



VADSTENA
KOMMUN

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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE



Granskningshandling

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

Innehåll

Bakgrund	2
Genomförande av samråd	2
Inkomna yttranden och synpunkter	2
Referat av inkomna yttranden och synpunkter under samrådsmötet med kommunens kommentar	3
Länsstyrelsen	3
Länsstyrelsens sammanfattade bedömning.....	3
Bedömning enligt kap 11 PBL.....	3
Allmänt och rådgivande	4
Plantekniska råd	6
Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas	6
Lantmäteriet	7
För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras	7
Markanvisningsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte	7
Delar av planen som bör förbättras.....	8
Delar av planen som skulle kunna förbättras	9
Vattenfall.....	9
Vatten- och avfallsnämnden	10
Östgötatrafiken	11
Kollektivtrafik.....	11
Kultur- och utbildningsnämnden.....	12
Postnord	12
Skanova AB.....	13
Sammanfattning	13
Ändringar i plankartan:	13
Ändringar i planbeskrivningen:	13

Bakgrund

Vadstena växer och det finns ett behov av ytterligare mark för bostäder inom Vadstena stad. Planområdet är utpekad i gällande översiktsplan som område för bostäder och till viss del handel. Planområdets läge i staden anses strategiskt med hänsyn till närhet av redan befintlig infrastruktur som busshållplats, gator, förskola och ledningsnät. Beslut om att påbörja detaljplanearbetet fattades 2021-03-16 av samhällsbyggnadsnämnden och beslutet ligger till grund för denna detaljplan.

Plan- och bygglovavdelningen fick 2021-03-16 § 19 i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att påbörja detaljplanearbetet för del av fastigheten Kvissberg 2:2 och Kvissberg 2:3 (Norra Kvissberg).

Genomförande av samråd

Detaljplaneförslaget var föremål för samråd under tiden 27 februari - 7 april 2023. Planhandlingar, eller information om var de fanns tillgängliga, sändes till berörda myndigheter, sakägare och berörda grannar via post eller digitalt. Handlingarna var även utställda i kommunhuset, på Vadstena bibliotek samt på kommunens webbplats.

Kungörelse om samrådet publicerades 27 februari 2023 i Motala-Vadstena Tidning och på kommunens digitala anslagstavla.

Ett samrådsmöte hölls den 22:a mars 2023 kl. för att informera allmänheten om förslaget och svara på frågor.

Inkomna yttranden och synpunkter

Under samrådstiden inkom följande 9 synpunkter:

Avsändaren	Ankomstdatum	Synpunkter
Skanova	2023-03-16	✓
Kultur- och utbildningsnämnden	2023-03-22	-
PostNord	2023-03-24	-
Lantmäteriet	2023-03-31	✓
Östgötatrafiken	2023-04-03	✓
Vattenfall	2023-04-04	✓
Länsstyrelsen	2023-04-05	✓
Vatten- och avfallsnämnden	2023-05-03	✓
Solör	2024-03-04	✓

Referat av inkomna yttranden och synpunkter under samrådsmötet med kommunens kommentar

Inkomna yttranden citeras och kommenteras nedan i den mån de kräver något bemötande.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens sammanfattade bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens ambition att skapa flexibel bebyggelse med blandade samhällsfunktioner. Detaljplanen är förankrat med omgivande bebyggelse, kommunikationer och funktioner.

Kommunen behöver bland annat studera noggrannare stadens siluett och siktlinjer, motivera bestämmelser och förtydliga dagvattenutredningen.

Bedömning enligt kap 11 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planen berörs av riksintresse för Turism- och rörligt friluftsliv (Vättern med öar och strandområden). Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planen inte skadar riksintresset.

Planen berörs av riksintresse för totalförsvarets militära del (stoppområde för höga objekt). Länsstyrelsen anser att kommunen säkerhetsställer att planen inte påverkar riksintresset genom lämplig bestämmelse om högsta nockhöjd.

Planen berörs av riksintresse för kulturmiljövården Vadstena [E8] där stadens siluett och anblicken från det omgivande slättlandskapet är viktiga uttryck för riksintresset. Länsstyrelsen anser att kommunen ska fördjupa siktlinje- och stadssiluettanalyserna utifrån de äldre vägarna, så som Motalavägen och från Hagebyhöga, för att kunna redovisa och säkerställa hur riksintressets värden beaktas i detaljplanen utan påtaglig skada.

***Kommentar:** Synpunkten beaktas. Kommunen kompletterar siktlinjestudien innan granskning. Planförslaget har justerats för att säkerställa att bebyggelsen anpassas till riksintresset för att undvika påtaglig skada.*

Miljökvalitetsnormer

Planområdet berör vattenförekomsterna Motala-Klockrike och Fornåsa. Länsstyrelsen anser att en bedömning, befintlig status, och risker som detaljplanen kan ge upphov till på förekomsternas MKN saknas.

Kommunen ska förtydliga detta i planen inför granskning.

Länsstyrelsen anser att det saknas bedömning på Vättern som är ett vattenskyddsområde och dricksvattentäkt. Kommunen ska förtydliga detta i planen med hur dessa kan tänka påverkas. Länsstyrelsen understryker vikten av att den dagvattenutredningens förslag följs för att minska påverkan på MKN.

Kommentar: Synpunkten beaktas. Kommunen förtydligar de risker som berör vattenförekomsterna Fornåsa, Motala-Klockrike och Vättern. Kommunen kompletterar även med en bedömning på Vättern som vattenskyddsområde. Dagvattenutredningen har reviderats och innefattar uppgifter om Fornåsa som hade missats. Planbeskrivningen har kompletterats med utvecklat resonemang kring påverkan på recipienten.

Hälsa och säkerhet

Buller

Det aktuella området är idag utsatt för buller från Motalavägen. Länsstyrelsen anser att det är bra att en trafikbullerutredning har tagits fram. Planbeskrivningen anger att utredningen är utförd i 2 steg men kommunen redovisar bara 1 steg. Allt arbete med trafikbuller ska vara utrett innan bygglovsprocessen. Utredningen anger värden i dagsläget men inte prognos för förväntad trafik och påverkan från Motalavägen. Länsstyrelsen anser att kommunen ska komplettera med dessa uppgifter.

Den föreslagna bestämmelse m_1 är otydlig och olämplig. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen behöver på ett tydligt sätt redovisa hur byggnader avses placeras samt hur lägenheterna kommer att utformas för att säkerställa att gällande riktvärden inte riskerar att överskridas. Även placeringen och utformningen av uteplatser bör beskrivas tydligt. Det är i detta sammanhang viktigt att den föreslagna ekvivalentnivån på bullerdämpade sidor (55 dBA) korresponderar mot riktvärdet för uteplatser (50 dBA). Bestämmelsen ska tydligt kunna avläsas i plankartan.

Störningar

Länsstyrelsen anser att kommunen har tagit hänsyn till billackeringsverksamheten och reglerat med 100 m skyddsavstånd till de planerade bostäderna.

Kommentar om buller: Bestämmelsen m_1 följer Boverkets¹ rekommendationer och Naturvårdsverkets riktvärden. Kommunen anser att den är tydlig och kan tillämpas vid bygglovsprövning.

Bullerfrågan är färdigutredd och relevant text i planbeskrivningen ändras för att vara förenlig med det riktiga läget. I planbeskrivningen görs även en redovisning av kommunens intentioner kring Motalavägens framtida karaktär som ändras till lokalgata med hastighetsgräns på 40 km/timme från 50 som gäller idag.

En uppföljning av lackeringsfirmans omfattning och status har gjorts och den uppdaterade bedömningen är att det inte förekommer skäl att tillämpa skyddsavståndet i planen. Planhandlingarna har därmed reviderats i aktuell punkt.

Allmänt och rådgivande

Planformalia

Länsstyrelsen anser att planförslaget överensstämmer med översiktsplan från 2013. Planen handläggs med utökat förfarande.

¹ <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/lamplighetsbedomning/buller-vid-detaljplanering/reglering-i-detaljplan/>

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Bostadsförsörjning

Länsstyrelsen ställer sig positivt till att kommunen tillgodoser bostadsbehovet som finns i Vadstena.

Jord- och skogsbruk

Aktuellt planområde består så gott som helt av åkermark med mycket god beskaffenhet. För att detaljplanen ska klara prövning enligt 3:4 miljöbalken anser Länsstyrelsen att kommunen närmare bör motivera det aktuella bostadsbehovets aktualitet med anledning av den mark som nyligen har planlagts norr om planområdet.

***Kommentar:** Synpunkten beaktas och planbeskrivningen kompletteras.*

Vatten

Planbeskrivningen anger att området ska ingå i verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten. Länsstyrelsen anser att kommunen bör redogöra ansvarsfördelningen för diket och dammen. Dagvattenutredningen bör förtydligas för att ge ökad förståelse för dagvattenhanteringen och de åtgärder som föreslås. Länsstyrelsen anser att kommunen bör förtydliga vad gäller ”avvattningsdiket” i planområdets södra del.

***Kommentar:** Synpunkter beaktas. Text om ansvarsfördelning för dagvattenanläggningen har lagts till i planbeskrivningen. Avvattningsdiket ligger utanför planområdet, dock i anslutning till detta. Planbeskrivningen har reviderats med avseende på denna punkt, för ökad tydlighet.*

Trafik/kommunikationer

Länsstyrelsen anser att kommunen knyter samman planförslagets kommunikationer med omgivningen. Övergångsställen placeras lämpligt med syfte att både kunna säkert ta sig till förskolan och andra kvarter.

Länsstyrelsen anser att rondellen möjliggör och skapar en säker och hastighetsbegränsad entré till Vadstena. Cykel och gångtrafik skapar möjlighet till säkra cykelturer och promenader.

Sociala frågor

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och anser att barnperspektivet har beaktats och att nödvändiga åtgärder har hanterats. Med närhet till förskolan har gång- och cykelvägar säkerställts på flera ställen så att hela planområde är anslutet. Säkra vägar är viktiga för trygghet i områden där barn vistas. Planförslaget innehåller grönområden som är viktigt för barnens hälsa och utveckling. Planen har närhet till befintlig rekreation och friluftsliv som gynnar folkhälsan.

Plantekniska råd

Länsstyrelsen anser att plankartan bör innehålla höjdsättningar eftersom det är viktigt för dagvattenhanteringen. Kommunen bör motivera till man valt att utgå ifrån + 0,004 meter över färdigasfalterad gatumark.

Kommentar: Kommunen har inte utgått ifrån +0,004 meter över färdigasfalterad mark, utan 0,40 meter över färdigasfalterad gatumark. Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande text angående bestämmelsen.

En förprojektering av gator och ledningar (framför allt dag- och spillvatten) kommer att genomföras och plankartan kommer att kompletteras med angivande gatuböjder innan planens antagande.

Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

Arkeologi

Planområdet är beläget i fornlämningsrikt landskap, norr om planområdet finns två förhistoriska boplatser (L2020:2059 och L2020:2065) som har lokaliserats vid en arkeologisk utredning. Länsstyrelsen anser att en arkeologisk utredning (etapp 1 och 2) behöver utföras då planområdet ligger nära de nämnda boplatserna.

Kommentar: Synpunkten beaktas. En arkeologisk utredning etapp 2 har utförts under 2023. Under utredningen påträffades lämningar som bedöms utgöra en förhistorisk boplatz som fick beteckning L2023:6114. Lämnings 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. Förundersökningen är beställd och planeras utföras under 2025. Relevanta regleringar kan komma att upphöra om förundersökningen är slutförd innan planförslaget antagande.

Generella biotopskyddet

Öppna diken utgör viktiga livsmiljöer, spridningskorridorer och ledlinjer för många organismer. När omgivande landskap är intensivt brukar deras betydelse öka för biologisk mångfald. Diket som nämns i planhandlingarna omfattas av det generella biotopskyddet då det på östra sidan fortfarande är brukad åkermark. Länsstyrelsen anser att denna information bör läggas till i planhandlingarna och plankartan.

Kommentar: Synpunkten beaktas. Diket har beskrivits på felaktigt sätt i samrådshandlingarna. Planbeskrivningen revideras med korrekt information och underlagsmaterial. Diket kommer inte att förändras i samband med planförslaget genomförande.

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen anser att en bedömning på markavvattningsföretaget saknas och kommunen bör förtydliga detta i planen. Kommunen behöver även förtydliga vad som gäller för det avskärmade diket och hur det är tänkt att ligga.

Kommentar: Synpunkten beaktas. Handlingarna för dikeningsföretaget går att finna i Östgötakartan med identitet R_979. Handlingarna består av en karta och två profiltritningar men saknar beskrivning. På kartan står det att ritningarna är ett förslag i 3 blad till Quisbergs dikeningsföretag 1948. I länsstyrelsernas vattenarkiv är varken dikeningsföretaget utmarkerat på kartan eller sökbart på identitet R_979. Huruvida dikeningsföretaget därmed har fastställts, genomförts och är aktuellt har därför inte kunnat avgöras inom ramen för dagvattenutredningen. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter kring hur planen påverkar dikeningsföretaget.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har lämnat följande synpunkter:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Område som saknar användning

På plankartan finns områden (se urklipp på plankartan nedan) som saknar beteckning för vilken användning som ska gälla för området. Lantmäteriet noterar att området har samma färgnyans som användningen GATA och GCVÄG, men det är ett krav i 4 kap. 5 § PBL att alla områden ska ha en användning angiven.

Kommentar: Synpunkten beaktas. Plankartan revideras innan granskning.

Markanvisningsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådskedet.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:

- redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal

- redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det [via följande länk på lantmateriet.se](http://lantmateriet.se).

Kommentar: Synpunkten beaktas. Planhandlingar kompletteras med information om markanvisningsavtal innan granskning.

Delar av planen som bör förbättras

Utfartsförbud över allmän plats; gata

I planen finns en bestämmelse med utfartsförbud över allmän plats, GATA (se urklipp på plankartan nedan). Kommunen bör förtydliga syftet med att lägga ett utfartsförbud över gatumarken. På sida 16 i planbeskrivningen anges att in- och utfart för biltrafik ska ske över utfartsförbudet.

Kommentar: Synpunkten beaktas. Kommunen förtydligar i textform i planhandlingarna för hur platsens användningsområde är tilltänkt.

Kombination enskild + allmän kvartersmark

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen D, vård, betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla

för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Kommentar: Synpunkten beaktas. Kommunen argumenterar i planbeskrivningen för den aktuella regleringen.

E-område omsluts av allmän plats; park

Ett E-område har lagts ut på plankartan med syfte att förse området med teknisk infrastruktur, såsom en pumpstation och transformatorstation. E-området omsluts av allmän plats, PARK. Kommunen bör förtydliga hur huvudmannen ska kunna ta sig till E-området.

Kommentar: Synpunkten beaktas. Plankartan kompletteras med egenskapsområde som säkerställer möjlighet för allmännyttig körtrafik till E-området.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Egenskapsbestämmelser relaterade till tomt eller fastighet

I planbeskrivningen omnämns begreppet tomt. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är "ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark ansedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål" (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt kan vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i när man avser att genomföra avstyckningar.

Kommentar: Synpunkten beaktas. Formuleringar i planbeskrivningen förtydligas till granskning.

Vattenfall

Det finns flera elanläggningar inom planområdet vilket visas av bifogad karta. Turkos streckad linje = 22 kV högspänningsmarkkabel, blå streckad linje = 0,4 kV lågspänningsmarkkabel, lila streckad linje = signalmarkkabel. Kablarnas läge i kartan är osäkert. För att få exakt placering av kablar så måste personal ut på plats som mäter in kablar så kallad ledningsanvisning, vilket beställs via: <https://www.ledningskollen.se/>.

Vattenfall vill ha två E-område (10*10 meter) för nya transformatorstationer, se önskad

placering i bifogad plankarta - förslag på E-områden. Samrådets plankarta har inte två E-områden och inte där Vattenfall vill ha dem. Enligt planbeskrivningen på sida 34 under rubrik El ska det vara två E-områden.

Inga byggnader får placeras närmare än 5 meter till transformatorstationer. En planbestämmelse om detta ska läggas till. Alternativt att finns prick-mark runt E-områden om dessa hamnar inom kvartersmark.

Vattenfall vill inte ha några byggnader närmare än 2 meter till kablar. Enligt Vattenfalls förslag så ska 22 kV kablar flyttas och anpassas efter plankartans vägnät, se exempel på förslag i bifogad plankarta - förslag på E-områden.

***Kommentar:** Synpunkten beaktas vid framtagande av granskningshandlingar. Två E-områden vid önskat läge har lagts till på plankartan.*

Vatten- och avfallsnämnden

Verksamheten har förslag på att lägga till följande text under rubrik Avfall på sid 24 efter sista meningen i stycket: ” Mer information och riktlinjer finns att läsa i handbok för avfallsutrymmen utgiven av Avfall Sverige.”

Under rubrik Teknisk försörjning på sid 32 i planbeskrivningen önskar verksamheten att följande text finns med:

”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.”

Sista stycket under rubrik Kommunala investeringar och kostnader på sid 33 föreslår verksamheten ändras till följande då det finns ett delat ansvar mellan Vadstena kommun och VA-huvudman:

”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.”

Verksamheten saknar en planbestämmelse i plankartan gällande genomsläpplig mark på

kvartersmark. Rekommendationen i planbeskrivning och dagvattenutredning är att fastighetsägare inom kvartersmark rekommenderas att fördröja innan dagvatten avleds i kommunens dagvattenledningsnät. Genom att göra det bidrar fastighetsägare till att behålla grundvattennivån och fukten i marken i området, då allt vatten inte avleds bort. För att säkra upp detta anser verksamheten att planbestämmelse gällande andel (%) av marken som ska vara genomsläpplig bör finnas i plankartan. Dessutom anser verksamheten att formuleringen av planbestämmelsen gällande +0,40 m över färdigasfalterad gatemark ändras till följande för att undvika missförstånd: ”Färdig golvnivå för byggnad ska vara minst +0,40 m över färdigasfalterad gatemark.”

Verksamheten saknar tydlig motivering utifrån hälso- och miljöaspekter samt samhällsplanering till utökningen av verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten i planbeskrivningen, som ligger till grund för beslut om verksamhetsområde i ett senare skede.

En dagvattenutredning med förslag på lösning har genomförts. Då ingen förprojektering av vatten och spillvatten (samt dagvatten) är genomförd för området inför samråd av detaljplanen har verksamheten svårt att belysa de problempunkter som finns och vilka markbehov verksamheten har för exempelvis spillvattenpumpstation. Den genomförda dagvattenutredningen ger en indikation på att det troligen finns behov av spillvattenpumpstation i nordöstra delen av planområdet och att det i södra delen kan finnas problem med tillräcklig marktäckning över ledningar vilket kan skapa problem. Verksamheten vill att en förprojektering genomförs inför granskning för att verksamheten ska få en mer säker bild av hur VA-lösningen blir i området. I samband med den förprojekteringen behövs gatuhöjder och markhöjder för att säkerställa att det är genomförbart för att undvika i ett senare skede att lösning strider mot en antagen detaljplan.

Verksamheten saknar rubrikerna Vatten och spillvattenförsörjning samt Dagvatten samt tillhörande text som förklarar hanteringen inom planområdet som enligt verksamheten bör finnas med under kapitel Detaljplanens innebörd i planbeskrivningen.

Kommentar: Synpunkterna beaktas med undantag för punkten om hårdgörandegrad. Denna bestämmelse är svår att tillämpa i praktiken och anses därför olämplig i detta ärende. En förprojektering av området med avseende på mark- och gatuhöjder beställs och utförs. Planhandlingarna kompletteras innan planens antagande. En förprojektering av framför allt spill- och dagvattenledningar ska beställas också. Övriga efterfrågade uppgifter återfinns i planbeskrivningen under kapitel Tekniska frågor.

Östgötatrafiken

Kollektivtrafik

Östgötatrafiken vill påtala att den här typen av förtätning är positiv och gynnar

kollektivtrafiken på så sätt att resandet från området sannolikt ökar.

Trafiken mellan Vadstena-Motala har nyligen utträtts inom ramen för Trafikutredning Motala. Linje 612 som trafikerar Motalagatan föreslås köra med halvtimmestrafik morgon och eftermiddag samt timmestrafik övrig tid. I trafikutredningen lyfts att hållplats Östra Starby som ligger i anslutning till planområdet bör ses över vad gäller placering i samband med exploatering. Likaså finns det anledning att även se över nästliggande hållplats på Motalagatan, hållplats Vätterngatan. Dessa två hållplatserna ligger tätt i området och en utglesning skulle kunna vara aktuell.

Det planeras för separata gång- och cykelväg till området genom de sydvästra kvarteren i höjd med förskolan Omma. Säkra passager över Motalavägen föreslås i anslutning till gång- och cykelvägen, rondellen samt busshållplatsen i söder för att kunna ansluta till befintligt gång- och cykelnät som finns på andra sidan om Motalavägen. Östgötatrafiken önskar en dialog med Vadstena kommun gällande hållplatsbilden och dess placering innan dess att passagepunkter planeras. För att kollektivtrafiken ska bli så attraktivt som möjligt i området bör hållplatsplaceringen noggrant gemensamt ses över.

Kommentar: Synpunkten beaktas. Kommunen kommer att kontakta östgötatrafiken för vidare dialog.

Kultur- och utbildningsnämnden

Kultur- och utbildningsförvaltningen deltog i samråd inför utarbetandet av detaljplanen. De synpunkter som då framfördes finns med i detaljplanen. Kultur- och utbildningsnämnden har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar: Inga.

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Skanova AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Kommunen kontakter Skanova för vidare dialog i samband med det fortsatta arbetet.

Sammanfattning

Följande ändringar av planhandlingarna har gjorts efter beaktande av under samrådet inkomna synpunkter från remissinstanser och synpunktsinlämnare. Med dessa ändringar görs bedömningen att planförslaget kan gå vidare för granskning.

Ändringar i plankartan:

Planförslaget har genomgått vissa revideringar. Kvarterstrukturen har justerats, markanvändningarna har setts över samt ändamålet S₁ – Förskola har lagts till. Därefter har erforderliga justeringar gjorts i planbestämmelserna avseende gestaltning och högsta tillåtna nockhöjd för att ytterligare ta hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården. Anvisade gatu- och markhöjder kommer att laggas till innan planens antagande.

Ändringar i planbeskrivningen:

Även planbeskrivningen har bearbetats i samma omfattning och reviderats i många punkter, utöver de som beskrivs under synpunkternas bemötande ovan.

Anna Säfström
Plan- och bygglovschef

Nasos Alexis
Planarkitekt/GIS-samordnare

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**