



VADSTENA
KOMMUN

Detaljplan för nya bostäder inom del av fastigheten Vadstena 4:44, öster om Tycklingevägen

Planbeskrivning



LAGAKRAFTHANDLING

Diarienummer: PoB 2019-10

Beslut om antagande: 2021-10-27 § 58

Laga kraft: 2021-11-24

DP83

OM DETALJPLANEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

DETALJPLANENS HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning*
- Utlåtande

Utredningar och övriga bilagor:

- Dagvattenutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Geoteknisk utredning
- Arkeologisk undersökning etapp 1 och 2
- Trafikbullerutredning
- Gestaltningsprogram
- PM trafikföring
- Siluettanalys och volymstudie

Planhandlingar finns tillgängliga på kommunens webbplats www.vadstena.se. Under samråd och granskning finns materialet utställt i kommunhuset, Klosterledsgatan 35 och på biblioteket, Slottsgatan 10 under dess öppettider.

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

DETALJPLANEPROCESS

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Planen befinner sig i granskningsskedet. Under samrådet respektive granskningen inhämtas synpunkter från berörda.

Utökat planförfarande



FRÅGOR OCH SYNPUNKTER

Skriftliga synpunkter skickas via epostadress 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 och förstudie	Samhällsbyggnadsnämnden	2018-11-06 § 141
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2019-09-08, § 58
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	2021-05-18, § 50
Beslut om godkännande	Samhällsbyggnadsnämnden	2021-09-14 § 73
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	2021-10-27 § 58
Laga kraft		2021-11-24

SAMMANFATTNING

Under hösten 2018 gjordes en förstudie för att utreda möjligheterna för nya bostäder inom det område som i översiktsplanen från 2013 utpekats som utredningsområde. 2018-11-06 godkändes förstudien av samhällsbyggnadsnämnden, som samtidigt gav uppdraget att ta fram ett detaljplaneförslag för den del av fastigheten Vadstena 4:44 som ligger öster om Tycklingevägen.

Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse med ungefär 300-450 nya bostäder och utgör en naturlig fortsättning av staden åt öster. Centralt belägna kvarter ges möjlighet till viss komplettering med butiker eller annan service på bottenplan. Kantstensparkering längs huvudgatorna gör det möjligt i första hand för besökare att parkera på gatan.

Ett sammanhängande stråk löper centralt genom området i nordsydlig riktning. Inom stråket görs möjligt att fördröja och leda vatten till dagvattendammen i den norra delen av området. Övergripande är ambitionen att det ska finnas ett fokus på hållbart stadsbyggande med tillskapande av nya gröna platser för samvaro och rekreation, både för de som bor där och de som passerar. En stadsdel som är trygg och inbjudande för alla, där både privata och offentliga rum bidrar till upplevelsen.

Området ligger väl anslutet till annan kommersiell och offentlig service, närliggande strövområden i norr och gång- och cykelvägar med närhet till kollektivtrafik.

Ett gestaltningsprogram har tagits fram, vars syfte är att styra och leda för att kunna skapa en sammanhållen karaktär och helhetsbild genom materialval, proportioner och detaljer. Programmet ska fungera som stöd vid markanvisningar och i bygglovprövning och tydliggöra detaljplanens intentioner kring områdets gestaltning.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner, där aktuellt område utgör del av utredningsområde 1.

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM DETALJPLANEN	1
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	1
DETALJPLANENS HANDLINGAR	1
DETALJPLANEPROCESS	2
FRÅGOR OCH SYNPUNKTER	2
BESLUT OCH TIDPLAN	2
SAMMANFATTNING	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
INLEDNING	7
BAKGRUND	7
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	7
PLANDATA	7
DETALJPLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR	8
ÖVERSIKTSPLAN	8
Detaljplanens förenlighet med översiktsplanen	8
FRILUFTSPLAN	9
DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN	10
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	10
Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden	10
Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden	11
Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning	11
Skydd av områden	12
PLANOMRÅDETS SAMMANHANG	13
Privat och offentlig service	13
Kommunikationer	13
Omgivande bebyggelse	13
Natur och rekreation	15
DETALJPLANENS INNEBÖRD	16
BEBYGGELSE	16
Omfattning	17
Utformning och gestaltning	17
Grönt på kvartersmark	18
Solstudie	18
Skuggstudie	20
PARK OCH NATUR	21
Tillgänglighet	22
GATOR OCH TRAFIK	23
Angöring, gatunät och biltrafik	23
Gång- och cykeltrafik	24
Parkering	24

KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI	25
SOCIALA ASPEKTER	25
Barnperspektivet	25
Barn och unga i planprocessen	25
Trygghet	26
Jämställdhet.....	26
Mångfald.....	26
MILJÖ- OCH RISKFAKTORER.....	26
Buller och luft	27
Miljöteknisk markundersökning	29
Klimatanpassning.....	29
AVVÄGNINGAR OCH HÄNSYN TILL MOTSTÅENDE INTRESSEN	30
Ianspråktagande av jordbruksmark.....	30
Påverkan på stadssiluetten – avvägning mot riksintresset för kulturmiljövården Vadstena [E8] och ianspråktagande av jordbruksmark.....	32
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	35
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	35
Tidplan för detaljplanen	35
Tidplan för detaljplanens genomförande	35
Genomförandetid	35
HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING	35
Allmän plats.....	35
Kvartersmark.....	36
AVTAL.....	36
Arrendeavtal.....	36
Markanvisning.....	36
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	36
Fastighetsbildning	36
Ledningsrätter samt övriga rättigheter.....	36
Teknisk försörjning.....	36
EKONOMISKA FRÅGOR.....	37
Planekonomi	37
Kommunala investeringar och kostnader	37
Fastighetsbildning m.m.....	37
Anslutningsavgifter	38
TEKNISKA FRÅGOR	38
Allmän plats	38
VA-anläggning.....	38
Fjärrvärme/fjärrkyla.....	38
El	38
Tele och opto	38
Avfall	39
Geoteknik.....	39

Dagvatten	39
UNDERSÖKNING OM DETALJPLANEN ANTAS MEDFÖRA BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	41
MILJÖCHECKLISTA.....	41
SLUTSATSER OCH STÄLLNINGSTAGANDE	44
ÖVRIGT	45
REFERENSER.....	45
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	45
PLANKARTA.....	46
PLANBESTÄMMELSER.....	47
ILLUSTRATIONER MED MERA	48

INLEDNING

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

BAKGRUND

Planområdet har varit föremål för en förstudie, godkänd av samhällsbyggnadsnämnden 2018-11-06 § 141. En del av området som berörs av förstudien planlades under 2019/2020. Aktuellt planförslag omfattar den återstående delen av förstudieområdet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse med viss möjlighet till centrumändamål som genom variationer i skala och kvartersbildning anknyter till Vadstenas småskaliga och täta bebyggelse. För kvarteren inom den centrala delen av området har storlek och exploatering reglerats för att kunna bebyggas med småskaliga kvarter utan påverkan på Vadstenas siluett. Inom vissa centralt placerade kvarter medges centrum för att gagna en levande stadsdel.

I områdets ytterkanter placeras kvarter med möjlighet till friliggande småhus (villor) alternativt rad-, par-, eller kedjehus.

Området är anslutet till gång- och cykelvägnätet och har närhet till attraktiva natur- och rekreationsområden, kollektivtrafik och annan service. Ett grönt stråk finns i området som kan omhänderta och leda dagvatten samtidigt som det tillför andra värden till området.

PLANDATA

Aktuellt planområde ligger i stadens ytterkant och avgränsas av Tycklingevägen i väster, Östra Starby 1:1 till öster och Tycklingen 1:1 i norr. Marken direkt söder om planområdet är planlagt för bostäder. Planområdets areal är cirka 12 ha. All mark som ingår i planområdet ägs av Vadstena kommun. Marken inom planområdet är obebyggd och utgörs av jordbruksmark. En mindre yta i nordväst är idag obrukad.

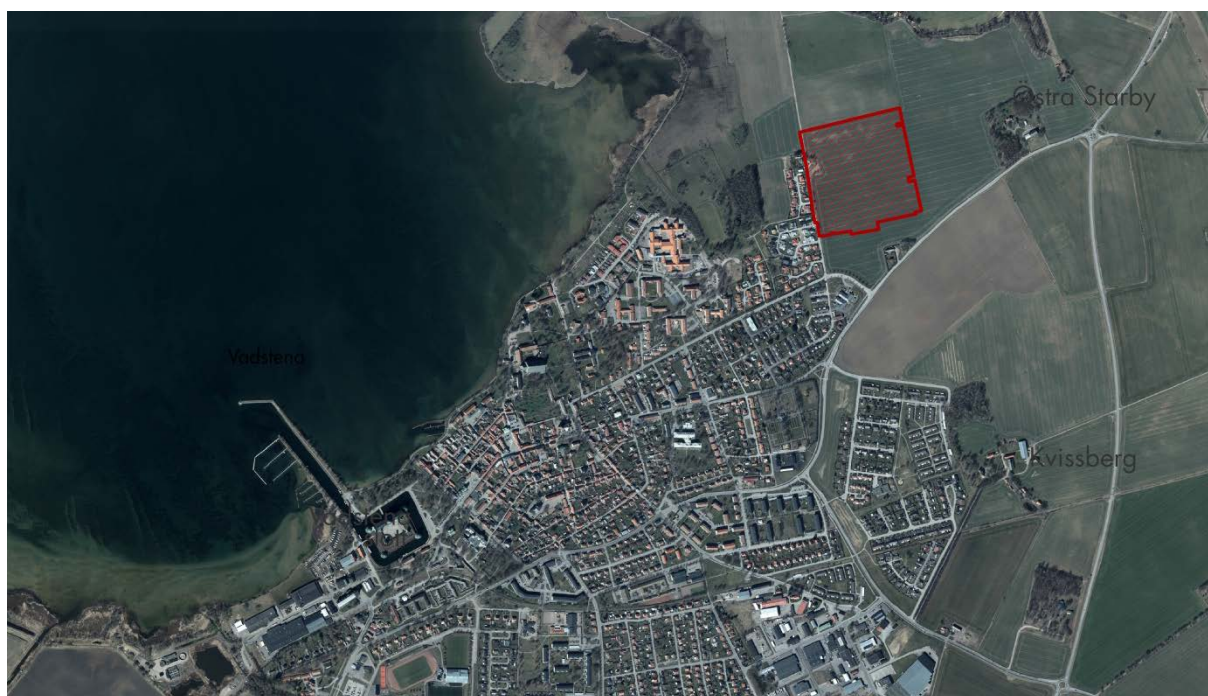


Bild 1: Orienteringsortofoto över planområdet

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 så kallat utredningsområde. Det står att läsa att utpekade områden visar kommunens intentioner för framtiden, men att studier kring geoteknik, trafikföring och stadens samband behöver fördjupas innan en lämplig markanvändning kan bedömas. Vidare beskrivs att det nu aktuella området kräver utredningar för att kunna bedöma vad marken är mest lämpad för; bebyggelse eller fortsatt användning som jordbruksmark. Bedömningen som görs i översiktsplanen är att dessa studier bör göras i en fördjupad översiktsplan.



Bild 2: Utdrag ur översiktsplan för Vadstena kommun

Kommunens intentioner vad gäller bostadsutveckling inom området uttrycks tydligt i översiktsplanen. Områdets kontakt med staden ska förstärkas så att det upplevs som en stadsdel och inte en separat enklav. Vidare beskrivs vikten av att studera påverkan på utblickar från förbifarten och Motalavägen.

Detaljplanens förenlighet med översiktsplanen

Den samlade bedömning är att aktuell detaljplan inte strider mot översiktsplanens intentioner. Kunskapsunderlaget kring området har successivt förbättrats sedan översiktsplanen togs fram. Naturvårdsplanen har uppdaterats med nya beskrivningar och rekommendationer kring de strandängar som ligger norr om planområdet. En friluftsförordning har antagits där värderingar och ställningstaganden kring

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

delar av utredningsområdets yta har klargjorts. Ett kommunalt naturreservat kommer att fastställas under 2021. Avvägningar kring jordbruksmarkens ianspråktagande har både studerats i översiktsplan och i detta planarbete. Därutöver har avgränsning och samband, eventuell påverkan på riksintressen och andra intressen studerats under planarbetets gång. Kommunens samlade bedömning är därför att ytterligare studier i en fördjupad översiktsplan inte är behövligt som grund för detta planarbete.

FRILUFTSPLAN

Tycklingehalvön, cirka 650 meter nordväst om planområdet, är ett populärt strövområde som nås till fots från Vadstena stad. Området finns beskrivet i Vadstena kommuns friluftspl² (antagen KF 2021-02-17 § 6) och är utpekad som ett friluftsområde med mycket höga värden både vad gäller rekreation och natur.

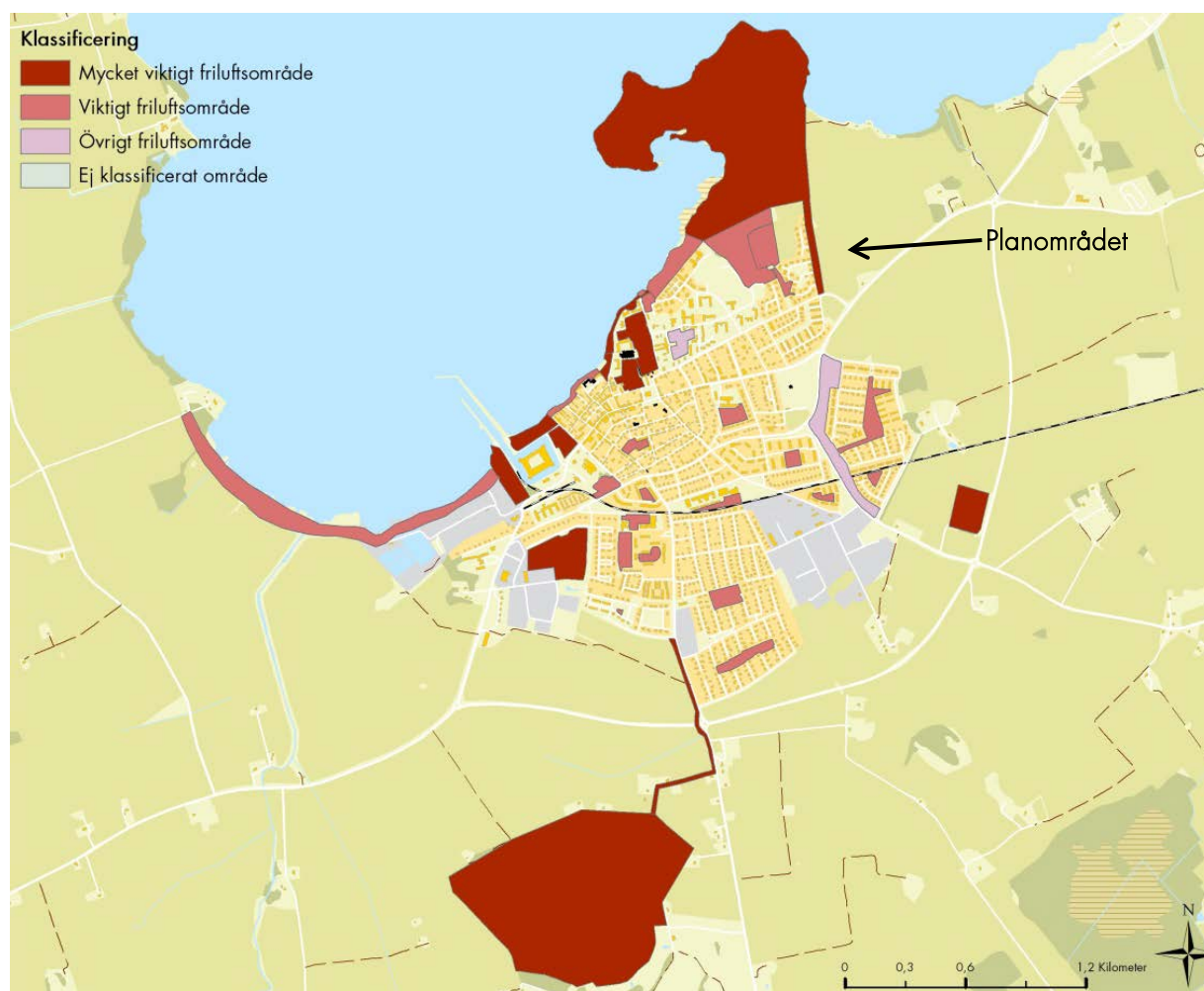


Bild 3: Utdrag ur friluftspl² för Vadstena kommun.

Kommunens intentioner för området är att bevara och på olika sätt stärka stråket. I det arbetet ingår bland annat att säkra fortsatt tillgänglighet över privat mark och att skapa ett kommunalt naturreservat för strandängarna. För att stärka friluftsområdet har samhällsbyggnadsnämnden genomfört en avstängning av biltrafik i Tycklingevägens förlängning (norr om området).

² Friluftspl² för Vadstena kommun, antagen av kommunfullmäktige 2021-02-17 § 6

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN

Planområdet omfattas till del av områdesbestämmelser OB16 (antagen 1991-03-21) som reglerar att Tycklingevägen reserveras som kommunikationsled. För angränsande områden gäller detaljplaner DP12 (antagen 1991-03-21), DP32 (antagen 1995-04-20) och DP82 (antagen 2020-02-26) för bostadsändamål samt DP 77 (antagen 2017-09-05) med huvudändamål förskola. Genomförandetiden för OB16, DP12 och DP32 har gått ut.

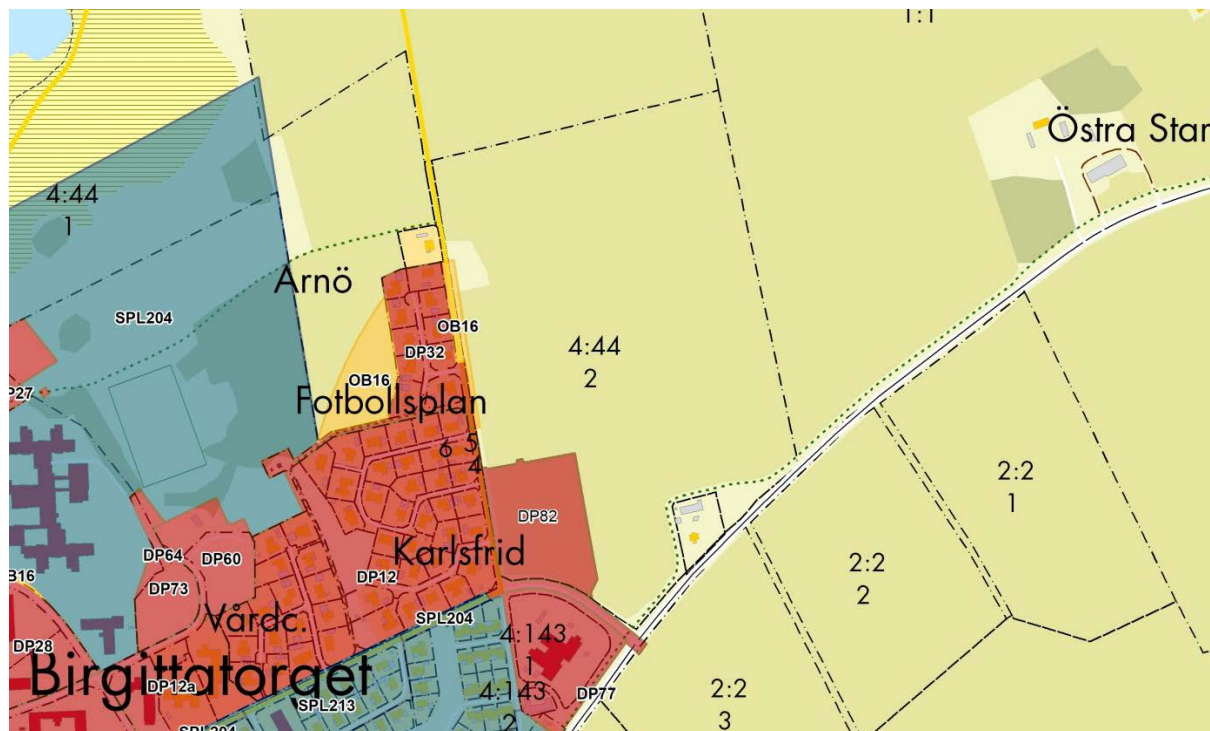


Bild 4: Gällande planer i angränsande område.

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 är mest lämpade. 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 och 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 turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivet, intressen särskilt beaktas. Vättern med sin möjlighet till båtliv, fiske och bad vid orörda stränder är en viktig del av friluftslivet. Tycklingehalvön är ett område för rekreation, för promenader, jogging, cykelturer och bad. Hur ofta ett rekreationsområde används beror mycket på avståndet; därför har Tycklingen, som ligger i direkt anslutning till Vadstena stad, ett stort värde för rekreation. Föreliggande planarbete kommer att förstärka stråkets sista del med separerad gång och cykelväg. Det planerade bostadsområdet utgör även en utbyggnad och utveckling av den befintliga tätorten som gör det möjligt för fler att ta del av områdets värden. Jordbruksmarken är en del av odlingslandskapet kring Vättern och har värden som är förknippade med upplevelsen av och förståelsen för landskapet. Planförslaget bedöms inte påtagligt skada riksintresset.



Bild 5: Planområdet utgörs idag av åkermark

Riksintresse för kulturmiljövården (Vadstena E8)

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

Planområdet befinner sig cirka 600 meter utanför riksintressets geografiska gräns. Vid Vadstenas norra infart uppfattas stadens siluett med klosterkyrkan, rödtornet och slottet som bäst. En volymstudie och siktstudie har tagits fram och slutsatsen är att genomförandet av detaljplanen inte medför påtaglig skada på riksintresset, se vidare resonemang i avsnittet *Påverkan på stadssiluetten – avvägning mot riksintresset för kulturmiljövården Vadstena [E8] och ianspråktagande av jordbruksmark* samt bilder 27 - 29.

Riksintresse för totalförsvarets militära del (stoppområde för höga objekt)

Planområdet berörs även av riksintresset för totalförsvarets militära del, stoppområde för höga objekt. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset då ingen bebyggelse som överskrider gränsen för höga objekt möjliggörs.

Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden

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 12 ha jordbruksmark tas i anspråk för nya bostäder med möjlighet till viss handel, gatu-, natur- och parkmark och tekniska anläggningar. Området är sedan 2013 utpekad i Vadstena kommuns översiktsplan som utredningsområde med möjlighet till utveckling av nya bostäder. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande till översiktsplanen inte haft några synpunkter kring kommunens utpekade utredningsområden eller övriga områden för bebyggelse i stadens utkant, utöver hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården och arkeologi.

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 utveckling av området för bostäder utgör ett sådant väsentligt samhällsintresse 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.

Planens genomförande kan väntas medföra viss ökad biltrafik i området men inte av sådan omfattning att miljö kvalitetsnormen för luft påverkas.

En dagvattenutredning har tagits fram som visar att det är möjligt att lösa dagvattenhantering inom planområdet så att miljö kvalitetsnormen för vatten inte påverkas. Planområdet berör vattenförekomsterna Motala-Klockrike (sedimentär bergförekomst, MS_CD: WA31160323) och sjön Vättern (MS_CD: WA11665077). Den planerade exploateringen medför ofrånkomligen viss ökning i avrinningen till Vättern. Genom föreslagna åtgärder inom planområdet såsom sedimentationsdamm, svackdike och makadamdike uppnås fördröjning och hög reningsgrad så att miljö kvalitetsnormen för vatten inte påverkas för de två vattenförekomsterna.

Skydd av områden

Biotopskydd

I ett tidigare detaljplanearbete (DP82, antagen 2020-02-26) beslutade länsstyrelsen om dispens från biotopskyddet för fällning av ett alléträd (2020-01-31 dnr 521-15453-2019). Kompensationsplantering kommer att ske i nu aktuellt planarbete längs områdets huvudgata. Läs vidare på i avsnittet *Aterplantering alléträd*.

Dike

Längs planområdets västra gräns, utmed befintlig Tycklingevägen, löper ett avvattningsdike. Diket kommer även fortsättningsvis att ligga inom allmänplatsmark. På en sträcka av 140 meter i den nordvästra delen av området kommer diket att behöva omledas. En anmälan kommer att göras till Länsstyrelsen, enligt 11 kap 9a§ miljöbalken.

Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

PLANOMRÅDETS SAMMANHANG

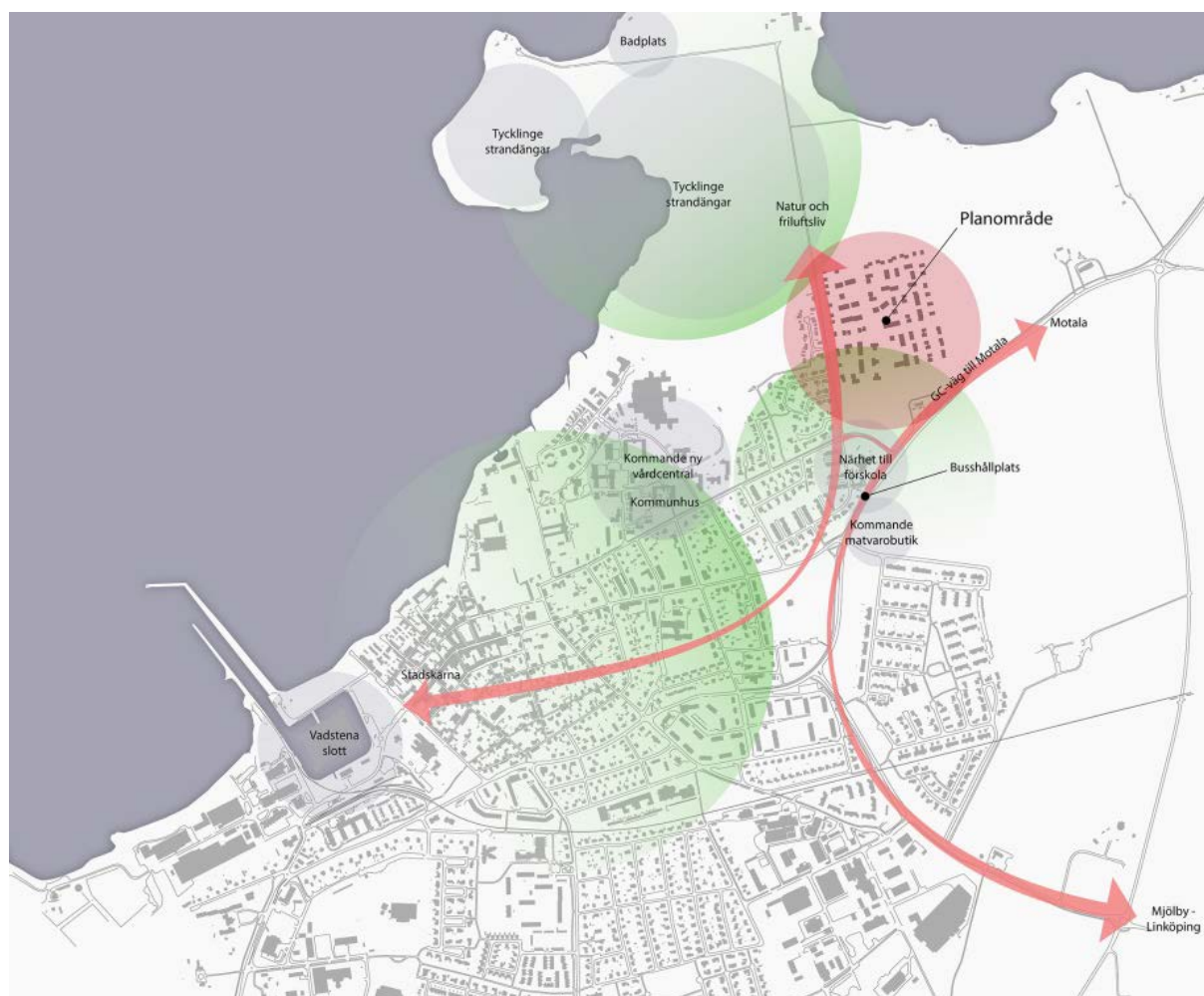


Bild 6: Planområdets läge – närhet finns till både natur- och rekreation, service och kommunikationer. Området ligger cirka 1,5 km nordöst om stadskärnan.

Privat och offentlig service

Planområdet ligger väl anslutet till målpunkter inom och utanför kommunens gränser. Avståndet från centrum är cirka 1,5 km till fots. Vårdcentralen är belägen ca 700 meter från området och förskolan Omma är belägen i direkt närhet.

Kommunikationer

Busshållplats finns cirka 500 meter från området. Gång- och cykelväg som kommer byggas till Motala passerar söder om området. Området ligger även nära vägan slutningar till Motala, Mjölby och Linköping.

Omgivande bebyggelse

Söder om planområdet, på andra sidan Klosterledsgatan, ligger Vadstena kommuns nya förskola med fem avdelningar. Förskolan är en av tre kommunala förskolor i kommunen.



Bild 7: Förskolan Omma, söder om aktuella planområdet

Bostadsområdena i närheten av planområdet präglas i huvudsak av villabebyggelse i en eller två våningar.



Bild 8: Exempel på bebyggelse längs Tycklingevägen

Spår efter tidigare bebyggelse

I den nordvästra delen av planområdet finns spår efter ekonomibyggnader som tillhört Arnö gård. Byggnaderna revs mellan 1960- och 1980-talet. När de uppfördes är oklart men de är inte markerade på häradskartan från 1880-talet.



Bild 9: Ytan där ekonomibyggnaderna har stått under olika år (1960, 1975 och 2019)

Natur och rekreation

Genom utbyggnad av stadens struktur inom området möjliggörs för att fler ska ha närhet och god tillgång till Tycklingeudden och möjligheter till en aktiv fritid. Planområdet sammankopplas också med cykelvägar och promenadstråk som går till och från staden och vidare mot Vätterviksbadet med campingområde och badplats. Norr om området upplever man trädalléer längs Tycklingevägen med vidsträckta utblickar mot Vättern och mot staden, vilket utgör en attraktivitet helhet av lantlig känsla kombinerat med närhet till stadskärnan.

DETALJPLANENS INNEBÖRD

I detta kapitel beskrivs detaljplanens förutsättningar och förändringar samt konsekvenser av detaljplanens genomförande.

BEBYGGELSE

Planförslaget anger bostäder som huvudändamål. Planen har för avsikt att skapa en varierad stadsmiljö. Detta innebär att bebyggelsen kännetecknas av varierande skala inom olika delar av planområdet. Kvarterens storlek och form har medvetet hållit relativt små för att på bästa sätt anpassa sig till stadens övriga kvarterstruktur och möjliggöra för en småskalig gatustruktur som på ett lämpligt sätt fördelar trafiken på relativt många mindre lokalgator.

Kvarterstorleken har även studerats i förhållande till husbredder, höjd och exploatering. Regleringar har gjorts i detaljplanen för att säkerställa godtagbara ljusförhållanden i bostäderna samt nödvändigt dagsljus och utrymme på gårdarna.



Bild 10: Principskiss över möjligt exploateringsscenario med maximerad byggrätt, inklusive ytan för DP82

Omfattning

Exploateringsgrad, placering samt höjd på byggnad regleras på olika sätt för att uppnå önskad variation.

Fastigheternas storlekar regleras till en minsta fastighetsstorlek inom vissa kvarter för att säkerställa tillräckligt stora tomter i förhållande till bebyggelsens storlek. Detta är bland annat viktigt för att värna om att bostadsgårdar, ytor för parkeringar och eventuella framtida lovbeFriade åtgärder ska kunna rymmas inom fastigheterna.

En största byggnadsarea (BYA), det vill säga ”fotavtryck på mark” reglerar hur stor del av kvartersmarken som får bebyggas med huvudbyggnad samt komplementbyggnad. Bebyggelsens höjd regleras genom en byggnadshöjd, som reglerar höjden på takfoten vilket innebär där fasaden möter taket, samt med en nockhöjd.

I områdets ytterkanter mot öster och norr (område 1) tillåts endast friliggande villor alternativt parhus med en största byggnadsarea om 200 m² med hänseende till riksintresset för kulturmiljö (se avsnittet *Riksintresse för kulturmiljövården Vadstena [E8]*). Utmed Tycklingevägen (område 2) placeras smalare kvarter med avsikt att främst bebyggas med friliggande hus (villor) alternativt rad-, par-, eller kedjehus med en största byggnadsarea på 170 m².



Bild 11: Tre kvartersgrupper där huvudsakligen olika utformningar för bebyggelse medges

För de centrala kvarteren inom området (område 3) har storlek och exploatering reglerats för att kunna bebyggas med småskaliga kvarter. Kvarterens typologi tillåts variera men bedöms bäst lämpa sig för flerbostadshus alternativt rad-, par- eller kedjehus. Möjligheten att kunna möjligt att bygga friliggande villor finns dock.

Även centrum medges inom vissa kvarter inom grupp 3 för att gagna en levande stadsdel. Mindre ytor för tekniska anläggningar finns utpekade inom planområdet. Närmare placering och utformning inom ytorna får ske i samråd med VA-huvudmannen och Vattenfall.

Utformning och gestaltning

Ett gestaltningsprogram har tagits fram med syfte att möjliggöra för en god stadsmiljö i en relativt tät bebyggelsestruktur genom att ställa krav och ge rekommendationer på utformningen så att den samspelar med Vadstenas övriga stadsmiljöer. Detta möjliggör för att över tid skapa en sammanhållen karaktär och helhetsbild med materialval, proportioner och detaljer.

Programmet syftar även till att ge en ökad förståelse för de planbestämmelser som införts i plankartan och ska fungera som stöd vid markanvisningar och i bygglovprövning en och tydliggöra detaljplanens intentioner kring områdets gestaltning.

Området ska när det är utbyggt kännetecknas av stadsmässighet och en variation i skala med uppbrutna fasader och en upplevd småskalighet i gaturummen.

Området ska resultera i 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.

Planbestämmelse reglerar att fasader ska vara i trä eller puts. Förslag på färgnyanser finns redovisade i gestaltungsprogrammet.

Grönt på kvartersmark

I området ska det finnas ett fokus på hållbart byggande, med tillskapande av nya gröna platser för samvaro och rekreation där både privata och offentliga rum bidrar till upplevelsen. En stadsdel som är trygg och inbjudande för alla, både för de som bor där och de som passerar. Möjligheten till olika boendeformer och upplåtelseformer är viktig och en blandning eftersträvas.

Solstudie

En studie har gjorts för att studera solljusförhållande i området.

Planförslaget medger två olika höjdregleringar. Planområdets ytterkant planläggs för lägre bebyggelse med 7-meters byggnadshöjd och 10-metersnockhöjd samt minsta taklutning på 27 grader. De inre kvarteren möjliggör för upp till 11 meter byggnadshöjd och 16 meternockhöjd med samma minsta taklutning. Utifrån dessa förutsättningar har två utsnitt av området valts för att analyseras. Syftet är att visa hur den lägre bebyggelsen påverkas av intilliggande höga byggnader samt hur fler höga byggnader inom samma kvarter kan förhålla sig till varandra och till närliggande kvarter.

Modellen kördes för två datum, 20:a mars och 23:e september, motsvarande vår- och höstdagjämning och för en tidsperiod mellan klockan 09.00 och 17.00.

Villakvarter

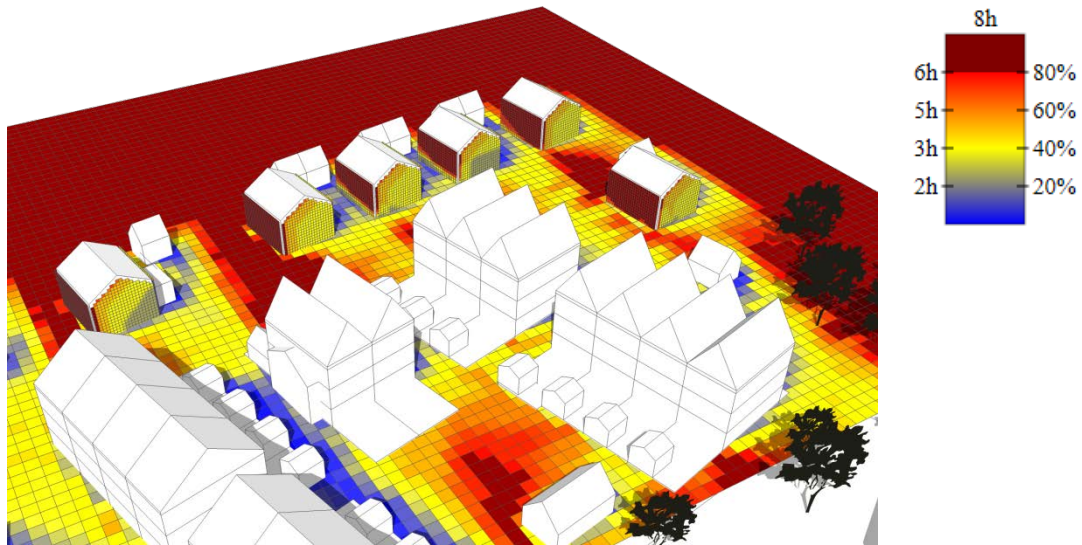


Bild 12: Solljustimmar vid fasad och mark vid vårdagjämning i områdets nordöstra del

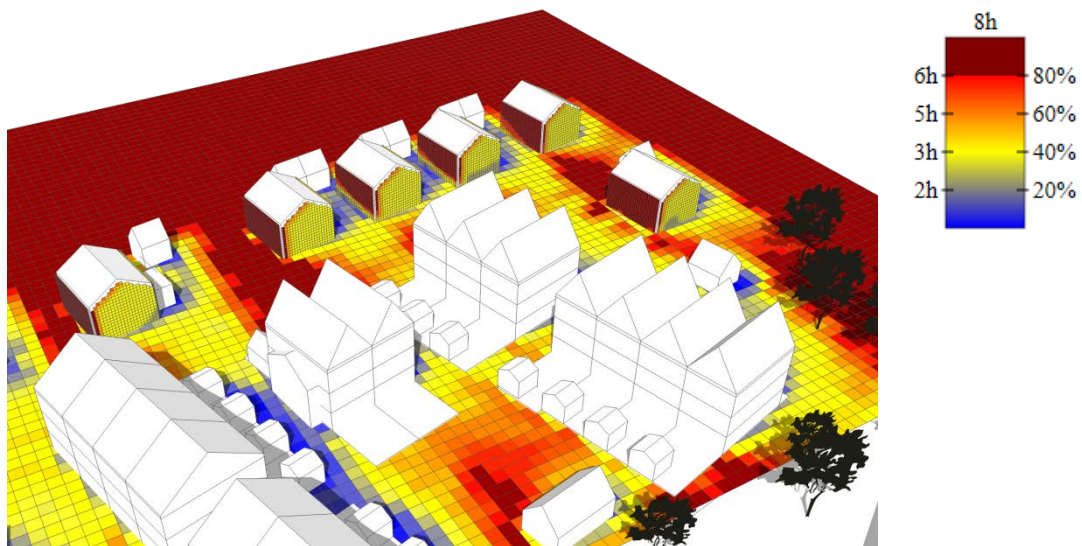


Bild 13: Solljustimmar vid fasad och mark vid höstdagjämning i områdets nordöstra del

Flerbostadshus

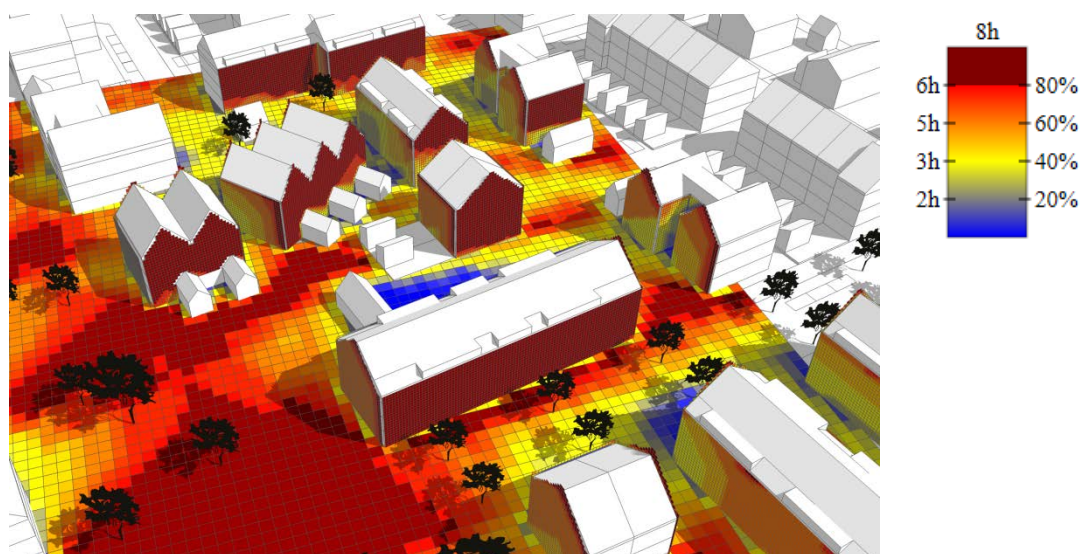


Bild 14: Solljustimmar vid fasad och mark vid vårdagjämning i ett kvarter med högre exploatering

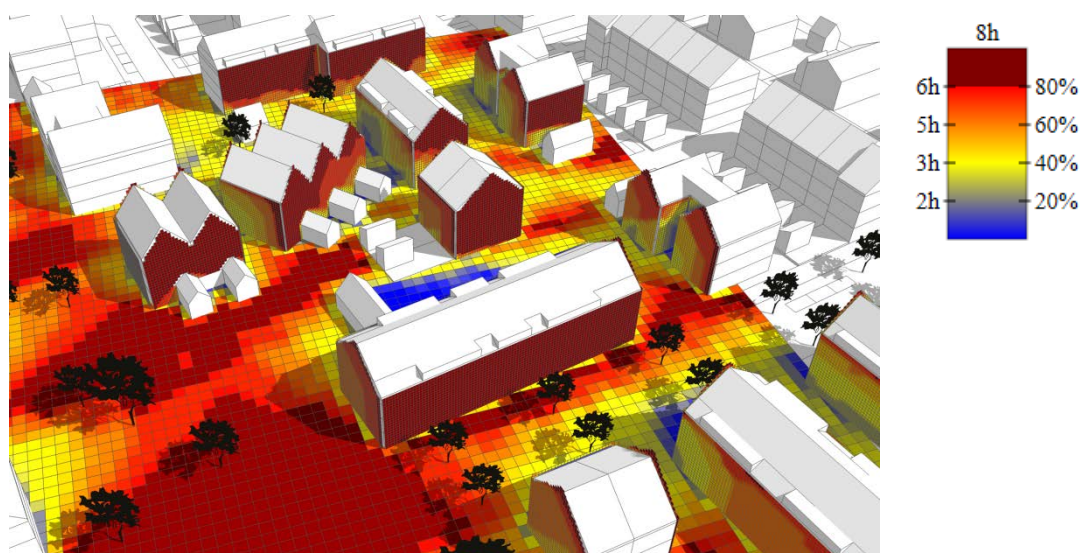


Bild 15: Solljustimmar vid fasad och mark vid höstdagjämning i ett kvarter med högre exploatering

Resultatet visar att båda delarna av området klarar minst 5 timmars solljus vid åtminstone en fasad för varje byggnad, vilket är förenligt med Boverkets vägledning kring vad som kan anses vara "tillräckligt solljus"³.

Skuggstudie

En förenklad variant av solstudien är skuggstudien som presenteras nedan. För denna har tre ögonblicksbilder tagits över området för varje datum, vid klockan 09.00, 12.00 och 16.00 och presenteras bredvid varandra för att underlätta jämförelsen.

³ Skriften Solklart, Boverket 1991



Bild 16: Tre ögonblicksbilder vid vårdagjämning, kl 9.00, 12.00 och 16.00



Bild 17: Tre ögonblicksbilder vid höstdagjämning, kl 9.00, 12.00 och 16.00

Bilder som redovisar skuggstudien över hela området finns i bilagan.

PARK OCH NATUR

Det gröna stråk som anläggs genom området planeras så att det enkelt nås från omkringliggande gator och kvarter för att upplevas tryggt och vara sammankopplat med området i övrigt. Stråket har en funktion som dagvattenhantering och kommer vid häftigt regnande att kunna leda vattnet norrut mot en uppsamlade damm.

Stråket kommer också fungera som plats och ska innehålla sittmöjligheter i sol, skugga och lä. Rofyllda sittplatser placeras längs med planteringarna i stråkets hela sträckning. Fullt utbyggt kan också stråket ges funktioner såsom utegym, boule och konstnärliga inslag.

I områdets ytterkanter kan skogslind, som också är och har varit ett karaktärsträd för Vadstena, vara ett bra alternativ. Andra trädsorter som lämpligen kan användas är kastanj och lönn.

Planteringar i gaturummet kan utgöras av låga marktäckande buskar som exempelvis snöbär, vilket ger en hårdig och lummig grönska. Nyplantering av träd kommer att ske längs huvudgatorna, växelvis mellan partier med gatuparkering.

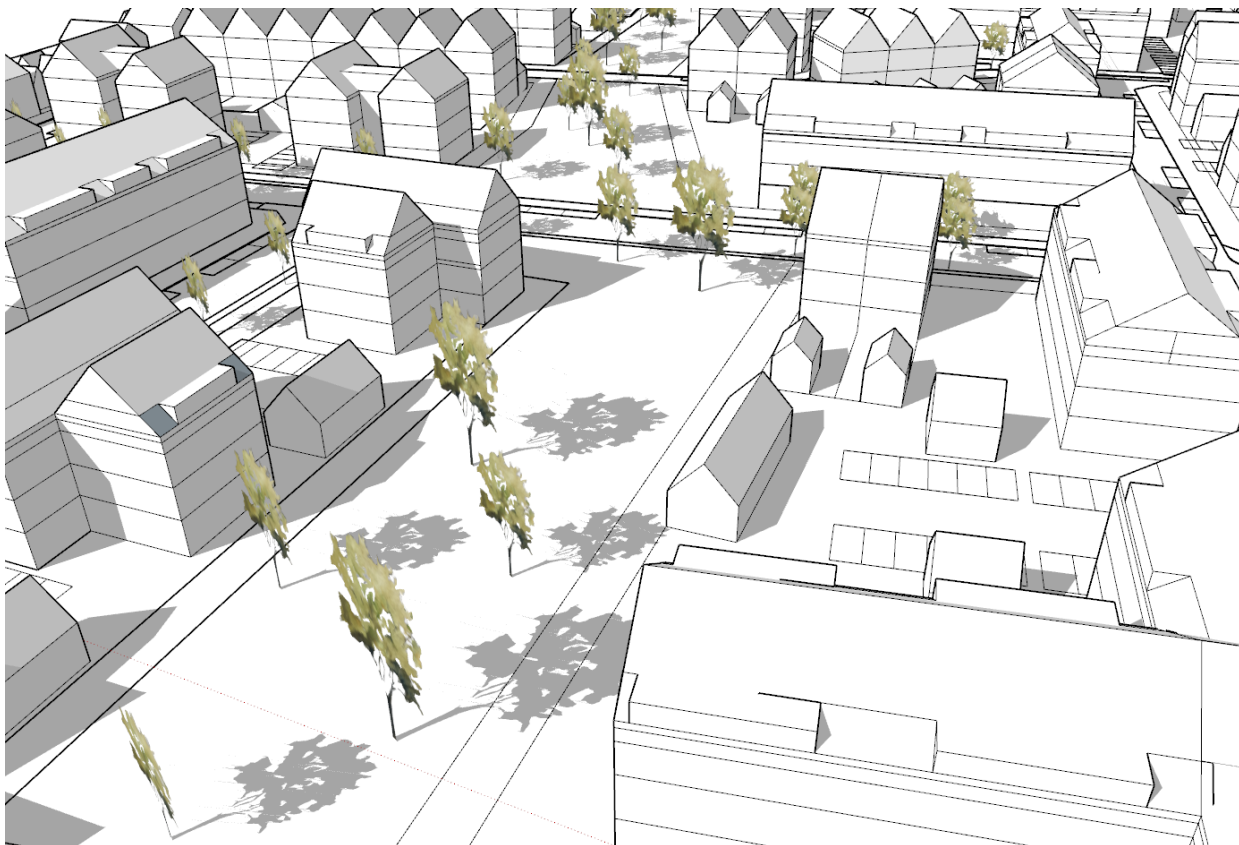


Bild 18: 3D-illustration (principskiss) över den centrala delen av planområdet, vy över parkområdet

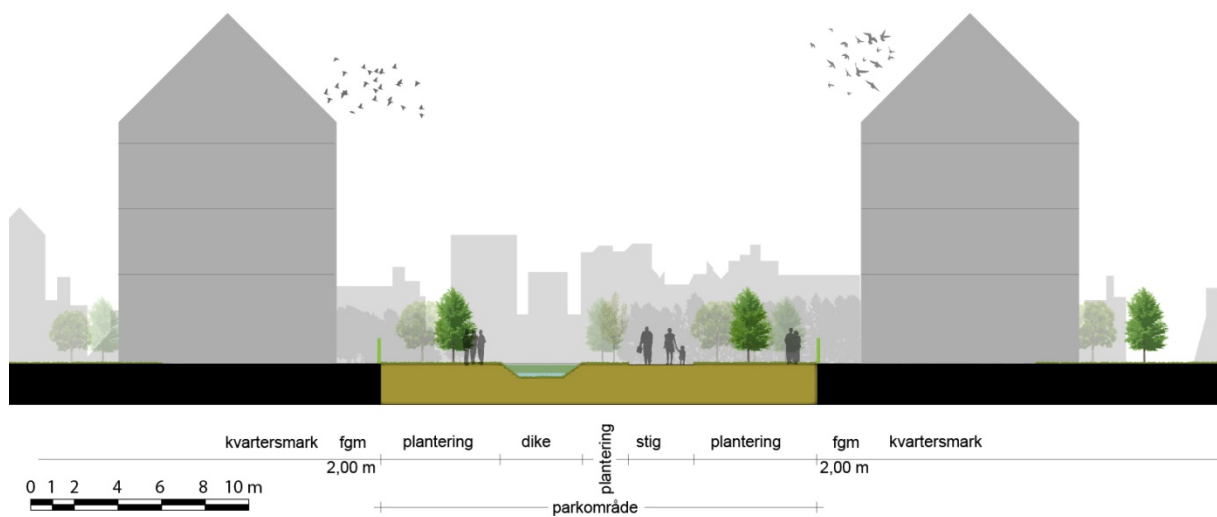


Bild 19: Principskiss över möjlig utformning av parkområdet med integrerat dagvattendike

Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant, även om det lokalt kan finnas vissa nivåskillnader. Marknivåerna faller av och är lägre i norr. Gator och kvarter i området kommer att kunna byggas med god tillgänglighet.

En närmare granskning av hur tillgängligheten tillgodoses inom bostadskvarteren sker vid bygglovprövning.

GATOR OCH TRAFIK

Angöring, gatunät och biltrafik

Huvudangöring sker från Klosterledsgatan från vilken trafiken fördelas in på mindre gator. Längs med den befintliga Tycklingevägen skapas ett par nya infartsvägar till området, varav en har karaktären av huvudgata med en bredare sektion, se bild. Utmed huvudgatorna anläggs separerade ytor för fotgängare och cyklister. Gatornas utförande varierar med kantstensparkering och trädplanteringar växelvis för att skapa ett trevligt gaturum.

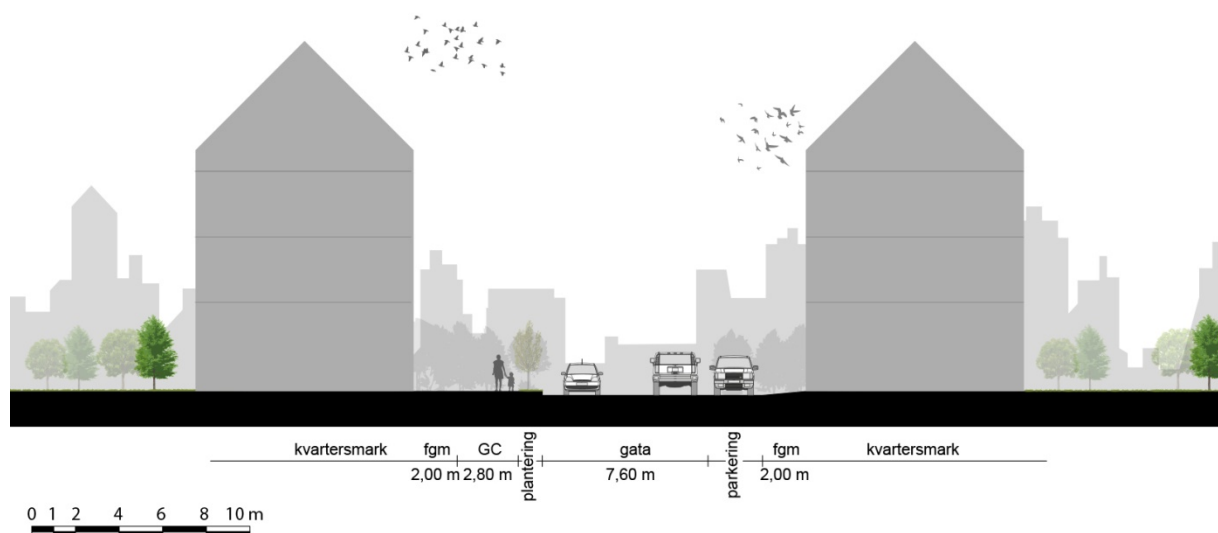


Bild 20: Principskiss över möjlig gatutformning för huvudinfarten från Tycklingevägen.

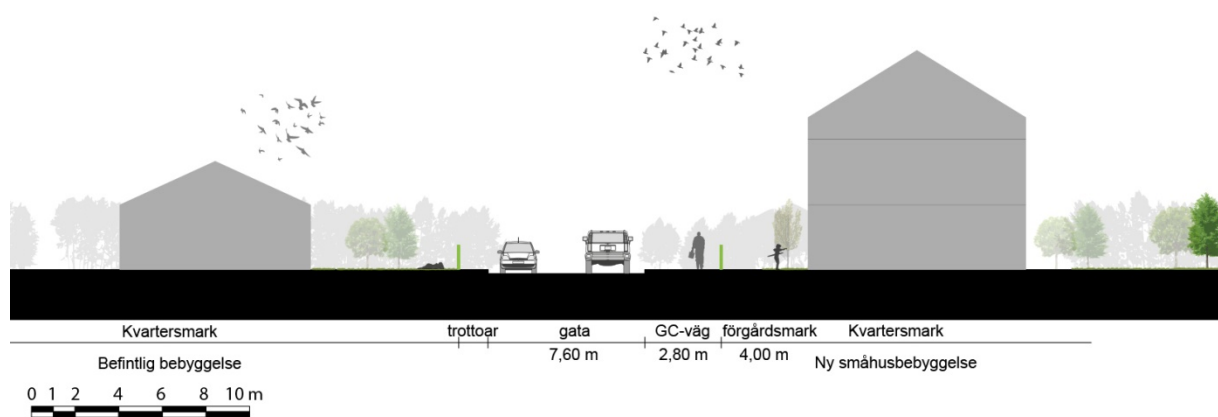


Bild 21: Principskiss över Tycklingevägens förändrade gatutformning

Internt i planområdet anläggs gator utan separat trottoar. Dessa lokalgator är 6,60 meter breda och inbjuder till låga hastigheter.

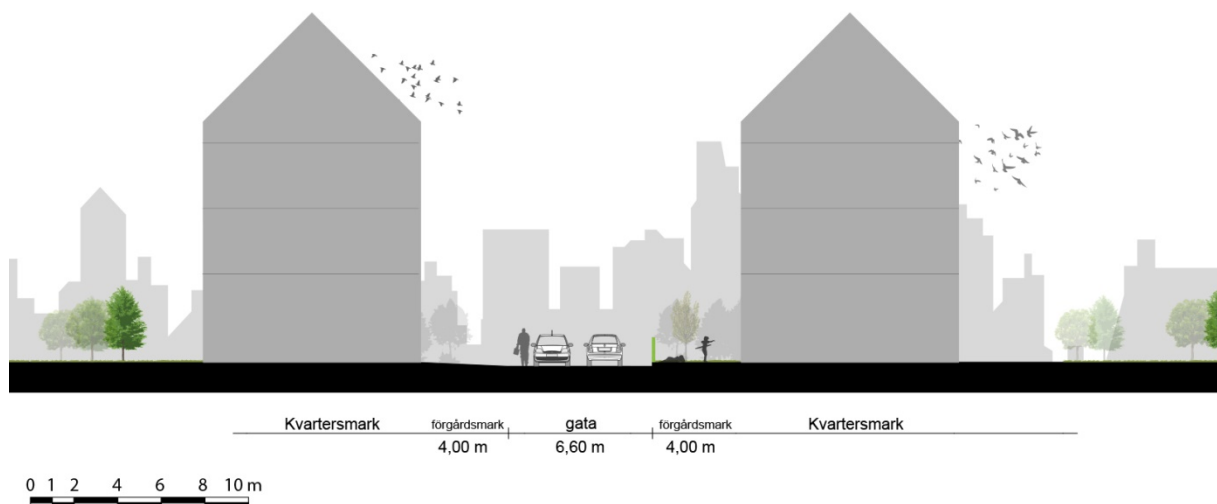


Bild 22: Principskiss över möjlig gatuutformning för en lokalgata

Gång- och cykeltrafik

Utmed Tycklingevägen anläggs en separerad gång- och cykelväg. Inom området kommer separerade gång- och cykelvägar leda längs huvudgatorna. På lokalgatorna kommer cykel- och gångtrafik att få samsas med biltrafiken.

Parkering

De behov av parkering som finns ska ordnas inom den egna fastigheten. Minst en parkeringsplats per bostad ska kunna anordnas. Parkering längs med gatan kommer att fungera som ett komplement vid besök och i den mån centrumändamål ordnas inom kvarteren och som har ett visst behov av p-platser för kunder. Cykelparkering ska ordnas inom respektive fastighet. En beräkning av parkeringsbehov har gjorts som visar att krav på en plats/lägenhet kan klaras inom planområdet.



Bild 23: Parkering och gaturum inom området.

KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI

En arkeologisk undersökning etapp 1 och 2 genomfördes augusti 2019. Rapporten redovisar två ytor där boplatsslämnningar påträffats, vilka enligt länsstyrelsens bedömning ska förundersökas och eventuellt slutundersökas innan exploatering får ske. Bestämmelser i plankartan finns för att ytterligare stärka skyddet, genom att lovplikten ändras så att marklov krävs för grävning och vid fyllning inom allmän plats och kvartersmark.

SOCIALA ASPEKTER

Barnperspektivet

Ett arbete med att inventera och bedöma konsekvenserna för barn och unga kopplat till detaljplanens utformning har genomförts. Framförallt har detta resulterat i att de kvaliteter som redan finns i de äldre stadsområdena studerats med en inriktning mot att dessa kvaliteter, där det är möjligt, ska kunna överföras och omsättas in i den planerade stadsmiljön i detaljplanen.

Utgångspunkten i ovanstående arbete har varit att Vadstena stad är en attraktiv plats för barn och unga att bo och växa upp i. Den lilla stadens skala med möjlighet för många barn och unga att relativt tidigt självständigt kunna röra sig mellan olika målpunkter, tillgång till en god barnomsorg och skola samt närheten till högkvalitativ natur och rekreation är även en grund till detta. Vidare stadens struktur, med en blandning av funktioner som skapar liv och rörelse över dygnet, få större trafikbarriärer, istället ett tätt nät av mindre gator som finfördelar trafiken och håller nere hastigheterna värt att poängtera.

Analysen har resulterat i några konkreta regleringar i detaljplanen,

- Små kvarter och smala gator.
- Möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningarna inom delar av vissa kvarter för att bidra till ett ökat och mer varierat liv längs med gator och fasader. Detta möjliggör för en ökad självständighet för äldre barn samt en ökad trygghet med mer ”ögon” längs med gatan.
- Begränsning av exploateringen och hårdgörande av kvartermarken för att säkerställa att del av gårdarna kan nyttjas för lek och rekreation.

Arbetet med att analysera konsekvenserna för barn och unga har även resulterat i några konkreta behov på tillägg och ändring i anslutning till detaljplanen,

- Undersöka möjligheten till ytterligare övergångsställe över Klosterledsgatan.
- I genomförandet studera belysningen inom och i anslutning till området.
- Integrera barn vid utformning av parkstråket genom planområdet och sätta fokus på trygghetsfrågor då det utformas.
- Studera skolvägarna till och från området så att de är säkra och upplevs trygga.

Barn och unga i planprocessen

I samband med att detaljplanen var ute på samråd hölls en särskild träff med skolelever vilket resulterade i ett antal yttrande på förslaget från elever i årskurs nio. I yttrandena lyfts särskilt fram önskemål om behovet av rekreations- och idrottsmöjligheter i området samt möjligheten till ökat cyklande.

Ett förslag på rekreation var att anlägga en trädgård som kunde bli en mötespunkt och bidra till ekologisk mångfald. Ett annat förslag var att anlägga en ny hockeyrink i anslutning till området. Önskan om ett utegym och fördelarna kopplat till folkhälsa och attraktivitet lyftes även fram av eleverna.

Detaljplanen möjliggör för flertalet av de förslag som inkommit från skoleleverna. En hockeyrink möjliggörs inte i detaljplanen men synpunkten omhändertas inför framtida planering. Att integrera barn och unga vid fortsatt planering och gestaltning av parkstråket inom området är önskvärt.

Trygghet

Trygghet i en stad handlar om ett antal olika faktorer men i detaljplanesammanhang avses framförallt trygghet vid vistelse i och rörelse i den fysiska miljön. Vadstena är en relativt sammanhållen stad när det kommer till den fysiska miljön, med få trafikbarriärer eller större otrygga områden (såsom exempelvis större industriområden eller andra starkt funktionsseparerade områden). Identiteten är även stark utifrån småskaligheten med närhet och korta avstånd till rekreation och service och den småskaliga bebyggelsen framförallt i den äldre stadskärnan och omgivande årsringar av villabebyggelse.

Detaljplanens utformning med sin småskaliga gatu- och kvartersstruktur och blandade användningar knyter an till detta och bedöms inte medföra att otrygga platser eller barriärer skapas utan möjliggör istället för en trygg miljö som ansluter till stadens lokala identitet. I kommande arbete med planens genomförande behöver detaljplanens intentioner följas upp genom ett medvetet trygghetskapande arbete med bland annat,

- Belysning ur ett trygghetsperspektiv som är anpassad för hur gator och parker används.
- Främjande, exempelvis i samband med markanvisningar, av en trygg gestaltning av området samt att en viss funktionsblandning kommer till stånd.
- Främja olika upplåtelseformer inom området för att främja en såväl etnisk som socioekonomisk blandning.
- Utformande av säkra och trygga vägar till och från samt inom området

Jämställdhet

Kvinnor är som grupp generellt sett överrepresenterade när det kommer till resor med kollektivtrafik, samt i gång- och cykeltrafiken. Att främja dessa former av resande framför bilåkande är sannolikt inte bara positivt för gruppen utan bidrar till att hela kollektivet reser mer hållbart. Att på ett effektivt sätt lösa ”vardagspusslet” underlättas av en funktionsblandad planering med närhet till både skolor, förskolor, närbutiker och annan lokal service.

Kvinnor är även underrepresenterade bland de grupper som använder det offentliga rummet. En ökad delaktighet vid utformning och trygghet kan kanske vara del i lösningar av denna ojämlikhet.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen genom sina regleringar för funktionsblandning och utformning (trygghet) och främjande av gång- och cykel samt närhet till busshållsplatser, förskola och mindre matbutik ge goda förutsättningar för både en ökad jämställdhet och miljömässigt hållbara val.

Mångfald

Frågor kopplade till mångfald omfattar många delar i samhället och regleringar i en detaljplanen påverkar dessa endast i en mindre utsträckning. Inriktningen i detaljplanen och fortsatt att beakta i genomförandet av planen är att,

- Planera för att möjliggöra för en blandning av bostadstyper
- Utforma de offentliga platserna så att de är attraktiva för flera grupper och där det är lämpligt även bjuda in till att kunna nyttjas av besökare från andra områden.
- I kommande markanvisningar titta på fördelningen av upplåtelseformer
- Studera effekten av detaljplanen avseende flyttmönster med mera.

MILJÖ- OCH RISKFAKTORER

En samlad bedömning av den inverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser har gjorts under rubriken Undersökning om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan, på sidan 40. Undersökningen har resulterat i att en miljökonsekvensbeskrivning inte krävs.

Buller och luft

En trafikbullerutredning utfördes av Brekke och Strand Akustik AB i december 2019⁴. Av beräkningsresultaten kan man utläsa att området inte är trafikbullerutsatt, det vill säga de dygnsekvivalenta trafikbullernivåerna ligger under förordningens riktvärde på 60 dB(A) för samtliga fasader. Trafikbullerförordningen uppfylls vid fasad och inga åtgärder krävs.

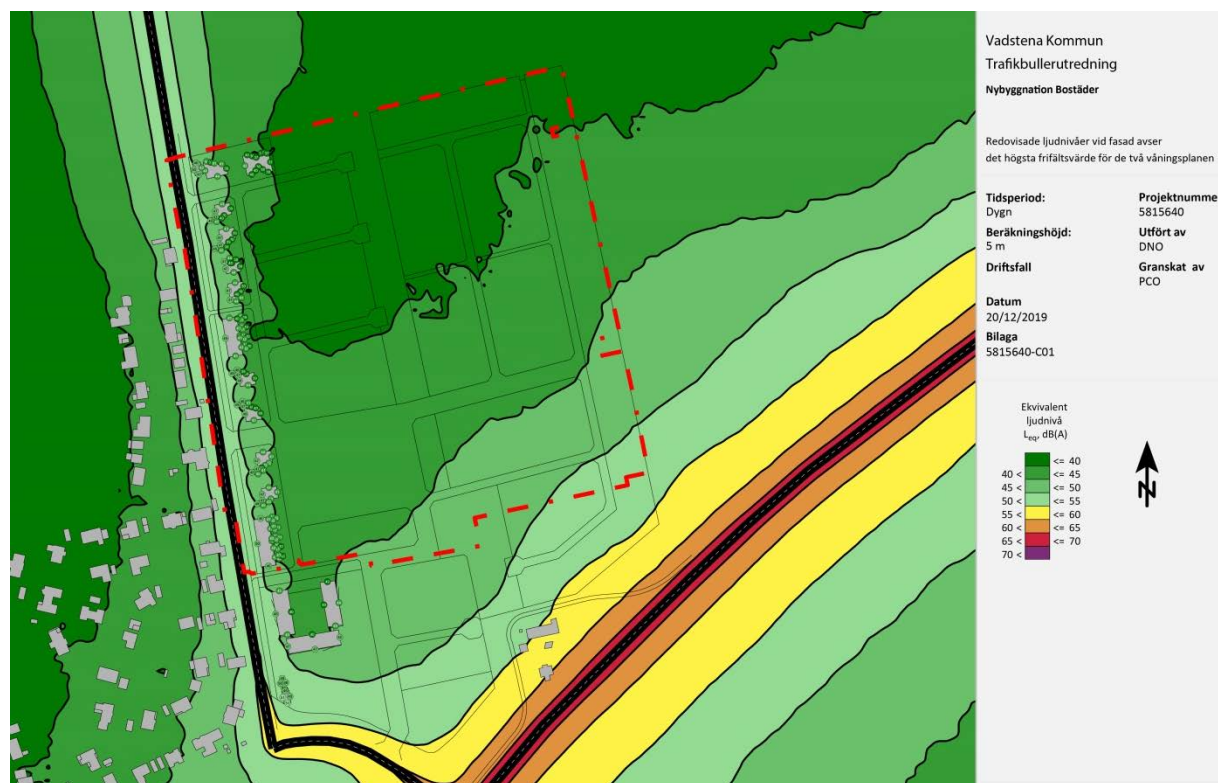


Bild 24: Utdrag ur bullerutbredningskarta (Bilaga 5815640-C01) med redovisning av ekvivalent ljudnivå vid fasad

Billackeringsverksamhet

Sydost om planområdet ligger en lackeringsfirma som lackerar mindre föremål som små bildelar och köksluckor. Omfattningen gör att verksamheten faller under gränsen och är därför inte anmälningspliktig, men kräver ett skyddsavstånd om minst 100 meter (avstånd mellan verksamheten och planlagda bostäder är 100 meter).

Jordbruk

Norr om planområdet, inom fastigheten Tycklingen 1:1 ligger Tycklinge gård. På gården bedrivs ekologiskt lantbruk med växtodling och nötköttuppfödning. Betande nötdjur finns i strandhagar nordväst om området. Gårdens hästhage är geografiskt avgränsad inom den yta som redovisas på kartbilden på nästa sida. Hästhagen ligger ca 370 m norr om planområdet. Kommunen gör bedömning att förekomsten av betande hästar inte påverkar den tilltänkta bostadsutvecklingen.

⁴ Trafikbullerutredning Ny detaljplan vid Tycklingevägen. Brekke & Strand Akustik AB, 2019-12-20.



Bild 25: Hästbäde, norr om aktuellt planområde



Bild 26: Hästbädes läge i förhållande till planområdet

Miljöteknisk markundersökning

En miljöteknisk markundersökning genomfördes av Vatten och Samhällsteknik AB i november 2019⁵. Inom planområdet finns en yta med förhöjda halter av tungmetaller och PAH ytligt. Undersökningen rekommenderar att de översta 0,5 m av jorden där byggnaderna har stått schaktas bort och avlägsnas för omhändertagande. Se mer under avsnittet *Tekniska frågor*.

Ett nytt grundvattenrör installerades vid planområdets norra gräns. Vid observation i augusti 2021 var båda grundvattenrören torra och någon analys av grundvatten kunde således inte utföras.

Klimatanpassning

Med ett förändrat klimat ökar årsmedelnederbörden och skyfallen förväntas bli kraftigare och återkomma allt oftare. Detta riskerar leda till en ökning av överbelastade ledningssystem för dag- och spillvatten med fler översvämningar som följd och med ökad risk för bräddning av spillvatten. I tätorter riskerar särskilt lågpunkter i stadsmiljön att ställas under vatten där dagvattensystemen inte är dimensionerade för skyfall och där det inte finns ytliga avrinningsmöjligheter. Den utförda dagvattenutredningen redovisar rekommenderade åtgärder för att minimera dessa risker.

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.

Gator inom planområdet kommer att höjdsättas för som avrinningsvägar vid kraftiga skyfall. Även naturmark och det gröna stråket genom området kommer att höjdsättas på lämpliga nivåer för att omhänderta och avleda regnvatten från kvartersmark. Planförslaget reglerar en lägsta grundläggningsnivå för att säkerställa att byggnader inom området inte berörs negativt av skyfall.

Planförslaget möjliggör plantering av träd vid gata och inom natur- och parkmark inom området. Detta bidrar bland annat till lägre temperaturer i den bebyggda miljön och kan begränsa värmeböljor.

⁵ Översiktlig miljöteknisk markundersökning Tycklingeområdet, Vadstena. Vatten och Samhällsteknik AB. Jönköping, november 2019

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 belysa.

lanspråktagande av jordbruksmark

Rent geografiskt kan konstateras att Vadstena stad genom sitt läge på den östgötska slätten omges av åkermark. Vadstenas förbifart utgör en fysisk begränsning inom vilken staden enligt översiktsplanen föreslås växa. Inom den tätortsnära randzonen finns flera utpekade områden, varav aktuellt område utgör ett. Alla utpekade områden för bostäder och verksamheter ligger på jordbruksmark. De kan sägas vara likvärdiga vid beaktande av frågor kring arrondering och möjlighet till effektivt nyttjande av jordbruksmarken.

Bebyggelsen i Vadstena stad är tät. De friytor som finns kvar idag har ett värde som vistelseytor med höga sociala värden och är en del av stadens gröna infrastruktur. Tätorten omfattas även av skydd för fornlämnningar och är av riksintresse för kulturmiljövården vilket påverkar planeringen på ett restriktivt sätt.



Bild 27: Karta över Vadstena stad med markerade utpekade ytor i översiktsplanen samt omgivande jordbruksmark

I kartbilden ovan framgår de, i översiktsplanen utpekade, områdena för nya bostäder samt utredningsområden 1 och 2. Som framgår av kartan omge Vadstena stad enbart av jordbruksmark. Det

finns, med andra ord, inga tillväxtalternativ som inte innebär att stadens bebyggda miljö expanderar på jordbruksmark.

Vadstenas bostadsbehov

I Vadstena finns det både ett behov av och en efterfrågan på bostäder. Det framgår både genom en tillbakablick av de senaste årens utveckling men även genom en uppskattning av den framtida utvecklingen. Några av de underliggande orsakerna till att kommunen ser ett behov och en efterfrågan är att:

- Vadstena kommun har under de senaste åren växt och förväntas fortsatt växa på längre sikt vilket bland annat visar sig i SCBs återkommande befolkningsframskrivningar.
- Idag har det kommunala bostadsbolaget (den största bostadsuthyraren i kommunen) 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. Cirka 1/3 av de som står i tomtkön är boende i kommunen och 2/3 är boende i grann- eller andra kommuner.
- Då nuvarande Översiktsplan togs fram 2014 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. Det som planlagts för har byggts ut i relativt snabb takt och idag är hudsakligen all planlagd mark bebyggd, markanvisad eller tecknad för byggande i privat regi.
- 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 övervikt 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.
- Framförallt är det tydliga att egna hem i form av nyproducerade villor i attraktiv lägen direkt appellerar till att de yngre åldersgrupperna/barnfamiljerna flyttar till kommunen. Indirekt möjliggör nybyggande av andra boendeformer, såsom flerbostadshus och specialboenden, att skapa flyttkedjor med en demografisk förnyring i det äldre bostadsbeståndet. Byggande av trygghetsboenden bidrar därmed både till att tillgodose bostadsbehovet för de ökade antalet äldre, samtidigt som det skapar en bättre rörlighet inom bostadsbeståndet.

För att möta den framtida efterfrågan på bostäder krävs att kommunen möjliggör för fortsatt bostadsbyggande genom en planeringsberedskap i första hand genom färdigställande av nya detaljplaner.

Alternativa lägen för bostäder

Efterfrågan för byggbar mark är stor i Vadstena. En översiktlig kartläggning (bild 26) visar ytor inom tätorten där bostadsbebyggelse kan vara ett möjligt alternativ eller som redan är planlagda för bostadsändamål. Viss förtätning har skett genom åren i Vadstena och äldre byggrätter som varit lediga har successivt tagits i anspråk. Tre nya exploateringsprojekt bedrivs i nuläget av privata byggherrar och befinner sig i olika skeden av processen.

Genomlysningar görs kontinuerligt efter luckor att kunna komplettera med bebyggelse. Birgittaområdet är ett sådant område där kommunen redan arbetar med att ta fram ett detaljplaneprogram med avsikt att bland annat möjliggöra för viss förtätning. Området kräver en ny detaljplan och rivning eller ombyggnad av befintliga hus och har därigenom långa tidplaner.

Inom tätorten finns det även ett antal sammanhängande grönytor som rent objektivt skulle kunna ifrågasättas för exploatering. En del av dem är redan utpekade som viktiga friluftsområden (se avsnitt om friluftsplen⁶ och bild 3). Andra har värden för skola och fritidsverksamhet som aktivitetsytor, eller som bostadsnära grönyta med höga sociala värden. En genomgripande utredning krävs innan någon sådan yta kan tas i anspråk för exploatering, preliminärt anses de dock vara olämpliga för syftet.

⁶ Friluftsplen för Vadstena kommun, antagen av kommunfullmäktige 2021-02-17 § 6



Bild 28: Karta över Vadstena stad med markerat förtätningsområde, pågående exploateringar samt grönområde som har utretts

Samordningsvinster

Ur ett hållbarhetsperspektiv är det även viktigt att växa på ett sätt som nyttjar befintlig infrastruktur, service och andra resurser på ett effektivt sätt. De nya kvarterens närhet till busshållsplats, förskola, gator och ledningsnät, strövmråden samt nytta av annan kommunal service (skolor, vårdcentral, äldreboenden med mera) gör att dessa vinster även finns här.

Påverkan på stadssiluetten – avvägning mot riksintresset för kulturmiljövården

Vadstena [E8] och ianspråktagande av jordbruksmark

Planförslaget har genom sina regleringar av i höjd avseende byggnadshöjd, takvinkel och nockhöjd har tagit hänsyn till att siluetten inte ska påverkas. Ytterligare tar förslaget hänsyn till hur planområdets yttre kant ska bebyggas genom att endast tillåta villor och parhus. Bedömningen är att, med planens reglering av höjd, skala och struktur, skadas riksintresset inte påtagligt av tillkommande bebyggelse.

Vid bearbetning inför granskning har förslaget påverkan på siluetten studerats i ett antal utblickspunkter. Analysen utgår ifrån de utblickspunkter där exploateringens påverkan upplevs som störst. Studien är gjord med en maximal exploatering enligt vad planförslaget medger.

Vadstenas siluett framkommer i landskapet efter man har passerat rondellen mellan Motalavägen, länsväg 919 (till Motala) och länsväg 962. Bortom rondellen försvinner staden bakom terrängen och vegetation.



Bild 29: Olika utblickspunkter och möjliga synvinklar

Utblick från busshållplatsen vid Motalavägen, cirka 250 meter från planområdet, bedöms vara den mest relevanta och den studeras därmed vidare. I bilagan "Siluettanalys samt volymstudie" finns mer material om detta resonemang.



Bild 30: Utblick från busshållplatsen i nuläget

Siktlinjen från den punkten möjliggör direkt kontakt med alla tre landmärken som kännetecknar Vadstena, nämligen Klosterkyrkan, slottet och Rødtornet. Samtliga landmärken dominerar i horisonten. Den fjärde konstruktionen som är synlig i bilden är en skorsten från Solörs gamla oljepanna.

I bilden nedan har en modell på ett möjligt exploateringsscenario med maximerad utnyttjandegrad byggts upp. Byggnaderna har placerats på marken med utgångspunkt i befintliga markförhållanden.



Bild 31: Utblick från samma plats efter planförslagets genomförande med maximerad exploatering

Planförslaget innebär en ny visuell entré till Vadstena, men den bedöms som en acceptabel förändring eftersom riksintressets siluett med slottet, röttornet och klosterkyrkan inte påverkas.

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 utökat 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 4 2020
Granskning	Kvartal 2 2021
Antagande	Kvartal 4 2021
Laga kraft	Tidigast kvartal 4 2021

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 allmän plats	Tidigast kvartal 1 2022
Start utbyggnad kvartersmark	Under kvartal 3 2022
Färdigställande allmän plats	Tidigast kvartal 2 2022

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Allmän plats

Vadstena kommun är huvudman för 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 lektyr med mera.

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 dagvattenanläggningar inom planområdet som är utanför VA-huvudmannens ansvar, dock kan vissa anläggningar innebära delat ansvar med VA-huvudman som då regleras genom avtal. Fastighetsägare ansvarar för avvattningen av dagvatten inom fastigheten.

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

Solör Bioenergi är huvudman för allmänna fjärrvärmeledningar och svarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad servisplats.

Kvartersmark

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

AVTAL

Arrendeavtal

Planområdet är en del av ett större sammanhängande område som brukas av en arrendator till Vadstena kommun. Arrendeavtalet gäller fram till 14 mars 2022 och förlängs automatiskt med ett år om det inte sägs upp senast 8 månader innan det datum det upphör. Kontinuerlig dialog förs med arrendatorn med avsikt att marken ska kunna brukas så långt det är möjligt.

Markanvisning

Markanvisning inom området kommer att ske i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisning. Vissa kvarter kommer att styckas av till tomter och försäljas genom kommunens tomtkö.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Detaljplanens genomförande kommer att kräva fastighetsbildning. Avstyckning från fastigheten Vadstena 4:44 kommer att ske till allmän platsmark och kvarter och kommer sedan, vartefter markanvisning sker, styckas till separerade tomtplatser (beroende på typ). Områdets yttre kvarter kommer att styckas i småhustomter och fördelas i tomtkö samt markanvisas.

Eftersom Tycklingevägen föreslås breddas kommer mark från Vadstena 4:44 att läggas till Vadstena 3:2. Nya gator och annan allmän plats inom området kommer att läggas till Vadstena 3:2.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Genom planområdet löper en ledningsrätt 0584-98/9.1 för en luftledning (el). Vattenfall är informerad om behovet av att genom förrättning upphäva eller ändra den obehövliga ledningsrätten, eftersom ledningen är borttagen.

I planområdets nordvästra del finns gemensamhetsanläggningen Tycklingen GA:1 med beteckning 0584-96/14. Gemensamhetsanläggningens syfte är att tillåta motorfordonstrafik året om. Drift och underhåll sköts idag av gemensamhetsföreningen. Eftersom ytan planläggs som lokalgata med kommunalt huvudmannaskap, kommer en omprövning av gemensamhetsanläggningen att behöva göras för den del som berörs av planläggning. Resterande del av gemensamhetsanläggning kommer fortsättningsvis ligga kvar oförändrad. Berörda fastigheter förlorar ingen rätt till körbar förbindelse, utan det innebär endast att drift och underhåll (på den del som berörs av detaljplanen) efter omprövningen kommer att vara kommunens ansvar.

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 aktuellt.

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 gc-väg längs Tycklingevägen.

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

Vadstena kommun projekterar dagvattenlösning (damm och öppen dagvattenlösning) inom park- och naturmark. Vadstena kommun bekostar och ansvarar för utbyggnad, Motala-Vadstena avlopps- och avfallsnämnd ansvarar för drift och underhåll.

VA-huvudmannen ansvarar för kostnader för utbyggnad av allmänna VA-anläggningen (anläggning för vatten, spill- och dagvatten). För vissa delar av anläggningen i området finns dock ett delat kostnadsansvar tillsammans med skattekollektivet i Vadstena kommun för utbyggnad av dagvattensystemet som klargörs i samband med projektering av området och vid behov tydliggörs i avtal.

Sanering av mark

Kommunen ansvarar för att beställa och bekosta sanering av förorenade massor. Detta görs i samband med exploatering (utbyggnad av allmän plats).

Arkeologi

Kommunen kommer att beställa arkeologisk undersökning som utförs i samband med att detaljplanen får laga kraft. Kostnaden för denna belastar kommunen.

Återplantering alléträd

Kommunen ansvarar för och bekostar de ersättningsträd som ska planteras inom området. För detta gäller följande:

- Trädet ska utgöras av en art av inhemskt ädellövträd.
- Överlevnaden ska säkerställas under de första fem åren efter plantering med hjälp av bevattningspåsar och skydd mot skador.
- Om ett nyplanterat träd dör inom fem år efter plantering ska ett nytt träd av samma art planteras på samma position.
- Minst de båda rotstockarna från de avverkade träden ska sparas som död ved i en faunadepå på en av kommunen utsedd lämplig plats i närområdet. Utförda åtgärder ska återrapporteras till Länsstyrelsen senast 3 månader efter färdigställande.

Fastighetsbildning m.m.

Kommunen kommer att ta initiativ till att söka och bekosta den fastighetsbildning som krävs för kvartersbildning och bildande av allmänplatsmark inom området. Kommunen kommer även att stå för fastighetsbildning för de enskilda småhustomter som avses fördelas och försälas genom kommunens tomtkö. Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Efter fördelning av mark genom markanvisning söks och bekostas fastighetsbildning av exploitören.

Kommunen kommer att ta initiativ, ansöka och bekosta omprövningen av gemensamhetsanläggningen Tycklingen GA:1:s sträckning (beteckning 0584-96/14), i samband med att detaljplanen fått laga kraft.

Anslutningsavgifter

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

TEKNISKA FRÅGOR

Allmän plats

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

VA-anläggning

Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. I samband med planens antagande kommer verksamhetsområdet för vatten, spill- och dagvatten att utvidgas för att även omfatta planområdet.

Den nya bebyggelsen ansluts till kommunens vatten och spillvattennät (VA-nät) väster om området. Projektering kommer tydliggöra behovet av spillvattenpumpstation i området i norra delen av planområdet, som är lågpunkt enligt marknivåerna. Möjlighet till placering av pumpstation finns då E-område finns utplacerad i plankartan. VA-ledningar föreslås placeras inom mark planlagd som gata och natur. I och med att centrumverksamheter tillåts i planen kan det innebära att, om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas, så att gränsvärdena i "Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten från verksamheter" inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. För livsmedelsverksamheter innebär det att en fettavskiljare, enligt standard SS-EN-1825, behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker. Installering av fettavskiljare i kök ska planeras i samband med bygglov om verksamheten kräver det. Det är då viktigt att anslutningspunkten för tömning av fettavskiljaren tas med i planeringen för att uppnå en trafiksäker miljö beroende på bebyggelsen i området.

Dagvattnet på kvartersmark ska fördröjas innan det når kommunens dagvattennät. Åtgärder som kan vidtas på kvartersmark är t.ex. stenkista eller trög avledning via gräsytor.

Nya brandposter inom området att komma att behöva projekteras och installeras.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Solör Bioenergi är huvudman för allmänna fjärrvärmeledningar och svarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad servisplats. Träd kan planteras minst 3 meter från fjärrvärmeledningar och buskar kan placeras närmare efter samråd med Solör. Byggnader eller fasta anordningar får inte placeras närmare än 2 meter från fjärrvärmeledningar. Mindre avstånd kan medges efter samråd med Solör. Områden ovanför brunnar och lock får inte blockeras.

El

Vattenfall Eldistribution AB äger elnätet i Vadstena stad. I närheten av planområdet finns ett antal transformatorstationer. Elnätet behöver förstärkas för att försörja det nya planområdet med el. Mark för tillkommande transformatorstationer planläggs inom det aktuella planförslaget.

Tele och opto

Övergripande teleledningar (Skanova) finns inom befintliga ledningsstråk söder och väster om planområdet. Nya kablar för tele och bredband kommer att förläggas inom allmän platsmark, i första hand inom gatumark.

Vadstena kommun äger, via det kommunala bolaget Vökby, optoledningar i vissa delar av tätorten. Det kommunala nätet byggs ut kontinuerligt och nya områden försörjs 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.

Geoteknik

Områdets geotekniska förutsättningar har undersökts i samband med planarbetet⁷ (rapport daterad 2019-10-22). Undersökningarna visar att jorden överst består av ett humushaltigt ytskikt. Det humushaltiga ytskiktet utgörs främst av silt och lera och är enligt provtagningarna 0,2 – 0,25 m för-utom vid punkt 5 där endast ca 5 cm humusjord konstaterades. För utredning av de geohydrologiska förhållandena på platsen har grundvattenobservationer utförts. Vattenytorna i grundvattenrören bedöms ej ha stabiliserats under mätperioden.

Inom hela den undersökta ytan finns goda förutsättningar för grundläggning på mark av lättare bebyggelse typ villor, radhus etc.

För markgrundläggning av tyngre bebyggelse och/eller bebyggelse med stor utbredning i plan kan eventuellt utskiftning av lösare yttjord mot packad friktionsjord behöva ske, för att utjämna framtida sättningsskillnader. För tyngre bebyggelse på ojämna grundförhållanden inom fastigheten kan pågrundläggning inte uteslutas.⁶

Markradon

Markradonmätningarna har skett med markradondetektorer enligt metod ROAC. Området som helhet klassificeras som högradonmark vilket kräver radonsäkert byggande.⁶ Detta regleras med planbestämmelse.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Vatten- och Samhällsteknik AB och uppdaterats inför granskning⁸. Dagvattenhanteringen inom planområdet bygger på ett system i fyra steg; med lokalt omhändertagande inom fastighet, kompletterad med fördröjning nära källan och trög avledning till samlad fördröjning inom allmänplatsmark. Gatorna utformas på så sätt att de även fungerar som avrinningsvägar vid kraftiga skyfall.

Lägsta golvnivå föreslås inte understiga 0,5 m över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten, dvs planerade gator, i enlighet med Svenskt Vattens publikation PI05.

Detaljplanen reglerar med bestämmelser var en dagvattendamm ska anläggas. Även anläggande av diken inom park- och regleras. Planbestämmelser finns även inom kvartersmark, där det definieras hur dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor inom fastighet ska avledas samt hårdgörandegrad för markytan för att begränsa vattenavrinning från de tillkommande hårdgjorda ytorna.

För att säkerställa att ingen konstruktion skadas av översvämmande vatten regleras att kvartersmark inte får ligga lägre än intilliggande gatumark och att grundläggningsnivå ska vara minst +91,0 möh. Detta blir särskilt viktigt för den norra delen av området, där befintlig markhöjd är som lägst. Inom detta område kommer tomtmarken att behöva höjas för att kunna avleda dräneringsvatten och undvika problematik med stående vatten vid extrema regn. Kvartersmarken får inte heller ligga lägre än intilliggande gata. För att gator ska kunna avvattnas bör de inte heller ligga lägre än +90,5 möh.

Planområdet lutar mot nordväst och Vättern. Instängda områden förekommer inte och nedströms liggande områden är inte översvämningskänsliga. Således finns goda förutsättningar för

⁷ Översiktlig geoteknisk undersökning Vadstena 4:44, Vadstena kommun. Projekterings PM Geoteknik. Hylanders Geo-Byrå AB, 2019-10-22

⁸ Dagvattenutredning tillhörande detaljplan för Tycklingeområdet. Vatten och Samhällsteknik AB. November 2019

dagvattenhantering. Infiltration är mindre lämpligt sett till de relativt täta jordlager som förekommer inom hela planområdet.

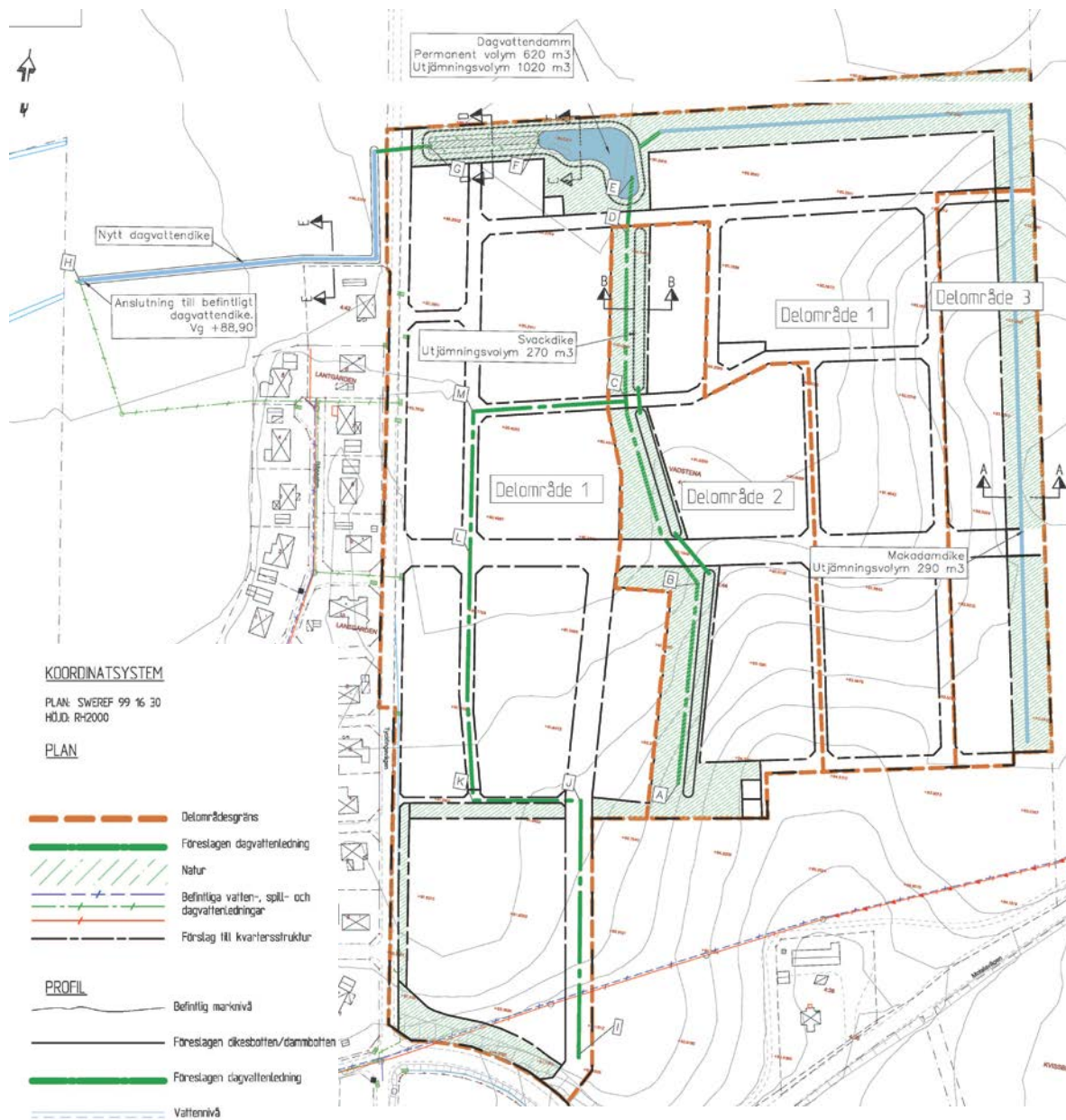


Bild 32: Dagvattensystemet

Det permanenta vattendjupet i dagvattendammen uppgår till 1,4 meter, vilket ställer krav på säkerhetsanordningar såsom stängsel eller flacka slänter. Lämpliga åtgärder kommer att vidtas i samband med utförandet.

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 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

Processen för miljöbedömning- och konsekvensbeskrivningsarbetet

Miljökonsekvensbeskrivning

Skriftlig dokumentation av miljöbedömningen

Undersökning

Bedömning av om en plan behöver mkb eller ej

MILJÖCHECKLISTA

Kategori	Parameter	Platsen	Påverkan
Markanvändning och markförhållanden	Markanvändning	Marken inom detaljplaneområdet är idag inte detaljplanerad och används för jordbruk.	Planförslaget innebär att ca 12 ha jordbruksmark tas i anspråk för bostadsändamål, viss centrumändamål, allmän platsmark och mark för tekniska anläggningar. Denna bebyggelse föreslås i kommunens översiktsplan. Ett djupare resonemang kring detta återfinns i planbeskrivningen (denna handling).
	Geologi	Jorden inom planområdet består i det översta lagret av ett humushaltigt ytskikt. Det humushaltiga ytskiktet utgörs främst av silt och lera och är enligt provtagningarna 0,2 – 0,25 m för-utom vid punkt 5 där endast ca 5 cm humusjord konstaterades. Inom hela den undersökta ytan finns goda förutsättningar för grundläggning på mark av lättare bebyggelse typ villor, radhus etc. Området har klassificerats som högradonmark.	Radonsäkert byggnadsutförande krävs inom hela planområdet.

	Förorenad mark	Inga föroreningar har påträffats inom området, förutom en yta där en ladugård med tillhörande bostad har legat.	Planförslaget reglerar att de översta 0,50 m av jorden schaktas bort och att jordmassorna avlägsnas för omhändertagande.
Vatten och MKN för vatten	Yt- och grundvatten	Grundvattennivåer har observerats vid 4 punkter men endast en punkt resulterade i tillförlitligt konstaterande av grundvattenytan. Ytterligare beställning har gjorts. Ytvatten förekommer inte inom planområdet.	Källarlöst byggnadsutförande medges inom hela planområdet.
	Dagvatten	Dagvatten rinner fritt på jordbruksmarken idag och omhändertas av jorden, dock är markens infiltrationsförmåga låg.	Dagvatten kommer att avledas från hårdgjorda ytor till natur- och parkområden (det gröna stråket) och därefter till dagvattendammen inom planområdets norra del. Gator är utformade och höjdsatta för att fungera som avrinningsvägar vid kraftiga skyfall.
Luft och MKN för luft	Luft	Inga kända luftföroreningar har påträffats eller rapporterats inom och i direkt anslutning till planområdet. En billackeringsverksamhet ligger söder om planområdet.	Detaljplaneförslaget medger bostäder på 100 meters avstånd från verksamheten. Inga utsläpp till luft och vatten utöver vad som normalt kan ses, förväntas i och med den planerade exploateringen.
Skyddade områden och arter	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 och försiktigt sätt.	Det inte är möjligt att på ett tillfredsställande sätt tillgodose behovet av bostäder i Vadstena genom att ta i anspråk annan mark än denna. Utbyggnaden av bostäder är av sådant väsentligt samhällsintresse att ett ianspråktagande är motiverat.
	Områdesskydd kultur	Vadstenas stadssiluett är skyddat riksintresse	Planförslaget med begränsad byggnads- och nockhöjd bedöms inte skada stadssiluetten. Bebyggelsen vid stadens ytterkant begränsas ytterligare i både utformning och höjd.

Naturvärden och biologisk mångfald	Naturmiljö	Planområdet utgör jordbruksmark.	Planförslaget bedöms inte påverka den biologiska mångfalden. Planförslaget innebär att den biologiska mångfalden kan påverkas positivt.
	Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Marken inom planområdet har ingen betydelse för rekreation och friluftsliv idag.	Planförslaget innebär att ytor för utomhus vistelse och rekreation skapas.
Kulturvärden och arkeologi	Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Inga historiskt och kulturellt betydelsefulla områden finns inom planområdet.	
	Fornlämningar	Två ytor har avgränsats inom planområdet där boplatslämningar har påträffats.	En arkeologisk förundersökning kommer att genomföras i samband med att detaljplanen får laga kraft.
Klimat och naturresurser	Klimat och klimatförändringar	I tätorter riskerar särskilt lågpunkter att ställas under vatten där dagvattensystemen inte är dimensionerade för skyfall och inte ytliga avrinnings-möjligheter finns. Högre temperaturer observeras också i tätorter i samband med ökad exploateringsgrad och täthet.	Ett dagvattensystem kommer att byggas ut inom planområdet för att undvika att framtida bostadsbebyggelse tar skada vid kraftiga skyfall och översvämningar. Planförslaget möjliggör plantering av träd vid gata och inom natur- och parkmark inom området. Detta bidrar bland annat till lägre temperaturer i den bebyggda miljön och kan hindra värmeböljor. Dessutom planläggs såväl park- som naturmark med integrerat dagvattenhanteringssystem.
	Naturresurser	I och med sin nuvarande användning är marken av nationell betydelse. Jordbruk bidrar bland annat till biologisk mångfald.	Ställningstagandet att ta marken i anspråk för bostadsändamål fattades i översiktsplanarbetet mot bakgrund av att kommunens bostadsförsörjningsbehov behöver tillgodoses. Vadstena stad omges av Vättern och jordbruksmark vilket medför att det enda alternativet för stadens utveckling är att nyttja delar av jordbruksmark. Val av aktuellt läge grundar sig på att området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, mitt emot kommunens nya förskola och vid stadens entré från Motala, en attraktiv stadsdel.

	Energi, transporter och avfall		Planförslaget kommer att generera visst byggavfall under utbyggnadsskedet. Avfallet från området kommer att omhändertas enligt kommunens regler för avfallshantering.
Risker och störningar för människa och miljö	Buller		Ökade trafikflöden förväntas inte medföra överskridna riktvärden för buller. En tillfartsväg som planlades med kommunens detaljplan DP82 avleder trafik till nya bostäder direkt från infarten till Vadstena och minskar därigenom belastningen för Tycklingevägen.
	Transport av farligt gods på väg och järnväg	Inga	Inga
	Risk för verksamhet och flyg för människa och miljö	Inga	Inga
	Övriga risker och störningar för människa och miljö		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.

SLUTSATSER OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Med utgångspunkt från ovanstående checklista 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.

ÖVRIGT

REFERENSER

1. Bakgrundsanalys inför upprättande av detaljplaneförslag för nya bostäder inom del av fastigheten Vadstena 4:44, öster om Tycklingevägen. Plan- och bygglovavdelningen, Vadstena kommun. Februari 2020
2. Översiktlig geoteknisk undersökning Vadstena 4:44, Vadstena kommun. Projekterings PM Geoteknik. Hylanders Geo-Byrå AB. Oktober 2019
3. Översiktlig miljöteknisk markundersökning Tycklingeområdet, Vadstena. Vatten och Samhällsteknik AB. November 2019
4. Dagvattenutredning tillhörande detaljplan för Tycklingeområdet. Vatten och Samhällsteknik AB. November 2019
5. Trafikbullerutredning Vadstena 4:44, Vadstena kommun. Rapport A. ÅF Infrastructure AB. December 2016
6. Trafikbullerutredning Ny detaljplan vid Tycklingevägen. Brekke & Strand Akustik AB. December 2019
7. Dagvattenutredning tillhörande detaljplan för Tycklingeområdet. Vatten och Samhällsteknik AB. November 2019
8. Länsstyrelsen Östergötland, beslut 2020-01-31, beträffande ärendet 251-15453-2019.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Nasos Alexis, planarkitekt: detaljplanens handläggare, plan- och bygglovsavdelningen
 Petter Frid, stadsarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen
 Anna Säfström, plan- och bygglovschef, plan- och bygglovsavdelningen
 Annika Toll, samhällsbyggnadschef, samhällsbyggnadsförvaltningen

Utöver nämnda personer har en referensgrupp bestående av sakkunniga tjänstemän inom samhällsbyggnadsförvaltningen och verksamheten för Vatten och Avfall i Vadstena/Motala deltagit.

PLANKARTA

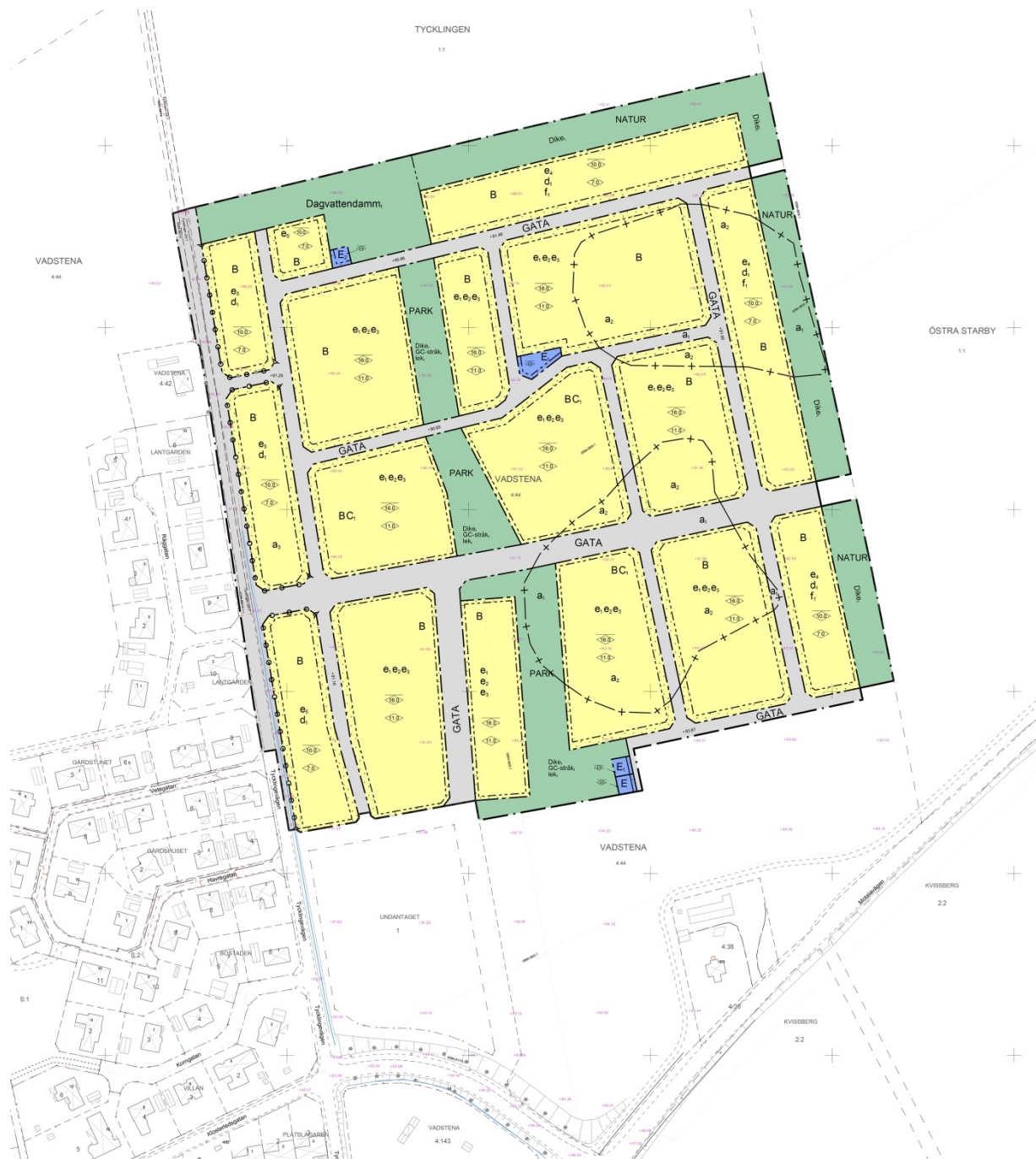


Bild 33: Plankarta (ej skalenlig)

PLANBESTÄMMELSER

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

	GATA	Gata
	PARK	Park
	NATUR	Naturområde

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

	B	Bostäder
	C ₁	Centrum (endast i bottenvåning)
	E	Tekniska anläggningar
	E ₁	Transformatorstation
	E ₂	Pumpstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Mark och vegetation

+0,0 Markens höjd över angivet nollplan, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

lek,	Lekplats kan finnas, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
Dike,	Dike för omhändertagande av dagvatten kan finnas, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
GC-stråk,	GC-stråk kan finnas, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
Dagvattendamm,	Dagvattendamm ska finnas, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e ₁	Största byggnadsarea är 30 % per fastighetsarea för huvudbyggnad (gäller ej för friliggande småhus), 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₂	Största byggnadsarea är 10 % per fastighetsarea för komplementbyggnad (gäller ej för friliggande småhus), 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₃	Största byggnadsarea är 200 m² per fastighet, därav högst 140 för huvudbyggnad, om fastigheten bebyggs med friliggande småhus, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₄	Största byggnadsarea är 200 m² per tomt, därav högst 140 för huvudbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₅	Största byggnadsarea är 170 m² per tomt, därav högst 120 för huvudbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Takvinkeln på huvudbyggnad får inte understiga 23 grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad. Komplementbyggnad får uppföras med högst 4 meter byggnadshöjd, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Bild 34: Sammanställning av planbestämmelser

Fastighetsstorlek

d, Minsta fastighetsstorlek är 500 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st. p.

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot annan fastighet med byggrätt (gäller ej för rad- par- eller kedjehus), 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns mot annan fastighet med byggrätt (gäller ej för rad- par- eller kedjehus), 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Garage eller carport ska placeras med entrén minst 6,0 m från tomtgräns mot gatan, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

f₁ Endast friliggande villor eller parhus, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fasader ska vara av trä eller puts, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

Lägsta grundläggningsnivå är + 91,0 möh, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Endast 60 % av markytan får hårdgöras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Källare får inte finnas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Grundläggning ska utföras radonsäker, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Dagvatten från takytor och andra hårdgjorda ytor inom fastighet ska i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan det leds vidare till det kommunala ledningsnätet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 0,40 meter över färdigastfalterad gatumark inte skadar byggnadens konstruktion, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

Kvartersmark får inte ligga lägre än intilliggande färdigastfalterad gatumark, 4 kap. 10 §

Stängsel och utfart

Körbar förbindelse får inte finnas, 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats, 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

a ₁	Marklov krävs även för alla typer av grävning och vid fyllning inom allmän platsmark fram till att en arkeologisk forundersökning har genomförts, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
a ₂	Marklov krävs även för alla typer av grävning och vid fyllning inom kvartersmark fram till att en arkeologisk forundersökning har genomförts, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Bygglov krävs även för inglasning av balkong, 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Villkor för startbesked

a ₃	Startbesked får inte ges för uppförande av byggnad förrän sanering av den förorenade delen av marken ska ske genom att de översta 0,5 m av jorden schaktas bort. Schaktmassor får inte återanvändas utan föregående anmälan till tillsynsmyndigheten., 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
----------------	--

ILLUSTRATIONER MED MERA



Bild 35:Principskiss över möjligt exploateringsscenario, inklusive ytan för DP82



Bild 36: Vårdagjämning, kl 09.00



Bild 37: Vårdagjämning, kl 12.00

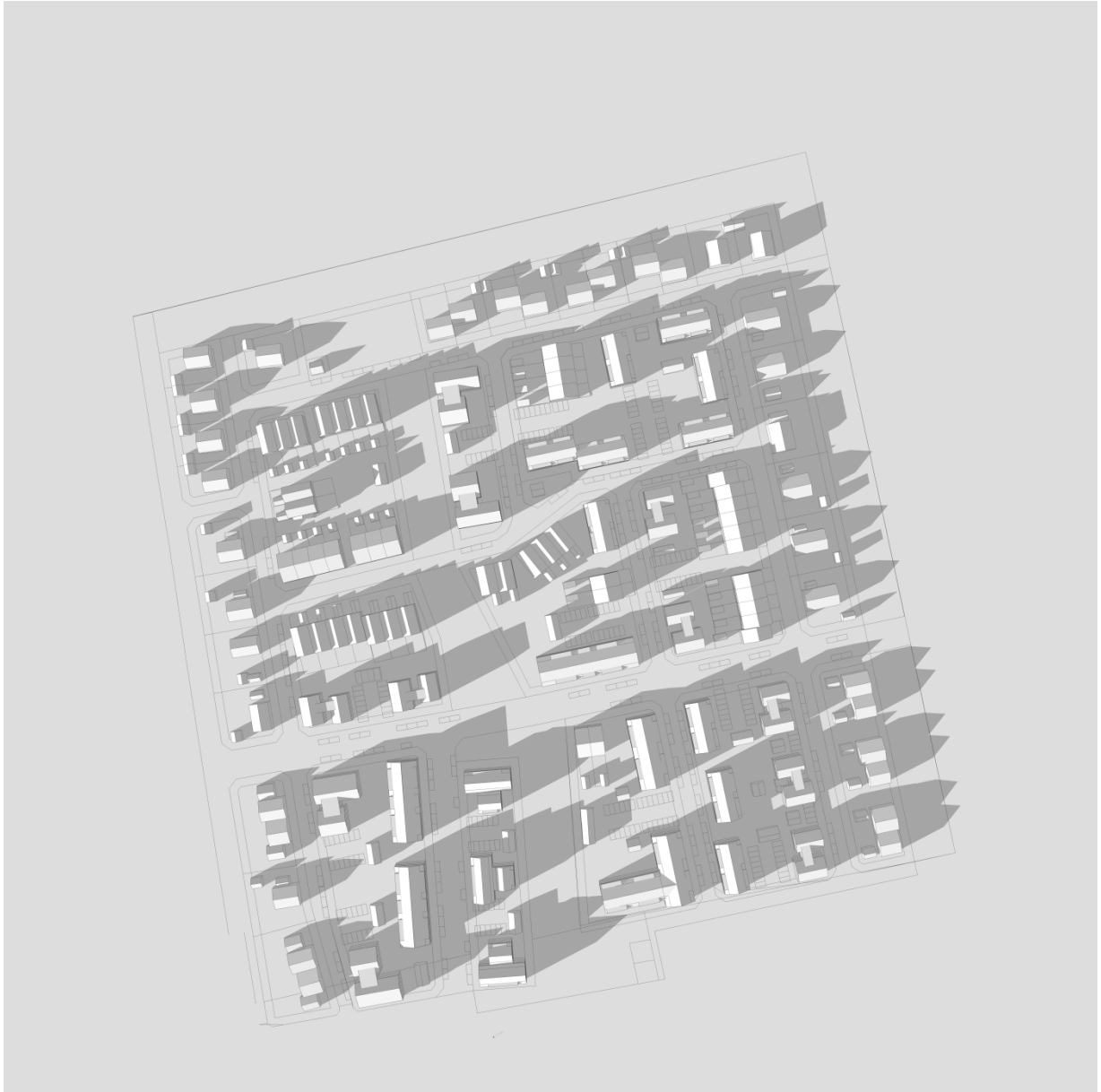


Bild 38: Vårdagjämning, kl 16.00



Bild 39: Höstdagjämning, kl 09.00



Bild 40: Høstdagjämning, kl 12.00

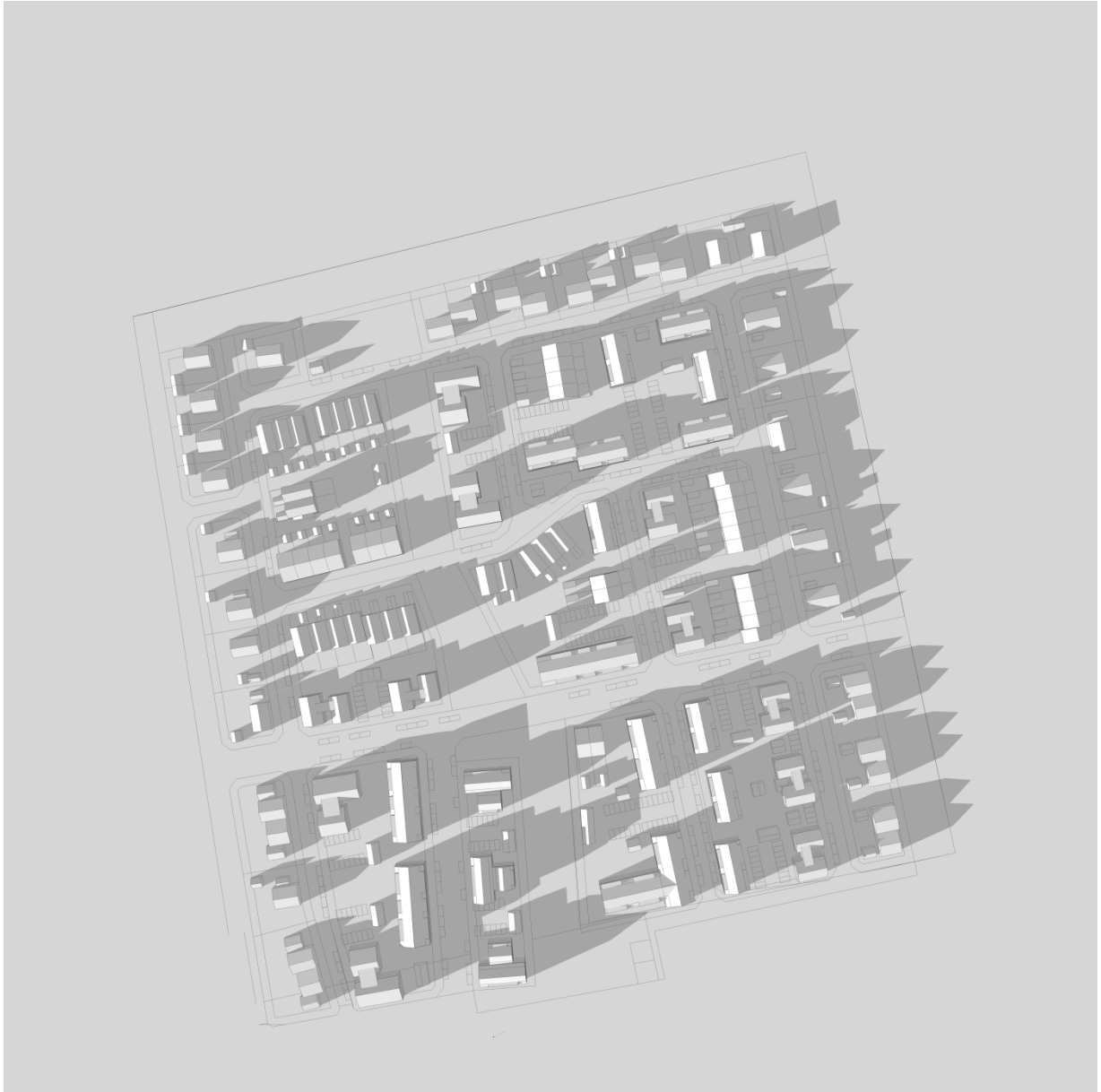


Bild 41: Höstdagjämning, kl 16.00

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**