



HULTSFREDS
KOMMUN



Vimmerby
kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Vi 3:54

Södra Vi, Vimmerby kommun, Kalmar Län



Diarienummer: MBN-2020-3565
Standardförfarande (PBL 2010:900)

Laga krafthandling
Antagen: 2025-09-25 MBN § 104
Laga kraft: 2024-10-21



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13

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

Detaljplanchandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser, 2024-09-13 (Liggande A3, 1:500)
- Plan- och genomförandebeskrivning, 2024-09-13
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-09-13
- Samrådsredogörelse, 2022-10-24
- Granskningsutlåtande, 2024-09-13
- Fastighetsförteckning

Utredningar som tagits fram i samband med detaljplaneläggningen:

- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns, 2023-09-18
- Efterbehandlingsrapport inkl. bilagor, Tyréns, 2024-09-12

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med den nya detaljplanen är att legalisera befintlig markanvändning och möjliggöra för uppförandet av en mindre komplementbyggnad inom fastigheten.

Fastigheten har tidigare i strid med gällande detaljplan använts som bostad trots att användningen enligt detaljplan har varit industri/kontor.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13

Planprocessen

Planen hanteras med ett standardförfarande eftersom syftet inte är i strid mot gällande översiktsplan och inte anses vara av betydande allmänt intresse, 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 in-komna 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 gransknings-utlåtande.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Efter antagandet har ej tillgodo-sedda sakägare under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Därefter vinner planen laga kraft om den inte överklagas.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i Södra Vi drygt 300 meter sydväst om Södra Vi Kyrka. Fastigheten ansluter till Parkgatan i söder och gränsar till Vi 48:1, Vi 14:1, Vi 3:55.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13



Figur 1. Översigtskarta. Planområdet markerat i rött.

Areal

Planområdet omfattar ca 1200 m².

Ägoförhållanden

Fastigheten Vi 3:54 ägs av en privatperson.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet utpekats inte specifikt i Vimmerbys översiktsplan från 2007.
Markanvändning enligt planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan.

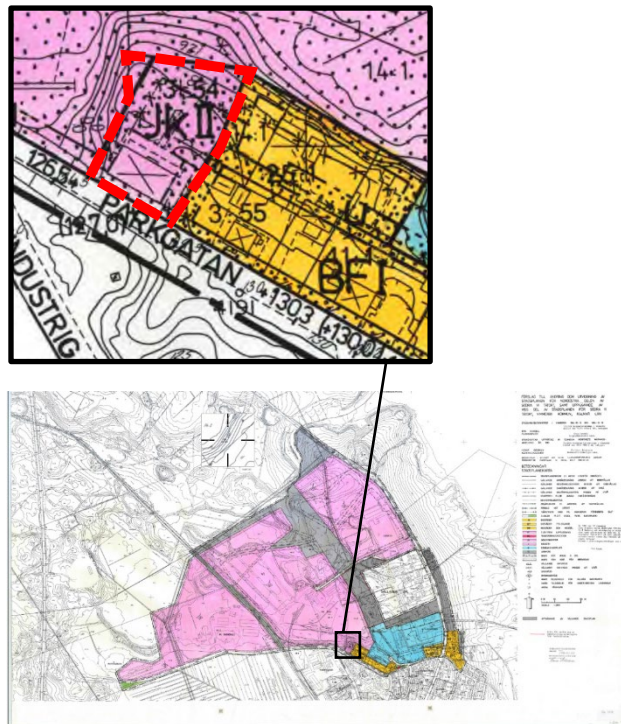
Detaljplan

Gällande plan, utvidgad stadsplan för nordöstra delen av Södra Vi tätort (08-SVI-1251), vann laga kraft 1986. Inom en majoritet av det föreslagna planområdet regleras markanvändningen som industrikontor.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13



Figur 2. Gällande detaljplan (08-SVI-125). Rödmarkerat område representerar det föreslagna planområdets utbredning.

Inom en mindre del i planområdets nordvästra spets regleras användningen till industri. Maximalt två våningsplan tillåts inom planområdet i gällande plan.

Övriga kommunala beslut

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrog 2020-01-21 till miljö- och byggnadsförvaltningen att upprätta ny detaljplan för området.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13

Planens förutsättningar

Pågående markanvändning

Gällande stadsplan 08-SVI-1251 är från 1985 och reglerar ett antal fastigheter i Södra Vi. I detta fall regleras Vi 3:54 till kontor och övernattningslägenhet för den intilliggande träindustrin på fastigheten Vi 14:1. Fastigheten Vi 3:54 är till majoriteten reglerad av prickmark samt har en buffert på ungefär 33 – 47 meter med prickmark från fastighetsgräns in på grannfastigheten Vi 14:1.

Den närliggande industrimarken på Vi 14:1 har använts till lagring av behandlat och obehandlat virke. Det har enligt äldre flygfoton alltid funnits ett skogsparti som avskiljer Vi 14:1 till Vi 3:54. Troligtvis för att Vi 3:54 ligger topografiskt högre upp än Vi 14:1 och att sänka marken hade varit för kostsamt.

Med tiden har fastigheten Vi 3:54 fått en ändrad användning och används idag som flerbostadshus med ett mindre antal lägenheter.



Figur 3. Planområdet, Huvudbyggnaden till fastigheten Vi 3:54.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13

Natur, vegetation

Inom planområdet i norr finns en gräsyta och ett antal tallar. Planområdet sluttar i norr och i väst. Planområdet är omgivet av skog som har funnits på platsen under en längre tid efter granskning av äldre flygfoton.



Figur 4. Naturmark och gräsyta i planområdets norra delar. Vy mot nordost.



Figur 5. Planområdet sett väster ifrån.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13

Riksintressen

Planområdet ingår i området kring Stångåns dalgång som är riksintresse för kulturmiljövården (3 kap MB).

Riksintresset syftar till att skydda odlingslandskap, bymiljöer och kommunikationsmiljöer som utvecklats i och anpassats till den kuperade dalgångsbygden kring Stångån med tillhörande sjöar från förhistorisk tid fram till 1800-talet.

Uttryck för riksintresset är fornlämningar med förhistoriska gravfält och medeltida befästningar med tydligt visuellt samband med dalgången och vattendragen. Djursdala kyrkby med träkyrka från 1600-talet på höjdläge och Ålhults herrgårdsmiljö i nära anslutning till Stångån. Bebyggelse från 1800- och 1900-talet längs landskapets höjdstråk med utsikt över kringliggande landskap. Landsväg och järnväg som följer dalgångens sträckning. Hävdade marker med agrara lämningar från före 1900 på dalgångens sluttningar.

Fornlämningar

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

Stads- och landskapsbild

Landskapsbilden i Södra Vi karaktäriseras av ett dalgångslandskap där naturliga höjdvariationerna med öppna fält och åkrar skapar vida vyer. Stadsbilden domineras av mestadels småskalig bostadsbebyggelse. I de centrala delarna av samhället finns småskaliga flerfamiljshus och i de mer perifera delarna dominerar enfamiljshus. Bebyggelsen varierar i utformning och ålder.

Planområdet befinner sig i utkanten av ett mindre villaområde som sträcker sig norr om Parkgatans på en höjdplatå i landskapet. Färgsättning varierar i området med både ljusa och mörka toner. Gemensamt är vitmålade knutar och detaljer. Fasaderna är generellt stående träpanel. Fönstersättning varierar i området, med både symmetrisk och asymmetrisk placering. Takutformning varierar i området, vissa har byggnader har mansardtak, andra en kombination av valm- och mansardtak eller sadeltak. Takmaterial är tegelliknande pannor eller plåt.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13



Figur 6. Parkgatan sett från planområdet - andra sidan gatan.

Huvudbyggnaden inom planområdet bryter mot övrig bebyggelse i villaområdet med en högre höjd och en placering närmre gatan. Huset står lite lägre än resterande hus på Parkgatan, vilket gör att helhetsintrycket inte påverkas väsentligt av skillnaden i byggnadshöjd. På sätt och vis kan huset beskrivas som en halv-suterräng, där från ena sidan upplevs huset som tre våningar kontra två våningar. Husets fasad är av stående panel, målat i ljusgult med vita knutar och detaljer.



Figur 7. Södra Vi 3:54 sett från krönet av Parkgatan.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13



Figur 8. Södra vi 3:54 sett från mitten av backen mot korsningen Industri- och Parkgatan.

En blandning av symmetrisk och asymmetrisk placering av fönster. Exempelvis partiet i mitten är symmetrisk medan partierna till höger och vänster skiljer sig åt med ett singelfönster kontra ett dubbelfönster. Dörrarna är av mörkbrunt trä vilket skapar en kontrast mot det ljusa.



Figur 9. Tillbyggt garage.

På vänster sida finns ett tillbyggt garage av mörkbrun puts med en mörkbrun port av plast, omgivet av vita detaljer. Tillbyggnaden står i kontrast till huvudbyggnaden, men inte på ett dominerande sätt. På sätt och vis kunde tillbyggnaden vara en förläggning av husets grund.

Industrimark omgärdar planområdet i väster och söder. Industrimark ligger topografiskt lägre i jämförelse med planområdet.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service är centrerade kring de centrala delarna av Södra Vi. Skola, förskola, mataffär, restauranger, äldreomsorg och tandläkare finns i tätorten.

Gator och trafik

Planområdet ansluter till Parkgatan i söder. Gemensam in- och utfart finns från gatan till planområdet.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings jordartskarta utgörs området av isälvssediment. Bergarten i området är porfyrisk granit. SGU har även klassat markens genomsläpplighet i området som hög.

Större delen av dagvatten som uppkommer inom fastigheten hanteras idag inom fastigheten som huvudsakligen är grönyta (trädgård). Vid hög nederbörd kan dock dagvatten rinna väster- och norrut då Vi 3:54 är beläget på en höjd.

Markföroreningar

I närhet till planområdet finns två områden som förekommer i EBH-registret för misstänkt eller konstaterade förorenade områden.

Det första området är träimpregneringsanläggningen vid fastigheten Vi 48:1 direkt nordväst om planområdet. Området har riskklass 1 – mycket stor risk. Länsstyrelsen är ansvariga för åtgärder inom området. Det andra potentiellt förorenade området som finns i närheten av planområdet är den tidigare verkstadsindustrin vid fastigheten Vi 56:2 strax sydväst om planområdet. Den potentiella föroreningen är inte riskklassad men delåtgärder har vidtagits och fastigheten används som eventlokal.



Figur 10. Översiktskarta, områden intill planområdet som finns i EBH-registret markerade i rött.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13

Under 2023 genomföres en miljöteknisk markundersökning där 8 markprover togs inom Vi 3:54, detta i enlighet med upprättad provtagningsplan. Provtagningsplanen samråddes med berörd tillsynsmyndighet. I samband med provtagningen hittade förhöjda värden av PAH-H i en punkt. Det förhöjda värdet uppmättes till 2,3 mg/kg torrsubstans. Värdet kan jämföras med Naturvårdsverkets generella riktvärden för ämnet: 1 mg/kg torrsubstans för känslig markanvändning och 10 mg/kg torrsubstans för mindre känslig markanvändning.

Till följd av det förhöjda värdet som identifierades i utredningen från 2023 genomfördes under 2024 en marksanering på fastigheten. Saneringen innebar att totalt 18 260 kg massor schaktats bort och ersatts med rena massor. Efterbehandlingsrapporten redovisar att det invid befintlig husvägg på 1 meters djup finns en kvarlämnad restförorening av PAH-H som uppmätts till 3 mg/kg torrsubstans. Ytan av den förorening som lämnats kvar skattas till 7,5 m² och är avgränsad i alla plan utom nedåt.

Bedömningen i efterbehandlingsrapporten är att den kvarlämnade föroreningen av PAH-H på 1 meters djup invid husväggen inte utgör en oacceptabel risk och att inga vidare analyser eller åtgärder rekommenderas. Den samlade bedömningen grundar sig på nedan bedömningar från Tyréns:

- Ingen av envägskoncentrationerna i Naturvårdsverkets riktvärdesmodell vad det gäller spridning överstigs av uppmätta halter. Vidare är det förorenade området avsevärt mycket mindre än det som antas i den generella modellen. Tyréns bedömer att det ej föreligger risk för spridning sett till uppmätta halter.
- När det kommer till hälsorisker så överstigs endast envägskoncentrationen för intag av växter, samt riktvärdet för hälsa, långtidseffekter.
- Intag av jord, hudkontakt med jord/damm och inandning av damm bedöms endast utgöra exponeringsvägar om grävarbeten utförs ner till under 1 meter under markytan. Sådant grävande bör ske väldigt sällan precis invid husväggen. Riskerna med intag genom hudkontakt och inandning bedöms som minimala.
- Inandning av ånga utgör endast 0,1 % av påverkan på det hälsoriskbaserade riktvärdet och envägskoncentrationen för inandning av ånga ligger på 820 mg/kg. Tyréns bedömer att det ej föreligger risker förknippade med inandning av ånga.
- Inget dricksvattenuttag sker idag på platsen och inom överskådlig framtid planeras inget uttag.
- Växter har generellt 90 % av sina rötter i de översta 60 centimetrarna av jordlagren. Ytan som är förorenad är inte speciellt stor och ligger i norrläge om byggnaden och befinner sig därmed i skugga större delen av dagen. Att boende på fastigheten skulle kunna få en majoritet av sitt intag från odlad mat ovan den förorenade ytan bedöms som högst otroligt. Utifrån detta bedöms det inte föreligga någon risk förknippad med intag av växter som odlas inom fastigheten.
- Riktvärdet för skydd av markmiljö (2,5 mg/kg) överskrids något. Skyddet av markmiljön syftar till markekosystemet. Studier har visat att aktiviteten avtar snabbt från ytan och ned till omkring 2 meter under markytan. Biologisk aktivitet på djup överstigande 2 meter under markytan är väldigt låg. Risker för



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13

betydande påverkan på markmiljön bedöms som liten, utifrån den begränsade omfattningen.

Berörd tillsynsmyndighet delar Tyréns bedömning men har som en extra säkerhetsåtgärd valt att utfärda ett förbud som skrivs in i fastighetsregistret i enlighet med 26 kapitlet 15 § miljöbalken vilket gör att det följer fastigheten. Förbudet innebär att kontakt ska tas berörd tillsynsmyndighet innan grävarbeten utförs inom berörd yta på fastigheten.

Den platsspecifika bedömningen och det utfärdade förbudet enligt 26 kap. 15 § MB gör tillsammans att risken för skadlig påverkan på människors hälsa och miljö avseende markföroreningar bedöms som acceptabel. Detta medför att Vi 3:54 nu kan nyttjas för bostadsändamål.

Radon

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

Översvämningrisk

Planområdet förväntas inte påverkas av framtida 100-års flöde enligt MSBs översvämningsskartering.

Buller

Enligt förordningen om buller vid bostadsbyggande (2015:216) bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Bullernivåerna bedöms inte att riskera överskrida 60 dBA vid byggnation enligt planförslag.

Trafik genererat buller bedöms inte påverka planområdet i större utsträckning. Främsta källan är Parkgatan som planområdet tangerar. Exakt hur mycket trafik som rör sig på gatan är idag okänt, men bedöms bestå främst av privata bilar som tillhör boende i området.

Transporter till det närliggande industriområdet väster om planområdet går via Industrigatan och buller från den tunga trafiken bedöms inte påverka planområdet i allt för stor utsträckning. Detta eftersom det inte finns tillräckligt med trafik för att kunna utläsa något ur Boverkets publikation *'Hur mycket bullrar vägtrafiken?'* Den större träindustrin i närheten av planområdet har upphört med sin verksamhet och begärt att få sitt tillstånd återkallat. Den 1 mars 2021 tog miljöprövningsdelegationen beslut om att återkalla tillståndet. Se DNR: 551-6066-20 hos Länsstyrelsen i Kalmar.

Verksamheten på Vi 56:2 (sydväst om planområdet) har bytt karaktär till en nöjesanläggning, även om detaljplanen fortsatt säger industriellverksamhet.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13

Farligt gods

Enligt Trafikverkets Nationella vägdatabas finns inga rekommenderade vägar för farligt gods i närheten av planområdet. Farligt gods kan transporteras till och från det närliggande industriområdet väster eller norr om planområdet. Transporter sker då via Industrigatan respektive Åsavägen.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13

Planförslaget

Övergripande mål

Målet med detaljplanen är att ändra markanvändning till bostäder samt möjliggöra för uppförandet av en mindre komplementbyggnad inom fastigheten.

Bebyggelse

Planförslaget möjliggör för bebyggelse i form av bostadshus. I användningen bostäder ingår bostadskomplement av olika slag, exempelvis garage, parkering och gäststuga. Dessa komplement är kopplade till huvudändamålet för användningen som är bostäder.

Bestämmelser på plankartan kopplat till bebyggelse reglerarnockhöjd, exploateringsgrad och andel hårdgjord yta.

Bebyggelse får uppföras med ennockhöjd på maximalt 9 meter (PBL 4kap. 16§ 1st 1p). Detta för att befintlig byggnad har ennockhöjd på 9 meter och för att passa in i den redan bebyggda miljön.

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea är 20 % av den totala ytan inom användningsområdet (PBL 4 kap. 11§ 1st 1p). Med en 20% utnyttjandegrad kan fastigheten bebyggas med valfritt antal byggnadsverk på tillsammans maximalt ca 250 kvm vilket möjliggör för den tänkta komplementbyggnaden planen syftar till. Detta är dock mer än kringliggande fastigheter som har en utnyttjandegrad på mellan 11 – 17%

Endast 25% av den totala markytan får hårdgöras (PBL 4kap. 16§ 1st 1p). Mängden hårdgjord markyta regleras för att möjliggöra för lokalt omhändertagande av dagvatten. Procentsatsen är vald utefter utnyttjandegrad och de förbindelser som eventuellt behövas inom fastigheten.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service är centrerade kring de centrala delarna av Södra Vi. Skola, förskola, mataffär, restauranger, äldreboende och tandläkare finns i tätorten.

Grönstruktur

Planförslaget innebär inga förändringar i grönstrukturen.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddet.

Gator och trafik

Gatunätet är redan utbyggt i området och inga förändringar sker i planförslaget



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13

Teknisk försörjning

El

Detaljplanen påverkar inte möjligheten att använda solpaneler på taket.

El finns framdraget i området. El- och teleanslutning sker i samråd med el och teleleverantör. Dessa ledningar finns inom u₁-markerat område i plankarta.

Planbestämmelsen markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁) möjliggör för skapandet av servitut eller ledningsrätt som kan skydda ledningar. Detta kombineras med prickmark för att ytterligare stärka ledningarnas skydd. Prickmarken gör att marken inte får bebyggas. Detta skyddar ledningarna mot att ett byggnadsverk uppförs på ett sådant sätt som hindrar eller försvårar reparation och underhåll.

Värme

Ambitionen för bostadsbyggnaden 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.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns redan framdragna i kvarteret. VA-ledningar finns inom u₁-markerat område i plankarta.

Planbestämmelsen markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar möjliggör för skapandet av servitut eller ledningsrätt som kan skydda ledningar. Detta kombineras med prickmark för att ytterligare stärka ledningarnas skydd. Prickmarken gör att marken inte får bebyggas. Detta skyddar ledningarna mot att ett byggnadsverk uppförs på ett sådant sätt som hindrar eller försvårar reparation och underhåll.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker enligt kommunens avfallsplan.

Geotekniska frågor

En geoteknisk undersökning saknas för området. Information av jordart, berggrund, fastmark och infiltrationsförmåga är hämtade från SGU.

Dagvattenhantering

I planområdet säkras förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten genom att endast 25% av markytan inom fastighet får hårdgöras (PBL 4kap. 16§ 1st 1p). Mängden hårdgjord markyta regleras för att möjliggöra för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Som beskrivs i under *Planens förutsättningar, Geotekniska och hydrogeologiska förhållanden* är markens genomsläpplighet mycket god och dagvatten kan naturligt infiltreras i marken. Med stöd av detta är bedömningen att planområdet har goda



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13

förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten, huvudsakligen genom naturlig infiltration i mark. Dagvatten som uppkommer inom planområdet bedöms inte medföra något särskilt behov av rening då det planläggs för bostadsändamål. Naturlig infiltration i mark bedöms därför vara tillräcklig rening för att inte ha en negativ påverkan på miljökvalitetsnormer. Fastighetsägaren har även goda möjligheter att vid behov, exempelvis vid högre nederbörd, genomföra åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten inom fastigheten, exempel på detta kan vara infiltrationsbäddar eller fördröjningsdiken.

Hälsa och säkerhet

Närliggande markanvändning

Planområdet ligger på en höjd gentemot grannfastigheterna Vi 14:1 och 14:3 som är planlagda för industriverksamhet. Höjdskillnaden medför en form av topografisk barriär som begränsar störningar mellan en eventuell framtida verksamhetsetablering på fastigheterna. Detta i kombination med att fastigheterna har en begränsad byggrätt i gällande detaljplan genom 33-47 meter bred prickmark från Vi 3:54s fastighetsgräns. Prickmarken får inte förses med byggnader. Denna begränsade byggrätt bidrar till att eventuella störningar från en framtida verksamhetsetablering bedöms som låga. Fastigheten Vi 14:1 ägs dessutom av kommunen i dagsläget och därmed har kommunen viss rådgighet att begränsa eventuella störningar. Risken för eventuella störningar från en framtida verksamhetsetablering bedöms därför som låg.

Markföroreningar

Inom planområdet har sanering skett parallellt med detaljpaneläggningsen och förbud enligt 26 kapitlet 15§ miljöbalken upprättats. Förbudet innebär att kontakt ska tas berörd tillsynsmyndighet innan grävarbeten utförs inom berörd yta på fastigheten. Kommunen delar den bedömning som redovisas i efterbehandlingsrapporten avseende marksaneringen, det vill säga att fastigheten Vi 3:54 kan nyttjas för bostadsändamål med avseende på markföroreningar. För mer information se *Planens förutsättningar, Markföroreningar*.

Ifall ytterligare misstänkta föroreningar påträffas ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndighet kontaktas omedelbart.

Radon

Ny bostadsbebyggelse ska alltid uppföras radonsäkert.

Buller

Bullernivåerna kommer inte att öka till följd av planen.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

En behovsbedömning har upprättats och ingår i planhandlingarna. Där fram-går 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

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

Kulturarhistorisk värdefull miljö

Planområdet ingår i området kring Stångåns dalgång som är riksintresse för kulturmiljövården (3 kap MB).

Riksintresset syftar till att skydda odlingslandskap, bymiljöer och kommunikationsmiljöer som utvecklats i och anpassats till den kuperade dalgångsbygden kring Stångån med tillhörande sjöar från förhistorisk tid fram till 1800-talet.

Uttryck för riksintresset är fornlämningar med förhistoriska gravfält och medeltida befästningar med tydligt visuellt samband med dalgången och vattendragen. Djursdala kyrkby med träkyrka från 1600-talet på höjdläge och Ålhults herrgårdsmiljö i nära anslutning till Stångån. Bebyggelse från 1800- och 1900-talet längs landskapets höjdstråk med utsikt över kringliggande landskap. Landsväg och järnväg som följer dalgångens sträckning. Hävdade marker med agrara lämningar från före 1900 på dalgångens sluttningar.

Planen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövården.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13

Hälsa och säkerhet

Närliggande industrifastigheter förekommer i EBH-registret och är förorenade. Planområdet befinner sig topografiskt högre än förorenade markområden. Därmed bedöms inte en spridning av miljöfarliga ämnen ha skett från de närliggande områden till planområdet.

Avståndet mellan närliggande industriverksamhet som bedrivs och bostadsanvändning i plan kräver vissa försiktighetsmått för att verksamheten inte ska innebära störning för bostaden. Bostaden finns dock redan på plats så planen kommer inte att innebära någon ökad risk för störning. Av att bedöma från äldre flygfoton har det funnits en skogsdunge som avskärmat planområdet från industrifastigheterna sedan 1960-talet.

Konsekvenser för miljökvalitetsnormer

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitet. Kvaliteten på grund-vattenförekomster bedöms inte försämrats. Miljökvalitetsnormer (MKN) för samtliga yt- och grundvattenförekomster inom Sverige infördes i december 2009 och Vimmerby kommun omfattas av föreskrifterna i Södra Östersjöns vattendistrikt.

Det går en vattendelare intill planområdet. Båda de berörda delavrinningsområdena går ut i Krön och sedan vidare ut i Östersjön norrut, via huvudavrinningsområdet Motala ström. Sjön Krön är en naturligt förekommande sjö, som uppnår måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Den måttliga ekologiska statusen beror främst på grund av övergödning med förhöjda värden näringsämnen. För att säkerställa att Krön uppnår god ekologisk status får inte utsläpp av näringsämnen ske. Kröns kemiska status bedöms vara ej god främst på grund av bromerade difenyleter och kvicksilver. Dessa föroreningar kommer främst från diffusa atmosfärisk deposition med källa utanför Sverige.

Kröns ekologiska och kemiska status medför att icke-försämringskravet gäller. Detta innebär att inga föroreningar från dagvatten får belasta Krön negativt. Som beskrivs under *Planförslaget, Dagvattenhantering* bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten genom naturlig infiltration i mark som tillräcklig rening av dagvatten som uppkommer inom området. Detaljplanen bedöms därför inte påverka MKN för vatten negativt.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer (MKN) enligt svensk för-fattningssamling (SFS 2001:527) för luft, med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid,



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13

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.

Planförslaget antas inte medföra några negativa konsekvenser ur ett bullerperspektiv, samt riskerar inte att påverkas på ett negativt sätt av buller.

Detta baseras på att omkringliggande träindustrier hade ett bullerkrav på sig samt att den större industrins verksamhetstillstånd har upphävts. Gällande buller från gata är det för små trafikmängder för att kunna utföra en översiktlig beräkning enligt Boverkets vägledning *'Hur mycket bullrar vägtrafiken'*.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget kan påverka fastighetens taxeringsvärde, utöver detta finns inga kända negativa ekonomiska konsekvenser.

Sociala konsekvenser

Planförslaget medverkar inte till några kända negativa sociala konsekvenser.

Barnkonsekvenser

Planförslaget medverkar inte till några negativa konsekvenser ur barn-perspektiv.

Jämställdhet

Planförslaget medverkar inte till några negativa konsekvenser ur jämställdhetsperspektiv.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13

Tillgänglighet

Exploateringen har goda förutsättningar att anpassas ur tillgänglighets-perspektiv. 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

Planförslaget innebär att ett antal partner och fastighetsägaren måste teckna ledningsrätt eller servitut för ledningar. Detta sker på fastighetsägarens och de berörda parternas initiativ.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2020-3565
Laga krafthandling

2024-09-13

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

Detaljplanens genomförandetid 5 år efter den vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Vimmerby Energi & Miljö AB (VEMAB) ansvarar för ledningar inom det västra u₁-områden på kvartersmark. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver ledningsrätt eller servitut upplåtas. Ledningshavaren ansvarar för att ledningsrätt bildas inom u₁-markerat område.

Om ledningar behöver flyttas i samband med utveckling av planområdet bekostar och ansvarar exploitören för åtgärden i samråd med ledningshavaren.

E.on har markförlagd lågspänningskabel och kabelskåp inom området. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

E.on ansvarar för ledningarna inom det östra u₁-områden på kvartersmark. Ledningshavaren ansvarar för att ledningsrätt eller servitut bildas inom u₁-markerat område.

Avtal

Inget särskilt markanvisnings- eller exploateringsavtal avses upprättas.

Ekonomiska frågor

Kostnaden av framtagandet av detaljplan regleras i ett plankostnadsavtal som upprättats innan detaljplanearbetet påbörjats.

Medverkande tjänstemän

Planarkitekt: Carl Valverius
Miljöstrateg: Daniel Johansson

Övriga tjänstepersoner inom kommunen och kommunala företag.