



VADSTENA
KOMMUN

Detaljplan för ny räddningsstation inom fastigheten Cisternen 3 i Vadstena stad

Planbeskrivning



Samrådshandling

Diarienummer: PoB 2023-72
Beslut om samråd: 2024-06-11, § 63

OM DETALJPLANEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter.

DETALJPLANENS HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning*
- Utlåtande*

Utredningar och övriga bilagor:

- Arkeologisk undersökning Rapport 2019:10, Östergötlands museum
- Geoteknisk utredning ink miljöteknisk markundersökning
- Dagvattenutredning

Planhandlingar finns tillgängliga på kommunens webbplats www.vadstena.se. Under samråd och granskning finns materialet även utställt på biblioteket, Slottsgatan 10 under dess öppettider.

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen eller finns endast i skyddad version på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU).

DETALJPLANEPROCESS

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen handläggs enligt reglerna för standardförfarande. Planen befinner sig i samrådsskedet. Under samrådet respektive granskningen inhämtas synpunkter från berörda.

Standardförfarande



FRÅGOR OCH SYNPUNKTER

Skriftliga synpunkter skickas via e-post till planochbygg@vadstena.se eller via vanlig post till Klosterledsgatan, 35, 592 80 Vadstena. Skriftliga yttranden diarieförs som offentliga handlingar.

Vid frågor, kontakta Vadstena kommun, plan- och bygglovavdelningen, telefon 010-234 70 00.

BESLUT OCH TIDPLAN

Beslut om uppdrag	Samhällsbyggnadsnämnden	2023-10-17, § 96
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2024-06-11, § 63
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	
Beslut om antagande	Samhällsbyggnadsnämnden	
Laga kraft		

SAMMANFATTNING

Vadstena kommuns nuvarande brandstation bedöms inte vara ändamålsenlig och har ett antal brister som inte går att åtgärda genom en ombyggnation i det befintliga läget.

Plan- och bygglovavdelningen fick 2021 uppdraget av kommunstyrelsen att utreda lokaliseringen av en ny räddningsstation i Vadstena, i syfte att avveckla nuvarande Vadstenas räddningsstation och bygga ny i föreslaget läge. Som bedömningskriterier användes aspekter så som anspänningstid, tillgänglighet, tillgång till trafikleder, boende och arbetsplatser. Den mest lämpliga placeringen pekar på området kring Kvarnbacken, där fastigheten Cisternen 3 har förvärvats för ändamålet.

Fastigheten är sedan tidigare detaljplanelagd för industriändamål. En räddningsstation ställer dock särskilda krav som inte kan tillgodoses inom den nu gällande detaljplanen.

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2023-10-17 i uppdrag till plan- och bygglovavdelningen att ta fram en detaljplan för att möjliggöra för en ny räddningsstation inom fastigheten Cisternen 3.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts enligt reglerna i plan- och bygglagen och miljöbalken. Bedömningen är att planförslagets genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Om detaljplanen	1
Vad är en detaljplan?	1
Detaljplanens handlingar	1
Detaljplaneprocess	2
Frågor och synpunkter	2
Beslut och tidplan	2
Sammanfattning	3
Inledning	7
Bakgrund	7
Detaljplanens syfte och huvuddrag	8
Plandata	8
Planeringsförutsättningar	9
Översiktsplan	9
Detaljplanens förenlighet med översiktsplanen	9
Gällande detaljplaner	10
Förenlighet med miljöbalken	11
Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden	11
Riksintresse för turism- och rörligt friluftsliv - Vättern med öar och strandområden (MB 4 kap 1, 2 §§)	11
Riksintresse för naturvård - Vättern (MB 3 kap 6 §)	11
Riksintresse för friluftsliv - Omberg-Tåkern (MB 3 kap 6 §)	11
Natura 2000 Fågeldirektivet och Habitatdirektivet	11
Vattenskyddsområde Vättern	11
Riksintresse för kulturmiljövården - Vadstena [E8] (MB 3kap 6 §)	11
Riksintresse för totalförsvarets militära del	13
Naturminne	13
Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning	13
Hälsa och säkerhet	14
Trafikbuller	14
Förorenad mark	15
Geotekniska och hydrogeologiska förutsättningar	16
Jordarter	16
Radon	18
Grundvatten	18

Grundläggning.....	19
Kulturmiljö och fornlämningar	19
Fysisk miljö	20
Teknisk infrastruktur	20
Trafik.....	20
Ledningar	20
Service	21
Planens innebörd.....	22
Motiv till detaljplanens regleringar	22
Användning av allmän plats.....	22
Användning av kvartersmark.....	23
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	23
Egenskapsbestämmelser för hela planområdet.....	24
Konsekvenser	25
Sociala konsekvenser.....	25
Barnperspektiv	25
Miljö- och riskfaktorer.....	25
Buller och luft	25
Klimatanpassning.....	25
Påverkan på MKN	26
Biotopskyddsområden	27
Avvägningar och hänsyn till motstående intressen.....	28
Påverkan på stadssiluetten – avvägning mot riksintresset för kulturmiljövården Vadstena [E8].....	28
Genomförande av detaljplanen	33
Organisatoriska frågor.....	33
Tidplan för planarbetet.....	33
Tidplan för detaljplanens genomförande	33
Genomförandetid.....	33
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	33
Allmän plats.....	33
Kvartersmark.....	33
Ledningar	34
Avtal	34
Finansiering.....	34
Fastighetsrättsliga frågor.....	34
Ledningsrätter och övriga rättigheter.....	34

Fastighetsbildning.....	34
Teknisk försörjning.....	34
Ekonomiska frågor.....	35
Planekonomi	35
Kommunala investeringar och kostnader	35
Arkeologi.....	35
Anslutningsavgifter	35
Flytt av ledningar.....	35
Tekniska frågor	36
Kvartersmark.....	36
Allmän plats.....	36
Verksamhetsområden för vatten, spillvatten och dagvatten.....	36
Utbyggnad av dricksvatten, spillvatten och dagvatten.....	36
Fjärrvärme	39
El.....	39
Tele och opto.....	39
Avfall	39
Medverkande.....	40
Plankarta	41
Planbestämmelser	42

INLEDNING

I detta kapitel beskrivs bakgrunden till planen, planens syfte och mål samt plandata som beskriver planområdet.

BAKGRUND

Det föreligger ett stort behov för kommunen att bygga en ny brandstation då den gamla inte är ändamålsenlig och har en rad brister som inte går att lösa genom en ombyggnation. Utredning av en lämplig placering för en ny brandstation har gjorts utifrån olika aspekter såsom anspänningstid, tillgänglighet, tillgång till trafikleder, boenden och arbetsplatser. Den mest lämpliga placeringen pekar på området kring Kvarnbacken.

Fastigheten Cisternen 3 har förvärvats för ändamålet. Denna fastighet är redan detaljplanelagd. Dock behöver denna plan revideras med tanke på trafiksituation, bygghöjd och ändrat ändamål. Genomförandetiden på gällande detaljplan har gått ut.

Brandstationens ytbehov, innehållande förråd/garage, reservkraft och miljörum, beräknas kunna inrymmas inom en byggrätt på cirka 1 000 kvadratmeter. Särskilt bör beaktas trafiksituationen och säkerheten under utryckning då in- och utfart planeras ske på riksväg 206.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för Vadstena kommun att bygga en ny räddningsstation inom fastigheten Cisternen 3. I planens huvuddrag ingår även att anpassa bebyggelsen till Vadstenas karaktär och skydda riksintresset för kulturmiljövården.

PLANDATA

Aktuellt planområde ligger i stadens utkant, vid Skänningevägen, Vadstenas infart från Skänninge. Det omgärdas av mark som är detaljplanlagd för industriändamål och till norr angränsas det till kommunal väg.

Planområdets totala areal är cirka 0,7 ha och marken ägs av Vadstena kommun. Marken har sedan tidigare varit detaljplanlagd för industriändamål.



Figur 1: Orienteringsbild över planområdet (röd skraffering)

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I denna del beskrivs tidigare kommunala ställningstaganden som är relevanta för detaljplanen direkt eller indirekt, såsom kommunala planer, program och beslut m.m.

ÖVERSIKTSPLAN

Vadstena kommuns gällande översiktsplan antogs 2013¹. Planområdet är utpekade som plats där handel och service kan etableras för att komplettera den befintliga kommunala servicen.



Figur 2: Utdrag ur översiktsplan för Vadstena kommun, antagen i juni 2013

Vadstena kommun arbetar med att ta fram en ny översiktsplan, planerad att antas efter årsskiftet 2024-2025. Aktuellt planområde är utpekade i den nya översiktsplanen som område för samhällsviktigt ändamål.

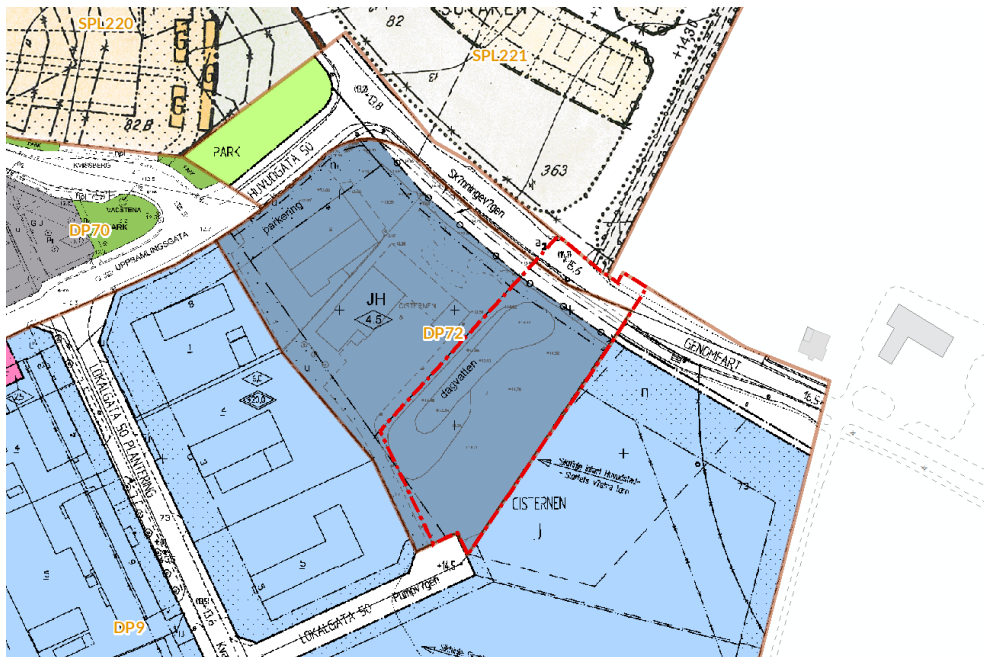
Detaljplanens förenlighet med översiktsplanen

Den samlade bedömningen är att aktuellt detaljplaneförslag inte strider mot den gällande översiktsplanen.

¹ Översiktsplan för Vadstena kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013-06-19 § 114

GÄLLANDE DETALJPLANER

Inom och nordväst om planområdet gäller detaljplanen DP72, antagen 2014-12-02 som medger markanvändning industri och handel (dock ej livsmedelshandel). Till öster och söder gäller detaljplanen DP9, antagen 1990-06-14 med ändamål industri, exklusive livsmedelshandel. Norr om planområdet gäller stadsplanen SPL221, antagen 1972-10-26, som medger bostäder som huvudändamål.



Figur 3: Gällande detaljplaner inom och i anslutning till planområdet

Planförslagets antagande och laga kraftvinnande innebär att del av DP72 inom det nu aktuella planområdet upphävs och ersätts. DP72 fortsätter gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

I detta kapitel beskrivs detaljplanens förenlighet med miljöbalken, såsom riksintressen, strandskydd mm.

Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

I 3:e kapitlet miljöbalken regleras att ”mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov”. Användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Riksintresseområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön, försvåra tillkomst, utvinning eller utnyttjande av sådan anläggning.

Riksintresse för turism- och rörligt friluftsliv - Vättern med öar och strandområden (MB 4 kap 1, 2 §§)

Planområdet ligger utanför området som berörs av riksintresset för rörligt friluftsliv.

Riksintresse för naturvård – Vättern (MB 3 kap 6 §)

Planområdet ligger utanför området som berörs av riksintresset för naturvård.

Riksintresse för friluftsliv – Omberg-Tåkern (MB 3 kap 6 §)

Planområdet ligger utanför området som berörs av riksintresset för naturvård.

Natura 2000 Fågeldirektivet och Habitatdirektivet

Planområdet ligger utanför Natura-2000 områden och planförslagets genomförande bedöms inte kunna påverka något Natura-2000 område negativt.

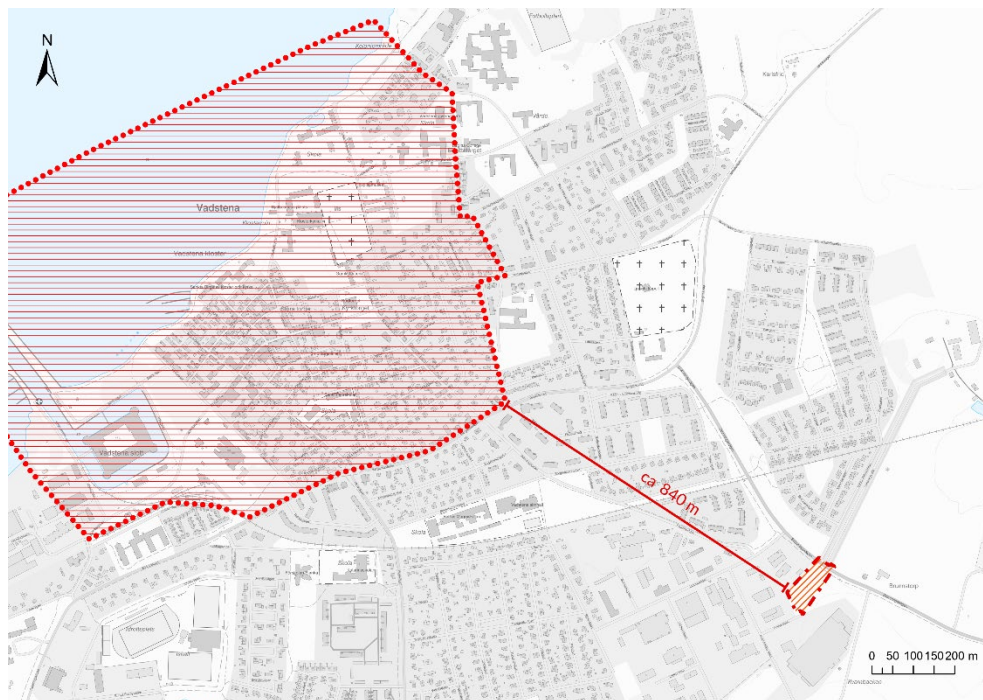
Vattenskyddsområde Vättern

Planområdet ligger utanför Natura-2000 områden och planförslagets genomförande bedöms inte kunna påverka något Natura-2000 område negativt.

Riksintresse för kulturmiljövården - Vadstena [E8] (MB 3kap 6 §)

Vadstena innerstad är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Enligt miljöbalken 3 kap 6 § ska områden som är av riksintresse för kulturmiljövården skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Riksintressets beskrivning av Vadstena är den av en småstadsmiljö och andligt centrum. Utöver stadsplanen och de profana byggnaderna i den centrala delen av staden, är också siluetten och anblicken från det omgivande slättlandskapet viktiga uttryck. Bebyggelsen präglas av en småskalighet och grönskande tomter mot stadens ytterkanter.

Planområdet är beläget cirka 840 meter utanför riksintressets geografiska gräns. Skänningevägen utgör delsträcka av länsväg 206 in till Vadstena från öster (Linköping). Längs den sträckan uppfattas stadens siluett med klosterkyrkan, rödtornet och slottet som bäst.



Figur 4: Planområdets läge i förhållande till område för riksintresse för kulturmiljövården Vadstena [E8]

En volym- och siktlinjestudie har tagits fram och slutsatsen är att genomförandet av detaljplanen inte medför påtaglig skada på riksintresset, se vidare resonemang i avsnittet *Påverkan på stadssiluetten – avvägning mot riksintresset för kulturmiljövården Vadstena* [E8] samt *Figur 18 - Figur 21*.

Riksintresse för totalförsvarets militära del

Planområdet berörs även av riksintresset för totalförsvarets militära del, påverkansområden.

Påverkansområden som berörs av planförslaget är stoppområde för höga objekt TM0024 Malmens flottflygplats samt MSA-områden TM0024 Malmens flottflygplats och TM0056 Karlsborgs övningsflygplats.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset då ingen bebyggelse som överskrider gränsen för höjdanvisning i riksintresset kommer att möjliggöras.

Naturminne

Planområdet avgränsar till området för skydd av naturminne Qvisbergs allé. Planförslaget innebär inte någon påverkan på allén.



Figur 5: Planområdets läge i förhållande till område för skydd av naturminne Qvisbergs allé

Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet och bestämmelser kring detta återfinns i miljöbalkens 5:e kapitel.

Planens genomförande kan väntas medföra viss ökad biltrafik i området endast under utryckningshändelser. En påverkan av sådan omfattning betyder att miljökvalitetsnormen för luft och buller inte påverkas.

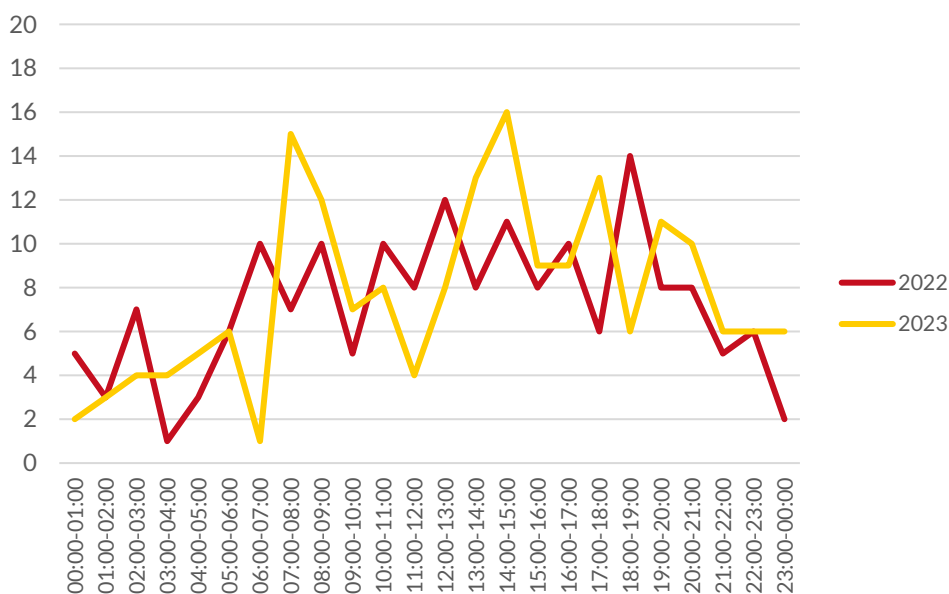
En dagvattenutredning har tagits fram som visar att det är möjligt att lösa dagvattenhantering inom planområdet så att miljö kvalitetsnormen för vatten inte påverkas. Läs mer under kapitel *Påverkan på MKN*, sida 26.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Trafikbuller

Detaljplaneförslagets huvudändamål; Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål innebär att planområdet inte anses vara utsatt för trafikbuller eller andra störningar av den typen. Dock ligger planområdet intill befintligt bostadsområde och avståndet till närmast bostadsfastighet understiger 100 meter.

Räddningstjänsten i Vadstena utför cirka 170 till 190 utryckningar per år under de senaste 3 åren (baserat på statistik från 2016–2023), vilket motsvarar ungefär en utryckning varannan dag. Tittar man på statistiken över ett dygn, kan man konstatera att den förväntade störningsnivån är låg och är framför allt koncentrerad under tre toppar, runt klockslag 07:00-09:00, 13:00-15:00 och 17:00-19:00. Bedömningen görs att verksamheten inte innebär någon stor olägenhet för omgivningen.



Figur 6: Utryckningar över dygnet för år 2022 och 2023 (Källa: Daedalos, räddningstjänsten)

Generellt sett, ligger planområdet vid en av Vadstenas huvudleder; Skänningevägen. En översiktlig trafikbullerkartläggning, utförd under vinter 2023² visar att bostadsområdet inte är utsatt för buller på nivåer som överskrider riktvärdena för buller från vägtrafik

² Bullerkartläggning Vadstena tätort, efterklang 2023-12-18

vid bostadsfasad. Denna situation förväntas inte påverkas av planförslagets genomförande.

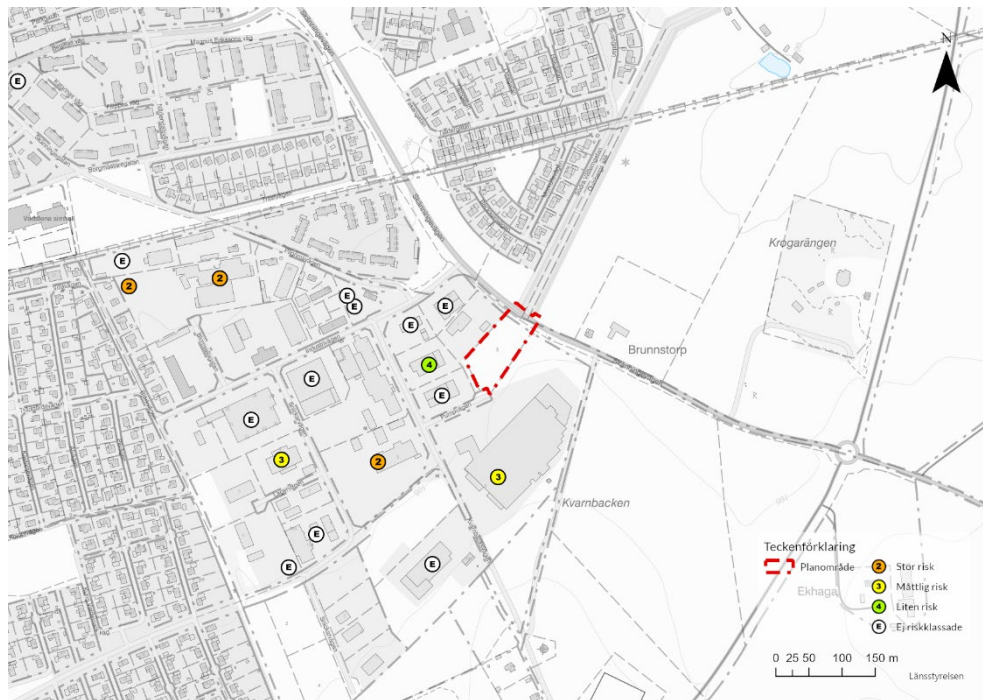


Figur 7: Bullerutbredningskarta över plankartan med föreslagen bebyggelse (motsvarande Bilaga 07)

Förorenad mark

Då undersökningsområdet aldrig varit bebyggt utgörs potentiella källor till föroreningar i området av föroreningar från tidigare jordbruksverksamhet, atmosfärisk deposition eller föroreningar från verksamheter på närliggande fastigheter. I Länsstyrelsens EBH-karta över potentiellt förorenade områden har flera av verksamheterna i Kvarnbäckens industriområde kartlagts, (Figur 8). Specifikt inom planområdet förekommer inga kända föroreningar. En översiktlig miljöteknisk markundersökning³ har genomförts tillsammans med den geotekniska utredningen och utifrån den, bedöms området ha förhöjda halter av bly, kadmium och krom. Dessa ämnen är dock uppmätta i halter under alla riskbaserade riktvärden. Riskbedömningen som har gjorts är att inga icke acceptabla risker föreligger för människor eller miljö med avseende på undersökta parametrar vid detaljplanens ändring till brandstation.

³ Tyréns, 2024



Figur 8: Kartläggning över potentiellt förorenade områden (EBF). Källa: Länsstyrelsen Östergötland

GEOTEKNISKA OCH HYDROGEOLOGISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

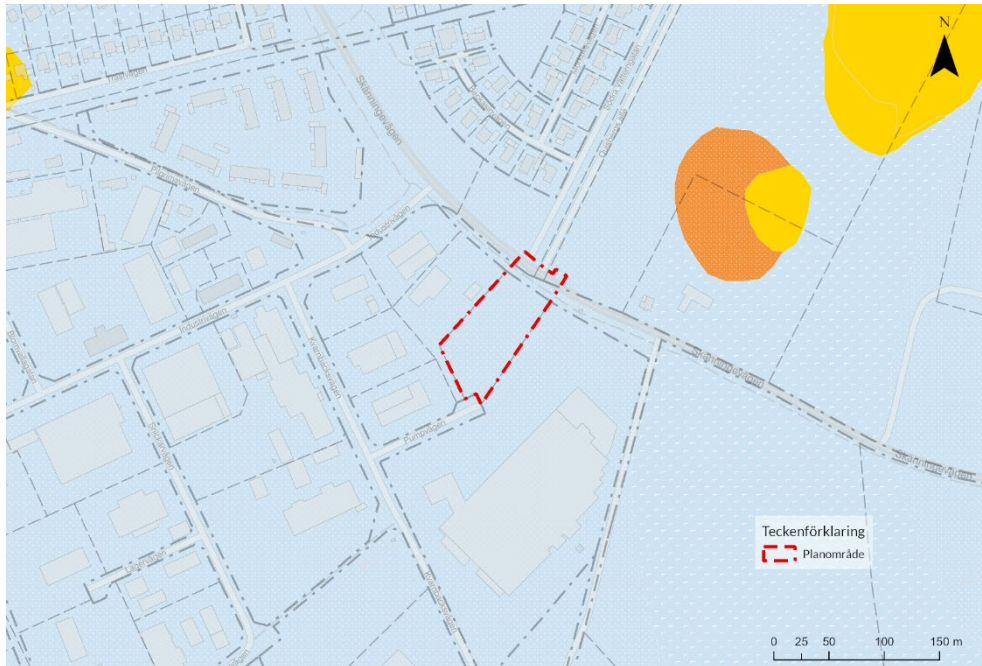
Grundförhållandena anses vara goda och några kända problem i närområdet har inte rapporterats. Enligt uppgifter från detaljplanen DP9 (idag upphävd i och med den nu gällande detaljplan DP72, se kapitel ”Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden” utgjordes marken av matjord överst, ovan fast lagrad morän på 1,0 – 2,0 meters djup och kalkstensberg under. Fastigheten har undersökts ur arkeologiskt perspektiv och fornlämningar har grävts ut. Det har även funnits en dagvattendamm inom fastigheten som idag är utfylld. Dessa åtgärder har till viss utsträckning påverkat de översta lagren.

Under arbetet för projektering av mark och byggnad i området har en geoteknisk utredning utförts under sommaren 2024⁴. Detaljerade uppgifter från den geotekniska utredningen samt andra källor presenteras nedan.

Jordarter

Enligt SGU:s jordartskarta, (Figur 9), består naturliga jordlager av sandig morän.

⁴ Översiktlig miljöteknisk markundersökning – 344051. Tyréns Sverige AB, 2024-08-23



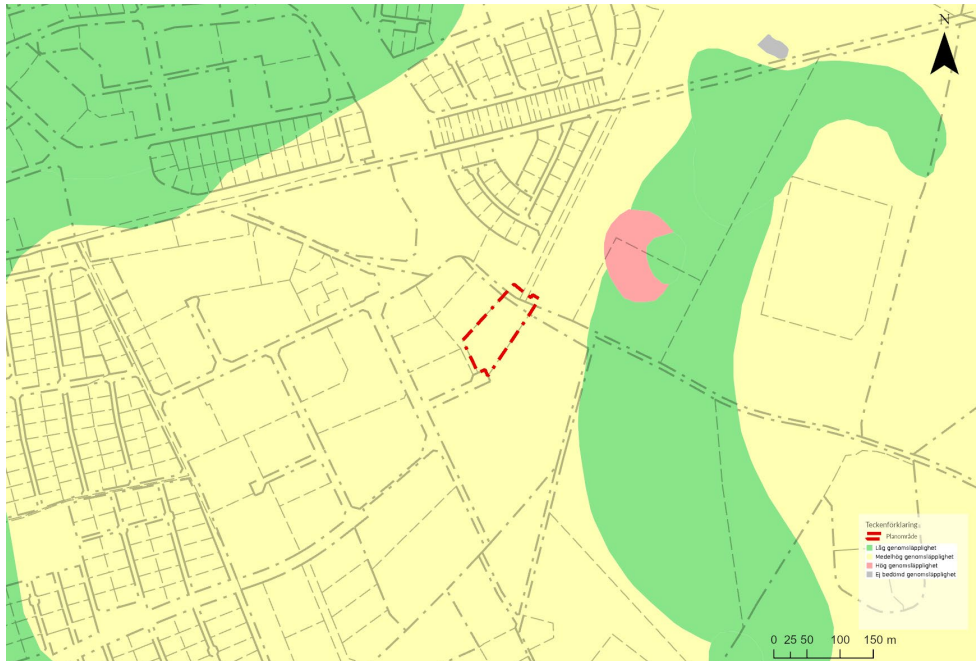
Figur 9: Jordartskarta (SGU) med planområdets gräns

Jorddjupet varierar mellan 3-10 meter (Figur 10) inom aktuellt undersökningsområde. Det naturliga grundvattenflödet antas vara i nordvästlig riktning mot Vättern.



Figur 10: Jorddjupsmodell (SGU) med planområdets gräns (gul: 3-5 m, orange: 5-10 m djup)

Marken kännetecknas av medelhög genomsläpplighet (Figur 11)



Figur 11: Markens genomsläpplighet (Källa: SGU. Medelhög genomsläpplighet med gul färg)

Radon

Området klassas som låg riskmark för radon och eventuell markgas. Det innebär behov av täta, styva grundplattor eller ventilerade torpar- och/eller värmegrunder. Därvid tas hänsyn till ventilation av eventuella metangasläckor⁵.

Grundvatten

Grundvattenrör installerades i två undersökningspunkter i samband med den utförda geotekniska utredningen för att undersöka områdets hydrogeologiska förutsättningar.

Grundvattenrör benämning	Datum för avläsning	Grundvattnets trycknivå (RH2000)	Meter under markytan
24T01GV	2024-06-19	+101,8	1,8
	2024-06-20	+101,8	1,8
	2024-08-09	+101,9	1,6
24T08GV	2024-06-19	+103,2	0,7
	2024-06-20	+103,2	0,7
	2024-08-09	+103,6	0,4

Tabell 1: Avläsning grundvattnets trycknivå

⁵ Detaljplan för Kvarnbacken industri, DP9, Vadstena kommun, antagen 1990-06-14.

Grundläggning

Den utförda geotekniska utredningen⁶ har även tittat på området utifrån grundläggningsperspektivet.

Området visar på fast lagrade jordförhållanden och byggbarheten inom området anses god. Preliminärt kan huset för brandstationen grundläggas med platta på mark efter att okontrollerad fyllning och humushaltig jord schaktats bort och ersätts med kontrollerad packad fyllning. Observera att den okontrollerade fyllningens mäktighet varierar i området, där en större mäktighet ner till ca 1,5 m under markytan i nordvästra delen av området (undersökningspunkterna 24T01 och 24T03. En översiktlig sättningsberäkning har beräknats med ett tvåvåningshus (motsvarande 20 kPa) vilket ger ett sättningsintervall på 0–1 cm. Sättningsintervallet är beräknat utifrån att all okontrollerad fyllning schaktats bort och att grundläggning sker på den fasta siltmoränen. En geoteknisk bedömning vad gäller grundläggningen ska utföras när nivåer, positioner och laster är bestämda då husläget i dagsläget inte är helt bestämt.

Generellt kan hus upp till sex våningsplan grundläggas med platta på mark (motsvarande 60 kPa) efter att okontrollerad fyllning och humushaltig jord schaktas bort. Dock ska objektsspecifika undersökningar utföras när nivåer, positioner och laster är bestämda.

Det ska observeras att en högre höjdsättning av mark i området kan begränsa byggnadshöjder eftersom byggnad tillsammans med markuppfyllnad ger en total markbelastning på marken. Skulle marknivån höjas 0,5 m från befintliga marknivåer motsvarar det en markbelastning om ca 10 kPa.

Planeras marken inom undersökningsområdet eller större byggnation än ovan angivet kan kompensationsgrundläggning eller pålning vara aktuell.

När placering, höjdsättning och typ av byggnation är fastställd rekommenderas att objektsspecifik undersökning, eller geoteknisk bedömning om en sådan behöver utföras, för varje byggnadsverk för att avgöra kring slutlig grundläggning.

Nya ledningar ska grundläggas på frostfritt djup och ledningsbädd ska utföras.

KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR

I januari 2018 beslutade Länsstyrelsen om att en arkeologisk undersökning skulle göras, i samband med tillstånd till ingrepp i fornlämningen RAÄ 39 i Vadstena kommun. Undersökningen utfördes under 2018 och rapporten 2019:10 finns bland planhandlingarna⁷.

Av rapporten framgår att det inte förekommer behov av ytterligare åtgärder.

⁶ PM Geoteknik Cisternen 3 Vadstena, Tyréns Sverige AB, 2024-08-23

⁷ Romedahl, H. (2019). *Stenålder, förromersk järnålder och ett 1500-talsmynt* (Rapport 2019:10). Östergötlands museum

FYSISK MILJÖ

Planområdet ligger inom ett befintligt industriområde. Direkt norr-nordost om planområdet ligger ett skyddat naturminnesområde, Qvisbergsallé. Nordost om planområdet finns jordbruksmark. Detaljplaneförslagets genomförande förväntas inte påverka någon fysisk miljö i närheten av planområdet.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Trafik

Längs Skänningevägen löper en GC-väg, precis intill gräns till fastigheten Cisternen 3. Denna GC-väg är idag oavbruten av biltrafik men kommer, i samband med det aktuella planförslagets genomförande, att behöva ändra sin karaktär. Trafikflöde till räddningsstationen vid utryckning kommer att ske primärt via Skänningevägen och då uppstår frågan om trafiksäkerhet för cyklister och gående.

Vid utryckning kommer trafikljus, placerat precis vid infarten, att aktiveras för att stoppa såväl biltrafik som gång- och cykeltrafik. Detta är aktuellt både för brandpersonal som snabbt behöver ta sig in till räddningsstationen och för utkörande brandbilar från stationen till händelsen.

Ledningar

Planområdet ligger inom befintlig bebyggelse med utbyggt allmänt ledningsnät för dricks-, dag- och spillvattenledningar i området. Det finns avsatta servisanslutningar till kommunalt VA för fastigheten.

Inom Cisternen 3 sker utredning av privata VA-ledningar som korsar området från intilliggande fastigheter, mer information nedan.

Befintlig dagvattenledning

Det finns i dagsläget en ledning från Cisternen 6 som löper genom planområdets sydvästra del (Figur 12) och ansluter, via en brunn, till befintlig dagvattenservis strax väster om planområdet. Fastigheten Cisternen 6 har ingen juridisk rättighet över ledningen och det finns varken någon ledningsrätt eller servitut som belastar Cisternen 3.

Ledningen planeras att kapas utanför Cisternen 3 och dagvattenavledningen från Cisternen 6 att ansluta till annan servisanslutning från Pumpvägen. Detta sker utanför rammarna för aktuellt detaljplanearbete och arbetet ska vara klart innan det nu aktuella detaljplaneförslagets genomförande.



Figur 12: Befintlig dagvattenledning tas ur bruk och innan planens genomförande

Befintlig dricksvattenledning

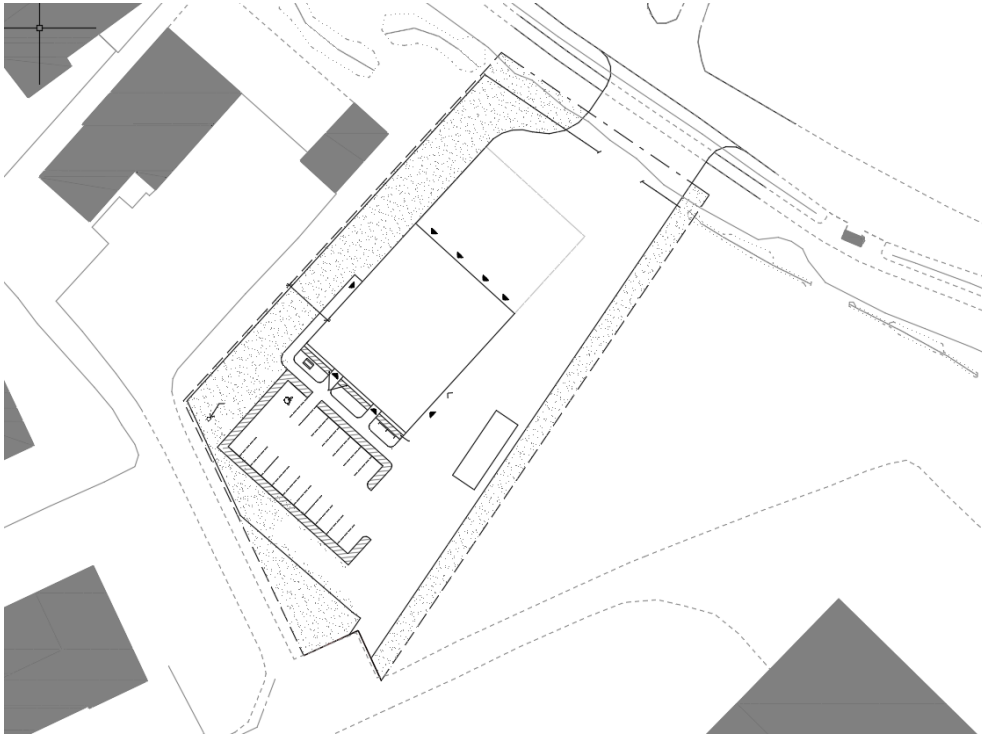
Även en dricksvattenledning löper genom planområdet. Ledningen används för att försörja närliggande fastighet med dricksvatten. Utredning pågår för att säkerställa ledningens sträckning och möjlig lösning inför byggnationen på Cisternen 3.

SERVICE

Frågan om närhet till service anses vara av ringa betydelse för aktuellt planområde med avseende på ändamålet.

PLANENS INNEBÖRD

I detta kapitel beskrivs planförslaget med sina regleringar i detalj.



Figur 13: Illustrationsplan över planområdet med tillänkta exploatering

Aktuellt detaljplaneförslag möjliggör för uppförande av en ny räddningsstation med tillhörande anläggningar inom fastigheten Cisternen 3. Detaljplanen tar ställning kring dagvattenhantering inom området för att inte medföra negativa konsekvenser för intilliggande fastigheter. Frågor så som trafiksäkerhet och parkering beaktas särskilt i förslaget.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användning av allmän plats

GATA – Gatumark inom planområdet omfattar del av Skänningevägen samt befintlig GC-väg. Syftet med regleringen är att ersätta del av GC-vägen med annan allmän plats med ändamål *GATA* för att möjliggöra för körbar förbindelse mellan fastigheten Cisternen 3 och Skänningevägen. Även bestämmelsen om allé upphävs inom den aktuella delen.

Användning av kvartersmark

U (Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål) – Planförslagets huvudsakliga syfte är att möjliggöra för uppförande av en ny räddningsstation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Där beteckning saknas, gäller bestämmelsen för all kvartersmark inom planområdet

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark (Marken får inte förses med byggnad) – Syftet med regleringen är att skapa en byggnadsfri yta där bland annat uppställning av fordon är möjligt. Bygglovbefriade åtgärder tillåts inom denna yta.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 1 500 m²

Inom det huvudsakliga egenskapsområdet medges 1 500 m² som största byggnadsarea för att möjliggöra för uppförande av räddningsstationens huvudanläggning samt ytterligare eventuella komplementbyggnader (förråd).

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är 8,0 meter

Högsta totalhöjd på mast är 25,0 meter

Reglering av nockhöjd, kombinerad med reglering av takvinkel (se nedan) syftar till att möjliggöra för ändamålsenlig bebyggelse, dock upp till en höjd som inte påverkar stadssiluetten. Mast får uppföras till en totalhöjd på upp till 25,0 meter.

Takvinkel

Minsta takvinkel är 10,0 grader

Största takvinkel är 25,0 grader

Utöver nockhöjd, reglerar planförslaget även minsta och största takvinkel för att säkerställa att byggnadsvolymen förhåller sig till planens intentioner och inte påtagligt påverkar stadssiluetten.

Utförande

b₁ (Minst 80% av marken ska vara genomsläpplig) – Inom ytan som är avsedd för omhändertagande av dagvatten ska minst 80 % av marken vara genomsläpplig.

b₂ (Minst 20% av marken ska vara genomsläpplig) – Reglering av hårdgörandegrad inom fastigheten görs för att underlätta dagvattenhanteringen inom planområdet.

Källare får inte finnas – Källare är olämpligt ur grundvatten- och skyfallssynpunkt och bestämmelsen syftar till att säkerställa att vatten inte tränger in i byggnaderna.

Grundläggning ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 0,40 meter över färdigasfalterad gatumark inte skadar byggnadens konstruktion – Bestämmelsens syfte är att skydda den samhällsviktiga funktionen i händelse av skyfall.

Markens anordnande och vegetation

n_1 (*Marken är avsedd för omhändertagande av dagvatten*) – Längs fastighetens västra gräns reserveras yta för omhändertagande av dagvatten, enligt dagvattenutredningen.

n_2 (*Markens höjd får inte vara lägre än 0,0 meter över nollplanet*) – Angiven höjd för kvartersmark preciseras efter en förprojektering av området som kommer att göras förrän planförslaget ställs ut på granskning.

Egenskapsbestämmelser för hela planområdet**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) över hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraftdatum.

KONSEKVENSER

I detta kapitel beskrivs detaljplaneförslagets konsekvenser.

SOCIALA KONSEKVENSER

Barnperspektiv

Planområdet ligger i inom ett befintligt industriområde och omfattar del av en gång- och cykelväg. Barnperspektivet beaktas under planarbetet genom att säkra trafikförhållanden säkerställs vid anordning av in- och utfart till fastigheten Cisternen 3 från Skänningevägen.

MILJÖ- OCH RISKFAKTORER

Buller och luft

Planens genomförande förväntas medföra viss ökning i trafikmängderna till och från området. Ökningen bedöms vara marginell och begränsad i tid under uttryckningstillfällena.

Någon påverkan på luftkvalitet förväntas inte tillkomma i samband med detaljplanens genomförande.

Klimatanpassning

Med ett förändrat klimat ökar årsmedelnederbörden och skyfallen förväntas bli kraftigare och återkomma allt oftare. Detta riskerar att leda till en ökning av överbelastade ledningssystem för dag- och spillvatten med fler översvämningar som följd och med ökad risk för bräddning av spillvatten. I tätorter och andra tätbebyggda områden riskerar särskilt lågpunkter att ställas under vatten där dagvattensystemen är underdimensionerade och där det inte finns ytliga avrinningsmöjligheter. Därför ska byggnader uppföras så att vatten vid översvämning inte skadar byggnadens konstruktion. Det gör att byggnader ska uppföras minst +0,40 meter över färdigställd gatumark i och med att marken inom planen är mestadels platt. Detaljerad dagvattenhantering kommer att tas fram i samband med projektering.

En skyfallskartering togs fram i januari 2021 för Vadstena stad i syfte att bedöma översvämningrisker vid extrema skyfall. Markförhållandena har förändrats sedan dess men dagvattenutredningen beaktar frågan om skyfall och hur vattenavrinning planeras fungera inom och utanför planområdet, se avsnitt Dagvatten, på sida 37.

Påverkan på MKN

Ytvattenrecipienten för planområdet är Vättern-Storvätten (SE646703-142522) och grundvattenförekomsten Fornåsa (SE647752-145113) utgör recipient för infiltrerande vatten. (V.I.S.S, 2023a, b)

Planförslaget innebär en förändring i markanvändningen inom området från industriändamål till *Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål*. Gällande detaljplan för Cisternen 3 (DP72, antagen 2014-12-27) utesluter inte bebyggelse inom fastigheten, förutsätter dock att en dagvattenutredning ska göras. Mot bakgrund av detta bedöms som lämpligt att påverkan på MKN för det nu aktuella detaljplaneförslaget bedöms i jämförelse till nu gällande detaljplanens ändamål och inte nuvarande markanvändning på fastigheten.

En mindre ökning av föroreningsbelastningen i dagvattnet kommer ofrånkomligen att ske från området i samband med planens genomförande. Utifrån föroreningsberäkningarna (Tabell 2) indikeras att en mindre ökning av föroreningsbelastningen i dagvattnet kommer ske från området efter exploatering trots att halterna minskar. Planområdet utgör en mycket liten andel av avrinningsområdet till Vättern och de ökade föroreningsmängderna i dagvattnet kommer bli försumbara. Planen riskerar därmed inte påverka statusklassningen i Vättern.

Ämne	Halter innan exploatering [µg/l]	Halter efter exploatering med rening [µg/l]	Mängder innan exploatering [kg/år]	Mängder efter exploatering med rening [kg/år]
Fosfor, P	140	45	0,065	0,094
Kväve, N	2000	680	0,94	1,4
Bly, Pb	5,6	1,5	0,0026	0,003
Koppar, Cu	8,9	5,3	0,0042	0,011
Zink, Zn	27	7,6	0,013	0,016
Kadmium, Cd	0,28	0,072	<0,001	<0,001
Krom, Cr	2,2	2,8	0,0011	0,0058
Nickel, Ni	1,7	1,6	<0,001	0,0033
Suspenderad substans, SS	35000	13000	16	27
Benso(a)pyren, BaP	0,0071	0,015	<0,001	<0,001

Tabell 2: Beräkningar av föroreningshalter¹⁰

Planförslaget bedöms inte heller påverka grundvattenförekomstens kvantitativa eller kvalitativa status. Föreslagna dagvattenlösningen (se kapitel *Dagvatten*, sida 37) möjliggör viss infiltration av dagvattnet som då kan renas genom att föroreningar fastläggs i de övre jordlagren innan det når grundvattnet. Vid höga grundvattennivåer inom området

eller vid förekomst av föroreningar i mark, föreslås dock att infiltrationsdikena tätas för att inte riskera att föroreningarna släpps direkt till grundvattnet. Planområdet utgör även här en väldigt liten del av tillrinningsområdet till grundvattenförekomsten att exploaterings inverkan blir marginell.

Kommunens bedömning är att genomförande av det nu aktuella detaljplaneförslaget inte kan förväntas medföra någon ökning i vattenavrinning gentemot en exploatering av fastigheten enligt det tidigare ändamålet.

MKN för luft bedöms inte påverkas av planförslaget.

Biotopskyddsområden

Inom planområdet förekommer en trädallé, anlagd mellan 2014 och 2015. Allén tillkom i samband med genomförande av den nu gällande detaljplanen DP72, antagen 2014-12-02. Det handlar om en ensidig trädallé mellan gc-vägen och kvartersmarken för industriområdet Kvarnbacken, med sammanlagt 14 oxlar. Avståndet mellan stammarna är cirka 10 meter. Träden har en stamdiameter mellan 10 och 15 cm i brösthöjd. Allén sträcker sig längs kvarterets gräns och har en längd på cirka 235 meter.

Enligt Naturvårdsverkets handbok 2012:1, vägledning om tillämpning av de bestämmelser i främst 7 kapitlet 11 § miljöbalken (1998:808) och förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. som reglerar frågor om biotopskyddsområden, inträder skyddet för nyanlagda alléer *när mer än hälften (övervägande del) av träden är vuxna, det vill säga mäter 20 cm i diameter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år (det som först inträffar)*⁸.

Allén uppfyller inte kraven för att omfattas av biotopskydd och därmed gör kommunen bedömning av avverkning av fyra oxlar utgör en icke-dispenspliktig åtgärd.



Figur 14: Trädallé längs Skänningevägen

⁸ Handbok 2012:1 Utgåva 1, Biotopskyddsområden, sida 39. Naturvårdsverket, 2012

AVVÄGNINGAR OCH HÄNSYN TILL MOTSTÅENDE INTRESSEN

En detaljplan innebär som helhet ett stort antal avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen. I denna detaljplan har vissa avvägningar identifierats som särskilt viktiga att beakta.

Påverkan på stadssiluetten – avvägning mot riksintresset för kulturmiljövården Vadstena [E8]

För att säkerställa att planens genomförande inte innebär påtaglig skada på riksintresset har kommunen, i en volym- och siktlinjestudie, gjort en bedömning av hur planens genomförande kan påverka stadssiluetten. Vadstenas stadssiluet med slottet, rödtornet och klosterkyrkan, samt anblicken från det omgivande slättlandskapet är centrala att bevara och har därför beaktats i planarbetet.

Planförslaget har tagit hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård genom att begränsa den högsta tillåtna nockhöjden för byggnaden.

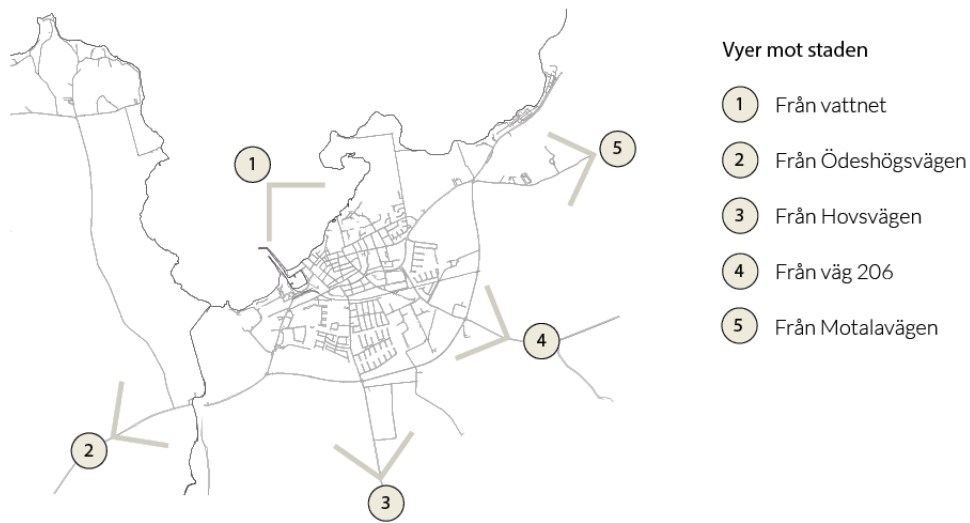
Gällande detaljplan öster om planområdet (fastigheten Cisternen 6) medger 10 meters byggnadshöjd och cirka 11,4 - 12,5 meters totalhöjd (27 meter över nollplanet i Vadstenas gamla höjdsystem där intilliggande mark ligger mellan 14,5 och 15,6 meter över dåvarande nollplan). Markhöjd på Cisternen 6 ligger på cirka 106 möh (RH2000) gentemot cirka 104 möh (RH2000) inom planområdet.

Med LiDAR-data från Lantmäteriet som utgångspunkt har en 3D-modell över stadens bebyggelse byggts upp. Den befintliga bebyggelsen har därefter kombinerats med en 3D-modell över det mest sannolika exploateringsscenarioet för området, framtaget i samråd med arkitektfirman som arbetar med byggnaden. Vyer från viktiga observationspunkter har sedan exporterats och utvärderats utifrån hur mycket den föreslagna bebyggelsen påverkar stadssiluetten, i förhållande till befintlig bebyggelse.

Viktiga vyer utanför förbifarten

Kulturmiljöprogrammet för Vadstena kommun⁹ identifierar ett antal viktiga vyer mot staden från landsbygden. Viktigast för hur staden betraktas från långt avstånd är siktlinjerna från de äldre vägarna så som, i det här fallet, länsväg 206, mellan Vadstena och Skänninge.

⁹ Kulturmiljöprogram Vadstena kommun, WSP Samhällsbyggnad, antagen av kommunfullmäktige ÅÅÅÅ-MM-DD



Figur 15: Viktiga vyer mot staden från landsbygden (källa: Kulturmiljöprogram Vadstena kommun, WSP, 2024)

Siluetten framkommer på långt avstånd i landskapet från länsväg 206 efter man har passerat Granby, i riktning mot Vadstena. Från den punkten betraktas hela Vadstena stad med sina monumentala byggnadsverk; slottet, klosterkyrkan och rödtornet. Markens morfologi innebär att stadens viktiga landmärken upplevs dominerande, opåverkade av modern bebyggelse som i regel är underordnad vad gäller höjd på byggnadsverk.



Figur 16: Vy från bögpunkt längs länsväg 206, efter Granby



Figur 17: Siktlinje mot slottet från punkten vid Granby över befintlig bebyggelse

Aktuellt planområde, markerat med röd gränslinje i Figur 17, ligger inte i siktlinjen mot slottet och placering av byggnaden enligt detaljplaneförslaget bedöms inte påverka stadssiluetten.

Den moderna stadens påverkan börjar bli synligare när man kommer närmare rondellen vid korsning med förbifarten (länsväg 919). Från denna punkt är det främst befintlig bebyggelse på Cisternen 6 som till viss grad skymmer stadssiluetten.



Figur 18: Vy från länsväg 206, vid infart till Ladugård 206

Planförslagets genomförande bedöms inte påverka stadssiluetten från denna sträcka heller.

Innanför förbifarten

Efter att man har passerat rondellen öster om staden, vid korsning med förbifarten och i riktning mot centrum, betraktas staden från lägre höjd och bebyggelsen ligger närmare observationspunkten.



Figur 19 och Figur 20: Vy från Skänningevägen utan (ovan) och med (nedan) föreslagen bebyggelse

I planförslaget regleras byggnadens placering inom ett egenskapsområde utdraget med cirka 40 meter från fastighetsgränsen mot vägen. Detta gör att verksamheten har möjlighet att ställa upp stora räddningsfordon framför portarna. Verksamhetens behov innebär att andra viktiga funktioner, så som inryckning, anordnas från fastighetens andra sida, mot industriområdet, varför visst avstånd även krävs från fastighetsgränsen mot Pumpvägen, från industriområdets inre. Byggnaden kan således inte placeras längre ifrån Skänningevägen än det som redovisas på bilderna.

Synvinkeln är avgörande när man betraktar staden. På grund av byggnadens placering begränsas den upplevda påverkan på stadssiluetten längs en kort sträcka på cirka 350 meter, från infarten till Folkets park fram till att man har passerat planområdet (se Figur 21). Innan denna sträcka är det främst befintlig bebyggelse på Cisternen 6 som skymmer slottet bakom sig. Efter den markerade sträckans slut är inte planområdet längre relevant.



Figur 21: Sträcka längs vilken upplevelsen av stadssiluetten påverkas av planförslaget

Sammanlagd bedömning

Aktuellt detaljplaneförslag möjliggör för etablering av en samhällsviktig verksamhet i ett läge som verksamheten har pekat ut som optimalt. En lokaliseringsutredning ligger till grund för beslutet. Planområdet ligger inom ett befintligt industriområde, där gällande detaljplan medger bebyggelse i större omfattning och med eventuellt större påverkan än den som möjliggörs av det nu aktuella planförslaget.

Analysen som gjordes i det här kapitlet visar att viss påverkan på stadssiluetten kan förekomma men den är begränsad längs en kort sträcka, vid ett läge där man redan befinner sig inom den moderna stadens avgränsning.

Kommunens bedömning är att planförslagets påverkan på riksintresset är väldigt begränsad såväl i omfattning som i det geografiska området där den upplevs som mest. Med hänsyn till verksamhetens samhällsviktiga ändamål, görs bedömningen att påverkan är acceptabel.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för planarbetet

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för standardförfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Samråd	Kvartal 3 2024
Granskning	Kvartal 4 2024 - kvartal 1 2025
Antagande	Kvartal 1 2025
Laga kraft	Kvartal 1 2025

Tidplan för detaljplanens genomförande

VA-huvudmannen ansvarar för arbete som tillhör det allmänna VA-ledningsnätet. Kommunen ansvarar för arbete inom allmän plats samt inom kvartersmark dricks-, dag- och spillvattennät och tillhörande anläggningar som kan tillkomma i samband med planens genomförande. Arbetet kommer att påbörjas efter planens laga kraftvinnande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är sextio (60) månader från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Allmän plats

Vadstena kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för anläggande, skötsel och drift av all allmän plats. I samband med det nu aktuella planarbetet tillkommer ingen ny allmän plats, men en ny in- och utfart från Skänningevägen behöver anordnas.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken.

Ledningar

Allmänna ledningsnätet för dricks-, dag- och spillvatten ansvarar VA-huvudmannen för.

Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägare för VA-ledningarna och bekostar det ledningsarbete som sker efter servisanslutning från allmänna ledningsnätet.

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för allmänna elledningar och svarar för utbyggnad och drift och underhåll fram till anvisad servisplats. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark efter elservisanslutning.

AVTAL

Finansiering

Kostnad för framtagande av detaljplan belastar kommunstyrelsen. Budgetmedel för byggnation av brandstation finns upptagna i investeringsbudgeten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ledningsrätter och övriga rättigheter

Inom planområdet löper en ledningsrätt för starkström med beteckning 0584-98/9.1. Ledningsrätten anses inte påverkas av planens genomförande då den ligger inom mark som är och kommer att fortsätta vara allmän plats. Under arbetet för att anordna ny infart från Skänningevägen kommer ledningen att skyddas.

Strax utanför planområdets västra gräns finns ytterligare en ledningsrätt för vatten och avlopp, med beteckning 0584-91/29.1. Denna berörs inte av planförslaget.

Fastighetsbildning

Detaljplanens genomförande innebär inga fastighetsbildningsåtgärder.

Teknisk försörjning

Respektive ledningsägare är huvudman för de allmänna ledningar som förekommer inom planområdet. De svarar för byggande, skötsel och underhåll av de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken fram till anvisade förbindelsepunkter.

Fastighetsägare ansvarar för och bekostar all utbyggnad inom kvartersmarken från förbindelsepunkter anvisade av ledningsägarna. Fastighetsägarna ska underrätta ledningsägarna när anslutning till de allmänna ledningarna är aktuell.

Eventuella nödvändiga omläggningar och andra ingrepp i allmänna ledningar som krävs för att genomföra detaljplanen ska ske i samråd med respektive ledningsägare och bekostas av exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för framtagande av detaljplan belastar kommunstyrelsen.

Kommunala investeringar och kostnader

Budgetmedel för byggnation av brandstation finns upptagna i investeringsbudgeten.

Arkeologi

Inga kostnader kopplade till arkeologi förväntas i samband med det nu aktuella detaljplaneförslagets genomförande.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp ska betalas av fastighetsägaren enligt gällande taxa. VA-huvudmannen ansvarar för beräkningen av avgiften.

Flytt av ledningar

En dagvattenledning som idag löper inom planområdet och kommer att tas ur bruk får ligga kvar under marken och berör inte projektet.



Figur 22: Dagvattenledningar inom området

TEKNISKA FRÅGOR

Kvartersmark

Fastighetens marknivåer kommer behöva höjas för att få en fungerande anslutning till Skänningevägen i nordöst. Detta medför att skillnaden i marknivåer kommer bli stora efter uppfyllnad (upp mot ca 2 m), särskilt på den västra sidan av fastigheten vid angränsning mot Cisternen 8. På denna sida av fastigheten kan det bli aktuellt med en stödmur för att undvika en högre slänt. Avvattningsstråket bedöms nivåmässigt kunna anläggas både på befintlig marknivå vid sidan om en eventuell stödmur, eller innanför muren inom den nya marknivån. Lämplig placering för att säkerställa avvattningen och samtidigt uppnå goda driftförhållanden utreds vidare under projekteringskedet. Om stråket anläggs utanför stödmuren behöver takdagvattnet troligtvis avledas mot stråken genom muren.

Även vid fastighetens västra kortsida kan det bli aktuellt med en stödmur. Grönytan på kortsidan kan då utformas med en svacka där en kupolbrunn placeras (Figur 23). Om kortsidan i stället får släntas behöver dagvattnet fångas upp genom exempelvis ett svackdike eller krossdike med kupolbrunn.

Vid exploatering av planområdet kommer andelen hårdgjorda ytor öka vilket leder till ökade mängder dagvatten vid skyfall. Enligt den översiktliga skyfallsanalysen¹⁰ kommer ytvattnet rinna nordöst mot Cisternen 8 och dess parkeringsplats som utgör en lågpunkt. Rinnvägar från parkeringsytan bör ses över. De öppna dagvattenlösningarna inom planområdet ger en viss fördröjning vid normala regntillfällen och kan på så sätt även dämpa flödet vid skyfall.

Allmän plats

Planförslaget innebär att en ny in- och utfart från Skänningevägen behöver anordnas. Vadstena kommun ansvarar för detta arbete.

Verksamhetsområden för vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger redan inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Några förändringar förväntas inte ske i samband med det nu aktuella planförslaget.

Utbyggnad av dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Kommunens VA-huvudman ansvarar för det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV, 2006:412) och är därmed ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av ledningsnät fram till anvisad förbindelsepunkt.

Kommunens skattekollektiv ansvarar för de delar av dagvattenanläggningar inom planområdet som är på allmän platsmark, men som är utanför VA-huvudmannens ansvar. I vissa fall kan en anläggning utformas med ett delat ansvar med VA-huvudman, som då förtydligas i projektering och tillhörande driftdokumentation för anläggningen.

Fastighetsägare ansvarar för avvattningen av dagvatten inom kvartersmarken.

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom ett befintligt industriområde där nät för dricks- och spillvatten redan är utbyggt. Det bedöms att kapacitet finns för att försörja den tillkommande verksamheten med vatten samt för avledning av spillvatten.

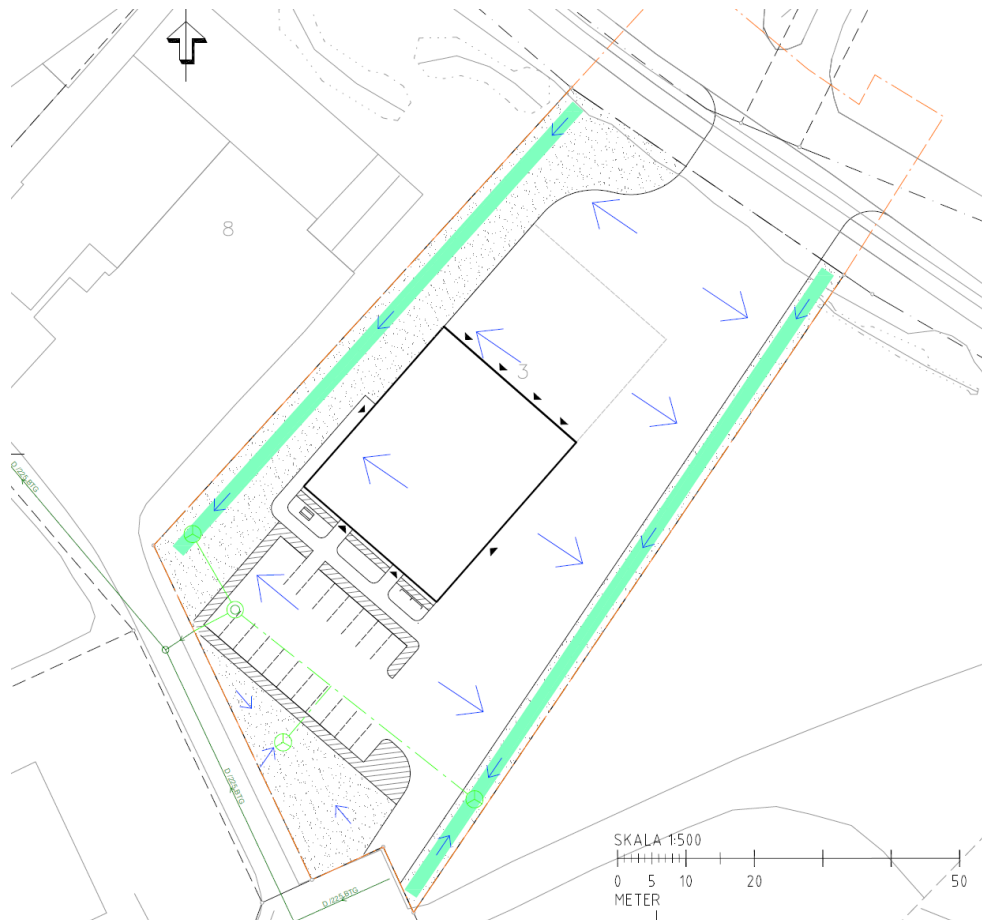
Om verksamheten inom en fastighet medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i Motala kommuns Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten från verksamheter (2012) inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. För livsmedelsverksamheter innebär det att en fettavskiljare, enligt standard SSEN-1825, behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker. Installation av fettavskiljare i kök ska planeras i samband med bygglov om verksamheten kräver det.

Dagvatten

Planförslaget har utretts utifrån dagvattenhanteringsperspektiv i samband med framtagande av planhandlingarna, i en dagvattenutredning som utfördes av Tyréns (2024-06-11) på uppdrag av Vadstena kommun¹⁰. I planförslaget har de hanteringsåtgärder som rekommenderas av utredningen införlivats.

Föreslagna dagvattenlösningen bygger på ett öppet system, som kan fördröja, skapa en trögare avledning och till viss grad rena dagvattnet. I det syftet rekommenderas två avvattningsstråk längs fastighetens långsidor samt eventuellt tredje svackdike längs fastighetens västra gräns. Avvattningsstråken föreslås utformas som krossdiken eller infiltrationsstråk med dräneringsledning en bit ovan botten. Stråken dimensioneras för att kunna fördröja minst 10 mm regn (VA-huvudmannens rekommendation), vilket motsvarar en kapacitet på cirka 37 m³.

¹⁰ Dagvattenutredning Cisternen 3 Vadstena, Tyréns Sverige AB, 2024-06-11



Figur 23: Utdrag ur dagvattenutredningen (Källa Tyréns, 2024)

Avgörande för dagvattenlösningens effektivitet är markens höjdsättning, som kommer att fastställas preliminärt i en förprojektering under planarbetet samt i detaljprojektering under byggfas.

De hårdgjorda ytorna på fastigheten höjdsätts med lutning mot avvattningsstråken, enligt rinnpilarna i Figur 23. Takdagvattnet avleds mot stråken via exempelvis rännalar eller linjeavvattning. Vid framför allt östra sidan av byggnaden kan stuprören behöva gå ner i mark och takvattnet avledas mot stråken via ledningar. Detta för att förhindra isbildning om rinnsträckorna blir långa.

Vid höga grundvattennivåer i området behöver avvattningsstråken eventuellt tätas, detta för att inte grundvatten ska tränga upp i stråken, eller att föroreningar i dagvattnet direkt ska komma i kontakt med grundvattnet utan någon rening. Även vid förekomst av förorening i underliggande mark kan stråken behöva tätas.

Erforderlig fördröjningsvolymen (37 m^3) beräknas översiktligt kunna rymmas i exempelvis ett 2 m brett och 0,8 m djupt krossdike med antagen hålrumsvolym 0,25 och släntlutning 2:1. I projekteringssteget behöver volymer verifieras och stråken dimensioneras utifrån fastslagen situationsplan och höjdsättning. I principskissen ges

endast förslag på placering av ledningar och kupolbrunnar, en mer precis placering bestäms under projekteringssteget.

För att säkerställa att ingen konstruktion skadas av översvämmande vatten regleras att kvartersmark inte får ligga lägre än intilliggande gatumark var ytvavrinning kan ske ifrån.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenät finns utbyggt inom området och på cirka 100-meters avstånd från planområdets gräns.

El

Vattenfall Eldistribution AB äger elnätet i Vadstena kommun. Kontakt tas med bolaget under samrådsskedet för att utreda eventuellt behov av förstärkning av nätet. Den preliminära bedömningen är att det finns kapacitet inom området för att försörja den tillkommande verksamheten med el.

Tele och opto

Tele

Enligt uppgifter från Skanova finns teleledningar i osäkert läge längs planområdets norra gräns samt vid sydvästra hörnet. I nuläget bedöms inte ledningarna behöva flyttas och kommer att skyddas under arbetet för att anordna ny in- och utfart.

Opto

Vadstena kommun äger, via det kommunala bolaget VÖKBY, fibernät med väldigt hög täckningsgrad inom kommunytan. Det kommunala nätet byggs ut kontinuerligt och nya områden försörjas med fiber. Vid utbyggnad av området kommer tomrör för fiber att förläggas i gatan. Fastigheten inom planområdet förväntas kunna anslutas när området är byggklart.

Avfall

Motala kommun ansvarar för att hantera kommunalt avfall från hushåll och sådant avfall från verksamheter som till sin art och sammansättning liknar avfall från hushåll i enlighet med 15 kap. 3 § miljöbalken. I begreppet kommunalt avfall ingår returpapper enligt 1 kap. 10 § avfallsförordningen (2020:614).

Med avfall som kommuner ansvarar för avses kommunalt avfall och annat avfall som kommunen ansvarar för enligt 6 kap. 2 och 6 §§ förordningen (2022:1274) om producentansvar för förpackningar. Borttransport av detta avfall sker av avfallsorganisationen eller dess utförare.

För vissa avfall (tex livsmedels- eller köksavfall, restavfall, samt förpackningsavfall) ska insamling och borttransport ske i anslutning till bostaden, så kallad fastighetsnära insamling. För detaljer kring avfallshantering hänvisas till gällande lokala avfallföreskrifter Motala kommun.

För avfall från verksamheter som inte faller under kommunalt ansvar (tex verksamhetsavfall och förpackningsavfall) ombesörjer verksamheten borttransport av detta avfall genom avfallsentreprenör på marknaden i enlighet med gällande lagstiftning.

Borttransport och behandling av avfall under kommunens ansvar sker i enlighet Motala kommuns avfallstaxa.

Detaljplanen skapar förutsättningar för vilken typ av avfallsutrymme som ska användas och tillgänglighet till detta enligt gällande lagstiftning, lokala avfallsföreskrifter och Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige) Därför är det av största vikt att kommunens avfallsorganisation kontaktas i detta skede för att de ska kunna ge synpunkter på val av insamlingssystem, placering, utformning, dimensionering av avfallsutrymmen samt framkomligheten för hämtningsfordon.

Kommunen får meddela föreskrifter om hur utrymmen, behållare och andra avfallsanordningar ska vara utformade och skötas, se gällande lokala avfallsföreskrifter Motala kommun.

MEDVERKANDE

I planförslagets framtagande har följande tjänstepersoner medverkat:

Nasos Alexis, planarkitekt och GIS-samordnare, plan- och bygglovavdelningen

Anna Säfström, plan- och bygglovschef, plan- och bygglovavdelningen

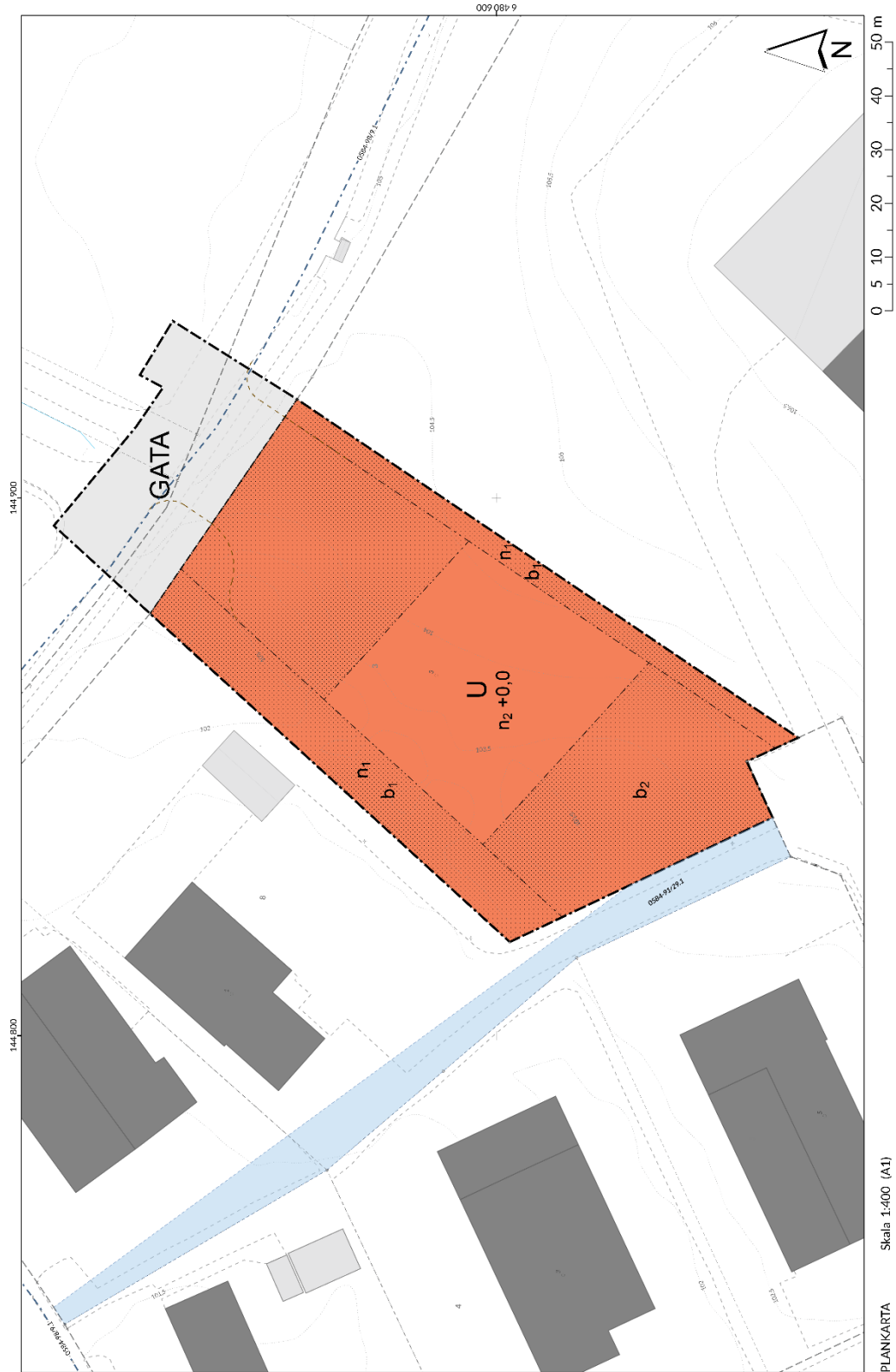
Petter Frid, stadsarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen

Utöver ovan nämnda har en referensgrupp bestående av sakkunniga tjänstepersoner inom samhällsbyggnadsförvaltningen och tekniska serviceförvaltningen i Vadstena/Motala deltagit.

Anna Säfström
Plan- och bygglovschef

Nasos Alexis
Planarkitekt/GIS-samordnare

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- ■ — ■ — ■ Planområdesgräns
- · — · — · Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS


GATA Gata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

U Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förses med byggnad.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 1500,0 m².

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är 8,0 meter.

Högsta totalhöjd på mast är 25,0 meter

Takvinkel

Minsta takvinkel är 10,0 grader.

Största takvinkel är 25,0 grader.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Marken är avsedd för omhändertagande av dagvatten

$n_2 + 0,0$ Markens höjd får inte vara lägre än 0,0 meter över nollplanet.

Utförande

b_1 Minst 80,0 % av marken ska vara genomsläpplig.

b_2 Minst 20,0 % av marken ska vara genomsläpplig.

Källare får inte finnas.

Grundläggning ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 0,40 meter över färdigasfalterad gatumark inte skadar byggnadens konstruktion

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

ILLUSTRATIONER

— - - - - Illustrationslinje - Streckad

Kontaktuppgifter

Vadstena kommun, Plan- och bygglovavdelningen

Adress: Klosterledsgatan 35, 592 80, Vadstena

E-post: planochbygg@vadstena.se

Telefon: 010 – 234 70 00

Webbplats: www.vadstena.se



**VADSTENA
KOMMUN**