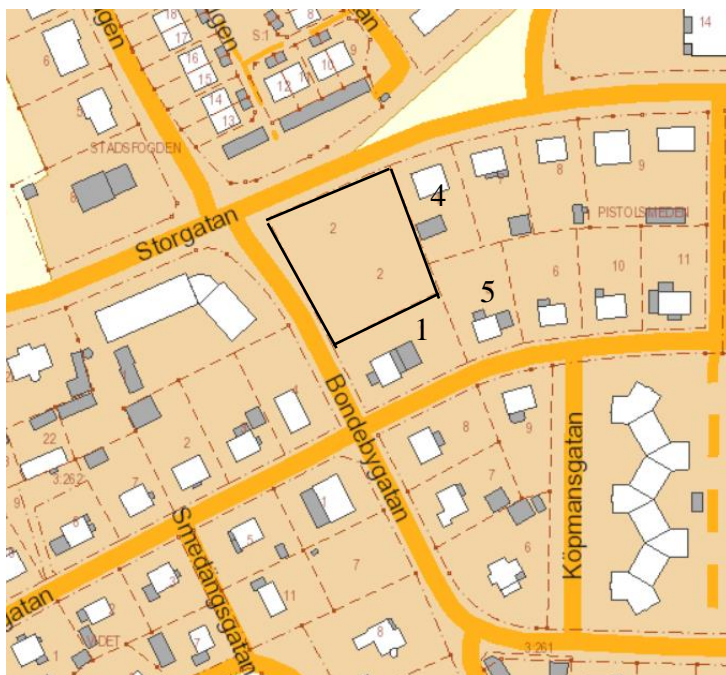
Det är bara berörda sakägare som skriftligt framfört synpunkter senast under granskningen som kan överklaga. Överklagandet prövas av länsstyrelsen vars beslut i sin tur kan överklagas hos mark- och miljödomstolen.

MBN 2017-132

## Plandata

### Läge

Planområdets area är cirka 2700 m<sup>2</sup> och ligger längs med Storgatan, Bondebygatan går väster om området. Källängsparken och Stora Torget ligger 100m respektive 600m från planområdet. Tre privatägda fastigheter berörs; Pistolsmeden 1, Pistolsmeden 4 och Pistolsmeden 5.



*Kartbild över planområdet som är markerat i svart färg.*

### Ägoförhållanden

Vimarhem AB äger marken.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I Vimmerbys fördjupade översiktsplan (2016) redovisas området som bostäder.

### Gällande detaljplan och områdesbestämmelser



Området är tidigare planlagt. Berörd gällande detaljplan är 0884-P357 Detaljplan för Pistolsmeden 2 och 3 med lagakraftdatum 2010-01-14.

Det finns en befintlig detaljplan som tillåter bostäder i två våningar, största byggnadsyta är satt till 1000 m<sup>2</sup>, vind får inredas, souterrängvåning får ej inredas, minsta resp. största taklutning är satt till 30-60 grader.

Under planens genomförandetid har fastighetsägare en säkerställd byggrätt i enlighet med planen. Därför får en plan inte ändras mot en fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Om en detaljplan ändras före genomförandestidens utgång har den som äger en fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som detta medför. Vimarhem är ensam ägare av fastigheterna, därav finns inga motsättningar till den nya tilltänkta detaljplaneringen för området. Gällande detaljplan och fastighetsindelningsbestämmelser upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

MBN 2017-132

## Övriga kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2017-05-31 till miljö- och byggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för området.

## Planens förutsättningar

### Befintlig bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse på någon av fastigheterna.

### Natur, topografi och landskap

Planområdet ligger i hörnet av Storgatan och Bondebygatan. Söder om planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse i två våningar samt öster om står ett tvåvåningshus med inredd vind. Byggnaden väster om har tre våningar. Storgatan sluttar ner mot Vimmerby centrum längs med planområdet. Fastigheten närmast Storgatan (Pistolsmeden 3) används som en parkeringsplats, tomten sluttar ner mot centrum. Den andra fastigheten (Pistolsmeden 2) är något längre placerad. Tomten består av en gräsplan.

### Offentlig och kommersiell service

Vimmerby stadskärna ligger ca 600 meter väster om planområdet. Där finns såväl allmän som kommersiell service och handel.

### Kollektivtrafik

Området försörjs av regional-/länstrafik (buss och tåg) från resecentrum ca 500 meter från planområdet.

### Gator och trafik

Planområdet trafikmatas från Bondebygatan via Storgatan. Trafikstrukturen i omgivningen karaktäriseras av separering av trafikslag vilket ger en skyddad miljö.

### Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

### Fornlämningar

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

## Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. 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 (Miljöbalken (MB) kap 10§11).

## Radon

Vimmerby kommun klassificeras som normalriskområde. Marken utgörs i huvudsak av normalradonmark. Lokala variationer kan förekomma. Nya byggnader ska utföras radonskyddade.

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 ej överskrids:

## Buller

- Utomhus vid fasad- 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. \*
- Utomhus vid uteplats- 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå
- Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad- 70 dB(A) maximal ljudnivå\*\*

\*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 nattid 22.00-06.00.

\*\*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.

MBN 2017-132

## Planförslag

### Övergripande mål

I kommunens fördjupade översiktsplan för Vimmerby ska ny bebyggelse möjliggöras genom förtätning av staden inom gång- och cykelavstånd från stadskärnan, med närhet till rekreationsområden, skola och idrottsanläggningar.

Intentionerna med planförslaget är att hålla ihop kvarteret med Lönnen 1 gestaltningsmässigt och stadsmässigt. Genom att

tillåta en högsta nockhöjd på 14 meter ges möjligheten att utforma byggnaden i samma volym och formspråk som på grannfastigheten. Upplevelsen kommer att bli ett sammanhållet helhetsintryck och en stadsbild som inte spretar. Fler bostäder ger möjlighet att starta flyttkedjor. Ett tillskott av bostäder bidrar till att fler människor rör sig i området. En blandning av boendeformer och lägenhetsstorlekar samt en ökad tillgång till bostäder med hiss bidrar även till att fler har möjlighet att bo kvar i området.



*Lönnen 1:1 Storgatan 74-74, Vimmerby*

### Bebyggelse

Detaljplanen tillåter bostäder och vård med en högsta nockhöjd på 14 meter, vind får inredas. Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarea.

### Grönstruktur och park

Planförslaget tillåter endast att 50% av fastighetsarean får hårdgöras. Begränsningen skapar möjlighet att anordna utjämningsmagasin och infiltrationsmöjligheter för dagvatten inom fastigheten. Det finns även utrymme att skapa en trevlig innegård.

Källängsparken ligger ungefär 100 meter ifrån planområdet. Det är en stor sammanhängande park som erbjuder flera aktiviteter i form av lekplats, boulebanor, grillplats, tennisbanor, utescen, stora sammanhängande grönytor, trädgårdsplantering samt sittplatser.

### Trafik

Planförslaget kommer generera en ökning av trafikmängderna på framför allt Storgatan och Bondebygatan. Förändringen bedöms inte vara så omfattande att den föranleder särskilda åtgärder på gatorna.

Gående och cyklister kommer även fortsättningsvis att nå planområdet via Storgatan och Bondebygatan via en trafikseparerad gång- och cykelväg.

## Parkering

Det är fastighetsägarens ansvar att lösa parkeringsbehovet.

## Teknisk försörjning

### Vattenförsörjning 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

Vimmerby kommuns föreskrifter om avfallshantering ska följas inom detaljplaneområdet.

## Dagvatten



Dagvatten från området avleds till VEMAB:s dagvattenledningar. VEMAB har anslutningspunkter för dag- och spillvatten i Storgatan. Dagvattenledning i Storgatan leds kuverterat till ett magasin på fastighet Vimmerby 3:6 där det fördröjs, luftas och infiltreras innan det avleds till Lillån. Magasinet är 47meter långt och 27meter brett och har en yta på 1270 m<sup>2</sup>.

*Dagvattenledning i Storgatan mynnar så småningom ut i Lillån.*

Dagvatten bör ses som en positiv och viktig resurs i stadsbilden utifrån aspekten att det ökar den biologiska mångfalden och höjer naturvärdena samtidigt som det skapar estetiska och sociala mervärden i form av lek, rekreation etc. Vid exploatering bör platsens förutsättningar styra val och utformning av dagvattenhanteringen. Dagvatten bör där det är möjligt hanteras lokalt på plats eller i öppna system. Det bästa resultatet får man om avrinningen och reningen kan liknas vid naturmarkernas, med infiltration och fördröjning.

Goda exempel på dagvattenlösningar på fastigheten kan vara:

### Gröna tak

Gröna tak är en grön oas i staden som kan absorbera upp till 50 - 80 % av regnet som faller på taket, vilket minskar dränering av regnvatten i dagvattennätet och inte överbelastar avloppssystem. Gröna tak ger också byggnaden och stadsmiljön en rad fördelar eftersom de skyddar takmembranet, isolerar byggnaden bättre mot både kyla och



MBN 2017-132

värme och absorberar stora delar av stadens buller, damm, luftföroreningar samt förbättrar både micro- och makroklimatet.

### **Permeabel beläggning**

Ett bra sätt att minska mängden dagvatten som rinner av från tomten är att välja andra alternativ än asfalt och ogenomträngliga material när man ska anlägga tillexempel parkering, gångar eller uteplatser. Genomsläppliga material som är bra att använda är grus, singel, hålsten av betong, marksten med genomsläppliga fogar och rasterplattor.

### **Värme**

Kommunen ser gärna att uppvärmning sker via anslutning till gemensamt fjärrvärmenät. Fjärrvärmeledningar finns i anslutning till planområdet. Att minska förbrukningen av energi och hitta nya lösningar för en hållbar energiförsörjning blir allt viktigare. Nya fastigheter bör därför uppfylla höga krav på energieffektivitet och det är önskvärt att underlätta för framtida solkraftinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning.

### **EI**

Området är anslutet till befintligt elnät.

### **Geoteknik**

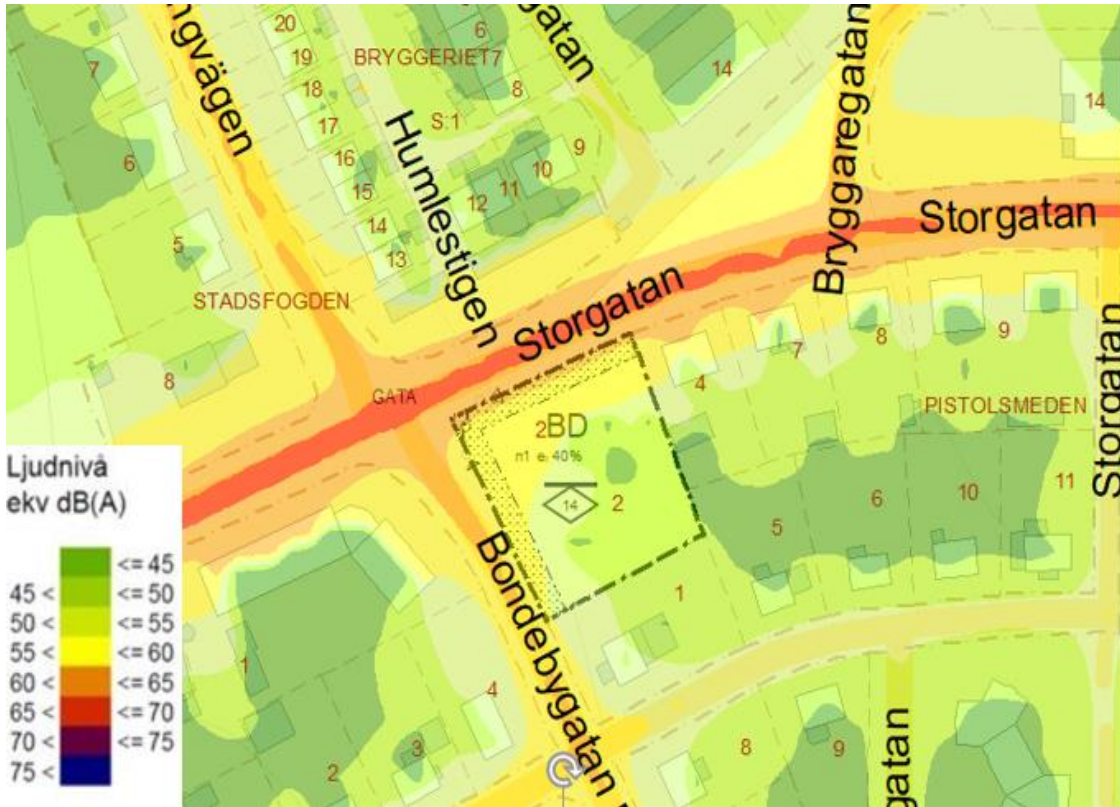
En geoteknisk undersökning saknas för området och ska göras före byggnation.

### **Radon**

Ny bostadsbebyggelse ska alltid uppföras radonsäkert. I Boverkets bygg-regler (BFS 1993:57) finns föreskrifter med funktionskrav för att radon-haltens årsmedelvärde och gammastrålningsnivån inte ska överstiga angivna värden. Detta behandlas vid bygglovgivning.

## Omgivningsbuller

Bullerutredningar för Vimmerby tätort har genomförts av Ramböll (daterad 2013-08-22) för både sommartrafik och vintertrafik. De har i sin utredning utgått ifrån nutid till år 2030.



*Bullerutredningar för Vimmerby tätort har genomförts av Ramböll (daterad 2013-08-22) för både sommartrafik och vintertrafik, år 2030.*

Det redovisade planförslaget bedöms överlag ha goda förutsättningar att ha en acceptabel ljudmiljö avseende trafikbuller.

Enligt exponeringsberäkningar kommer bullersituationen i Vimmerby tätort förbättras i framtiden, trots förväntade trafikökningar och befolkningstillväxt. Detta kommer att ske tack vare planerade förändringar av hastighetsgränsen i tätorten. Om de framtida hastighetsgränserna hade applicerats på dagens trafikflöden, skulle bullermiljön förbättras i ännu högre grad.

## Detaljplanens konsekvenser

### Behovsbedömning

En behovsbedömning har upprättats och ingår i planhandlingarna. Där framgår att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken. Planförslaget bedöms

MBN 2017-132

sammantaget inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som enligt PBL 5 kap eller MB 6 kap innebär att en särskild miljöbedömning måste göras:

## 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, 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.

### Riksintressen och skyddade områden

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

### Naturmiljö

Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på naturvärden.

### Risker och säkerhet

Inom närområdet finns inga riskkällor som påverkar planområdet. Skyddsavstånden till bensinstation Preem på fastighet Stadsfogden 8:1 uppfylls med marginal.

### Luftkvalitet

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft, då tillkommande flerbostadshus inte bedöms alstra någon större ökning av fordonstrafik. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Inga mätningar har genomförts i kommunen men luftkvaliteten bedöms som god och gynnas av att naturområdena i kommunen är omfattande och orten är förhållandevis liten. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

### Vattenkvalitet

Miljö kvalitetsnormer 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 kvalitetsnorm. Kvaliteten på grundvattenförekomster bedöms inte försämrats.

Miljö kvalitetsnormer infördes 2009 och Vimmerby kommun omfattas av föreskrifterna i Södra Östersjöns vattendistrikt. Den ytvattenförekomst som ligger närmast planområdet är Stångån: Högerumsån-Älsterebäcken – SE 638915 - 150304.

MBN 2017-132

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 årsrensningen 2015-16 är detta särskilt tydligt. Detta medför att fisk och andra djur missgynnas.

Detaljplanen i sig bedöms inte påverka MKN för vatten negativt.

### **Markföroreningar**

Det har tidigare varit en bensinstation på Pistolsmeden 3. Kommunen har efter att bensinstationen flyttade sanerat tomt.

### **Stadsbild**

Planområdet ingår i ett redan utbyggt område och ny bebyggelse kommer att anpassas till befintlig. Den nya bebyggelsens volymer är anpassade efter omgivningen. Upplevelsen kommer att bli ett sammanhållet helhetsintryck och en stadsbild som inte spretar.

### **Buller**

Trots beräknad ökad besöksfrekvens till turistanläggningarna Näs och ALV samt förväntad befolkningstillväxt i tätorten förväntas bullersituationen bli bättre i framtiden längs Prästgårdsgatan enligt den bullerkartläggning som utförts av Ramböll för Vimmerby tätort. Huvudanledningen är de föreslagna förändringarna av hastighetsgränserna på tätortens vägnät och omflyttning av trafiken från Prästgårdsgatan till Lundgatan. Därmed antas Lundgatans bullernivåer öka. Planförslaget är dock placerat på sådant avstånd från gatan att de inte påverkas av ljudnivåer, högre än lagstadgade, från trafiken vare sig i dagsläget eller i framtiden (år 2030). Den maximala påverkan på byggbar mark är inom intervallet 55-60 dBA.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förtätning är ett sätt att försöka skapa en mer hållbar stadsutveckling. En tätare stad anses vara mer energieffektivare och leder till färre utsläpp eftersom invånarna bor närmare arbeten och lokal service, därmed är man 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 nyttjas.

### **Sociala konsekvenser**

Det råder bostadsbrist 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.

MBN 2017-132

## Jämställdhet

Det finns olika strategier för att uppnå jämställdhet. I Sverige är jämställdhetsintegrering den huvudsakliga strategin, som innebär att jämställdhet ska genomsyra hela verksamheten på alla nivåer, även där beslut fattas. Jämställdhetsintegrering kräver att man systematiskt synliggör och analyserar förhållanden och villkor för kvinnor och män. Varje fråga som berör individer ska prövas ur ett jämställdhetsperspektiv och konsekvenserna av hur förslag kan tänkas utfalla för kvinnor och män, flickor och pojkar ska analyseras.

## Tillgänglighet

Syftet med reglerna om tillgänglighet är att så många som möjligt ska kunna delta i samhället på lika villkor. Den byggda miljön ska kunna användas både av personer som har full rörlighet och personer som använder till exempel rullstol, rollator eller käpp. Även personer som har nedsatt syn, hörsel eller nedsättning av andra orienteringsförmågor ska kunna använda den byggda miljön. Frågan om tillgänglighet kontrolleras i bygglovsskedet.

## Genomförandet av detaljplanen

### 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.

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen 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 inte längre garanterad bygg rätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

#### Tidplan

Antagande av detaljplanen beräknas ske av Miljö- och byggnadsnämnden under vintern 2018. Därefter är detaljplanens genomförandetid 5 år.

#### Ansvarsfördelning

Vimarhem initierar fastighetsbildning inom planområdet. Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. En fastighetsreglering mellan pistolsmeden 2 och 3 kommer att genomföras under planprocessens gång. Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in allmän platsmark utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren. Inlösen av allmän platsmark sker genom fastighetsreglering mellan Pistolsmeden 3 och Vimmerby 3:3. VEMAB upprättar anslutningspunkter för vatten, avlopp och dagvatten.

MBN 2017-132

### **Ekonomiska frågor**

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

Vimarhem ansöker och står för samtliga förrättningskostnader till lantmäteriet.

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

### **Fastighetskonsekvenser**

Vimarhem äger marken inom planområdet. Under planarbetet har Vimarhem fastighetsreglerat Pistolsmeden 2 och 3 till Pistolsmeden 2.

Inlösen av allmän platsmark sker genom fastighetsreglering mellan Pistolsmeden 3 och Vimmerby 3:3. Kommun har rätt att lösa in allmän platsmark utan överenskommelse med berörd fastighetsägare.

Kommunen har skyldighet att lösa in mark som är på allmän plats.

### **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. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

### **Tekniska utredningar**

Utredningar som ligger till grund för utformning och ställningstaganden:

Trafikanalys Vimmerby, Ramböll 2013-08-20.

Bullerkartläggning Vimmerby tätort, Ramböll 2013-08-22.

Hastighetsplan- Rätt fart i staden, Ramböll 2014-12-08

### **Medverkande**

Detaljplanen har handlagts av Miljö- och byggnadsförvaltningen. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från Gatukontoret och VEMAB deltagit.



Gabriel Helgesson, Planarkitekt