



VADSTENA
KOMMUN

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

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN



Granskningshandling

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

Upprättad:	juli 2021
Revidering #1	januari 2023
Revidering #2	februari 2025

BAKGRUND

Plan- och bygglovavdelningen fick 2021-03-16 § 19 i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att påbörja detaljplanearbetet med syfte att möjliggöra för nytt vård- och omsorgsboende samt nya bostäder inom del av fastigheten Kvissberg 2:2 och Kvissberg 2:3.

Under 2024 genomfördes en lokaliseringsstudie för en ny förskola som lyfter fram aktuellt läge (område E i utredningen) som lämpligt. Därefter har samhällsbyggnadsnämnden kompletterat plan- och bygglovavdelningens uppdrag, i syfte att även möjliggöra för en ny förskola.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en ny förskola som ska ersätta Vadstena kommuns förskola Gullvivan samt vård- och omsorgsboende för att ersätta kommunens föråldrade anläggningar. Planområdet kompletteras med pendelparkering för att främja hållbart resande samt med bostadskvarter i syfte att skapa småhustomter som kommunen upplever brist på i nuläget. Tillägg av centrumändamål möjliggör för nödvändig service inom området. Tillhörande infrastruktur så som gatu- och naturmark ingår i planförslaget. Förslagets utformning ger möjlighet att fortsätta med eventuell nästa etapp, norrut.

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.

SAMLAD BEHOVSBEDÖMNING

I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen, miljöbalken och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar ska planer och program som kan antas leda till en *betydande miljöpåverkan* undergå en undersökning. För dessa planer ska bl.a. en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För detaljplaner ska behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, en s.k. undersökning av betydande miljöpåverkan.

Som stöd för undersökningen av betydande miljöpåverkan använder kommunen en checklista som också används för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare, även om inte planens genomförande bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande i denna undersökning kommer att uppdaterats kontinuerligt under planarbetet.

CHECKLISTA FÖR UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Denna checklista utgör arbetsunderlag för att bedöma behovet av en miljöbedömning av detaljplanen. Den används även för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning. Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna i denna checklista måste omvärderas.

ASPEKT: Markanvändning och markförhållanden			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Markanvändning	Huvuddelen av marken inom detaljplaneområdet är inte detaljplanelagd och används idag för jordbruk. En del av planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt för bostadsändamål.	Planförslaget innebär att ca 8 ha jordbruksmark tas i anspråk för bostads- och förskoleändamål samt vård- och omsorgsboende, kompletterat med parkering, tekniska anläggningar och allmän platsmark.	
Geologi	De ytliga jordlagren består främst av lerig morän och sandig morän. Jorddjupet uppskattas till 3 till 10 meter. SGU:s berggrundskarta beskriver att berggrunden förväntas utgöras av kalksten. Radonhalten i markluften har inte utretts i detta skede, men bör göras inför fortsatt projektering	Områdets geologiska förhållanden bedöms generellt som goda för det tilltänkta ändamålet. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka markens geologi på ett oacceptabelt sätt. Radonskyddande byggnadsutförande krävs inom hela planområdet.	
Förorenad mark	Inga kända föroreningar finns inom området och inte heller har det funnits någon känd bebyggelse eller verksamhet med potentiell förorening på platsen.		

ASPEKT: Vatten och MKN för vatten			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Yt- och grundvatten	Ytvatten förekommer inte inom planområdet. Grundvattennivån låg vid avläsningstillfället den 16 september 2021 mellan ca +93 och +94 i grundvattenrören vilket motsvarar ca 1 till 2 m under markytan.	Källarlöst byggnadsutförande medges inom hela planområdet.	

Dagvatten	<p>Dagvatten rinner frit på jordbruksmarken idag och omhändertas av jorden, dock är markens infiltrationsförmåga väldigt låg.</p> <p>En dagvattenutredning har genomförts som omfattar område större än den nu aktuella avgränsningen.</p>	<p>Dagvatten kommer att avledas från hårdgjorda ytor till lämpligt höjdsatt allmän plats (naturområden och gatumark) och därefter till dagvattendammen inom planområdets nordöstra del. Gator är utformade för att fungera som avrinningsvägar vid kraftiga skyfall. Dagvattensystemet dimensioneras för att även omhänderta dagvatten från nästa etapp av planarbetet.</p>	
------------------	--	---	--

ASPEKT: Luft och MKN för luft			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Luft	Inga kända luftföroreningar har påträffats eller rapporterats inom och i direkt anslutning till planområdet. En billackeringsverksamhet ligger norr om planområdet.	Inga utsläpp till luft och vatten utöver vad som normalt kan ses, förväntas i och med den planerade exploateringen.	

ASPEKT: Skyddade områden och arter			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Riksintressen	Planområdet berörs av följande riksintressen: Riksintresse för det rörliga friluftslivet, Riksintresse för kulturmiljövården, Stoppområde för höga objekt	Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt till en nivå som anses oacceptabel.	
Områdesskydd vatten, natur och arter	Jordbruksmark utgör värdefull resurs som bör tas i anspråk på ett ansvarsfullt sätt.	Kommunen gör bedömningen att fördelarna med etablering av en ny förskola och nytt vård- och omsorgsboende inom det aktuella området är sådana som motiverar avvägningen mot bevarande av jordbruksmarken. Dessutom medger förslaget ett stort antal bostäder, vars utbyggnad är av sådant väsentligt samhällsintresse att ett ianspråktagande är motiverat.	
Områdes-skydd kultur	Vadstenas stadssiluett är skyddat riksintresse	Under framtagandet av planförslaget har en volym- och siktlinjestudie utförts som visar att planförslaget är anpassat till Vadstenas förutsättningar och att dess genomförande inte kan antas medföra betydande påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Planförslaget med begränsad byggnads- och nockhöjd bedöms inte påtagligt skada stadssiluetten. Bebyggelsen vid stadens ytterkant begränsas ytterligare i både utformning och höjd.	

ASPEKT: Naturvärden och biologisk mångfald			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Natur-miljö	Planområdet utgör jordbruksmark.	Planförslaget bedöms inte påverka den biologiska mångfalden utanför planområdet.	
Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Marken inom planområdet har ingen betydelse för rekreation och friluftsliv idag.	Planförslaget innebär att ytor för utomhusvistelse och rekreation skapas. Inom skolområdet kommer plantering av finnas, likväl inom allmän plats.	

ASPEKT: Kulturvärden och arkeologi			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Inga historiskt och kulturellt betydelsefulla områden finns inom planområdet.	Ingen påverkan på kulturellt betydelsefulla miljöer kan förväntas tillkomma i samband med planens genomförande.	
Fornlämningar	En arkeologisk utredning etapp 1 och 2 har utförts. Resultatet från utredningen visar att det inom det östra delen av planområdet påträffades lämningar efter ett förhistoriskt boplatsoområde.	En ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning har under maj 2024 skickats till Länsstyrelsen. Fornlämningarna kommer att slutundersökas och dokumenteras innan planens genomförande.	

ASPEKT: Klimat och naturresurser			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Klimat och klimatförändringar	<p>I tätorter riskerar särskilt lågpunkter i stadsmiljön att ställas under vatten där dagvattensystemen är underdimensionerade och där det inte finns ytliga avrinningsmöjligheter.</p> <p>Högre temperaturer observeras också i tätorter i samband med ökad exploateringsgrad och täthet.</p>	<p>Ett omfattande dagvattensystem kommer att byggas ut inom planområdet för att skydda framtida bostadsbebyggelse från kraftiga skyfall och översvämningar.</p> <p>Planförslaget möjliggör för tillskapande av naturmark inom planområdet. Detta bidrar bland annat till lägre temperaturer i den bebyggda miljön och kan hindra värmeböljor.</p> <p>Grundläggning regleras med bestämmelser för tekniskt utförande för att säkerställa att ingen konstruktion skadas av översvämningsvatten vid de förväntade nivåer av skyfall.</p>	
Naturresurser	<p>I och med sin nuvarande användning är marken av nationell betydelse. Jordbruk bidrar bland annat till biologisk mångfald.</p>	<p>Ställningstagandet att ta marken i anspråk för bostadsändamål fattades redan i översiktsplanen som antogs 2013, mot bakgrund av att kommunens bostadsförsörjningsbehov behöver tillgodoses. Vadstena stad omges av Vättern och jordbruksmark vilket medför att det enda realistiska alternativet för stadens utveckling är att nyttja delar av jordbruksmark.</p> <p>Bedömningen har kompletterats efter lokaliseringsutredningen.</p>	

Energi, transporter och avfall	Den obebyggda marken genererar inga transporter eller avfall och konsumerar ingen energi, förutom de som är kopplade till jordbruksverksamheten, som idag bedrivs inom området.	Planförslagets genomförande kommer att generera visst byggavfall under utbyggnadsskedet. Avfallet från området kommer att omhändertas enligt kommunens regler för avfallshantering.	
---------------------------------------	---	---	--

ASPEKT: Risker och störningar för människa och miljö			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Buller	En trafikbullerutredning har utförts	Ökade trafikflöden förväntas inte medföra överskridna riktvärden för buller. Infart till planområdet sker från samma angöringspunkt som de befintliga bostadsfastigheterna använder i nuläget. Särskilda planbestämmelser säkerställer att inga bostäder utsätts för buller som överskrider riktvärdena för buller vid bostäder.	
Transport av farligt gods på väg och järnväg	Inga	Inga	
Risk för verksamhet och flyg för människor och miljö	Inga	Inga	

Övriga risker och störningar för människa och miljö	Inga	Den planerade exploateringen bedöms inte innebära risker för allvarliga olyckor i större omfattning än vad som förväntas i en vanlig bostadsmiljö. Utformningen av bilvägar planeras göras på ett sätt som skapar trafiksäkra miljöer i högsta möjliga utsträckning.	
---	------	--	--

SAMMANFATTNING

Platsen

Planförslaget innebär att ca 8 ha jordbruksmark tas i anspråk för bostads- och förskoleändamål samt vård- och omsorgsboende, kompletterat med parkering, tekniska anläggningar och allmän platsmark. Åtgärden motiveras av kommunens bostadsförsörjningsbehov samt av lokaliseringstuderingen för den nya förskolan.

Påverkan

Planen innebär viss påverkan för den befintliga jordbruksverksamheten, som idag arrenderar marken av kommunen. Den innebär även påverkan för landskapet då öppen mark planeras bebyggas. Stadsbilden bedöms inte avsevärt påverkas då planen möjliggör bebyggelse som i stort sett är anpassad till omgivningen.

Planen

Detaljplanen bedöms inte negativt påverka möjligheten att uppfylla uppsatta miljömål.

SLUTSATSER OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Utifrån ovanstående bedömning anses detaljplaneförslaget inte ge upphov till någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap, 34 § PBL behöver därför inte upprättas.

Underlag för behovsbedömningen

Bedömningen ovan grundar sig på allmän information som framkommit under det inledande detaljplanearbetet, övriga planeringsförutsättningar samt bedömning av förutsättningar på platsen.

MEDVERKANDE

Undersökningen är upprättad inom plan- och bygglovavdelningen av samhällsplanerare Joakim Arnåsen i dialog med plan- och bygglovschefen Anna Säfström. I uppdateringen inför granskningen har Nasos Alexis, planarkitekt/GIS-samordnare medverkat. Under upprättandet har internt samråd kring miljöpåverkan genomförts med berörda tjänstepersoner på miljöavdelningen.