



VADSTENA

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR del av VADSTENA 4:18 vid BJÖRKVÄGEN (DP 67)



PoB 2018-213

PLANBESKRIVNING

planens tidslinje

- Beslut om samråd
- Beslut om granskning
- Beslut om antagande
- Laga kraft

2019-01-29, § 17  
ÅÅÅÅ-MM-DD, § \*\*  
ÅÅÅÅ-MM-DD, § \*\*  
ÅÅÅÅ-MM-DD

Standardförfarande



PLAN & BYGGLOVAVDELNINGEN

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 0143-150 00 FAX 0143-151 90  
E-POST planochbygg@vadstena.se WEBB www.vadstena.se

## OM ÄNDRING AV DETALJPLAN

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.<sup>1</sup>

### Planhandlingar

Ändringen av detaljplanen redovisas i följande handlingar

- Planbeskrivning (*detta dokument*)
- Gällande planbeskrivning
- Utåtande (efter samråd och granskning)

Planhandlingarna finns tillgängliga under tiden respektive skede pågår i kommunhuset, Klosterledsgatan 35 under kontorstid och på biblioteket, Slottsgatan 10 under dess öppettider. I övrigt finns information om pågående detaljplanearbete på kommunens webbsida [www.vadstena.se](http://www.vadstena.se). Tekniska utredningarna finns tillgängliga för nedladdning från kommunens webbsida.

### Detaljplaneprocess

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Standardförfarande



### Beslut och tidsplan

SKEDE	INSTANS	DATUM
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2019-01-29, § 17
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	ÅÅÅÅ-MM-DD, § **
Beslut om antagande	Samhällsbyggnadsnämnden	ÅÅÅÅ-MM-DD, § **
Laga kraft		ÅÅÅÅ-MM-DD

Detaljplaneförslaget upprättas inom Vadstena kommuns plan- och bygglovavdelning av Anna Säfstöm, plan- och bygglovschef och Nasos Alexis, planarkitekt.

<sup>1</sup> PBL kunskapsbanken

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Om ändring av detaljplan</b> .....	<b>1</b>
Planhandlingar .....	1
Detaljplaneprocess .....	1
Beslut och tidsplan .....	1
<b>Innehållsförteckning</b> .....	<b>2</b>
Bakgrund .....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Plandata .....	3
<i>Läge</i> .....	3
<i>Areal</i> .....	4
<i>Ägoförhållanden</i> .....	4
<b>Tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>4</b>
Översiktliga planer .....	4
Detaljplaner .....	4
Kommunala beslut .....	4
Riksintressen.....	4
Aktuella förutsättningar .....	5
<i>Bebyggelse</i> .....	5
<i>Stads- och landskapsbild</i> .....	5
<i>Markanvändning</i> .....	5
<b>Planförslag</b> .....	<b>5</b>
Bebyggandets omfattning .....	6
Gatunät och trafik .....	6
<i>Tillgänglighet</i> .....	6
Teknisk försörjning .....	6
<b>Genomförande</b> .....	<b>6</b>
Organisatoriska frågor.....	6
<i>Tidplan</i> .....	6
Administrativa bestämmelser .....	6
<i>Genomförandetid</i> .....	6
<i>Rättigheter</i> .....	6
Ekonomiska frågor .....	6
<i>Planekonomi</i> .....	6
Medverkande tjänstepersoner.....	6
<b>Bilder i texten</b> .....	<b>7</b>

## Bakgrund

Bygg- och miljönämnden beviljade genom delegationsbeslut den 2 maj 2012 bygglov för nybyggnad av enbostadshus med vidbyggt garage på en fastighet inom kvarteret Gurkan. Avståndet till tomtgräns från huvudbyggnadens garagedel i ansökan var en meter. Byggnadens placering en meter från tomtgräns bedömdes utgöra en liten avvikelse från planbestämmelserna, varvid berörda grannar hördes. Ingen erinran inkom från grannarna under detta förfarande. Efter att ha beviljat sökande bygglov och startbesked inkom dock ett överklagande som till sedermera gav klagande rätt. Då var det aktuella enbostadshuset med vidbyggt garage redan färdigbyggt.

Framtaget förslag till ändring av detaljplan syftar till att förtydliga detaljplanens intentioner kring placering i närhet till fastighetsgräns. På gällande detaljplanekarta finns en illustration vars avsikt är att tydliggöra hur detaljplanen kan tolkas för kommande byggnation. Illustrationen strider mot nämnda planbestämmelser avseende huvudbyggnadens placering, som enligt planbestämmelserna ska vara 4 meter från tomtgräns, varför den till del kan sägas varit vilseledande.

Plan- och miljöavdelningen har sedan tidigare genom tjänsteskrivelse betecknad L 2012-20 föreslagit bygg- och miljönämnden besluta att överlämna stadsarkitektens skrivelse för att genom ett planbesked pröva om en ändring av detaljplanen är möjlig.

Detaljplanens genomförandetid om fem år har löpt ut, varför det nu är lämpligt att ändra bestämmelsen genom ett standardförfarande.

## Planens syfte och huvuddrag

Gällande detaljplan reglerar byggnadernas placering genom att ange minsta avstånd från tomtgräns, samt gräns för mark som inte får bebyggas. En tomtindelning skedde efter planens antagande vilken omöjliggör att båda bestämmelserna kan gälla samtidigt. Aktuell ändring av detaljplan avser att justera planbestämmelserna så att detaljplanens ursprungliga syfte uppfylls på ett effektivare och tydligare sätt.

## Plandata

### Läge

Planområdet ligger i södra delen av Vadstena stad, ca 700 m från centrum.

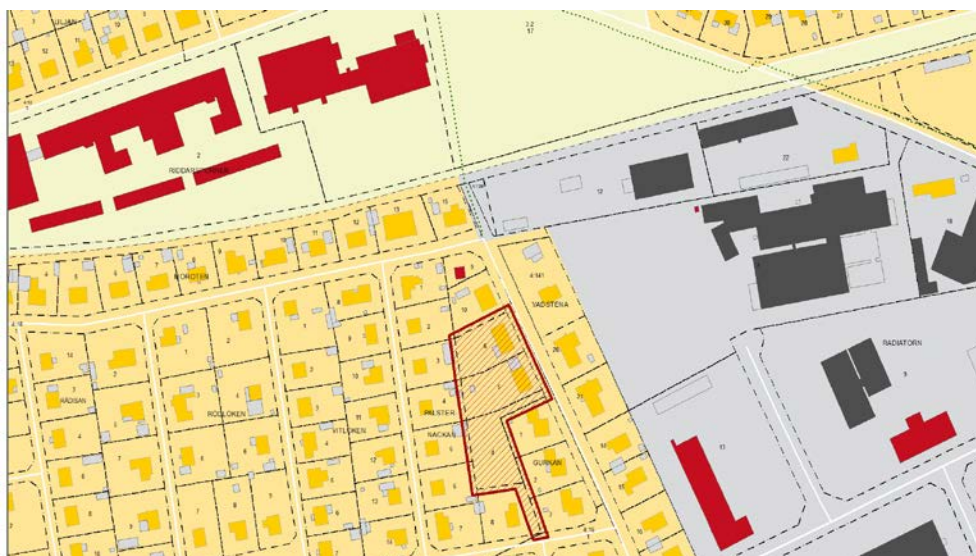


Bild 1: Aktuella området



## Areal

Planområdets areal enligt gällande detaljplanen omfattar ca 0,3 ha.

## Ägoförhållanden

Under tiden den ursprungliga planen uppfattades utgjordes planområdet av en del av kommunala fastigheten Vadstena 4:18. Idag utgörs området i huvudsak av tre bostadsfastigheter i privat ägo. Dessa är Gurkan 4, 5 och 6. Planområdet berör även en del av fastigheten Palsternackan 8.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

För Vadstena stad gäller Översiktsplan för Vadstena kommun, antagen år 2013 (KF 2013-06-19 § 114). Översiktsplanen upprättades efter att detaljplanen för del Vadstena 4:18 vid Björkvägen vann laga kraft. Aktuella området är inte utpekade som intresseområde för ÖP:n.

### Detaljplaner

Detaljplan för del Vadstena 4:18 vid Björkvägen (DP 67) vann laga kraft 2011-05-30. Planen möjliggör bostadsbebyggelse i en våning. Placeringsbestämmelser anges och reglerar byggnadens avstånd från tomtgräns.



Bild 2: Utdrag ur gällande detaljplan DP67 med förslag till ändring i planbestämmelserna

## Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 2015-09-01 § 121 att överlämna stadsarkitektens skrivelse för synpunkter att genom ett planbesked pröva om en ändring av detaljplanen är möjlig att genomföra.

## Riksintressen

Föreslagna ändringen i gällande detaljplanen berör inget riksintresse och bedöms inte negativt påverka något riksintresse inom eller i närheten av aktuella området.

## Aktuella förutsättningar

### Bebyggelse

Fastigheterna Gurkan 5 och 6 är bebyggda. För fastigheten Gurkan 4 finns beviljat bygglov med beviljat startbesked och byggnaden uppförs under tiden aktuella planarbetet pågår.



Bild 3 och 4: Bebyggelse inom området sedd från Björkvägen

### Stads- och landskapsbild

Vadstenas stadssiluett domineras av slottet, klosterkyrkan och rödtornet. Slottet ligger längre än 1 km från planområdet. Norr om planområdet finns Petrus Magni skolan som utgör kulturellt värdefullt bebyggelseområde, utpekad i skrivelsen Modernismens bebyggelse i Vadstena kommun. Föreslagna ändringen bedöms inte påverka stads- och landskapsbilden negativt.

### Markanvändning

Marken är detaljplanelagd för bostadsändamål. Ingen ändring i sättet marken används på föreslås med aktuella ändringen av detaljplan.

## PLANFÖRSLAG

Ändringen av detaljplanen innebär att följande lydelse ur de två placeringsbestämmelserna tas bort för att kunna få en tydligare tillämpning, se nedan. Endast dessa två placeringsbestämmelser berörs av föreslagna ändring.

## PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

### Placering

- P<sub>1</sub> Huvudbyggnads långsida skall placeras i förgårdslinje, parallellt med gatan, 3 meter från tomtgräns. ~~Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från övrig tomtgräns.~~  
~~Garage och komplementbyggnad skall placeras minst 1 meter från tomtgräns.~~  
 Garage placeras indragna på tomten, minst 6 meter från gata.
- P<sub>2</sub> ~~Huvudbyggnad skall placeras minst 3 meter från tomtgräns.~~  
 Garage och komplementbyggnad skall placeras minst 1 meter från tomtgräns.

Bild 5: Detalj ifrån planbestämmelserna som föreslås ändras

## Bebyggandets omfattning

Ingen ny bebyggelse möjliggörs med den nu aktuella ändringen av detaljplanen. I övrigt fortsätter detaljplanen att gälla som tidigare.

## Gatunät och trafik

Angöring till fastigheterna sker från Björkvägen.

## Tillgänglighet

Området är platt och ger goda förutsättningar för tillgänglighet.

## Teknisk försörjning

Planområdet är bebyggt. I området finns alla tekniska anläggningarna som krävs.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Detaljplanprocessen bedrivs i enlighet med reglerna för standardförfarande (PBL 2010:900).

Kommunen verkar för att nedanstående tidplan för uppdraget följs:

Skede	Datum
Samråd	Februari - mars 2019
Granskning	April- maj 2019
Antagande	Juni 2019
Laga kraft	Juli 2019

### Administrativa bestämmelser

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid förlängs med fem år från och med den dag kommunens beslut om antagande vinner laga kraft.

#### Rättigheter

Inom området finns en ledningsrätt för fjärrvärme med beteckning 0584-12/4 som belastar fastigheterna Gurkan 1, Gurkan 4, Gurkan 5, Gurkan 6, Vadstena 3:2 samt Vadstena 4:18 och är till förmån för Tegellöten 1:3. För ledningsrätten har gällande detaljplanen reserverat mark genom ett u-område. Aktuella ändringen påverkar inte ledningsrätten.

### Ekonomiska frågor

#### Planekonomi

Vadstena kommun bekostar planarbetet.

### Medverkande tjänstepersoner

I planändringens upprättande har Anna Säfström, plan- och bygglovschef och Nasos Alexis, planarkitekt medverkat.

Anna Säfström  
Plan- och bygglovschef

Nasos Alexis  
Planarkitekt

## BILDER I TEXTEN

Bild 1: Aktuella området	3
Bild 2: Utdrag ur gällande detaljplan DP67 med förslag till ändring i planbestämmelserna	4
Bild 3 och 4: Bebyggelse inom området sedd från Björkvägen	5
Bild 5: Detalj ifrån planbestämmelserna som föreslås ändras	5





VADSTENA

---

## Kontaktuppgifter

Vadstena kommun, Plan- och bygglovavdelningen  
Adress: Klosterledsgatan 35, 592 80, Vadstena  
E-post: [planochbygg@vadstena.se](mailto:planochbygg@vadstena.se)  
Telefon: 0143 150 00  
Hemsida: [www.vadstena.se](http://www.vadstena.se)

---



# VADSTENA

PLAN & BYGGLOVAVDELNINGEN

**Vadstena kommun**

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 0143-150 00 FAX 0143-151 90  
E-POST [planochbygg@vadstena.se](mailto:planochbygg@vadstena.se) WEBB [www.vadstena.se](http://www.vadstena.se)