



VADSTENA

DETAJPLAN FÖR NY FÖRSKOLA PÅ DEL AV FASTIGHETEN

VADSTENA 4:44 M. FL. I VADSTENA KOMMUN



Dnr: PoB 2016-09

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad	December 2016
Samrådshandling	2016-12-13
Reviderad	April 2017
Granskningshandling	2017-06-13
Antagandehandling	ÅÅÅÅ-MM-DD
Laga kraft	ÅÅÅÅ-MM-DD

Med hänsyn till Personuppgiftslagen (PUL) kan detta dokument inte publiceras i sin helhet på kommunens hemsida.

Däremot finns handlingen tillgänglig vid granskningsutställningen på kommunhuset, Klosterledsgatan 35, under kontorstid.

Samrådsredogörelsen kan beställas från plan- och bygglovavdelningen.

INNEHÅLL

Bakgrund	2
Syfte och huvuddrag	2
Beskrivning av planområdet	2
Genomförande av samråd	2
Inkomna yttranden och synpunkter	2
Referat av inkomna yttranden och synpunkter under samrådsmötet med kommunens kommentar.	3
Lantmäteriet, inkom 2017-05-02	3
Länsstyrelsen, inkom 2017-05-12	3
Kultur- och utbildningsnämnden, inkom 2017-05-08	4
Vatten- och avfallsnämnden, inkom 2017-05-11	5
Ägare av fastighet A, [REDACTED], inkom 2017-05-10	5
Sammanfattning	5

DETALJPLAN FÖR NY FÖRSKOLA PÅ DEL AV FASTIGHETEN VADSTENA 4:44 m.fl.

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-05-03 § 82 att uppdra till plan- och bygglovavdelningen att påbörja detaljplanarbetet. Beslutet om samråd fattades 2016-12-13 § 219.

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplaneförslaget är att ge möjlighet att uppföra en förskola inom området. Aktuellt område är inte detaljplanlagt och begränsas i väster av Tycklingevägen och villabebyggelse, i norr av Klosterledsgatan och i söder av gamla genomfarten. Marken ägs till största delen av kommunen och består av jordbruksmark.

Beskrivning av planområdet

Planområdet ligger i nordöstra delen av Vadstena i korsningen Motalavägen/ Klosterledsgatan och dess totala areal är 13 831 m². Det består av del av fastigheten Vadstena 4:44 som ägs av Vadstena kommun samt del av fastigheten Fräsaren 5 som ägs av privat fastighetsägare.

GENOMFÖRANDE AV SAMRÅD

Detaljplaneförslaget har varit föremål för samråd under tiden 18 april - 12 maj 2017. Planhandlingarna sändes till berörda myndigheter, organisationer och sakägare antingen i form av fysiskt brev eller digitalt. Under samrådstitiden fanns handlingarna utställda i kommunhuset, Vadstena bibliotek och kommunens hemsida. En annons om samråd publicerades i Motala-Vadstena tidning och Östgöta Correspondenten 18 april 2017. Samrådsmöte för information och synpunkter hölls i kommunhuset 27 april 2017.

Inkomna yttranden och synpunkter

Totalt inkom 9 yttranden enligt tabellen nedan:

Remissinstans/sakägare	Inkom datum	Inga synpunkter	Synpunkter
Lantmäteriet	2017-05-02		X
Länsstyrelsen och Trafikverket	2017-05-12		X
Kommunala remissinstanser			
Kultur- och utbildningsnämnden	2017-05-08	X	
Miljöavdelningen	2017-05-09		X
Vatten- och avfallsnämnden	2017-05-11		X
Kommunstyrelsens förvaltning	2017-05-31	X	
Övriga myndigheter och organisationer			
Vattenfall Eldistribution AB	2017-05-31		X
TeliaSonera Skanova Access AB	2017-05-02	X	
Grannar/medborgare			
Ägare av fastighet A, [REDACTED]	2017-05-10		X

Samtliga yttranden redovisas i sin helhet för Samhällsbyggnadsnämnden.

REFERAT AV INKOMNA YTTRANDE OCH SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDSMÖTET MED KOMMUNENS KOMMENTAR.

Inkomna yttranden citeras och kommenteras nedan.

Myndigheter och organisationer

Lantmäteriet, inkom 2017-05-02

Lantmäteriet anser att ledningsrätten 0584-06/2 inte ligger inom planområdet. I yttrandet påpekas även att fastigheten Plåtslagaren 3 har ny ägare samt att två fastighetsbeteckningar saknas i grundkartan.

Kommentar:

Kommunen delar Lantmäteriets synpunkt. Anledningen till att berörd ledningsrätt ingick i plankartan är för att visa att en fjärrvärmeledning, till vilken förskolan kommer att anslutas, finns i närheten. Övriga synpunkter har vidtagits med lämpliga revideringar.

Länsstyrelsen, inkom 2017-05-12

Länsstyrelsen Östergötland konstaterar att planförslaget inte strider mot översiktsplanen. Vidare bedömer LS att riksintressen inte kommer att påverkas negativt av föreslagen detaljplan.

LS påpekar vikten av att skydda Vättern som vattentäkt. LS ser positivt på att en detaljerad dagvattenutredning kommer att ingå i granskningshandlingarna, det är viktigt att det finns plats för eventuella fördröjningsåtgärder i syfte att minska föroreningsbelastningen till dricksvattentäkten.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planen vad avser trafikbuller men vill påpeka att på förskolans utemiljö bör planeringen sträva efter att klara riktvärdet, 50 dB(A), vilket gäller för uteplats i anslutning till bostad. Vidare delar LS kommunens bedömning att luftmiljö och partiklar inte är ett problem med rådande trafikmängder etc.

Länsstyrelsen påpekar behovet av att kontrollera vilka eventuella hälsorisker som kan uppstå på grund av bilvårdverksamheten, ca 160 meter från planområdet.

LS ser positivt på att en miljöteknisk markundersökning och geoteknisk undersökning ska genomföras. LS ser det som lämpligt att också eventuell markradonförekomst ska redovisas.

I sitt yttrande identifierar Länsstyrelsen bristen på attraktiva naturmiljöer inom planområdet och föreslår att åtgärder som stärker områdets grönstruktur ska genomföras.

Länsstyrelsen påpekar i inkomna yttrandet att planbeskrivningen saknar information om den nuvarande bebyggelsen inom planområdet. Inom del av planområdet finns ekonomibyggnader som historiskt har tillhört gården Vadeslätt. Under förutsättning att de inom planområdet befintliga ekonomibyggnaderna kan inordnas i nu aktuell planering ser LS gärna att den nuvarande bebyggelsen kan behållas.

Klimatanpassningsfrågorna föreslås bearbetas vidare och att mer specifika åtgärder tas fram i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen upplyser även att angiven byggnadshöjden som berör komplementbyggnader inom fastigheten Fräsaren 5 bör vara lägre.

Kommentar:

Omhändertagandet av dagvatten inom planområdet är av stor vikt för kommunen och av denna anledning har en dagvattenutredning beställts. Kommunens önskan är att dagvattnet åtgärdas lokalt inom planområdet. Däremot anser kommunen att tekniska lösningar, som en dagvattendam eller öppna dagvattendiken, är olämpliga med tanke på att små barn kommer att vistas i området. Ytterligare detaljer kommer att behandlas i dagvattenutredningen, bl a förekomst av radon.

Kommunen har för avsikt att planera utemiljö så att eventuellt buller begränsas och en attraktiv fysisk miljö skapas som förstärker områdets grönstruktur.

Befintlig bilvårdsverksamhet inom Vadstena 4:38 är av liten omfattning och bedöms inte medföra några hälsorisker. Samråd har skett med miljöavdelningen.

Planbeskrivningen ska kompletteras med mer information om befintlig bebyggelse inom planområdet.

Vad gäller klimatanpassningsfrågor bedöms för Vadstena stad högre temperaturer och ökad nederbörd som mest aktuella riskområden. Lämpliga åtgärder föreslås tas fram i samband med bygglovsprocessen och berör gestaltning av utemiljö för att skapa grönska eller andra anordningar som solskydd samt åtgärder som dagvattenutredningen föreslår.

Byggnadshöjden för komplementbyggnad korrigeras för att överensstämma med bestämmelserna i gällande stadsplan SPL 209.

Kultur- och utbildningsnämnden, inkom 2017-05-08

Kultur och utbildningsnämnden (KUN) befarar att en begränsning av siktskymmande element, såsom höga plank eller hög vegetation, kan komma att försvåra byggnationen av förskolan. I yttrandet påpekas även behovet av mer flexibel angöring till fastigheten, framförallt för leverans- och nyttotrafik. KUN föreslår därför att Tycklingevägen ska vara öppen för in- och utfart. Vidare föreslås att markanvändningen utökas att gälla all skolverksamhet (även grundskola).

Kommentar:

I planbeskrivningen finns, under kapitel Gestaltning, en rekommendation om att höga plank eller hög vegetation bör undvikas för att skapa en välkomnande entré till Vadstena. Här bör påpekas att planbeskrivningen inte är ett bindande dokument och att plankartan inte innefattar några begränsningar. Tomten i övrigt är väl tilltagen för tänkt bebyggelse och skydds-zoner kan nyttjas för att åstadkomma nödvändiga skydd. Gestaltningen kommer att utredas i bygglovskedet.

Utfartsförbudet mot Tycklingevägen är motiverat då hämtning och avlämning inte är lämpligt i direkt anslutning till bostadsgatorna.

Plan- och bygglovavdelningen anser inte att det är lämpligt att utvidga användningsområdet att gälla all skolverksamhet. En grundskoleverksamhet skulle innebära att plats för skolbussar måste anordnas inom planområdet och förutsätta närhet till idrottshall.

Vatten- och avfallsnämnden, inkom 2017-05-11

Nätenheten påpekar att planområdet ligger delvis utanför beslutat verksamhetsområde för VA.

Kommentar:

Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer parallellt med förberedelser för genomförande av planen att arbeta med frågan om att utöka verksamhetsområdet för VA så att hela planområdet innefattas.

Yttranden från allmänheten

Ägare av fastighet A, [REDACTED], inkom 2017-05-10

I yttrandet uttrycks oro om högt ljud och trafik som kopplade till den blivande förskoleverksamheten.

Kommentar:

Planen bedöms inte medföra otillåtna bullernivåer. Vidare medger planen en väl fungerande hämtnings- och lämningszon.

SAMMANFATTNING

Inte alla fastighetsägarna i direkt angränsning till planområdet har lämnat synpunkter. Bland myndigheterna och andra organisationer som planhandlingarna skickades till Östergötlands museum, Räddningstjänst i Motala-Vadstena och Rindi Vadstena AB har inte lämnat några synpunkter.

Av de från myndigheter eller organisationer inkomna yttrandena framkommer ingen erinran mot den planerade nya användningen av området. Däremot medförs tydligt i yttrandet lämnat från berörda fastighetsägarna att de motsätter sig planen.

Alla frågorna och synpunkterna beaktas och behandlas inför planförslaget ställs ut för granskning.

Annika Toll
Samhällsbyggnadschef

Nasos Alexis
planarkitekt