



VADSTENA
KOMMUN

Detaljplan för bostäder, förskola och vårdboende inom del av fastigheten Kvissberg 2:2 och Kvissberg 2:3 (Norra Kvissberg)

PLANBESKRIVNING



Granskningshandling

Diarienummer	PoB 2021-077
Beslut om samråd	2023-01-31 § 10
Beslut om granskning	2025-02-04

INNEHÅLL

Innehåll	1
Om detaljplanen	4
Vad är en detaljplan?	4
Detaljplanens handlingar	4
Detaljplaneprocess	5
Frågor och synpunkter	5
Beslut och tidplan	5
Sammanfattning	6
Inledning	7
Bakgrund	7
Planens syfte och huvuddrag	7
Plandata	8
Detaljplanens förutsättningar	9
Översiktsplan	9
Friluftspan	10
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	10
Förenlighet med miljöbalken	13
Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden	13
Särskilda bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden	15
Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning	15
Skydd av områden	17
Dikningsföretag	18
Privat och offentlig service	18
Kommunikationer	18
Omgivande bebyggelse	19
Natur och rekreation	20
Detaljplanens innebörd	21
Motiv till detaljplanens regleringar	22
Regleringar av kvartersmarkens användning	22
Reglering av den allmänna platsmarkens användning	23
Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark	23
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	23
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	25

Gestaltungsprinciper	26
Byggnadsdetaljer	27
Gator och trafik.....	27
Angöring, gatunät och biltrafik	27
Motalavägen	28
Gång- och cykeltrafik.....	28
Parkering.....	29
Tillgänglighet	29
Kulturmiljö och arkeologi.....	29
Konsekvenser	30
Sociala Konsekvenser	30
Barnperspektiv	30
Trygghet	30
Jämställdhet och mångfald	30
Miljö och riskfaktorer	31
Buller och luft	31
Miljöteknisk markundersökning.....	32
Klimatanpassning.....	32
Påverkan på MKN	34
Vatten.....	34
Luft.....	34
Avvägningar och hänsyn till motstående intressen	34
Ianspråktagande av jordbruksmark	34
Vadstenas bostadsbehov	35
Alternativa lägen för bostäder	36
Hållbar lokalisering.....	37
Påverkan på stadssiluetten – avvägning mot riksintresset för kulturmiljövården Vadstena [E8].....	37
Genomförande av detaljplanen	44
Organisatoriska frågor	44
Tidplan för detaljplanen.....	44
Tidplan för detaljplanens genomförande	44
Genomförandetid.....	44
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	44
Allmän plats.....	44
Kvarteretsmark.....	45
Ledningar	45

Avtal	45
Arrendeavtal.....	45
Marköverlåtelse	45
Kvartersmark med enskilt och allmänt ändamål	46
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	46
Fastighetsbildning.....	46
Ledningsrätter samt övriga rättigheter	46
Teknisk försörjning.....	48
Ekonomiska frågor	48
Planekonomi	48
Kommunala investeringar och kostnader	48
Arkeologi.....	49
Fastighetsbildning med mera.....	49
Anslutningsavgifter	49
Tekniska frågor	49
Allmän plats.....	49
Nya verksamhetsområden.....	49
Utbyggnad av dricksvatten, spillvatten och dagvatten.....	50
Quisbergs diktningföretag	52
Fjärrvärme	53
El.....	53
Tele och opto.....	54
Avfall	54
Geoteknik.....	54
Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan.....	56
Slutsatser och ställningstaganden	57
Medverkande.....	57
Bilagor.....	58
Plankarta	58
Planbestämmelser	59

OM DETALJPLANEN

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vilka byggåtgärder du och andra får och inte får göra 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:

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

Utredningar och övriga bilagor:

- Bullerutredning, AFRY AB (Efterklang)
- Dagvattenutredning Norra Kvissberg. Tyréns Sverige AB
- Vadeslätt, Översiktlig geoteknisk utredning. Tyréns Sverige AB
- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, PM. Eldrun Kulturmiljö AB

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

Handlingar markerade med * och ** finns inte på webbplatsen eller finns med maskerade personuppgifter på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU).

Detaljplaneprocess

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande eftersom kommunen bedömer att planförslaget är av väsentligt samhällsintresse. Planen befinner sig i granskningskedet. Under samrådet respektive granskningen inhämtas synpunkter från berörda.

Utökat planförfarande



Frågor och synpunkter

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

Vid frågor hör av dig till Vadstena kommun, plan- och bygglovavdelningen, telefon 010-234 70 00.

Beslut och tidplan

Beslut om uppdrag	Samhällsbyggnadsnämnden	2021-03-16 § 19
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2023-01-31 § 10
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	2025-02-04 § **
Beslut om godkännande	Samhällsbyggnadsnämnden	ÅÅÅÅ-MM-DD
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	ÅÅÅÅ-MM-DD

Planarbetet påbörjades 2021-03-16. Aktuellt skede utgår ifrån Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5 samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan BFS 2020:6.

Sammanfattning

Vadstena kommun växer och det finns ett behov av ytterligare mark för tätortsnära bostäder samt andra samhällsviktiga funktioner, vilket den här detaljplanen är en del i att tillmötesgå.

Planområdet är i gällande översiktsplan utpekade för bostäder samt handel och service och planförslaget anses därmed vara förenligt med översiktsplanen. Beslut om att påbörja detaljplanarbetet fattades 2021-03-16 av samhällsbyggnadsnämnden.

Bebyggelsen regleras i höjd till max två våningar i planområdets ytterkant, det vill säga en lägre och glesare bebyggelsestruktur för att inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö avseende stadens siluett och möte med omgivande åkermark. Längs Motalavägen möjliggörs för lite högre och tätare bebyggelse i två till tre våningar.

Kommunen har genomfört en undersökning om en betydande miljöpåverkan som föreligger i enlighet med plan- och bygglagen samt miljöbalken. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i lagstiftningen.

INLEDNING

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

Bakgrund

Vadstena kommun växer och det finns ett behov av ytterligare mark för tätortsnära bostäder samt andra samhällsviktiga funktioner. Kommunen avser att lämna befintligt äldreboende Wasagården och flytta verksamheten till ett nybyggt samordnat vård- och omsorgsboende. Lokalisering av boendet har ännu inte fastställts och kommunen utreder olika alternativ. Då Norra Kvissbergsområdet utgör ett potentiellt läge, avser aktuellt detaljplaneförslag att möjliggöra för detta.

Beslut om att påbörja detaljplanarbetet fattades 2021-03-16 av samhällsbyggnadsnämnden och beslutet ligger till grund för denna detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2024-06-11 § 64 plan- och bygglovsavdelningen i uppdrag att möjliggöra för en förskola i pågående detaljplan för Norra Kvissberg

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrogs av kommunfullmäktige 2024-03-11 § 44 att skapa planförutsättningar för ett nytt samordnat äldreboende i Vadstena kommun. Även möjligheter för samlokalisering av vårdcentral inkluderas i detta beslut.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att:

- skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse och en ny förskola samt möjlighet för vård- och centrumändamål,
- anpassa bebyggelsen så att den inte innebär någon påtaglig skada på riksintresset. Höjder, utformning och kvarter ska anpassas och hållas låga så att de inte stör Vadstenas stadssiluett samt
- tillskapa en tät bebyggelse för att hushålla med marken på ett effektivt sätt och samtidigt dra nytta av befintlig infrastruktur, service och andra resurser.

I planens huvuddrag ingår att skapa en traditionell stads- och villamiljö anpassad till Vadstenas skala med möjlighet till en blandad bebyggelse avseende utformning och upplåtelseform. Intentionen är att även att stärka befintligt bostadsområdet Kvissberg med staden genom en utbyggnad av området.

Plandata

Aktuellt planområde omfattar fastigheterna Kvissberg 2:2, Kvissberg 2:3>3 samt del av Vadstena 3:2. Det ligger i stadens ytterkant och avgränsas av Motalavägen i norr och i väster, Kvissberg 2:1 i öster samt stadsdelen Kvissberg i söder. Planområdets areal är ca 8 hektar. All mark som ingår i planområdet ägs av Vadstena kommun. Marken inom planområdet är obebyggd och utgör idag jordbruksmark.



Figur 1: Orienteringskarta. Planområdet markerat med röd streckad linje.

DETALJPLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

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 översiktsplan antogs 2013¹. Planområdet ligger inom ett område som i översiktsplanen är utpekat för nya bostäder med avsikt att skapa en tydligare entré till staden norrifrån samtidigt som området sammanfogas på ett tydligare sätt med staden i övrigt. Översiktsplanen anger vidare en tätare bebyggelsestruktur närmast Motalavägen där även handel och affärsverksamheter bör övervägas. Inom övriga delar av planområdet anges som lämpligt med en lägre och glesare bebyggelse.

Den samlade bedömningen är att aktuellt detaljplaneförslag är förenligt med översiktsplanen.



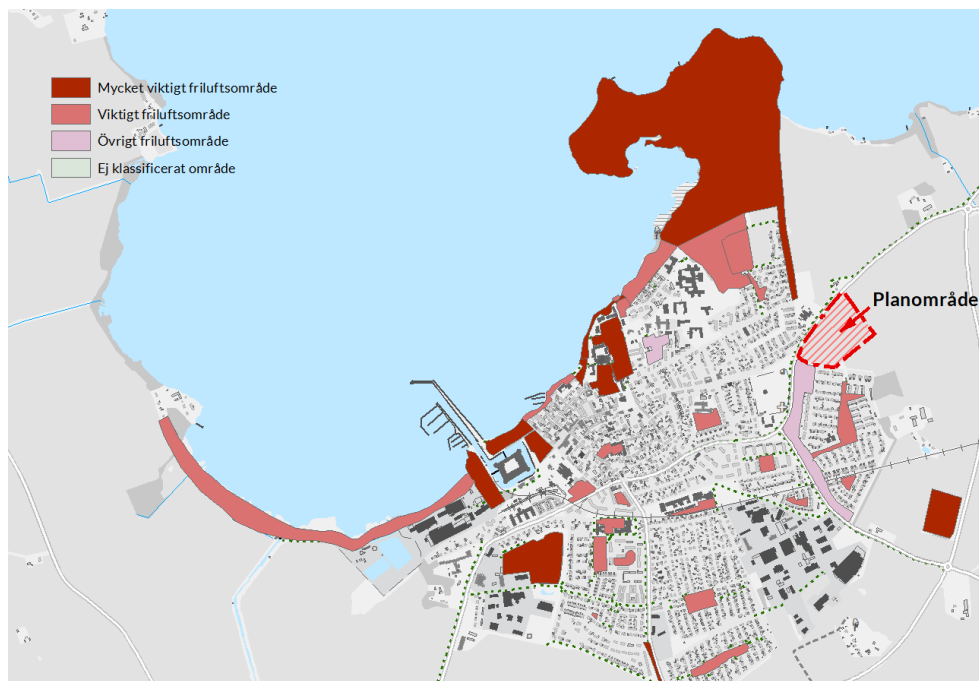
Figur 2: Utdrag ur översiktsplan för Vadstena kommun – planområdets läge markerat med svart pil

Länsstyrelsen har 2022-06-20 gjort bedömning att granskningsyttrandet till nu gällande översiktsplan fortfarande är aktuellt. Dessutom har kommunfullmäktige i Vadstena kommun 2024-05-29 § 64 antagit en planeringsstrategi där området fortsatt pekats ut som lämpligt för bebyggelse enligt nu aktuellt detaljplaneförslag.

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

Friluftspan

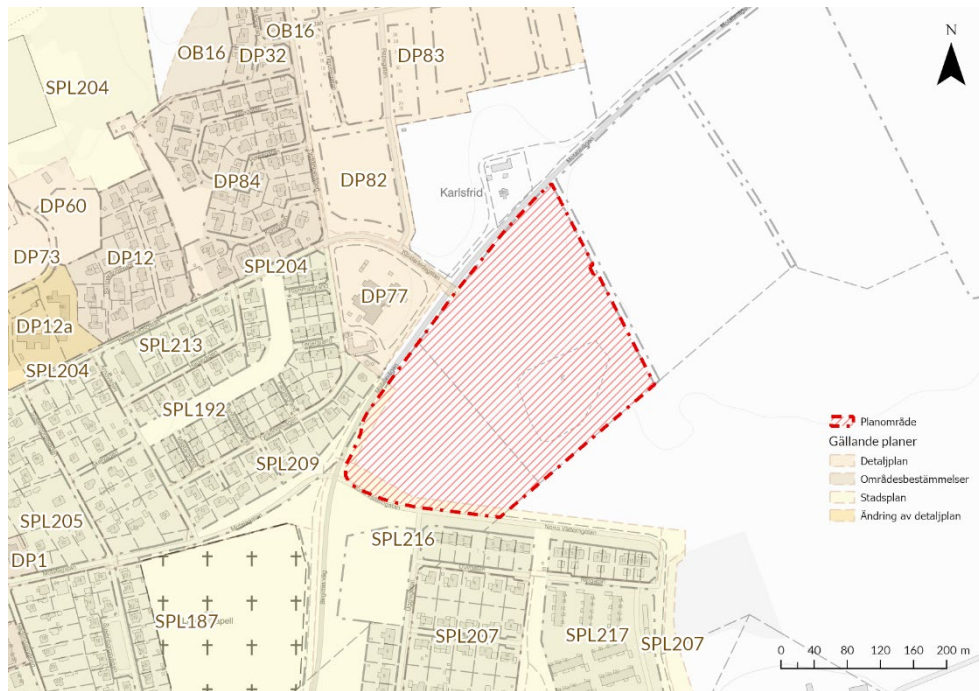
I Vadstena friluftspan- och fritidsplan, antagen av kommunfullmäktige 19 juni 2019, framgår att det söder om planområdet, i nuvarande Kvissbergs bostadsområde, finns ett utpekad bostadsnära lek- och rekreationsområde. Cirka 800 meter nordväst om planområdet finns Tycklingehalvön, ett tätortsnära friluftsområde med höga värden både vad gäller rekreation och natur. Avsikten med planarbetet är att knyta an till befintliga stråk och stärka dessa.



Figur 3: Utdrag ur friluftspan för Vadstena kommun – planområdet är utmarkerat med röd skraffering

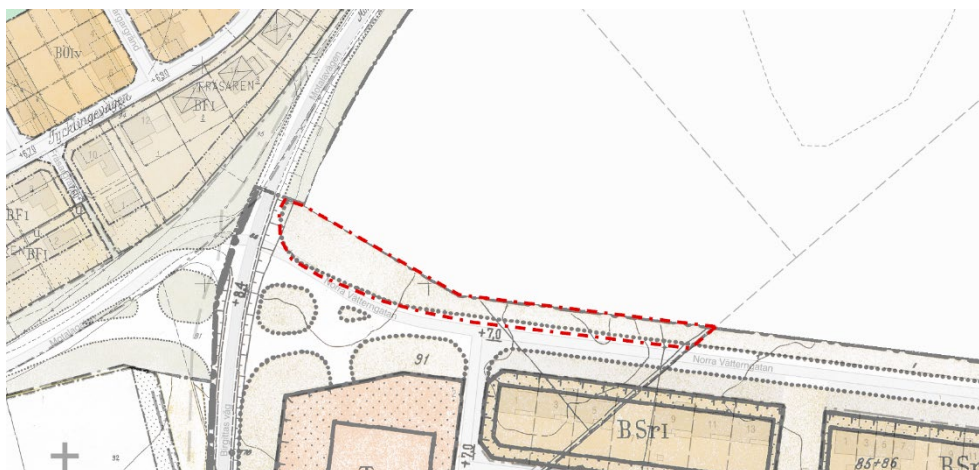
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För angränsande områden gäller tre detaljplaner för bostadsändamål samt tillhörande allmänna platser (gator och parker), SPL209 (antagen 1968-09-03), SPL216 (antagen 1971-01-28) samt DP12 (antagen 1991-03-21). Nordväst om Motalavägen gäller detaljplan DP77 (antagen 2017-09-05) med huvudändamål förskola. Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut.



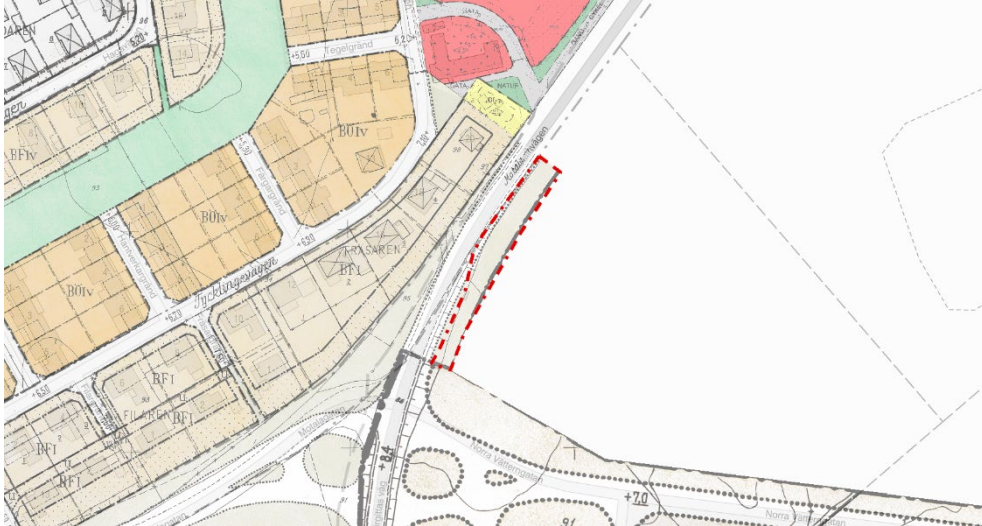
Figur 4: Gällande planer i angränsande område – planområdet är utmarkerat med röd skruffering

Det aktuella detaljplaneförslagets grändragning i söder föreslås vid Norra Vätterngatan. Det innebär att detaljplanen i ett mindre område ersätter del av SPL 216 men ges en likvärdig användning - allmän plats; gata, samt delvis p-plats. Syftet med att planlägga men med bibehållen användning är att öka tydligheten kring planområdets grändragning och rationalisera markanvändningen för de allmänna platserna.



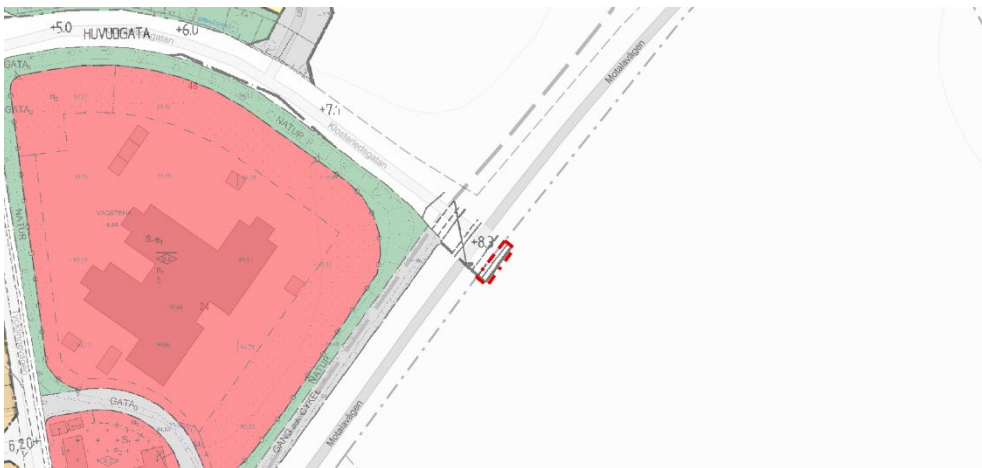
Figur 5: Utdrag från SPL216 i nedre kant i bild med markanvändningen allmän plats; park gränsande mot det aktuella detaljplaneförslaget

Det aktuella detaljplaneförslaget ersätter även en mindre del av SPL209 och området öster om Motalavägen som är planlagt som allmän plats; park. Plangränsen föreslås gå längs med Motalavägen regleras till allmän plats; gång och cykel.



Figur 6: Utdrag från SPL209. Höger i bild öster om Motalavägen är planlagt som allmän plats; park och ligger inom aktuella detaljplaneförslaget

En angöring möjliggörs i korsningen Klosterledsgatan – Motalavägen. Utformning av korsningen kommer att utredas i senare skede. Aktuellt planförslag möjliggör för en körbar förbindelse vid denna punkt genom att avbryta utfartsförbudet som föreslås längs resterande delen av kvarteret, se kapitel *Detaljplanens innebörd*.



Figur 7: Utdrag ur planmosaik över korsningen Motalavägen - Klosterledsgatan. Aktuellt planförslag berör en mindre yta av DP12.

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 ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. 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)

Planområdet berörs av riksintresset för rörligt friluftsliv, området ska skyddas mot åtgärder och ingrepp som påtagligt kan skada natur- och kulturvärdena. Vid bedömningen om exploatering eller annat ingrepp i miljön kring Vättern ska tillåtas, ska turism och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivet, särskilt beaktas.

Aktuellt område ligger cirka 1 kilometer från Vättern och avgränsas av stadsbebyggelse och genomfartsväg. Vidare brukas området idag och allmänheten ges därmed inte tillträde. Planförslaget bedöms därför inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset.



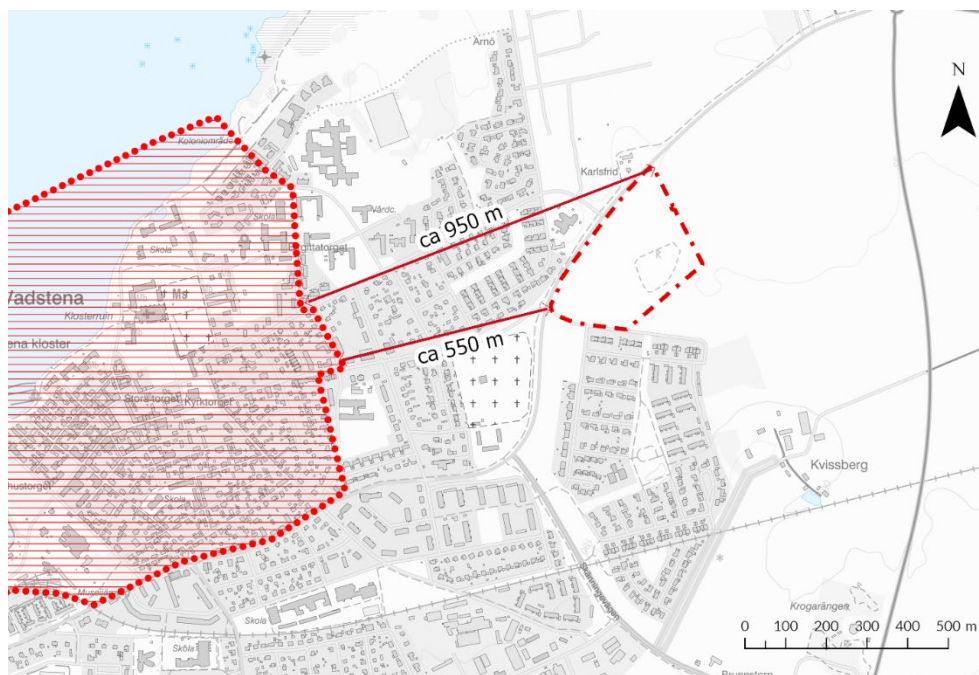
Figur 8: Markerade ytan i grönt omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv och röda streckade linjen är planområdets läge

Riksintresse för kulturmiljövården (Vadstena E8)

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. Riksintresset omfattar Vadstena såsom 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 befinner sig cirka 550 – 950 meter utanför riksintressets geografiska avgränsning och förslaget inverkan bedöms därmed röra stadens siluett med klosterkyrkan, rödtornet och slottet samt stadens möte med sitt omgivande landskap. Genom de begränsningar av höjd, täthet, storlek på volymer och utformning som införts i planen bedöms planförslaget inte medföra påtaglig skada på riksintresset. I samband med planarbetet har en siktlinjestudie gjorts för att utreda vilken påverkan planens genomförande kan ha på stadssiluetten. Studien finns i kapitlet *Avvägningar och hänsyn till motstående intressen*.



Figur 9: Rödskräffrad yta till vänster i bild omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (Vadstena E8) och streckade röda linjen visar planrådets läge

Riksintresse för totalförsvarets militära del (stoppområde för höga objekt)

Planområdet berörs av riksintresset för totalförsvarets militära del, stoppområde för höga objekt. Planförslaget bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset då ingen bebyggelse som överskrider gränsen för höga objekt möjliggörs.

Särskilda bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

Enligt 4 kap 3 § miljöbalken får bruksvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Planförslaget innebär att cirka 8 ha jordbruksmark tas i anspråk för ny förskola, nytt vård- och omsorgsboende samt nya bostäder med möjlighet till viss handel, gatu- och naturmark samt tekniska anläggningar. Området är sedan 2013 utpekade i Vadstena kommuns översiktsplan som område lämpligt för nya bostäder. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande till översiktsplanen inte haft några synpunkter kring kommunens utpekade områden eller utredningsområden för bebyggelse i stadens utkant.

Översiktsplanens övergripande inriktning handlar om att vara sparsam med jordbruksmark och undvika spridd bebyggelse. Ny bebyggelse ska lokaliseras så att befintliga bebyggelsegrupper förtätas eller utvidgas och att stadens struktur och yttre form går från trasig till hel. Men trots detta gäller att det bara är väsentliga samhällsintressen som tillåts exploatera jordbruksmark. Kommunen gör bedömningen att etablering av en ny förskola samt nytt vård- och omsorgsboende samt bostäder utgör sådana väsentliga samhällsintressen som beskrivs i miljöbalken. Läs vidare i avsnittet *Ianspråktagande av jordbruksmark*.

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.

Buller

Planens genomförande kan väntas medföra viss ökad biltrafik i området men inte av sådan omfattning att miljökvalitetsnormen för luft påverkas. En utredning avseende trafikbuller har genomförts och planerad exploatering har tagit hänsyn till detta för att er hålla riktvärdena enligt trafikbullerförordningen.

Vatten

Tre vattenförekomster berörs av framtagandet av detaljplaneområdet: Motala-Klockrike (grundvattenförekomst, SE648851-146082), Fornåsa (grundvattenförekomst, SE647752-145113) och Vättern – Storvättern (ytvattenförekomst, SE646703-142522). Motala-Klockrike statusklassning visar God status gällande kemisk och kvantitativ status. Fornåsas statusklassning visar God status gällande kemisk och kvantitativ status. Påverkanskällor till grundvattenförekomsterna

anges i VISS vara förorenade område, industri, jordbruk och transport och infrastruktur. För Fornåsa anges även vattenuttag för jordbruk, grundvattennivåändringar och okänd påverkan som påverkanskällor.

Planens genomförande innebär att cirka 8 ha jordbruksmark omvandlas till en ny stadsdel med kvartersmark för förskola, vård- och omsorgsboende, bostadsbebyggelse och allmän plats för gator och naturområde. Detta medför i sin tur förändrad avrinning från planområdet, vad gäller såväl kvantitet som kvalitet. Den ökade andelen hårdgjorda ytor orsakar större mängd dagvatten samt högre flöde vid nederbörd. Som lösning för att inte påverka nedströms dike och recipient, planeras fördröjning via i första hand en dagvattendamm, kompletterad med dike längs planområdet östra gräns.

Rådande utsläppskrav (12 l/s, vilket motsvarar en naturlig avrinning) i utsläppspunkten innebär att tömningsflödet från dagvattendammen är begränsat och att tömningstiderna är långa. De långa uppehållstiderna innebär en högre reningsgrad och att partiklar i suspenderad fas kan sedimentera. Partiklar från snösmältning och avvattning från vägar fungerar som bärare för föroreningar så som tungmetaller, salter och organiska ämnen. För att minimera påverkan av detta på recipienten är det rekommenderat att anlägga en försedimentationsdamm där grövre sediment kan fångas upp och ansamlas.

Föroreningsberäkningar före (nuläge) och efter planerad exploatering har gjorts i StormTac Web v22.3.2, som är ett verktyg för att bland annat modellera påverkan från dagvattenavrinning på recipienter. Från SMHI har lokala nederbördsdata för Vadstena hämtats (okorrigerade normalvärden för perioden 1991-2020), och med en korrektionsfaktor på 1.1, har den korrigerade årliga nederbörden uppskattats till 595 mm. Den reducerade hårdgjorda arean inom planområdet efter exploatering och för nuläget (jordbruksmark) har beräknats till 3.2 ha respektive 0.81 ha. För den föreslagna våtdammen har ett permanent vattendjup på 1 m antagits, vilket medför en vattenspegel på 1100 m².

I tabellen² nedan redovisas resultatet av StormTac-beräkningen, det vill säga föroreningsmängder och halter i dagvattnet från planområdet för nuläget och efter exploatering med reningseffekt av dagvattendammen. Rening i det föreslagna diket eller efter utsläppspunkten i det befintliga diket, har inte beaktats men förväntas öka rening något innan dagvattnet når Vättern.

Beräkningar påvisar att nuläget bidrar med relativt stor näringsbelastning i dagvattnet eftersom marken idag används för jordbruk, vilket kan riskera läckage av näringsämnen efter gödsling. Det är endast för nuläget som värden för kväve (N), bly (Pb), kadmium (Cd) och suspenderad substans (SS) beräknas ligga över riktvärdena, som hämtats från Riktvärdesgruppen³ nivå M1, det vill säga gällande utsläpp direkt till

² DVU Norra Kvissberg, Tyréns. Slutrapport 2025-01-21, sida 19

³ Riktvärdesgruppen (2009). Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp. Regionala dagvattennätverket i Stockholms län. Regionplane- och trafikkontoret. Stockholms läns landsting. Februari 2009

recipient. Det bör dock beaktas att dessa riktvärden ej är nationellt vedertagna utan kan användas som en indikator för om föroreningsbelastningen är hög eller låg.

		P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja	PAH16	BaP
Riktvärde	(µg/l)	160	2000	8.0	18	75	0.40	10	15	0.030	40000	400		0.030
Nuläge	kg/år	2.7	72	0.14	0.20	0.97	0.013	0.042	0.027	<0,001	1300	3.2	0.0013	<0,001
Nuläge	µg/l	160	4100	8.3	12	56	0.75	2.5	1.6	0.006	78000	190	0.075	0.008
Efter exploatering	kg/år	1.1	24	0.05	0.13	0.33	0.003	0.03	0.04	<0,001	170	1.9	0.001	<0,001
Efter exploatering	µg/l	61	1200	2.6	7.2	18	0.18	1.4	2.3	0.018	11000	90	0.056	0.009
Renings effekt efter explo.	%	71	34	76	67	76	63	85	74	54	86	85	86	85

Enligt ovanstående resonemang och föroreningsberäkningar samt de åtgärder som föreslås antas dagvattenutsläpp från planområdet inte påverka recipienten negativt eller möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsterna.

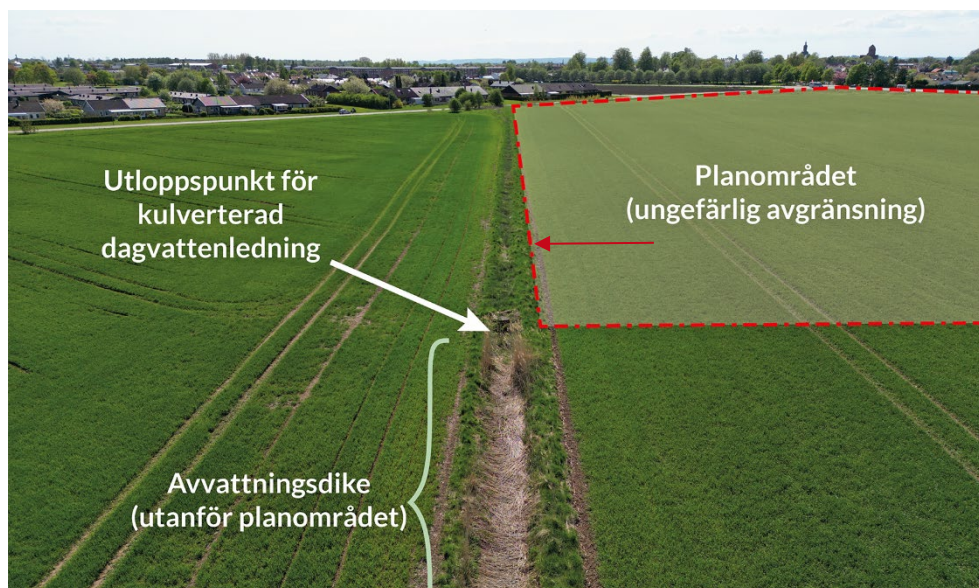
Skydd av områden

Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

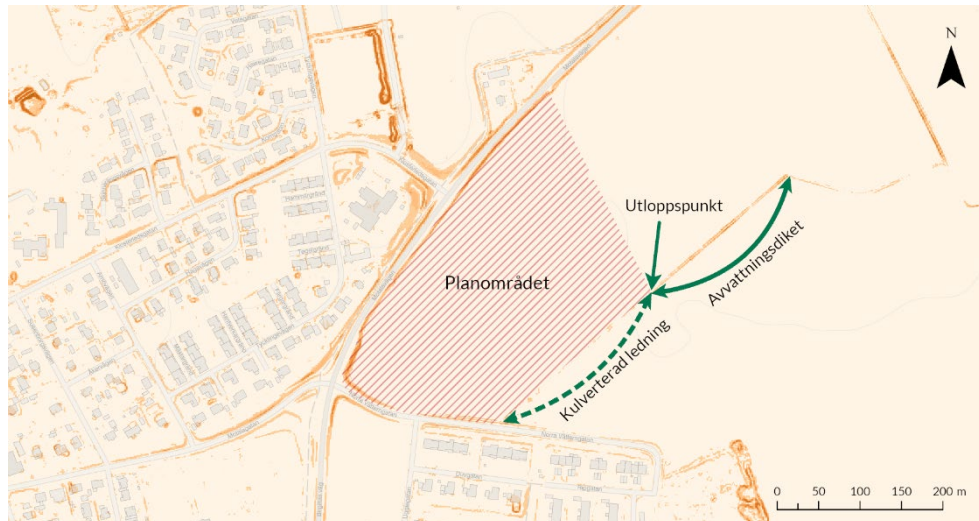
Dike

Vid planområdets östra hörn börjar ett avvattningsdike (se *Figur 10* nedan), som ligger utanför planområdet. Diket övergår till att bli en underjordisk dagvattenledning vid planområdets gräns. Dagvattenledningen kommer att ligga inom allmänplatsmark med ändamål NATUR i den utsträckning den behöver finnas kvar (läs även under kapitel *Dagvatten*).



Figur 10: Bild som visar avvattningsdiktets slutpunkt samt början av dagvattenledningen.

Diktets geografiska avgränsning är tydlig även på terränglutningskartan nedan, där det framgår som ett mörkare sträck (brantare lutning), som successivt försvinner vid planområdets gräns.



Figur 11: Bild som visar avvattningsdiktet nordöster om planområdet på terränglutningskartan

Dikningsföretag

Utanför planområdet finns ett dikningsföretag, Quisberg dikningsföretag från 1948. Se även under kapitel *Quisbergs dikningsföretag* för detaljerat resonemang angående påverkan på dikningsföretaget.

Privat och offentlig service

Planområdet ligger väl anslutet till målpunkter inom och utanför kommunens gränser. Avståndet från centrum är cirka 1 km och till vårdcentralen är det cirka 700 meter. I områdets närhet finns förskolan Omma. Genomförandet av nu aktuellt detaljplaneförslag ger möjlighet till ökad privat och offentlig service i området, så som ny förskola, vård- och omsorgsboende, mindre butiker med mera.

Kommunikationer

Planområdet är, utifrån Vadstenas förutsättningar, välförsörjt gällande allmänna kommunikationer. Busshållplats finns i direkt närhet till området med halvtimmestrafik. Även ny gång- och cykelväg som ska byggas till Motala passerar längs med Motalavägen i anslutning till planområdet.



Figur 12: Motalavägen avgränsar planområdet till höger i bild. I bildens vänstra kant syns busskuren till bussbållplatsen

Omgivande bebyggelse

Söder om planområdet, avgränsat av Norra Vätterngatan ligger bostadskvarteret Kvissberg som i huvudsak präglas av småhusbebyggelse. Området närmast i söder längs Ripgatan och Duvgatan, utgörs av en välbevarad enplans radhusbebyggelse från 1970-talet med flacka sadeltaket, takfot i brun panel, och partier med brunmålad träpanel och gavelröste i brunbetsad träpanel.



Figur 13: Exempel på bebyggelse längs med Norra Vätterngatan i bostadskvarteret Kvissberg

Angränsande till väster om området, på andra sidan Motalavägen ligger Vadstena kommuns nya förskola, Omma. Förskolan är en av tre kommunala förskolor.



Figur 14: Förskolan Omnia ligger på andra sidan Motalavägen från planområdet

Natur och rekreation

500 meter från planområdet börjar rekreationsområdet Tycklinge. Tycklinge och ”tycklingerundan” är populära strövområden och genom utbyggnad av planområdet får fler människor närhet och tillgång till naturområdet.

Planområdet ligger även med närhet till vätterviksbadet med campingområde och badplats. Söder om planområdet ansluter området till befintligt grönområde i nedre delen av Kvissberg.

DETALJPLANENS INNEBÖRD

I detta kapitel beskrivs detaljplaneförslaget



Figur 15: Illustrationsplan som visar möjlig disponering av planområdet

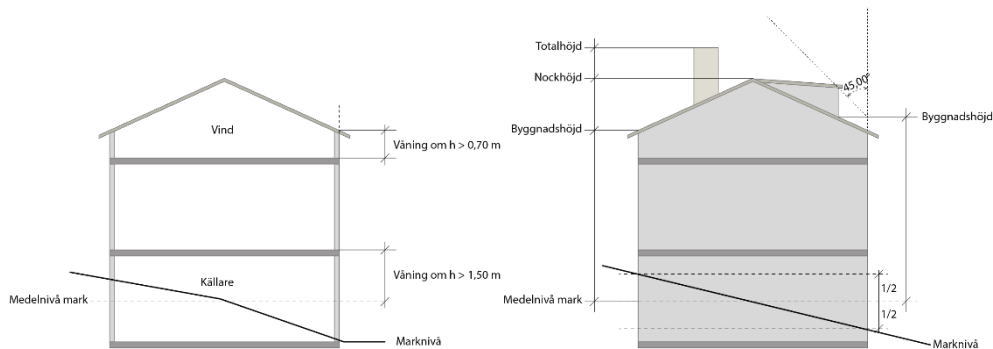
Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse med cirka 200 nya bostäder samt en ny förskola, alternativt ungefär 20 - 80 nya bostäder samt vård- och omsorgsboende och ny förskola. Utöver detta möjliggörs för centrumverksamhet såsom mindre butiker.

Detaljplanen avser att skapa en varierad, låg och småskalig stadsmiljö. För att uppnå den önskade variationen på bebyggelsen har exploateringsgrad, placering och höjd reglerats på olika sätt.

I det långsmala kvarteret längs Motalavägen föreslås att bebyggelsen begränsas till en nockhöjd på 14 meter, motsvarande huvudsakligen två till tre våningar och kan utgöras av flerbostadshus eller radhus, alternativt vård- och omsorgsboendets byggnader.

I områdets centrala del samt i kvarteret som vetter ut mot åkermarken föreslås bostadsbebyggelse i en till två våningar i form av par- och radhus, alternativt friliggande villor.

Den nya förskolan föreslås placeras längs Norra Vätterngatan, vid planområdets södra del. Planförslaget möjliggör bebyggelse i upp till två våningar. Illustrationskartan redovisar ett förslag på förskolebyggnaden i en våning.



Figur 16: Förklaring av olika höjdbegrepp

Trafikförsörjning i området föreslås ske huvudsakligen ifrån Norra Vätterngatan via huvudinfarten. Vid huvudinfarten finns även pendlarparkering. Längs Motalavägen skapas ytterligare en möjlighet till körbar förbindelse i förlängningen av Klosterledsgatan, där en cirkulationsplats kan anordnas. I övrigt gäller utfartsförbud utmed kvarterets gräns mot Motalavägen.

Motiv till detaljplanens regleringar

Regleringar av kvartersmarkens användning

B (bostäder) – Planförslagets huvudsakliga syfte är bostadsändamål.

C (centrum) – Centrumändamål föreslås för att möjliggöra för att mindre verksamheter ska finnas inom området och bidra till en mer levande stadsmiljö.

D (vård) – Vårdändamål möjliggör för ett nytt vård- och omsorgsboende.

S₁ (förskola) – Förskoleändamålet möjliggör för en ny förskola med fem till sex avdelningar.

E₍₁₎ (tekniska anläggningar) – Syftar till att förse området med teknisk infrastruktur, såsom en pumpstation och transformatorstation.

Reglering av den allmänna platsmarkens användning

GATA – Nya gator syftar till att binda ihop den nya bebyggelsen och ansluta till redan befintliga gator och stråk i staden. Gatorna utformas som lokalgator med låga hastigheter och trafikflöde. På så sätt blir gatunätet lämpligt även för cykel- och gångtrafik.

P-PLATS – Yta för parkering för att skapa pendlarparkering.

NATUR – Ytor för dagvattenhantering, lek och rekreation. Inom området avses en mindre kommunal lekplats anläggas. Ett dike samt damm för rening och fördröjning av dagvatten ska anläggas och anpassas för att passa in i parkmiljön och tillföra rekreativa värden till området. Naturområdet kommer även att utformas för att kunna användas av förskolan.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Utformning av allmän plats

damm₁ – Säkerställer dagvattenhanteringen inom området. Stöd för hantering av miljö kvalitetsnormer enligt PBL 2 kap 10 §.

dike₁ – Tydliggör naturmarkens funktion som dagvattenhantering. Säkerställer en säker dagvattenhantering inom området. Stöd för regleringen är hantering av miljö kvalitetsnormer enligt PBL 2 kap 10 §.

gc-väg₁ – Möjliggör för anordnande av gc-stråk inom parkmark

Ändrad lovplikt

a₁ – Marklov krävs även för alla typer av grävning och fyllning inom allmän platsmark fram till att en arkeologisk förundersökning har genomförts. Då en arkeologisk förundersökning kommer att genomföras efter planförslagets granskning höjs lovplikten för att säkerställa att inget markarbete utförs innan förundersökningen är utförd.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsningar av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad med syfte att skapa en byggnadsfri zon mellan fastigheter mot väg och allmän plats, samt att säkerställa trafiksäkerhet och möjliggöra för underhåll av byggnad inom egen fastighet.

Fastighetsstorlek

d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 750 m² - Reglerar lämplig fastighetsstorlek som säkerställer nödvändigt behov av friyta, så som trädgårdsyta, samt parkering inom egen fastighet.

d_2 – Minsta fastighetsstorlek är 250 m² - Reglerar lämplig fastighetsstorlek som säkerställer nödvändigt behov av friyta, så som trädgårdsyta, parkering samt att eventuella framtida lovbefriade åtgärder ska kunna rymmas inom fastigheterna.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 10 meter. Komplementbyggnad får uppföras med högst 5 m nockhöjd. Regleringen syftar till att möjliggöra som högst tvåvåningsbebyggelse inom området med hänsyn till Vadstenas karaktär.

h_2 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 14 meter. Komplementbyggnad får uppföras med högst 5 m nockhöjd. Syftar till att möjliggöra för bebyggelse i två till tre våningar.

h_3 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 5 meter. Reglerar höjden för de tekniska anläggningarna inom området.

Skydd mot störningar

m_1 – Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå mellan 22.00 och 06.00 på högst 70 dBA. För en bostad om högst 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden ska denna ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (värdet får överskridas med högst 10 dBA upp till fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00). Bestämmelsen syftar till att säkerställa att krav på ljudnivå uppnås inom planområdet.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud – Syftar till att öka trafiksäkerhet vid in- och utfarten mot Motalavägen.

Takvinkel

o_1 – Minsta takvinkel för huvudbyggnader och komplementbyggnader är 23 grader. Säkerställer att byggnader utformas med sadeltak och därmed utgöra en koppling till bebyggelsetraditionen i Vadstena. Samtidigt begränsas det totala antalet våningar i kombination med bestämmelsen om högsta tillåtna nockhöjden.

Utformning av kvartersmark

f_1 – Endast friliggande en- eller tvåbostadshus. Säkerställer en småskalig och mer gles struktur i planområdets ytterkanter och därmed anpassad till uttrycket för riksintresset avseende ett mer öppet byggnadssätt mot stadens ytterkanter.

Fasader, staket och plank ska målas i jordfärger - Bestämmelsens syftar till att anpassa kulörer i den nya stadsdelen till en äldre, traditionella färgsättning förknippad med Vadstena.

Jordfärger är ett samlingsnamn för pigment som återfinns naturligt i jorden och har traditionellt använts för att färgsätta fasader och utemiljöer. Jordfärger är t ex gula och röda kulörer som inte är alltför klara eller mättade i färgen. Starkt mättade eller mörka färger, liksom gröna eller blå nyanser som är starkt mättade ska undvika inom området. Färgtypen bör i första hand vara slamfärg eller oljefärg.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 3000 m² inom användningsområdet

e₂ – Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet

e₃ – Största byggnadsarea är 250 m² per fastighet

e₄ – Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom användningsområdet, inklusive komplementbyggnader. Gäller ej för friliggande en- eller tvåbostadshus

e₅ – Största byggnadsarea för friliggande en- eller tvåbostadshus är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet, dock som mest 250 kvadratmeter, inklusive komplementbyggnader

Motivet till bestämmelserna är en begränsning av exploateringen som säkerställer att tillräckliga ytor finns för friyta och parkering samt att bebyggelsen storlek anpassas till omgivningen.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Markens anordnande och vegetation

Kvartersmark får inte ligga lägre än intilliggande färdigasfalterad gatumark. Syftar till att säkerställa avrinning för dagvatten från kvartersmarken.

Placering

Friliggande huvudbyggnad får placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot annan fastighet med byggrätt. Placering vid fastighetsgräns medges endast för par- och radhus.

Friliggande komplementbyggnad får placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Placering vid fastighetsgräns medges endast för par- och radhus.

Bestämmelserna ovan syftar till att skapa en byggnadsfri zon mellan fastigheter mot gator och allmänna platser samtidigt som det möjliggör för byggande av rad- och parhus.

Garage eller carport får placeras med entrén minst 6 meter från gräns mot gata. Syftar till att säkerställa yta för uppställning av bil framför carport samt möjlighet till parkering inom egen fastighet.

Utförande

Byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 0,40 meter över färdigasfalterad gatemark inte skadar byggnadens konstruktion. Bestämmelse som syftar till att skydda bebyggelsen i händelse av skyfall.

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

Grundläggning ska utföras radonskyddande. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostäderna skyddas mot normalradonmark.

Villkor för startbesked

a₂ – Startbesked får inte ges för uppförande av byggnad, grävning eller fyllning förrän en arkeologisk förundersökning har genomförts. Då en arkeologisk förundersökning kommer att genomföras efter planförslagets granskning villkoras startbesked för att säkerställa att inget markarbete utförs innan förundersökningen är utförd.

Ändrad lovplikt

a₃ – Marklov krävs även för alla typer av grävning och fyllning inom kvartersmark fram till att en arkeologisk förundersökning har genomförts. Då en arkeologisk förundersökning kommer att genomföras efter planförslagets granskning höjs lovplikten för att säkerställa att inget markarbete utförs innan förundersökningen är utförd.

Gestaltningprinciper

Detaljplanens utformning regleras i syfte att åstadkomma en god stadsmiljö och ställa krav och ge rekommendationer på utformningen så att den samspelar med Vadstenas övriga stadsmiljöer. Detta möjliggör att över tid skapa en sammanhållen karaktär och helhetsbild vid materialval samt utformning av proportioner och detaljer.

Området ska, när det är utbyggt, kännetecknas av

- stadsmässighet med uppbrutna fasader och en småskalighet i gaturummen,
- en modern bebyggelse som samtidigt tillvaratar och förhåller sig till den äldre stadens skala och detaljer och ges en hög kvalitet vad gäller utformningen av de allmänna platserna.

För att säkerställa en småskalig och mer gles struktur i planområdets ytterkanter, med hänvisning till riksintresset för kulturmiljö och det viktiga mötet mellan staden och dess omland, tillåts endast friliggande bostäder i en till två våningar. Utöver det planläggs även för en zon av naturmark i områdets ytterkanter. Därmed finns möjligheten, där det är lämpligt, för kommunen att vid behov anlägga till mindre skärmande planteringar.

Byggnadsdetaljer

Fasader ska vara i trä eller puts. Fasader, staket och plank ska målas i jordfärger, läs mer under motivet till bestämmelsen under *utformning av kvartersmark*.

Fönster bör ges traditionella proportioner som kan användas som utgångspunkt för fönsterval är stående proportioner att föredra, exempelvis B110 x H130 centimeter eller B120 x H160 centimeter.

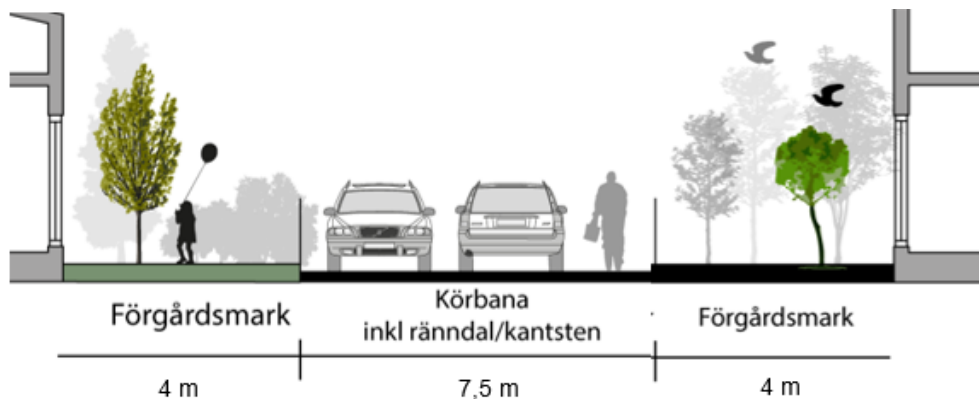
Tak bör utföras som lerbärgade tegeltak alternativt som plåttak. Plåttaken bör utföras som slät plåt med falsar. En gråskala bör användas och helt svarta tak bör undvikas.

Gator och trafik

Angöring, gatunät och biltrafik

Huvudangöringen in till området är tänkt att ske från Norra Vättern gatan. Angöringen utformas som en T-korsning. Trafiken fördelas vidare in på en mindre gata som försörjer de mindre bostadskvarteren. En sekundär angöringspunkt anordnas från Motalavägen, där det planeras för en cirkulationsplats, bland annat för att sänka hastigheterna längs planområdets nordvästra gräns och minska påverkan av trafikbuller.

Inom planområdet finns en gatudel för huvudsaklig infart till området med en bredare körbana samt trädplanteringar på ena sidan av gatan. På körbanan samsas cykeltrafiken tillsammans med biltrafiken och gångtrafikanter hänvisas till trottoar på ena sidan. Lokalgatornas gatusektioner är smalare för att inbjuda till lägre hastigheter och saknar utmarkerad parkering i gaturummet. Här sker cykeltrafik och gångtrafik tillsammans med biltrafiken.



Figur 17: Föreslagen typsektion för lokalgata

Motalavägen

Idag trafikerar cirka 4 000 fordon per dygn Motalavägen som tidigare var en del av genomfarten genom Vadstenas tätort. Utformningen av vägen kvarstår dock till stor del från tiden före trafikomläggningen. En omgestaltning av vägen behövs för att åstadkomma sänkta hastigheter, skapa en högre trafiksäkerhet och möjliggöra för en attraktivare gestaltning. Inom planområdet, längs vägen i nordsydlig riktning, föreslås en trädallé samt gångbana.

En cirkulationsplats planeras i korsningen Klosterledsgatan/Motalavägen i syfte att hantera trafikflödena på bästa sätt och samtidigt vara hastighetsbegränsande för ökad säkerhet. Rondellen utformas med en liten förskjutning för att effektivare sänka hastigheten för de fordon som kommer norrifrån och åker in i riktning mot Vadstena tätort.

I alla väderstreck i anslutning till cirkulationsplatsen ska det vara möjligt att anordna övergångsställen för säker passage till fots eller med cykel. Hastigheten föreslås begränsas till 40km/h söder om rondellen.

Gång- och cykeltrafik

På huvudgatan sker gångtrafiken på separat trottoar medan cyklister delar gaturummet med biltrafikanter. Säkra passager över Motalavägen kan anordnas i anslutning till rondellen samt busshållplatsen i söder för att kunna ansluta till befintligt gång- och cykelnät som finns på andra sidan om Motalavägen. På lokalgatorna i området får cykel- och gångtrafik samsas med biltrafik, där trafikförhållandena är säkrare.

Parkering

I områdets sydvästra hörn planläggs pendlarparkering. Parkeringsytan är bland annat tänkt att användas för lämning och hämtning av barn vid förskolan. I anslutning till övrig bebyggelse ska parkeringsbehovet tillgodoses inom den egna fastigheten. Minst en bilparkeringsplats samt två cykelparkeringsplatser per bostad ska kunna anordnas. För vård- och omsorgsboendets behov beräknas antalet parkeringsplatser komma upp till cirka 100, där det ingår besöks- och personalparkering samt leveranser och servicefordon.

Vid anläggningar med fler än 20 parkeringsplatser ska det finnas minst en laddstolpe för elbilar.

Tillgänglighet

Generellt sett är området flackt utan stora höjdskillnader. En närmare granskning av hur tillgängligheten tillgodoses inom bostadskvarteren sker vid bygglovsprövning.

Kulturmiljö och arkeologi

En arkeologisk utredning etapp 2 har utförts under 2023. Under utredningen påträffades lämningar som bedöms utgöra en förhistorisk boplats som fick beteckning L2023:6114. Lämningens avgränsning går bland annat att läsa på plankartan i form av ett egenskapsområde där såväl startbesked och andra typer av markarbete begränsas till dess att en förundersökning har genomförts. Länsstyrelsen har 2025-02-05 beslutat⁴ om att en arkeologisk förundersökning ska utföras inom ovan nämnda fornlämningen. Arbetet planeras utföras under 2025. Relevanta regleringar kan komma att upphöra om förundersökningen är slutförd innan planförslagets antagande.

⁴ Beslut om arkeologisk förundersökning av fornlämning L2023:6114 inom Kvissberg 2:2, Vadstena kommun, Östergötlands län, Diarienummer 8814-2024

KONSEKVENSER

I detta kapitel beskrivs detaljplaneförslagets konsekvenser.

Sociala Konsekvenser

Barnperspektiv

Planförslaget möjliggör för en ny förskola, som ersättning för den kommunala förskolan Gullvivan som ligger inom stadsdelen Kvissberg, cirka 350 meter från det nya förskolekvarteret. På andra sidan Motalavägen, inom kortare avstånd, finns ytterligare en kommunal förskola. Detta möjliggör för förskolegång i närområdet, något som är positivt för barns möjlighet att känna sig trygga och hemma i området. Förslaget säkerställer trygga gång- och cykelrörelser till förskolorna med säkra övergångar över korsande vägar. Planområdet är förbundet med befintliga gång- och cykelvägar till övriga delar i staden.

I området planläggs ett naturområde där det möjligt att anlägga lekplatser och gc-stråk samt att skapa miljöer som inbjuder till spontanlek. Naturområdet angränsas direkt till förskolekvarteret, vilket ger goda förutsättningar för trygg rörelse mellan skolgården och naturområdet.

Trygghet

Området utformas för att upplevas som tryggt och säkert. Platser som bland annat parkering och parker kan kvällstid upplevas som otrygga men kan delvis avhjälpas genom utformningen samt placering av växtlighet och belysning.

Jämställdhet och mångfald

Förslaget innebär att blandad bebyggelse uppmuntras med möjlighet till varierande boendeformer. Utöver villor, rad- och parhus samt flerbostadshus möjliggör förslaget även för en förskola, vård- och omsorgsverksamheter samt eventuellt trygghetsboende. Kombinationen av dessa ändamål ger en utvidgad tidsram för mänsklig aktivitet inom området, så att det aldrig upplevs som tomt.

Närhet till kommunala förskolor, vårdcentral och offentlig service genom befintlig gång- och cykelnät kan innebära att många fler får nära tillgång till- och från sina hem genom resor som kan ske utan bil. Områdets närhet till andra anslutningar som kollektivtrafik och vägförbindelser till Motala och Linköping/Mjölby gör att fler människor lättare kan få ihop ett fungerande vardagsliv.

Miljö och riskfaktorer

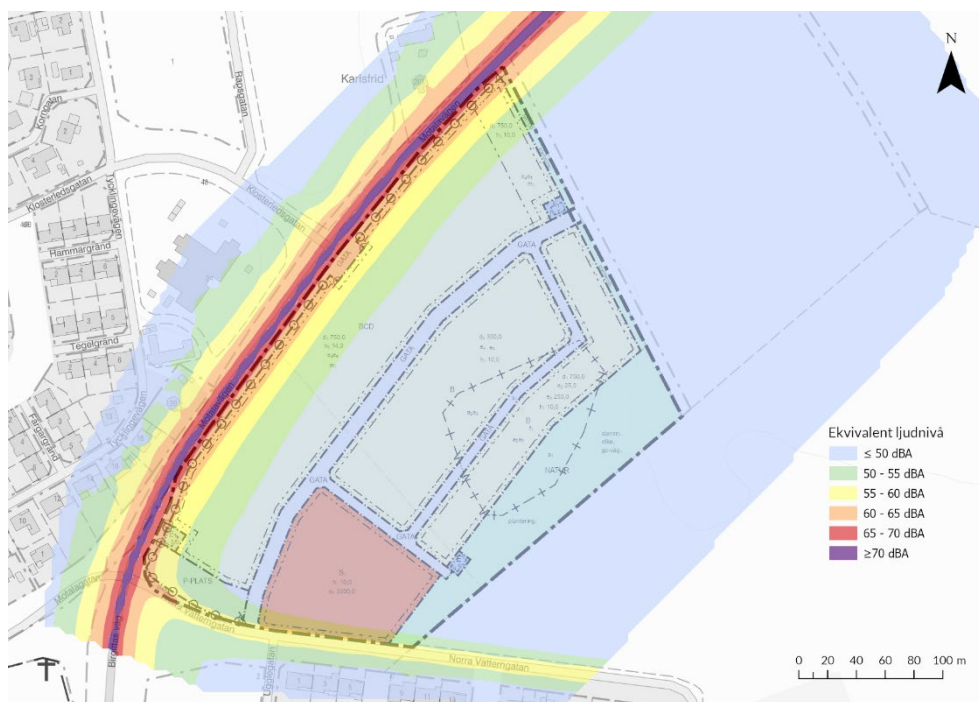
En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande kan medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts under rubriken *Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan*. Undersökningens slutsats är att en miljökonsekvensbeskrivning inte krävs inom ramen för detaljplanearbetet.

Buller och luft

Buller från trafik styrs i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Enligt riktvärdena i förordningen gäller att buller från väg vid ett bostadshus fasad inte ska överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder större än 35 kvadratmeter. För bostäder mindre än 35 kvadratmeter gäller 65 dBA. De maximala ljudnivåerna på den bullerdämpande sidan bör inte överstiga 70 dBA.

En trafikbullerutredning har utförts av AFRY AB (Efterklang) i april 2021⁵, kompletterat i september 2023. Utredningen visar att det är främst från Motalavägen som området är utsatt för buller. Av beräkningsresultaten går att utläsa att riktvärden för bostäder enligt trafikbullerförordningen klaras om avståndet till vägen är minst 25 meter. Riktvärden för uteplats kommer att erhållas om de placeras längre bort än 50 meter. Vid bebyggelse närmre än 25 meter till vägen förordar utredningen tillämpning av luddämpad sida. Tätare bebyggelse längs med Motalavägen kan också verka skärmande och uteplatser kan då placeras mer fritt. Gemensamma uteplatser och balkonger rekommenderas med placering skärmad av byggnader och vända bort från Motalavägen.

⁵ PM Trafikbullerutredning Vadeslätt. Efterklang, 2021-04-29



Figur 18: Bullerutredningskarta med ekvivalent ljudnivå, prognosår 2040 över plankartan

I samband med utbyggnad av området kommer en cirkulationsplats att anordnas vid korsning Motalavägen – Klosterledsgatan och Motalavägens karaktär kommer att ändras till lokalgata vid det läget, vilket bland annat kommer att innebära sänkning av den idag gällande hastighetsgränsen från 50 till 40 km/h. Dessa åtgärder kommer att sänka bullernivåerna ytterligare i området.

Bullerfrågan regleras ytterligare i planen med en bestämmelse m_1 om skydd mot störningar, som gäller inom de bullerutsatta kvarteren, se även avsnitt om ”*Motiv till detaljplanens regleringar*”. Kartbilden nedan visar att endast en begränsad del av planområdet kan påverkas av buller från Motalavägen med dagens trafiksituation.

Miljöteknisk markundersökning

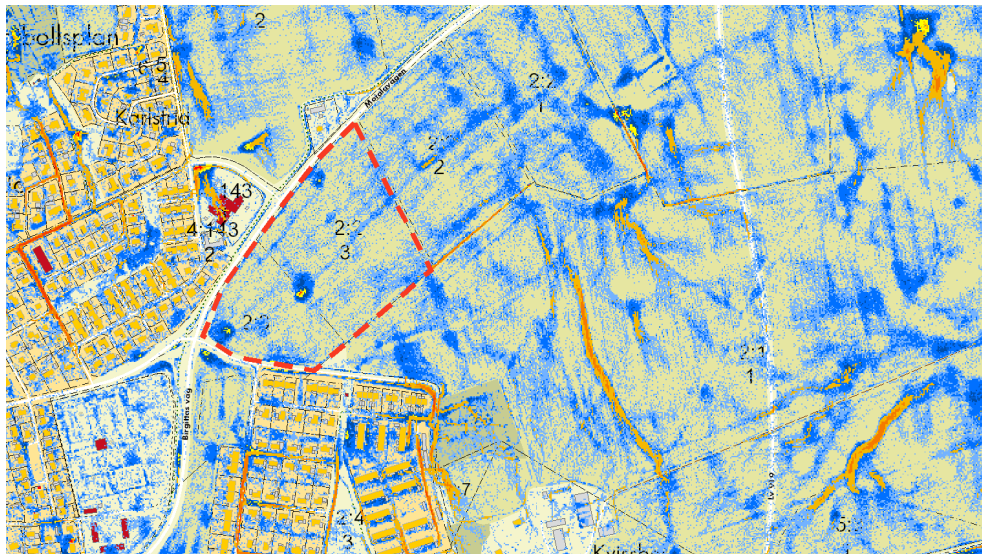
Under planarbetets gång har det konstaterats att det inte funnits någon känd bebyggelse, verksamhet eller industri inom planområdet och således görs bedömningen att någon miljöteknisk markundersökning inte behöver göras.

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 framför allt dagvatten med fler översvämningar som

följd och med ökad risk för bräddning av spillvatten. I tätorter riskerar särskilt lågpunkter i stadsmiljön att ställas under vatten där dagvattensystemen är underdimensionerade och där det inte finns ytliga avrinningsmöjligheter.

En skyfallskartering togs fram i januari 2021 för Vadstena stad i syfte att bedöma översvämningsrisker vid extrema skyfall. Av karteringen framgår de lågpunkter som löper större risk att översvämmas vid extrema skyfall, när dagvattennätet inte klarar att ta hand om vattenflödena.



Figur 19: Utdrag ur skyfallskarteringen som visar lågpunkter. Röda streckade linjen visar planområdets läge

Byggnader ska uppföras så att vatten vid översvämnning inte skadar byggnadens konstruktion. Regleringen i planförslaget gör att byggnader ska uppföras + 0,40 meter över färdigställd gatumark i och med att marken inom planen är mestadels platt. Detaljerad lösning för dagvattenhantering kommer att tas fram i samband med projektering. Plankartan kommer att kompletteras med höjdsättning innan planförslagets antagande.

Gator inom planområdet kommer att höjdsättas för att fungera som avrinningsvägar vid kraftiga skyfall. Även naturmarken kommer att höjdsättas på lämpliga nivåer för att omhänderta och avleda regnvatten från kvartersmark, utöver sin funktion som del av dagvattenlösningen. Planförslaget möjliggör plantering av träd vid gata och inom naturmark. Detta bidrar bland annat till lägre temperaturer i den bebyggda miljön och kan begränsa värmeböljor.

Påverkan på MKN

Vatten

Enligt förslaget kommer markanvändningen förändras inom området, vilket kommer att resultera i förändrad avrinning från planområdet, både med avseende på kvalitet och på kvantitet. Eftersom andelen hårdgjorda ytor ökar kommer mängden dagvatten att vara större och röra sig med högre flöde vid nederbörd. För att inte påverka nedströms dike och recipienten, på grund av större mängd dagvatten, planeras fördröjning, främst i en damm men även till viss del i ett dike inom naturmark, vid planområdets östra del.

I kapitel *Miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning* presenteras detaljerade uppgifter om förslagets påverkan på MKN. Dagvattenutredningen redogör översiktligt för planens påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsterna. De långa uppehållstiderna för dagvattendammarna innebär en högre reningsgrad och att partiklar i suspenderad fas kan sedimentera. Dagvattenutsläppet från planområdet bedöms inte påverka recipienten negativt eller möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsterna.

Projekteringen av dagvattensystemet kommer att följa dagvattenutredningens riktlinjer och förhålla sig till utredningens principer för att minska eller undvika påverkan på miljö kvalitetsnormerna.

Luft

MKN för luft bedöms inte påverkas av planförslaget.

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.

lanspråktagande av jordbruksmark

Det aktuella planområdet består av åkermark. Kommunen är medveten om den höga skydds nivån för jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § miljö balken och har därför noggrant övervägt lokaliseringen av ny bebyggelse.

Trots att mark nyligen planlagts norr om planområdet kvarstår ett påtagligt behov av fler bostäder i Vadstena. Efterfrågan på bostäder drivs av en viss befolkningsökning och en relativt stark inflyttning till kommunen, behov av varierade boendeformer och en ambition att bibehålla och stärka stadens attraktivitet och utbud av såväl kommunal- som privat service.

Det aktuella planområdet kompletterar befintlig planläggning genom att möjliggöra för ett differentierat bostadsutbud men även för att möjliggöra tillskapande av allmännyttig service i form av förskola och vårdverksamhet. På så vis bedömer kommunen att detaljplanen bidrar till en långsiktigt hållbar stadsutveckling.

Vadstena ligger på den östgötska slätten och omges av åkermark. Närmare 80 % av kommunen nyttjas som åkermark. Planområdet är en del av den tätortsnära randzonen där områden för bostäder och verksamheter pekats ut i översiktsplanen från 2013, samtliga på jordbruksmark och de bedöms likvärdiga i fråga om arrondering och markanvändning.

Genom att placera bostäder i direkt anslutning till befintlig infrastruktur och service minimeras behovet av ny exploatering på mer perifera områden, vilket bidrar till en effektiv markanvändning. Genom att, där det är möjligt utan att negativt inverka på riksintresset för kulturmiljö, bygga tätt och lågt bidrar kommunen till att effektivt hushålla med marken.

Kommunen har vid lokaliseringsprövningen gjort en avvägning mellan bevarandet av jordbruksmark och behovet av stadsutveckling. Alternativa områden har analyserats, men det aktuella området bedöms vara mest lämpligt med hänsyn till sammanhängande bebyggelsestruktur, närhet till service och hållbar infrastruktur och möjligheten att stärka Vadstenas attraktivitet som bostadsort.

Kommunen anser därför att det aktuella planområdet är en nödvändig del av en strategisk och långsiktig stadsutveckling. Den valda lokaliseringen är väl motiverad och bidrar till en balanserad avvägning mellan bebyggelseutveckling och bevarande av jordbruksmark. Kommunen bedömer inte heller att det finns alternativa tillväxtalternativ som inte innebär att stadens bebyggda miljö expanderar på jordbruksmark.

Vadstenas bostadsbehov

- Vadstena kommun har under de senaste åren vuxit och förväntas fortsatt växa på längre sikt. Kommunen har en relativt stark inflyttning till kommunen, vilket bedöms utgöra del av ett nationellt och regionalt bostadsbehov.
- Idag har det kommunala bostadsbolaget i stort sett inga vakanta hyreslägenheter och de bostäder som byggs hyrs snabbt ut. Kommunen har en tomtkö där intressenter har möjlighet att anmäla intresse som kontinuerligt fylls på.
- Då nuvarande översiktsplan antogs 2013 pekades ett antal områden ut som lämpliga för exploatering/utveckling för att tillmötesgå kommunens dåvarande utvecklings- och bostadsbehov. Dessa områden är idag antingen utbyggda, planlagda eller under pågående planering i detaljplaner och program.
- I Vadstena kommun har det över en längre tid (likt landet i stort) pågått en utveckling mot en allt äldre befolkning med stadigt negativa födelsetal och en övertikt av äldre personer som flyttar in till kommunen. Bostadsbyggandet blir

därför ett av de verktyg kommunen har för att jämna ut de obalanser som detta medför och skapa en hållbar tillväxt på längre sikt genom att kunna erbjuda ett differentierat bostadsbestånd.

- Framför allt är det tydligt att egnahem i form av nyproducerade villor i attraktiva lägen direkt appellerar till att de yngre åldersgrupperna/barnfamiljerna flyttar till kommunen, ett behov som detaljplanen är tänkt att tillmötesgå. Indirekt möjliggör nybyggande av andra boendeformer, såsom flerbostadshus och specialboenden, att skapa flyttkedjor med en demografisk föryngring i det äldre bostadsbeståndet. Byggande av trygghetsboenden bidrar därmed både till att tillgodose bostadsbehovet för den ökande andelen äldre, samtidigt som det skapar en bättre rörlighet inom bostadsbeståndet.
- Kommunen lyfter i sin granskningsversion av översiktsplan Vadstena 2040 att kommunen i sin långsiktiga planering bör ha en planberedskap på ungefär 1000 nya bostäder fram till år 2040. Det är viktigt att betona att det handlar om beredskap, inte att kommunen räknar med att det kommer att byggas så många bostäder i kommunen. Målet har beräknats utifrån, det antal bostäder, cirka 300, som byggts under de senaste 10 åren samt analyser av bostadsbehov och bostadsefterfrågan. I planberedskapen räknas Karlsfrid (detaljplan för Vadstena 4:44 öster om Tycklingevägen) och andra lagakraftvunna detaljplaner in.

Alternativa lägen för bostäder

Viss förtätning har skett i Vadstena, och äldre byggrätter har successivt tagits i anspråk. För närvarande bedrivs tre exploateringsprojekt av privata aktörer i olika skeden av processen i tätorten. Utöver det har kommunen identifierat två ytterligare områden:

- *Birgittaområdet:* Här pågår ett detaljplaneprogram för viss förtätning, men området kräver ny detaljplan och har högre kulturvärden. Bedöms inte lämpligt för småhusbebyggelse.
- *Hamnområdet:* Området främst avsett för hamnverksamheter och service i nära anslutning till befintlig industri. Bedöms inte lämpligt för småhusbebyggelse.

Utöver dessa områden finns ett antal grönytor inom tätorten. Vissa sammanhängande grönytor skulle teoretiskt kunna bebyggas, men många är redan utpekade som viktiga friluftsområden eller har höga sociala värden som aktivitetsytor och rekreationsområden. Dessa anses preliminärt olämpliga för exploatering.

Kommunen gör kontinuerliga genomlysningar för att identifiera möjliga kompletteringar med bebyggelse. Utifrån behovet avseende bland annat läge och storlek bedöms i nuläget inte lämpliga alternativa lokaliseringar finnas.

Hållbar lokalisering

Ur ett hållbarhetsperspektiv är det viktigt att stadsutvecklingen sker på ett sätt som effektivt utnyttjar befintlig infrastruktur, service och andra resurser. Planområdet bedöms vara ett av de mest fördelaktiga ur detta perspektiv, eftersom det erbjuder:

- Närhet till kollektivtrafik - Planområdet ligger nära en busshållplats med tät trafik mellan Motala och Vadstena. Kommunen planerar även att komplettera med en pendelparkering för att främja hållbart resande.
- God tillgång till gång- och cykelvägar - Området är anslutet till den nya gång- och cykelbanan mellan Motala och Vadstena.
- Närhet till kommunal service - Närhet till kommunal service och med ett nära avstånd till centrala Vadstena.
- Förbättrade gång- och cykelförbindelser - Planen syftar till att skapa tryggare och mer tillgängliga gång- och cykelvägar mellan Kvissbergsområdet, Tycklingeområdet och Vättern. Särskild vikt avses läggas vid att skapa säkra övergångar över Norra Västergatan och Motalavägen.
- service utbyggt i området såsom förskola, gator, ledningsnät och strövområde.

Detaljplanen tillför ytterligare kommunal service genom förskola och möjlighet till vård- och centrumverksamhet som utökar och kompletterar befintligt utbud.

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.

Siluetten framkommer på långt avstånd i landskapet efter att man har passerat rondellen norr om staden och fortsätter på förbifarten (länsväg 919) i riktning mot Vadstena. Viktigast för hur staden betraktas från långt avstånd är siktlinjerna från de äldre vägarna så som, i det här fallet, Motalavägen (länsväg 919) och från Hagebyhöga (länsväg 962), vilket även framgår i Kulturmiljöprogrammet för Vadstena kommun⁶, se även *Figur 20*.

⁶ Kulturmiljöprogram Vadstena kommun, WSP Samhällsbyggnad (*samrådshandling*)



Figur 20: Viktiga vyer mot staden från landsbygden (källa: Kulturmiljöprogram Vadstena kommun, WSP, 2024)

Med utgångspunkt LiDAR-data från Lantmäteriet har en 3D-modell över stadens bebyggelse byggts upp. Den befintliga bebyggelsen har därefter kombinerats med en 3D-modell över ett möjligt exploateringsscenario för området, där exploateringsgraden är den högsta tillåtna enligt regleringarna i planförslaget. Vyer från olika utblickspunkter har sedan exporterats och värderats utifrån hur mycket den föreslagna bebyggelsen påverkar stadssiluetten, i förhållande till befintlig bebyggelse.



Figur 21: Karta med vypunkternas läge och ungefärlig riktning för fotografering

Vy 1, från Hagebyhöga (närmare Motala)

Hagebyhöga är en viktig kyrkby öster om Vadstena med en historiskt stark koppling till staden, därför anses utsikten från den riktningen vara viktig. Från den här punkten visar studien att planförslagets genomförande inte innebär någon påverkan i hur staden betraktas på längre avstånd.

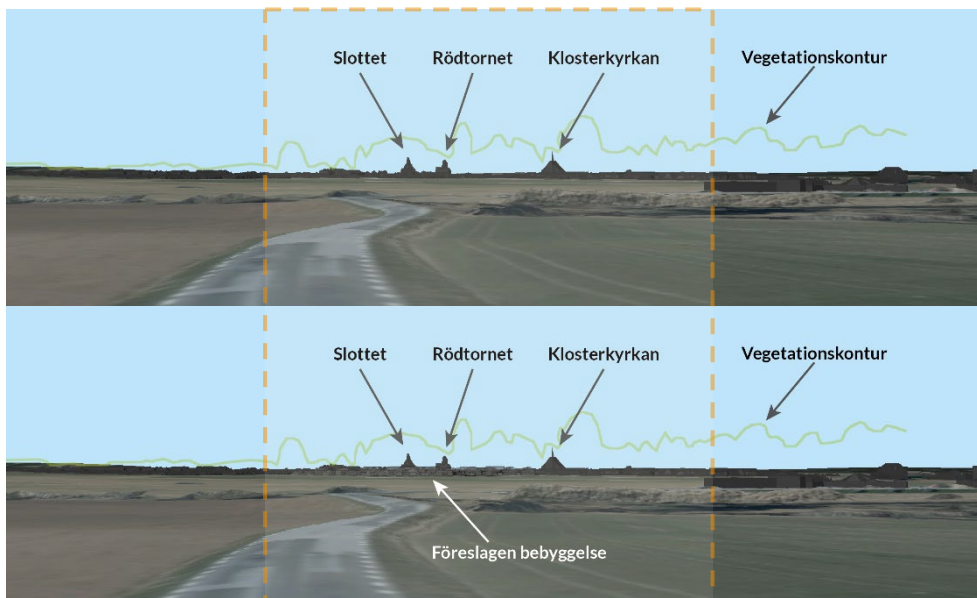
Bilden nedan redovisar att vegetationen i högsta grad skymmer staden. Endast slottets och rödtornets allra högsta delar är synliga medan planområdet ligger helt bakom träden och kommer därför inte upplevas visuellt.



Figur 22: Verklig vy från samma punkt som ovan

Vy 2, från Hagebyhöga, närmare Vadstena

Planförslagets genomförande innebär viss påverkan på hur staden betraktas från länsväg 962, lite närmare Vadstena. Vyerna nedan visar dock att stadssiluetten inte skadas då de viktiga landmärkena fortfarande dominerar.



Figur 23: Vyer från Hagebyhöga utan (ovan) och med (nedan) föreslagen bebyggelse (grå färg) och ungefärlig redovisning av skymmande vegetation (se även Figur 24)

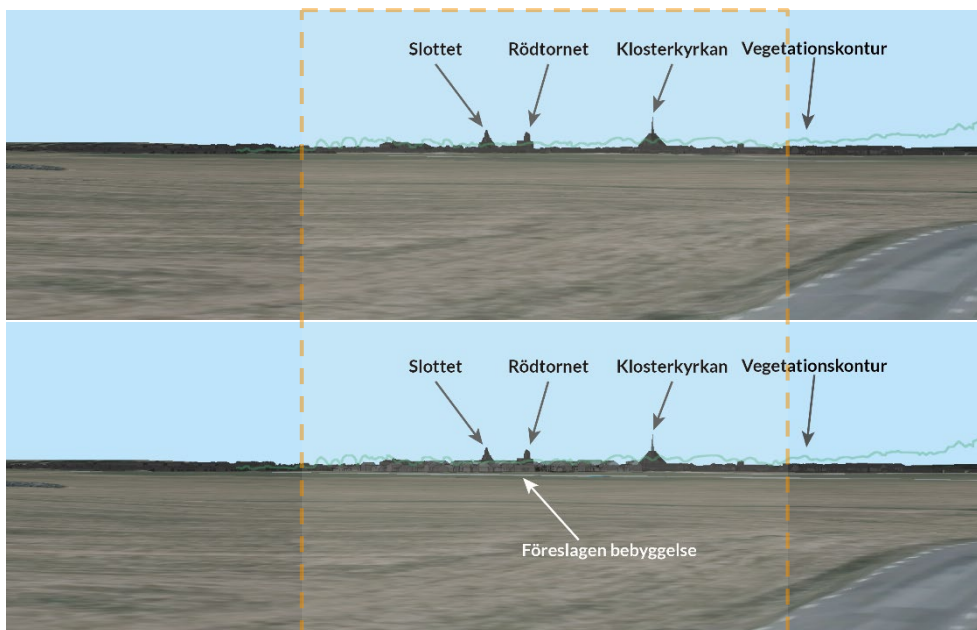
I verkligheten är påverkan ännu mindre på grund av den höga vegetationens roll. Vegetationen närmare vägen (skogsdungar, trädrader längs diken i jordbruksmark eller vid sidan om vägen) skymmer staden bakom sig, vilket gör att varken den befintliga eller den nya bebyggelsen kommer att synas mycket från denna punkt.



Figur 24: Verklig vy från samma punkt som ovan (Källa: Google maps, pga trafiksäkerhet)

Vy 3, från återvinningscentralen

En annan vy som har valts är också från länsväg 962, vid entrén till återvinningscentralen. Från denna punkt betraktar man staden över slätten och vegetationen längs vägen är inte lika framträdande. Det är tydligt från denna vinkel att stadssiluetten inte heller skadas av den föreslagna bebyggelsen.



Figur 25: Vyer från infarten till återvinningscentralen, utan (ovan) och med (nedan) föreslagen bebyggelse (grå färg) och ungefärlig redovisning av skymmande vegetation (se även Figur 26)

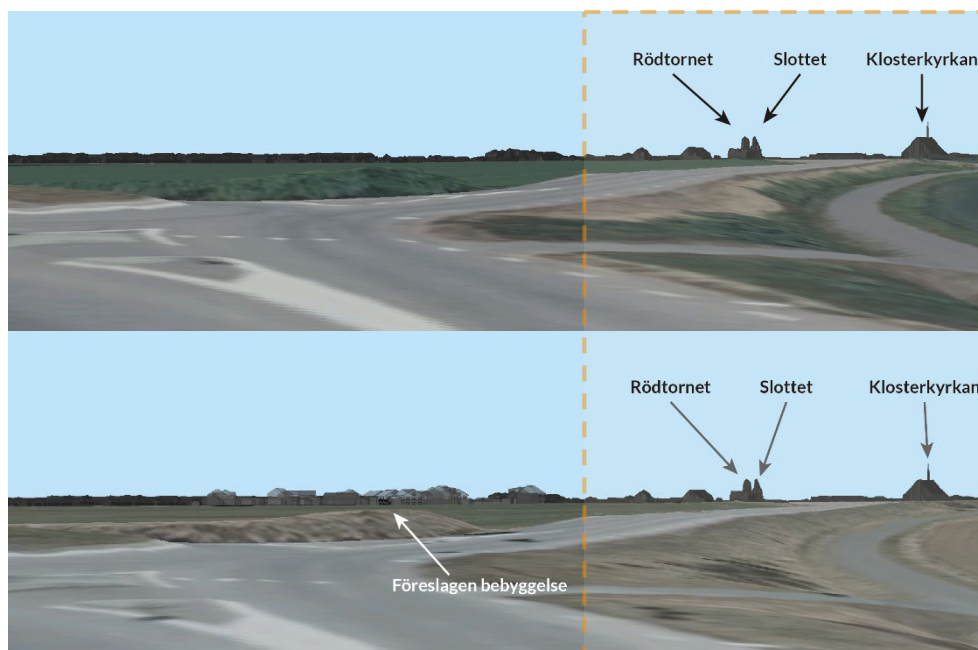
Dock har vegetationen i stadsmiljön en avgörande roll. Höga träd verkar som en barriär och enstaka träd i stadsvävnaden blandas ihop med byggnader för att skapa en mjukare övergång mellan staden och horisonten, än den som syns på 3D-modellen.



Figur 26: Verklig vy från samma punkt som ovan

Vy 4, från rondellen vid Motalavägen

En fjärde vy som har valts är från Motalavägen, vid korsningen mellan förbifarten (919) och vägen från Hagebyhöga (962). Från denna punkt är det dock tydligt att föreslagna bebyggelsen inte alls påverkar stadssiluetten, då planområdet ligger helt utanför siktlinjen mot stadskärnan.



Figur 27: Vyer från rondellen vid korsning mellan länsväg 919 och 962, utan (ovan) och med (nedan) föreslagen bebyggelse (grå färg)

Dessutom upplevs inte stadens landmärken som särskilt dominerande heller, på grund av tät och hög växtlighet, vilket redovisas i Figur 28.



Figur 28: Verklig vy från samma punkt som ovan

Den sammanlagda bedömningen

Begreppet påtaglig skada är centralt för tillämpningen av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken. Bedömningen av vad som utgör en påtaglig skada är alltid platsspecifik och knuten till åtgärdens art och omfattning. Generellt gäller att ett ingrepp som innebär att ett område förlorar de värden som motiverat dess utpekande ska bedömas som påtaglig skada.

Enligt Naturvårdsverkets allmänna råd till 3 kap. 6 § 2 stycket kan påtaglig skada uppstå om:

- en åtgärd med irreversibel (oåterkallelig) negativ inverkan på något eller några av de värden som utgör grunden för riksintresset
- den negativa inverkan blir så stor att området i något avseende förlorar sitt värde som riksintresse.

Aktuellt detaljplaneförslag möjliggör för etablering av samhällsviktiga verksamheter (förskola samt vård- och omsorgsboende) samt bostäder i ett läge som har bedömts vara det mest fördelaktiga. Kommunen har stöd för lokaliseringen i nuvarande översiktsplan från 2013 och tillhörande yttrande från Länsstyrelsen:

”Länsstyrelsen delar kommunens ställningstagande om riksintressena och anser att den bebyggelseutveckling som föreslås i staden och på landsbygden är förenlig med riksintressena på den övergripande nivån. Dock behöver kulturmiljövärdena inom riksintresseområdena särskilt analyseras och beaktas vid den framtida planeringen”.

Planförslaget har tagit hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård i enlighet med Länsstyrelsens tidigare yttranden och har i planförslaget fördjupat siktlinje- och stadssiluettsanalyserna utifrån de äldre vägarna Motalavägen och väg från Hagebyhöga och bedömer att redovisningen säkerställer hur riksintressets värden beaktas utan att påtaglig skada sker.

Planförslaget har justerats så att endast en glesare bebyggelse med villor och parhus i en till två våningar tillåts i områdets yttre kant i de delar som bedöms ha relevans avseende Länsstyrelsens tolkning av riksintressets uttryck:

”Den för den förindustriella staden kännetecknande direkta övergången i obebyggd, öppen mark norr om staden samt Anblicken från det omgivande slättlandskapet samt slutna bebyggelse i de centrala delarna och mer öppet byggnadsätt och grönskande tomter mot ytterkanterna”.

Närmast Motalavägen och därmed inte i direkt möte med obebyggd öppen mark bedöms, med hänvisning till siluetten och anblicken, möjligt med bebyggelse i två till tre våningar i form av vård- och omsorgsboendet alternativt flerfamiljs- eller småhus. Detta stämmer väl överens med täthetsberäkningar som anges i översiktsplanen från 2013.

Byggnadsvolymerna regleras av planförslaget med en kombination av takvinkel och nockhöjd samt material, kulör och utformning för att inte påtagligt skada stadssiluetten.

Analysen visar att detaljplaneförslaget, sett från de fyra vyerna, medför mindre påverkan på stadssiluetten. Bebyggelsen underordnar sig tydligt den dominerande slottsmiljön som rödtornet och klosterkyrkan. Tillkommande bebyggelse underordnar sig även bakomliggande bebyggelse såväl som vegetation som omger stadskärnan. Vidare är den upplevda påverkan begränsad till specifika sträckningar, siktfält och synvinklar längs med aktuella infartsvägar.

Utöver ovan nämnd analys sker ingen påverkan vad gäller tillgängligheten till den kulturvärdefulla miljön. De planerade åtgärderna är dessutom lokaliserade långt, cirka 550 – 950 meter, från riksintresseområdets geografiska avgränsning (se även *Figur 9*).

Kommunens sammanlagda bedömning är, med hänsyn till planens syfte och regleringar samt beskrivning av riksintresse och yttrande från Länsstyrelsen, att påverkan bör anses acceptabel och att planförslagets påverkan på riksintresset är begränsad och inte innebär någon påtaglig skada på riksintresset.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

I detta kapitel redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan utan utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplanen

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökad förfarande. 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 1 2023
Granskning	Kvartal 1 2025
Antagande	Kvartal 2 2025
Laga kraft	Kvartal 2 2025

Tidplan för detaljplanens genomförande

Tidplanen för genomförande är preliminär. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark kan komma att byggas ut parallellt vilket kommer studeras i den fortsatta processen.

Start utbyggnad av allmän plats	Tidigast kvartal 4 2025
Start utbyggnad av kvartersmark	Tidigast kvartal 2 2026
Färdigställande allmän plats	Tidigast kvartal 4 2026

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

Huvudregeln i plan- och bygglagen, PBL, anger att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan. Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan

kommunen bestämma detta i detaljplanen och det regleras då genom en egenskapsbestämmelse om huvudmannaskap på de allmänna platserna.

Vadstena kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunen ansvarar för anläggande, skötsel och drift att den tillkommande allmänna platsmarken - gator, gång- och cykelvägar, natur- och parkmark, skyddsplanteringar och lektyor med mera.

Inom allmän plats; NATUR kommer en dagvattenanläggning att byggas, som består av en dagvattendamm, dike och ledningar. Vadstena kommun och VA-huvudmannen ansvarar gemensamt för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenanläggningen. Vadstena kommun bygger anläggningen, som bekostas av VA-huvudmannen. Vadstena kommun ansvarar därefter för skötsel av markytan där anläggningen ligger och VA-huvudmannen för drift och underhåll av dagvattendammen, diket och tillhörande ledningar.

Kvartersmark

Fastighetsägare ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken genom att respektive fastighet utformas och bebyggs enligt detaljplanen.

Ledningar

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

Vadstena kommun ansvarar för utbyggnad av fjärrvärmenätet inom planområdet. Frågan om drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt utreds i senare skede.

Avtal

Arrendeavtal

Planområdet är en del av ett större sammanhängande område som brukas av en arrendator till Vadstena kommun. Kontinuerlig dialog förs med arrendatorn med avsikt att marken ska kunna brukas så långt det är möjligt.

Marköverlåtelse

Bostadskvarteren i området är huvudsakligen tänkta att delas i småhusfastigheter och säljas via kommunens tomtkö för bostadsbyggande i egen regi.

Vadstena kommun är byggherre för förskolan samt vård- och omsorgsboendet.

Kvartersmark med enskilt och allmänt ändamål

Planförslaget medger en kombination av enskild och så kallad allmän markanvändning inom ett kvarter längs Motalavägen. De ändamål som kan betraktas som allmänna är Centrum (beteckning C) och Vård (beteckning D).

Kommunen äger mark inom hela planområdet och har rådighet över all blivande kvartersmark. Kommunen säkerställer genom markanvisningar att endast mark som kommer att användas för enskilda ändamål säljs. Ytterligare förbehåller sig kommunen rätten att återerövra marken ifall villkoren för markanvisningen inte följs inom viss tid, det vill säga om bebyggelsen inte kommer på plats enligt markanvisningsavtalet. Genom detta förfarande säkerställer kommunen att situationer där inlösenregler behöver tillämpas inte uppstår.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

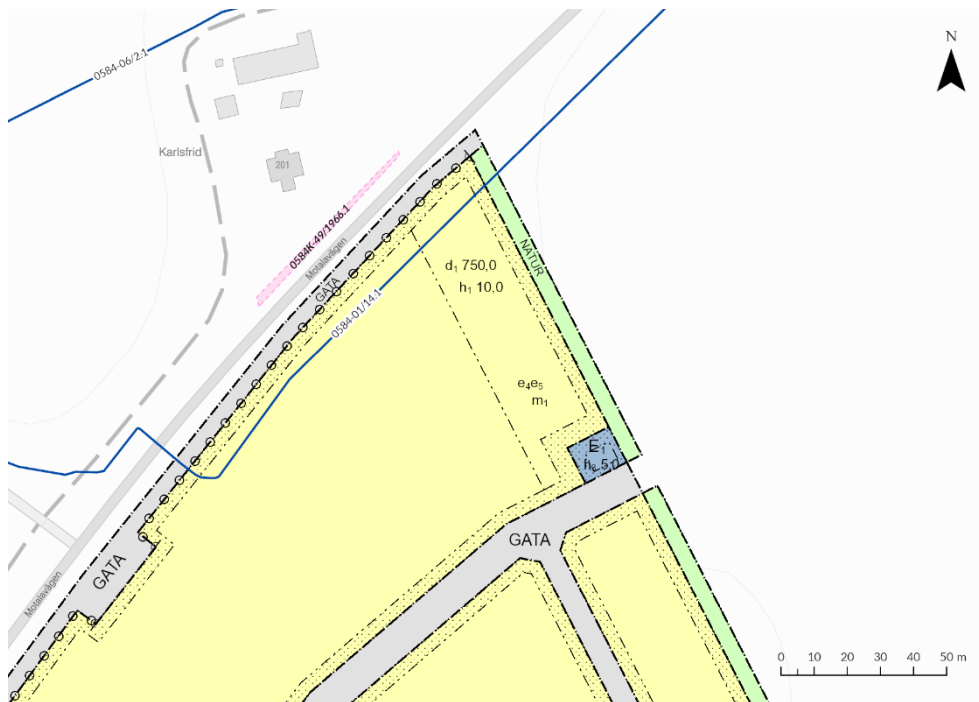
Fastighetsbildning

Detaljplanens genomförande kommer att kräva fastighetsbildning. Avstyckning från fastigheten Kvissberg 2:2 och Kvissberg 2:3 kommer att ske till allmän platsmark och kvartersmark och kommer sedan, vartefter markanvisning sker, styckas till separerade fastigheter (beroende på typ). Områdets yttre kvarter kommer att styckas i småhusfastigheter och fördelas i tomtkö samt mark anvisas genom anbudsförfarande.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Inom planområdet löper idag två ledningsrätter. 0584-01/14.1 (TELE), till förmån för TELIA AB, se *Figur 29* och 0584-98/9.1 (STARKSTRÖM), till förmån för VATTENFALL VÄTTERNÄT AB samt VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB, se *Figur 30*.

Enligt ledningsägarens uppgifter förekommer ledningar inom området såväl på säkert (inmätt) som osäkert läge. Planens genomförande kräver att ledningar som kvartersmark flyttas till allmän platsmark (gata eller natur). Detta sker i dialog med ledningsägaren.



Figur 29: Ledningsrätt för teleledningar, inom planområdets norra del



Figur 30: Ledningsrätt för elledningar, inom planområdets södra del

Genom planområdet har även en ledningsrätt betecknad 0584-98/9.1 för en gammal luftledning funnits. Ledningsrätten har upphävts på ledningsägarens initiativ.

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

Alla kostnader för upprättande av detaljplan, inklusive tillhörande utredningar och arkeologiska undersökningar och grävningar, sanering samt projektering och utbyggnad belastar områdets exploateringskalkyl och påverkar markpriset vid försäljning. Ingen ytterligare planavgift kommer att behöva erläggas i samband med kommande bygganmälan eller bygglov. Fastighetsägare bekostar detaljplanens genomförande inom kvartersmark.

Kommunala investeringar och kostnader

Kommunens investeringskostnader för allmän platsmark utgörs av anläggande av nya gator, trädplanteringar, tillskapande av nya grönytor inom området och nyanläggning av eventuell gång och- cykelväg.

Kommunen kommer att få ökade drift- och skötselkostnader för nya allmänna platser (gator, gång och- cykelvägar och grönytor) inom området.

Fördelningen av ansvar och kostnader för utbyggnad av dagvattenanläggningar inom planområdet mellan Vadstena kommun och VA-huvudman förtydligas i samband med projektering och tillhörande driftdokumentation för anläggningen.

Arkeologi

Kommunen ansvarar för alla kostnader som uppstår i samband med arkeologiska undersökningar inom området. Se även kapitel *Kulturmiljö och arkeologi*.

Fastighetsbildning med mera

Kommunen kommer att ta initiativ till att söka och bekosta alla fastighetsbildningsåtgärder som krävs för kvartersbildning och bildande av allmän platsmark inom området. Kommunen kommer även att stå för fastighetsbildning för de enskilda småhusfastigheter som avses fördelas och försäljas genom kommunens tomtkö. Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp ska betalas av fastighetsägaren enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

Allmän plats

Efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft, byggs den allmänna platsmarken ut etappvis. Preliminär tidplan anges under rubriken *Organisatoriska frågor* ovan.

Nya verksamhetsområden

I samband med planens antagande kommer verksamhetsområdena för vatten, spill- och dagvatten att utvidgas för att även omfatta de relevanta delarna av planområdet.

I enlighet med lag (2006:412) om allmänna vattentjänster §§ 6–9 behöver det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten utökas till att omfatta planområdet. Vattenförsörjning, spillvatten och dagvatten behöver ordnas i ett större sammanhang för det planerade området med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön.

Det bedöms ur miljösynpunkt lämpligt att inrätta verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten inom planområdet eftersom helhetslösningar kan göras som både har högre reningskvalité och inte blir lika ekonomiskt kostsamma som enskilda lösningar. Detaljplanen innefattar ett stort geografiskt område som ska byggas ut över tid. Då detaljplanen utgör en tätortsutvidgning, som i enlighet med översiktsplanen ska ske genom en långsiktigt hållbar stadsutveckling, så är en utbyggnad av verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten motiverat.

Att anlägga enskilda lösningar bedöms inte som möjligt i planförslaget på grund av tätheten och mängden fastigheter i förhållande till avståndskravet som finns mellan tekniska anläggningar. Kommunalt dricksvatten, spillvatten och dagvatten bidrar även till en högre standard, vilket Motala kommun ser som aktuell i denna stadsdelsutveckling. Att utöka verksamhetsområdena för att omfatta planområdet bedöms även som positivt för bland annat miljö kvalitetsnormer för vatten och Agenda 2030 mål rent vatten och sanitet för alla. Genom att utöka verksamhetsområdena och omhändertagande av dagvatten bidrar planområdet inte till ytterligare föroreningar, ökade vattenflöden och liknande i angränsande vattendrag. Det är därför lämpligt att inrätta verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten inom planområdet med hänsyn till miljö kvalitetsnormer för vatten, människors hälsa och miljö samt Agenda 2030.

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.

Vatten- och spillvatten

Bebyggelsen inom aktuellt planområde kommer att anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät. Befintliga ledningar finns söder, väster och norr om planområdet.

En förprojektering av vatten- och spillvattenledningar har beställts och genomförs. Planhandlingarna kommer att kompletteras med relevanta uppgifter om höjdsättning innan planens antagande.

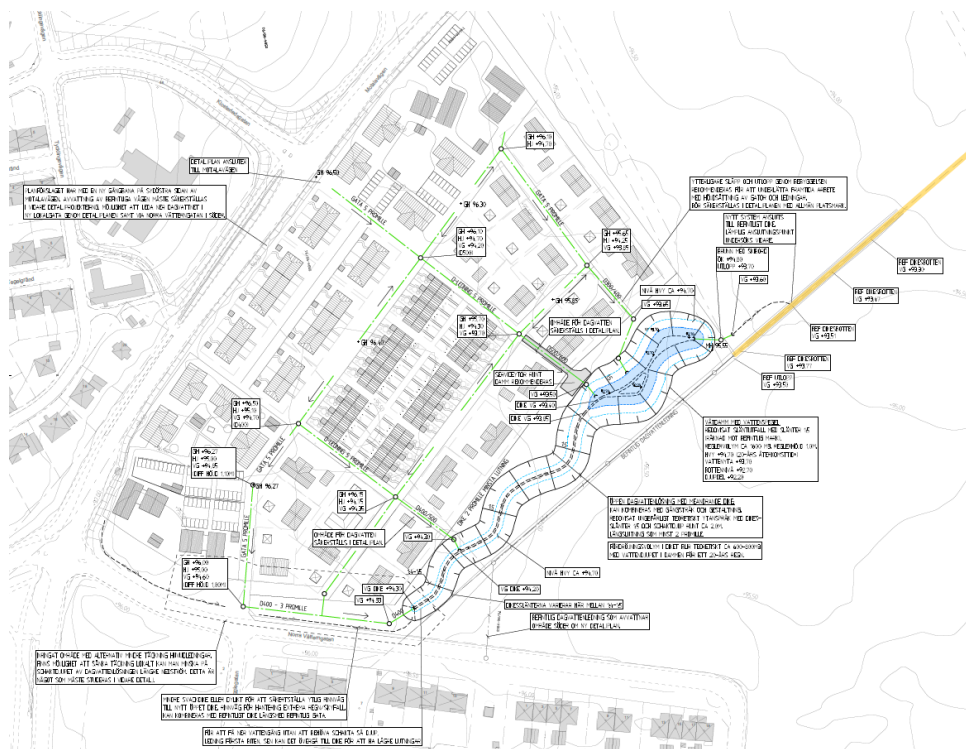
VA-ledningar kommer i möjligaste mån att placeras inom allmän platsmark (GATA och NATUR). Vatten- och spillvattennätet behöver detaljprojekteras vid genomförandet av detaljplanen.

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

Områdets förutsättningar kring dagvattenhantering har utretts i samband med detaljplaneförslaget i en dagvattenutredning som utfördes av Tyréns⁷. Planförslaget innefattar de hanteringsåtgärder som rekommenderas av utredningen. En dagvattendamm har möjliggjorts inom den nordligaste delen av naturmarken och öppna diken möjliggörs i övriga naturområdet.



Figur 31: Utdrag ur dagvattenutredningen

Den föreslagna lösningen för dagvatten bygger på att dagvatten från kvartersmark inom detaljplanen tas hand om lokalt, inom den egna fastigheten, vilket fastighetsägaren ansvarar för. Efter fördröjning inom fastigheten leds dagvattnet vidare till det kommunala dagvattennätet via upprättade servisanslutningar eller via ytavrinning mot dagvattenanläggningen, med hjälp av lämplig höjdsättning av såväl kvarters- som allmän platsmark.

⁷ Dagvattenutredning Norra Kvissberg, Tyréns 2025-01-21 (slutrapport)

Det kommunala ledningsnätet som kommer att ligga inom allmän platsmark (gator och naturmark), utgör den första, uppsamlade delen. Gatemark med lämplig höjdsättning har för den här delen principiell betydelse då gatorna fungerar som avrinningsvägar till dagvattenbrunnar och även, via ytavrinning, till grönytor inom planområdet. Därefter leds dagvatten vidare till systemets andra del, ett uppsamlade dike vid planområdets sydöstra del. Diket ansluter sedan till en fördröjnings- och reningsanläggning i form av en våtdamm.

Den fullständiga rapporten, där dagvattensystemet beskrivs i detalj, utgör en bilaga till planhandlingarna.

För att säkerställa att ingen konstruktion skadas av översvämmande vatten regleras att kvartersmark inte får ligga lägre än intilliggande gatemark inom planområdet. Kvartersmarken får inte heller ligga lägre än intilliggande gata.

Dagvattenutredningen är översiktlig och redogör för dagvattenlösningens principer. Systemet kommer att projekteras och de tekniska detaljerna bestämmas i senare skede, i samband med projektering av gator och VA.

Quisbergs dikningsföretag

Det befintliga diket strax utanför planområdets nordöstra del ingår i ett dikningsföretag - Quisbergs dikningsföretag år 1948. Fastigheterna inom planområdet ingår inte i dikningsföretaget, vilket även framgår av *Figur 32* nedan. Områdets topografi tyder på att marken inom planområdet redan idag tillför viss mängd vatten till dikningsföretaget. I akten för dikningsföretaget saknas uppgifter om det dimensionerade flöde och kapaciteten i detta dike är inte heller utrett.

Dagvattenutredningen beskriver förhållandena kring dikningsföretaget och förordar en lösning där den föreslagna dagvattendammen kommer att dimensioneras stor nog att ta emot dagvatten både från planområdet och från det befintliga Kvissbergsområdet, strax söder om det nu aktuella planområdet (vars dagvatten redan idag släpps ut i samma dike). Avsikten är att minska belastningen på dikningsföretaget med hänsyn till flöden och förhindra skador nerströms.

Vid planering inom eller i direkt närhet av ett avvattningsföretag kan ändringar i markanvändning som de planen föreslår, teoretiskt göra att medelvattenflödena ökar och att detta i förlängningen riskerar att orsaka skador på dikningen längre nedströms.



Figur 32: 1948 års diktningföretags avgränsning. Röd markering visar planområdets avgränsning

Med lösningen som föreslås innebär det att det endast vid kraftiga skyfall kommer att brädda över överskottsvatten till befintligt dike. Eftersom den förändrade markanvändningen i normalfallet inte ska öka mängden dagvatten till diktningföretaget är bedömningen därför att de föreslagna åtgärderna i detaljplanen inte kommer att påverka diktningföretaget negativt.

Vid förprojektering ska kapaciteten i utsläppspunkten, det vill säga befintligt dike, säkerställas. Förutsättningarna kring diktningföretaget bedöms preliminärt ha utretts så långt det är möjligt inom ramen för detaljplanen.

Fjärrvärme

Vadstena kommun kommer att erbjuda anslutning till fjärrvärmenätet i området.

EI

Vattenfall Eldistribution AB äger elnätet i Vadstena stad. Elnätet behöver förstärkas för att försörja det nya planområdet med el. Mark för tillkommande transformatorstationer planläggs inom det aktuella planförslaget. Efter dialog med vattenfall har två E-områden avsatts åt transformatorstationer.

Tele och opto

Tele

Övergripande teleledning (Skanova) finns inom befintliga ledningsstråk inom planområdets norra del. Nya kablar för tele och bredband kommer att förläggas inom allmän platsmark, i första hand inom gatumark.

Opto

Vadstena kommun äger, via det kommunala bolaget Vökby, fibernät i den största delen av tätorten. Det kommunala nätet byggs ut kontinuerligt och nya områden försörjas med fiber. Vid utbyggnad av området kommer tomrör för fiber att förläggas i gatan.

Avfall

För omhändertagande av avfall gäller kommunens föreskrifter om avfallshantering. Plats för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerad och anpassad för den faktiska mängd avfall som genereras inom området. För hämtningsfordon som ska samla in avfallet i anslutning till utsorteringsplatsen ska tillräckligt utrymme finnas. För avfall som avviker från vanliga hushållsavfall bör kontakt tas med vatten- och avfallsnämnden i Motala kommun.

Mer information och riktlinjer finns att läsa i handbok för avfallsutrymmen utgiven av Avfall Sverige.

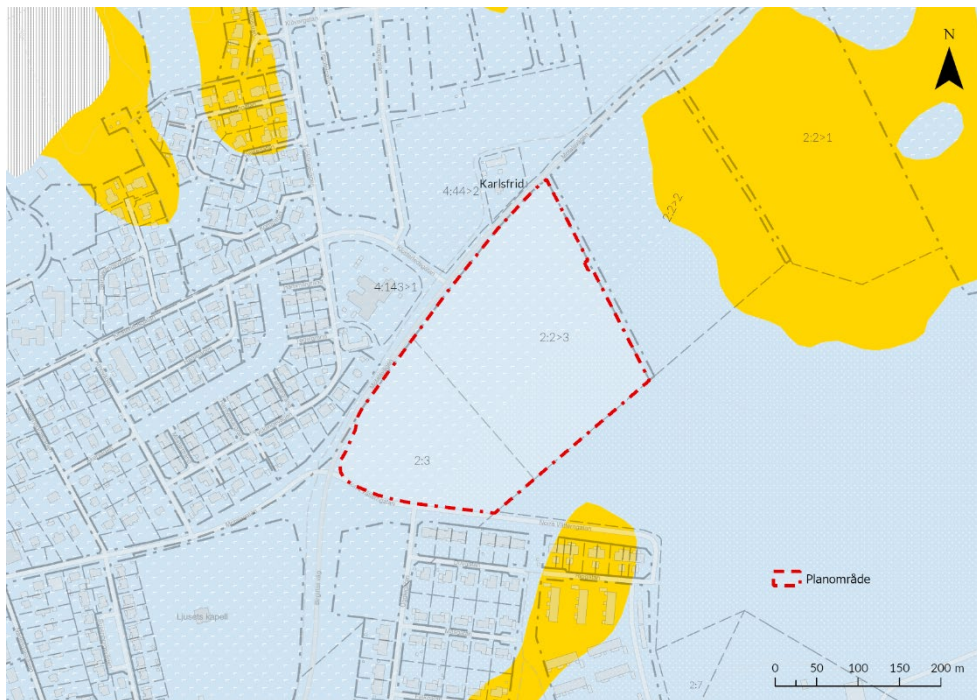
Geoteknik

Områdets geotekniska förutsättningar har undersökts i en geoteknisk utredning utförd av Tyréns i samband med planarbetet (2021-10-01).

Enligt SGU:s jordart- och jorddjupskarta består de ytliga jordarterna främst av lermorän och sandmorän (*Figur 33*).

Jorddjupet uppskattas till 3 till 10 meter. SGU:s berggrundskarta beskriver att berggrunden förväntas utgöras av kalksten.

Området är flackt och någon stabilitetsrisk föreligger därmed inte. Generellt kan höjning av marknivå med upp till 1 meter utföras. I senare skede när det finns ett färdigt förslag på marknivåer och färdig golvhöjd bör geotekniker dock granska detta.



Figur 33: Planområdet markerat med röd streckad gräns på SGU:s jordartskarta

Grundläggning

Preliminärt kan byggnader upp till två våningar grundläggas med kantförstyvad bottenplatta på mark utan att oacceptabla sättningar uppstår. Dock kommer det att behövas kompletterande geotekniska undersökningar inför projektering av byggnader med undersökningspunkter i de planerade byggnadslägena. I en punkt (21T01) har något lösare silt och lera påträffats och utbredningen av det området behöver avgränsas med ytterligare undersökningar. Grundläggning utförs frostskyddat och med normal dränering och schaktbotten ska tillses vara fri från organiskt material samt hållas is- och tjälfri.

Det bedöms att vägar och parkeringsytor inom undersökningsområdet kan grundläggas utan speciella förstärkningsåtgärder förutsatt att vägar inte läggs i bankhöjd högre än 1 meter ovan nuvarande marknivå.

Markradon

Enligt en radonmätning som gjordes för Kvissberg (SGI 1982) finns inga risker för höga markradonvärden för Norra Kvissberg, det vill säga det aktuella planområdet.

UNDERSÖKNING OM DETALJPLANEN ANTAS MEDFÖRA BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning genomförs för att svara på frågan om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (BMP), där undersökningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en strategisk miljöbedömning ska göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver tas fram för en plan eller ej. För en plan som kan antas innebära betydande miljöpåverkan skall enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (2010:900) en strategisk miljöbedömning göras och en MKB tas fram.

Checklistan, som går att finna i bilagan, ska också användas till att identifiera frågor som bör utredas vidare i planarbetet, trots att planens genomförande inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Då bedömningarna görs i ett tidigt skede i planarbetet ska de ses som preliminära och möjliga att förändra. Detta eftersom det under planarbetets gång både kan tillkomma ny kunskap och sådant som gör att planförslaget behöver justeras.

Begrepp:

Strategisk miljöbedömning
Miljökonsekvensbeskrivning
Undersökning

Processen för miljöbedömning- och konsekvensbeskrivningsarbetet
Skriftlig dokumentation av miljöbedömningen
Bedömning av om en plan behöver MKB eller ej

Slutsatser och ställningstaganden

Med utgångspunkt från checklistan gör kommunen bedömningen att ett genomförande av planförslaget ej medför betydande miljöpåverkan enligt MB kap 6 § 11. En miljöbedömning enligt MB kap 6 § 11-16-18 bedöms därmed inte behöva göras.

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

Per Hallin, mark- och exploateringsingenjör, fastighets- och exploateringsavdelningen

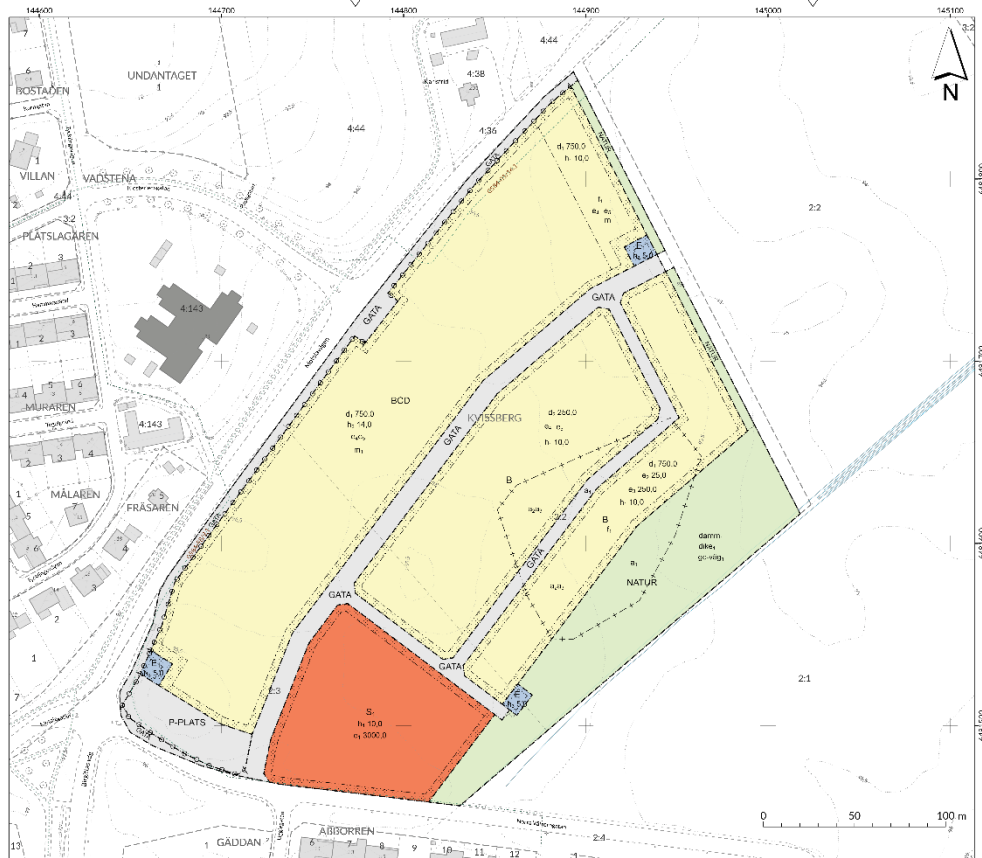
Utöver nämnda personer har en referensgrupp bestående av sakkunniga tjänstemän inom samhällsbyggnadsförvaltningen, kultur- och utbildningsnämnden samt vatten- och avfallsenheten i Vadstena/Motala deltagit.

Anna Säfström
Plan- och bygglovschef

Nasos Alexis
Planarkitekt/GIS-samordnare

BILAGOR

Plankarta



Planbestämmelser

GRÄNSLINJER

- · — · — · Planområdesgräns
- · — — — · Användningsgräns
- · · · · · Egenskapsgräns
- + — Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA** Gata
- P-PLATS** Parkering
- NATUR** Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder
- C** Centrum
- D** Vård
- S₁** Förskola
- E** Tekniska anläggningar
- E₁** Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utförning av allmän plats

damm₁ Damm för omhändertagande av dagvatten ska finnas

dike₁ Dagvattendike ska finnas

gc-väg₁ Gång- och cykelväg

Ändrad lovplikt


a₁ Marklov krävs även för alla typer av grävning och fyllning inom allmän platsmark fram till att en arkeologisk förundersökning har genomförts.

Stängsel, utfart och annan utgång

⌋ ○ ∞ Utfartsförbud

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förses med byggnad.

Fastighetsstorlek

d₁ 750,0 Minsta fastighetsstorlek är 750,0 m²

d₂ 250,0 Minsta fastighetsstorlek är 250,0 m²

Höjd på byggnadsverk

h₁ 10,0 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 10,0 meter.
Komplementbyggnad får uppföras med högst 5 meter nockhöjd

h₂ 14,0 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 14,0 meter.
Komplementbyggnad får uppföras med högst 5 meter nockhöjd

h₃ 5,0 Högsta nockhöjd är 5,0 meter.

Markens anordnande och vegetation

Kvartersmark får inte ligga lägre än intilliggande färdigasfalterad gatumark

Placering

Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot annan fastighet med byggrätt. Placering vid fastighetsgräns medges endast för par- och radhus

Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, alternativt sammanbyggas

Garage eller carport ska placeras med entrén minst 6 meter från gräns mot gata

Skydd mot störningar

m₁ Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vänta mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå mellan 22.00 och 06.00 på högst 70 dBA. För en bostad om högst 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden ska denna ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (värdet får överskridas med högst 10 dBA upp till fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00)

Stängsel, utfart och annan utgång

⌋ ○ ⌘ Utfartsförbud

Takvinkel

Minsta takvinkel är 23,0 grader.

Utformning

f₁ Endast friliggande en- eller tvåbostadshus

Fasader, staket och plank ska målas i jordfärger

Utförande

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

Källare får inte finnas.

Grundläggning ska utföras radonskyddande

Utnyttjandegrad

e₁ 3000,0 Största byggnadsarea är 3000,0 m² inom användningsområdet.

e₂ 25,0 Största byggnadsarea är 25,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

e₃ 250,0 Största byggnadsarea är 250,0 m² per fastighet.

e₄ Största byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom användningsområdet, inklusive komplementbyggnader. Gäller ej för friliggande en- eller tvåbostadshus

e₅ Största byggnadsarea för friliggande en- eller tvåbostadshus är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet, dock som mest 250 kvadratmeter, inklusive komplementbyggnader

Villkor för startbesked

a₂ Startbesked får inte ges för uppförande av byggnad, grävning eller fyllning förrän en arkeologisk förundersökning har genomförts.

Ändrad lovplikt

a₃ Marklov krävs även för alla typer av grävning och fyllning inom kvartersmark fram till att en arkeologisk förundersökning har genomförts.

GENOMFÖRANDETID

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

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**