



VADSTENA

DETAILPLAN FÖR NY FÖRSKOLA PÅ DEL AV FASTIGHETEN

VADSTENA 4:44 M. FL. I VADSTENA KOMMUN



Dnr: PoB 2016-09

PLANBESKRIVNING

planens tidslinje	Upprättad	December 2016
	Samrådshandling	2016-12-13
	Reviderad	April-juni 2017
	Granskningshandling	2017-06-13 § 75
	Antagandehandling	2017-09-05 § 92
	Laga kraft	2017-10-06

Standardförfarande



PLAN- OCH BYGGLOVAVDELNINGEN
Dnr PoB 2016/09, Projektnr 9327

INNEHÅLL

STATUS	3
HANDLINGAR	3
DETAJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Syfte och huvuddrag	4
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN	5
PLANDATA	5
Läge.....	5
Areal.....	5
Ägoförhållanden	5
Nuvarande bebyggelse	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer.....	5
Detaljplaner	5
Riksintressen	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Natur, mark och vegetation	7
Geotekniska förhållanden	7
Förorenad mark.....	7
Fornlämningar	7
DETAJPLANEFÖRSLAG	8
Planens syfte	8
Plankarta och planbestämmelser	8
Övergripande karaktär och disposition	9
Markanvändning	9
Kvartersmark	9
Skola.....	9
Bostad	9
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap	10
Gata	10
Angöring	10
Gång- och cykelväg	10
Naturområde.....	10
Egenskaps- och administrativa bestämmelser	10
Utnyttjande av mark	10
Byggnadsarea	10
Omfattning.....	10
Byggnadshöjd	10
Utformning.....	11
Placering av byggnad	11
Andel hårdgjorda ytor	11
Genomförandetid.....	11
Fördelning av ytor.....	11
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	12
Omgivningspåverkan och stadsbild	12
Markanvändning och bebyggelse	13
Gestaltning	13
Tillgänglighet, jämställdhet och trygghetsfrågor	13

GATUNÄT OCH TRAFIK	13
Biltrafik	13
Gång och cykeltrafik	13
Kollektivtrafik	13
Angörning, parkering, varumottagning	13
HÄLSA OCH SÄKERHET	14
Farligt gods	14
Trafikbuller	14
Luftföroreningar	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
Vatten och avlopp	15
Dagvatten	15
Värme	15
Avfall	15
KONSEKVENSER VID PLANENS GENOMFÖRANDE	16
Miljökvalitetsnormer	16
Ekonomiska konsekvenser	16
OMGIVNINGSPÅVERKAN OCH STADSBILD	16
Markanvändning	16
Stadsbild och kulturmiljö	16
Klimatanpassningsfrågor	16
Högre temperaturer	16
Ökad nederbörd	17
Stigande havsnivå och förändrade vattenflöden	17
Ras, skred och erosion	17
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	18
ORGANISATORISKA FRÅGOR	18
Tidsplan	18
Genomförandetid	18
Ansvarsfördelning	18
Huvudmannaskap	18
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	18
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.	18
Servitut och ledningsrätter	18
EKONOMISKA FRÅGOR	19
Planekonomi	19
UTREDNINGAR	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	19

DETALJPLAN FÖR NY FÖRSKOLA PÅ DEL AV FASTIGHETEN VADSTENA 4:44 m.fl.

Upprättad av Vadstena kommun, plan- och bygglovavdelningen

Planförfattare fram till upprättandet av samrådshandlingar har varit stadsarkitekt Helene Eriksson.

PLANBESKRIVNING

STATUS

BESLUT	INSTANS	DATUM
Samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2016-12-13 § 219
Granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	2017-06-13 § 75
Antagande	Samhällsbyggnadsnämnden	2017-09-05 § 92
Laga kraft		2017-10-06

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-05-03 § 82 att uppdra till plan- och bygglovavdelningen att påbörja detaljplanarbetet.

Planarbetet bedrivs som standardförfarande i enlighet med PBL 2010:900. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planarbetet sker i en process där berörda får möjlighet att lämna synpunkter på planförslagen.

Standardförfarande



Detaljplanen reglerar vad marken får användas till och hur den får bebyggas. Reglering sker med stöd av plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och omfattar de på karta och i bestämmelsetext angivna bestämmelserna. Till planens laga kraft handlingar hör en beskrivning som är ett tolkningshjälpmedel till planens formella innebörd. Därutöver finns i PBL generella bestämmelser som skall iakttas vid byggande.

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:400 med bestämmelser

Planbeskrivning

Behovsbedömning för miljöbedömning

Fastighetsförteckning

Utlåtande (efter samråd och granskning)

Trafikbullerutredning

Översiktlig miljöteknisk markundersökning

Dagvattenutredning

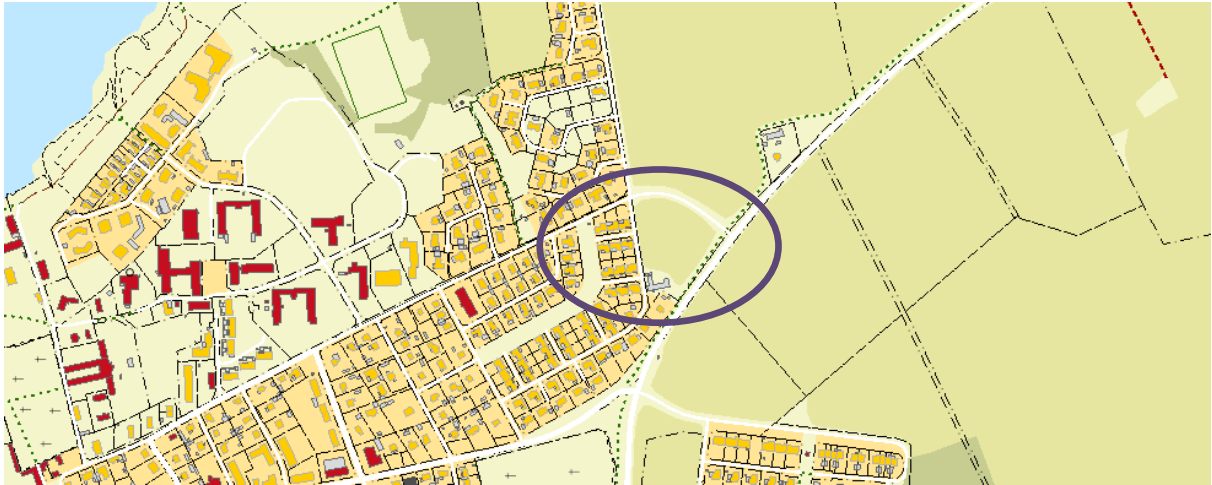


Bild 1: Programområdets läge på stadskartan



Bild 2: Programområdets läge på flygfoto

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplaneförslaget är att ge möjlighet att uppföra en förskola inom området. Aktuellt område är inte detaljplanlagt och begränsas i väster av Tycklingevägen och villabebyggelse, i norr av Klosterledsgatan och i söder av gamla genomfarten. Marken ägs av kommunen och består av jordbruksmark. Området är relativt plant men ligger lägre än Klosterledsgatan och gamla genomfarten. Tomten ligger väl till för pendlare till och från Motala, Mjölby och Linköping och i förhållande till det övergripande gång- och cykelvägnätet.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN

Detaljplaneområdet omfattas av riksintresse för turism och det rörliga friluftslivet - Vättern med öar och strandområden enligt 4 kapitlet Miljöbalken.

Upprättande av detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser och kan därmed anses vara förenlig med bestämmelserna i miljöbalkens 3:e, 4:e och 5:e kapitel.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i nordöstra delen av Vadstena i korsningen Motalavägen/ Klosterledsgatan.

Areal

Planområdet är c:a 13 830 kvm.

Ägoförhållanden

Fastigheten Vadstena 4:44 ägs av Vadstena kommun. Fastigheten Fräsaren 5 ägs av privat fastighetsägare.

Nuvarande bebyggelse

Planområdet består till största delen av åkermark. I den sydöstra delen av planområdet finns två äldre ekonomibyggnader (Vadstena 4:44) och två uthus (Fräsaren 5). De två ekonomibyggnaderna ägs av Vadstena kommun och har ursprungligen tillhört gården "Vadeslätt". Den större byggnaden uppfördes förmodligen under första hälften av 1900-talet, medan den mindre har tillkommit senare.

De två mindre uthusen är bebyggda inom fastigheten Fräsaren 5 och är i privat ägo. Enligt kommunens arkiv brukade de ursprungligen utgöra en bostad med tillhörande garage. Numera utgör byggnaderna uthus till huvudbyggnaden inom Fräsaren 5. Huvudbyggnaden ingår inte i planområdet. Anledningen till att uthusen (del av Fräsaren 5) ingår i nu aktuell plan beror på att dessa tidigare låg utanför planlagt område, medan huvudbyggnaden ingår i en äldre plan, SPL 209.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För Vadstena stad gäller Översiktsplan för Vadstena kommun, antagen år 2013 (KF 2013-06-19 § 114). I översiktsplanen är aktuellt område utpekade som utredningsområde för framtida bebyggelse.

Detaljplaner

Inom i och i angränsning till planområdet gäller följande detaljplaner:

Detaljplan 12, Del av kvarteret Birgitta delområde C och E södra - bostadsändamål och gatumark (Klosterledsgatan)

Stadsplan 213, Stadsplan för kvarteret Sjukvårdaren – Bostadsändamål

Stadsplan 192, Stadsplan för del av Hagaområdet – Bostadsändamål

Stadsplan 209, Stadsplan för kvarteren Filaren och Fräsaren - Bostadsändamål

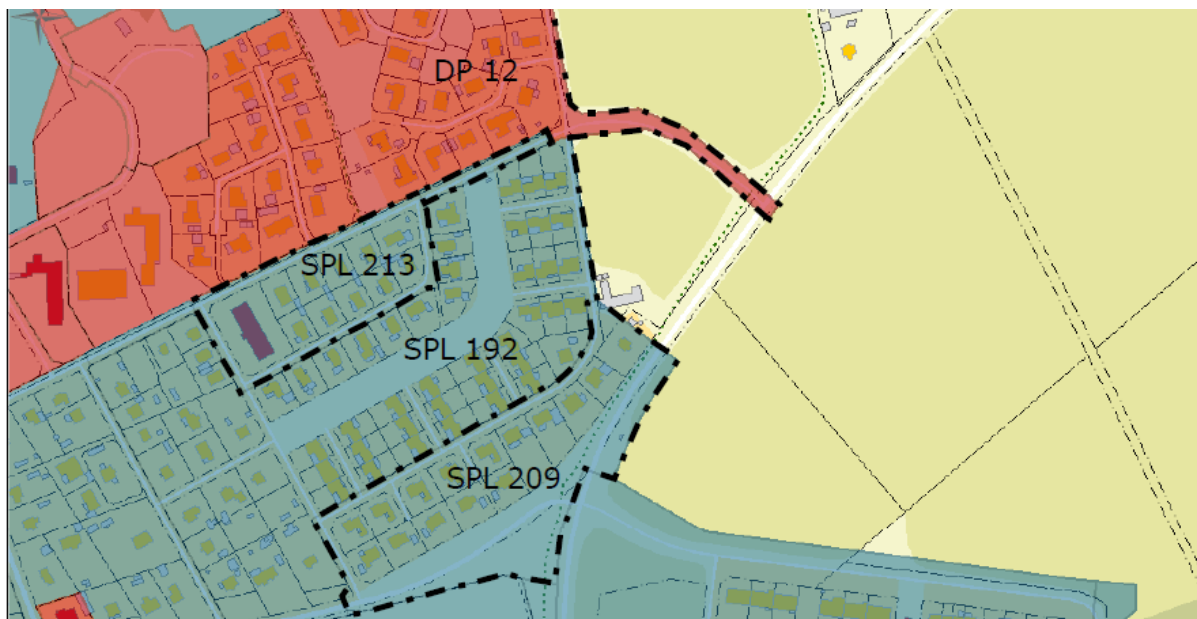


Bild 3: Angränsande gällande planer

Riksintressen

Detaljplaneområdet omfattas av riksintresse för turism och det rörliga friluftslivet - Vättern med öar och strandområden enligt 4 kapitlet Miljöbalken. Inom riksintresset ska naturvärdena som huvudregel ges företräde när andra konkurrerande markanspråk prövas. I kommunens översiktsplan är planområdet utpekad som utredningsområde för framtida bebyggelse. Utbyggnaden sker som förtätning i befintlig bebyggelse samt på åkermark och konkurrerar inte med kultur- och naturvärden eller det rörliga friluftslivet.

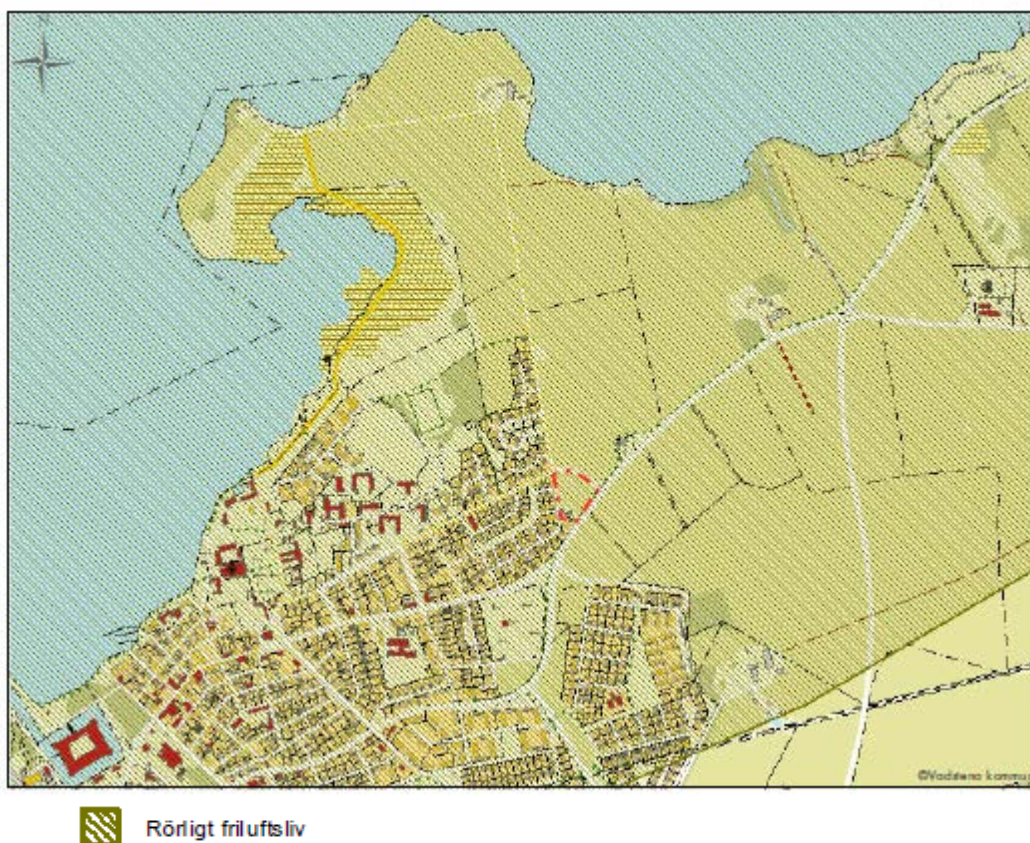


Bild 4: Yta för riksintresse för turism och det rörliga friluftslivet

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, mark och vegetation

Aktuellt område består av jordbruksmark. Utmed Klosterledsgatan finns en alléplantering på ömse sidor om gatan. Träden bedöms inte påverkas av föreslagen exploatering.



Bild 5: Vy mot vattnet över planområdet

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning kommer att genomföras i samband med bygglovskedet

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning är genomförd för området. Enligt rapporten, daterad 2017-06-16 klarar området alla riktvärdena för känslig markanvändning (KM).

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

DETALJPLANEFÖRSLAG

Detaljplanens genomförande medför att en förskola kan uppföras inom planområdet. Tomten ligger väl till för pendlare till och från Motala, Mjölby och Linköping, och i förhållande till det övergripande gång- och cykelvägnätet och till bussar i kollektivtrafik. Placeringen ligger i utkanten

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplaneförslaget är att ge möjlighet att uppföra en förskola inom området. Aktuellt område är inte detaljplanlagt och begränsas i väster av Tycklingevägen och villabebyggelse, i norr av Klosterledsgatan och i söder av gamla genomfarten. Marken ägs av kommunen och består av jordbruksmark. Området är relativt plant men ligger lägre än Klosterledsgatan och gamla genomfarten. Tomten ligger väl till för pendlare till och från Motala, Mjölby och Linköping och i förhållande till det övergripande gång- och cykelvägnätet.

Planförslaget innefattar:

Ny byggrätt för 6-avdelningars förskola inom fastigheten Vadstena 4:44.

Ny komplementbyggrätt inom fastigheten Vadstena 4:44 vid den sydligaste delen.

Utökning av markanvändning ”Bostäder” inom den delen av fastigheten Fräsaren 5, som inte ingick i stadsplanen SPL209, utan ändring av gällande planbestämmelserna.

Formalisering av användning ”Natur” vid den nordvästra gränsen av fastigheten Fräsaren 5 samt ”Skydd” runt omkring skoltomten.

Fastställning av användningar Huvudgata, Lokalgata, Gångväg, Cykelväg samt Angöring.

Definiering av de byggbara delarna av planområdet enligt trafikbullerutredningen.

Infartsförbud för att undvika oönskade trafikökningar i omgivningarna.

Aktuellt planförslag motiveras av behovet av modernisering av kommunens skolverksamhet. Förskolan är tänkt att inhysa sex avdelningar med ungefär 120 barn totalt. Den är tänkt att ersätta en äldre förskola, men även ge möjlighet att utöka totala antalet barn som kan få en förskoleplats i kommunen.

Valet av området grundades på tillgänglighets möjligheter, täthet i angränsade området samt närheten till Utredningsområde 1 (se Översiktsplanen för Vadstena stad).

PLANKARTA OCH 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
- - - + - - - +	Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap 5 § 2

GATA _{A1}	Huvudgata
GATA _{A2}	Lokalgata
GATA _{A3}	Angöring
GÅNG	Gångväg
CYKEL	Cykelväg
NATUR	Naturområde

Kvartersmark. 4 kap 5 § 3

S ₁	Förskola
B	Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning. 4 kap 11 § 1

e ₁	Största exploatering är 1500 kvadratmeter byggnadsarea
e ₂	Största exploatering är 350 kvadratmeter byggnadsarea

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

Marken får endast förses med komplementbyggnad

Högsta nockhöjd är 8,0 meter. 4 kap 11 § 1

Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap 11 § 1

Utformning

f₁ Byggnationen får inte uppföras inom marken som ligger lägre än +93,50 m över nollplanet. 4 kap 16 § 1

f₂ Endast frilligande villor. 4 kap 16 § 1

Markens anordnande och vegetation

o₁ Endast 50 % av fastighetsarean får hårdgöras. 4 kap 10 §

o₂ Marken är avsedd för fordröjningsmagasin för dagvatten. 4 kap 10 §

Stängsel och utfart

þ • • • • • d Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap 7 §

Genomförandetid. 4 kap 21 §

Genomförandetiden är 5 år

Markreservat. 4 kap 5 § 2

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bild 6: Planbestämmelser

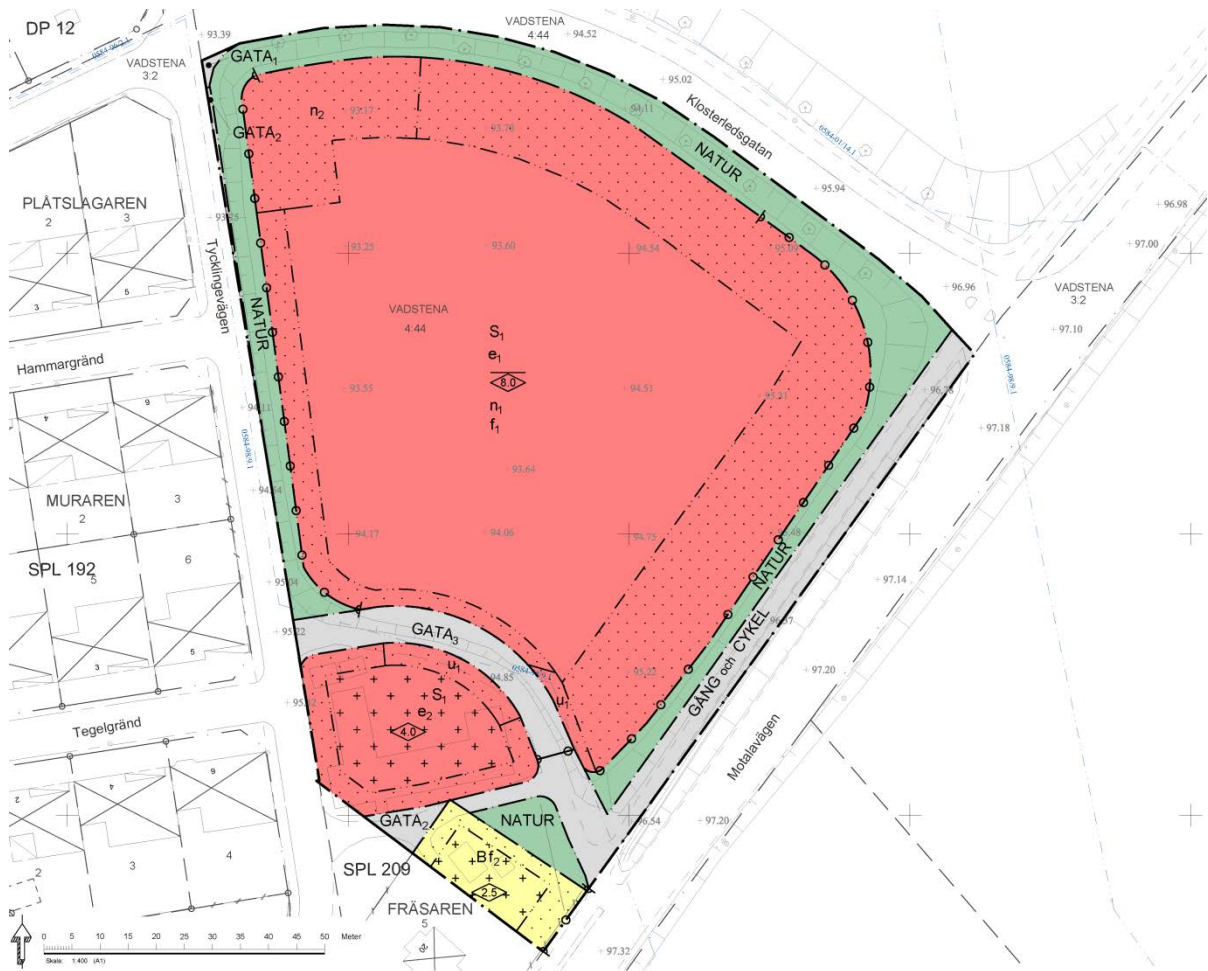


Bild 7: Plankarta – inte skalenlig

ÖVERGRIPANDE KARAKTÄR OCH DISPOSITION

Planområdet ligger i anslutning till bostadsområden. Byggrätten inom skoltomten begränsas till 1 500 m² med ytterligare 350 m² för komplementbyggnader. Högsta tillåtna nockhöjden är 8,0 meter för skoltomten respektive 4,0 meter för komplementbyggnad. Planområdets totala areal är 13 830,83 m². Med hänvisning till planområdets storlek och omkringliggande bebyggelse bedöms planförslaget inte påtagligt förändra områdets karaktär.

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

Skola

Föreslagen planbestämmelse S₁, Förskola är en precisering av användningsslaget ”Skola”. Endast den preciserade formen av användning är tillåten.

Bostad

Bostäder är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Aktuella planförslaget anger denna markanvändning bara till den kvarstående delen av fastigheten Fräsaren 5 som inte ingick i SPL 209.

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Gata

Planen anger markanvändning Gata för gatumark vid korsning mellan Klosterledsgatan och Tycklingevägen, den delen av gatumark som ingår i planområdet. Enligt Boverket så är Gata *en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för både fordonstrafik och gång och cykeltrafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. En gata avgränsas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter. I de flest fall är det kommunen som är huvudman för gator. I planförslaget preciseras GATA₁ för huvudgata (Klosterledsgatan) och GATA₂ för lokalgata (Tycklingevägen). GATA₂ anges även vid planområdes sydligaste del vid gränsen med fastigheten Fräsaren 5.*

Angöring

Förutom gatumark medger planförslaget en yta för att möjliggöra leverans- och nyttotrafik. På plankartan betecknas berörda ytan med "GATA₃".

Gång- och cykelväg

Vid planområdes östra sida och utmed Motalavägen planläggs gång- och cykelväg för att möjliggöra integration med kommunens befintliga GC-nätverk.

Naturområde

Planförslaget anger markanvändning "NATUR" till några mindre eller större ytor för att ge plats för plantering och för att skilja mellan olika andra markanvändningar som inte borde kopplas ihop. Enligt Boverkets planbestämmelsekatalog är natur *en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för friväxande grönområde som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Inom ett naturområde kan mindre park-, vatten- eller friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning finnas.*

EGENSKAPS- OCH ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Utnyttjande av mark

Byggnadsarea

I den nytillkommande förskoltomten begränsas byggarean till 1 500 m². Planen anger även en byggrätt på den kvarstående delen av fastigheten, där de två ekonomibyggnaderna idag står, för 350 kvm komplementbyggnad. Ingen ny byggrätt anges för fastigheten Fräsaren 5.

Omfattning

Byggnadshöjd

Med hänsyn till områdets karaktär och bebyggelsen i angränsande kvarter föreslår planförslaget en högsta tillåtna nockhöjd på 8,0 meter för förskoltomten respektive högsta tillåtna byggnadshöjd på 4,0 meter på den södra delen. Ingen ändring i den tillåtna byggnadshöjden medförs för fastigheten Fräsaren 5.

Den angivna byggnadshöjden ger möjlighet för uppförande av byggnad på två plan på förskoltomten och ett plan för komplementbyggnad.

En förklaring av alla olika typer av reglerad höjd på en byggnad finns nedan.

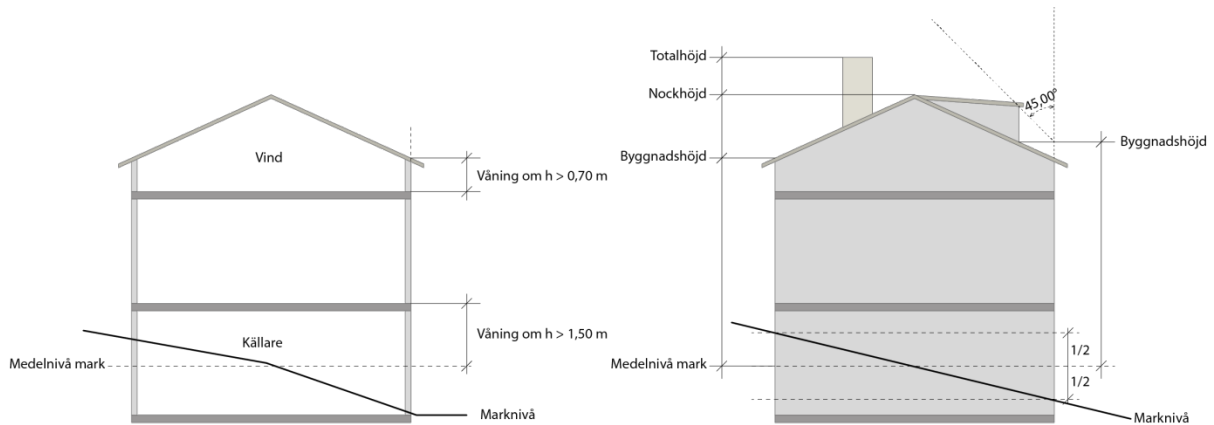


Bild 8: Förklaring av alla typer av höjder i en byggnad

Utformning

Utformning av byggnaden kommer att prövas i bygglovsskedet.

Placering av byggnad

Byggnadens placering inom tomten kommer att fastställas i ett senare skede. Detaljplaneförslaget definierar ändå ytorna som inte får förses med byggnad. På prickad mark får dock p-platser anordnas. Enligt trafikbullerutredning (se avsnitt "Buller") bör skolbyggnaden och skolgården inte placeras närmare än 20 meter från Klosterledsgatan, respektive 30 meter från Motalavägen för att kunna uppnå kraven för riktvärden för trafikbuller utomhus.

Egenskapsgränserna för prickmark på plankartan utmed Klosterledsgatan och Motalavägen är ritade med hänsyn till ovannämnda avståndet.

På kartan syns även en yta vid korsningen Tycklingevägen/Klosterledsgatan som är prickad och betecknad med n_2 och avses för fördröjningsmagasin för dagvatten.

Andel hårdgjorda ytor

Inom blivande skoltomten anges bestämmelse n_1 för att begränsa andelen av ytan som får hårdgöras till 50 % av blivande fastighetsarean.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas.

FÖRDELNING AV YTOR

Den tillkommande byggrätten inom den nya förskoltomten, ca 1 500 m², motsvarar ca 16 % av tomtens yta och ca 27 % av den byggbara delen.

Användningsslag	Yta (m ²)
Planområde	13 830,80
Skoltomten	9 274,20
Användbar del av skoltomten	5 600,90
Prickmark	4 274,90
Marken som är kvar efter fullt utnyttjad byggrätt	4 100,90

BEBYGGELSEOMRÅDE

Omgivningspåverkan och stadsbild

Det angränsande bostadsområdet präglas av radhus och friliggande hus med trädgård. I genomsnitt är fastigheterna c:a 500-750 kvm stora. Täthet är låg och områdets karaktär liknar en förort. Grönytor finns mest inom de privata fastigheterna utan planlagda, allmänna gröna platser. Gatunätet är rymligt med trottoar endast vid utkanten av det bebyggda området. Trafikbelastningen är låg och innefattar mest lokal trafik.

Området kännetecknas av likartad, småskalig bebyggelse utan platsspecifika egenskaper som anknyter det till Vadstenas unika stadsmiljö.



Bild 9: Stadsmorfologi i angränsande bostadsområdet.



Bild 10: Karaktären av det angränsande bostadsområdet.

Markanvändning och bebyggelse

Tomten är idag obebyggt men gränsar till småhusbebyggelse väster och nordväst om planområdet. Området norr om planområdet är utpekat som nytt utvecklingsområde för bostäder.

Gestaltning

Bebyggelsens avgränsning mot Motalavägen/gamla genomfarten är viktig. Här marknadsförs staden för besökare. Gränsen mellan stad och omland är viktig för Vadstenas del. Staden ska visa en tydlig gräns mot omgivande landsbygd och en välkomnande framsida. Struktur och gestaltning spelar stor roll för både tillgänglighet och för attraktivitet. Man bör därför undvika sikt-skyrmmande element såsom höga plank eller hög vegetation.

Tillgänglighet, jämställdhet och trygghetsfrågor

Detaljplaneområdet är relativt flackt och tillgängligheten till förskola bedöms som god.

Öppna ytor kan kvällstid upplevas som ödsliga och obehagliga. Marken inom planområdet bör belysas med beaktande av trygghetsaspekter och i sin helhet belysas så att tydlig information om rumslighet, avgränsningar, avstånd m.m. kan upplevas mot omgivningarna.

GATUNÄT OCH TRAFIK

Biltrafik

Motalavägen löper utmed planområdets sydöstra del och utgör infartsgata till Vadstena centrum österifrån. Hastigheten är begränsad till 60 km/h. En trafikräkning har genomförts för Klosterledsgatan och Motalavägen/Birgittas väg 2016-09-29 – 2016-10-16 av Trafikia. I trafikmätningen presenteras trafikflöden och hastigheter för totaltrafik samt lastbilstrafik. Antal fordon per dygn på Motalavägen/Birgittas väg uppgick i medeltal till ca 1500 bilar varav tung trafik utgjorde ca 16 %. Genomsnittshastigheten uppmättes till 57,8 km/h.

Klosterledsgatan löper utmed planområdets norra del. Antal fordon per vardagsmedeldygn på Klosterledsgatan uppmättes till 1200 varav 70 tung trafik utgjorde 6 %. Under 2017- 2019 pågår nybyggnad av rättspsykiatriska kliniken varav den allra största delen av den tunga trafiken på Klosterledsgatan kommer att försvinna när anläggningen är färdigställd.

Gång och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns utbyggd utmed Motalavägen mot Vätterviksbadet och mot centrum samt utmed Klosterledsgatan mot centrum.

Kollektivtrafik

Bussar i kollektivtrafik finns utmed Motalavägen mot Motala och mot centrum. Hållplatser finns nära planområdet på Motalavägen.

Angörning, parkering, varumottagning

Hämtning och lämning av barn kan ske från Klosterledsgatan. Leveranstrafik och varutransporter till förskolan föreslås ske från Tycklingevägen och utmed områdets södra del, via angöringsgata avsedd för det här syftet. Området bör inhägnas så att barnen inte kan ta sig in på inlastningsområdet. Parkering för anställda ska anordnas på tomten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Farligt gods

Transporter med farligt gods transporteras på den nya förbifarten. Ingen risk anknuten till transporter av farligt gods bedöms påverka planområdet eller påverkas av detaljplanen. Motalavägen utgör numera en kommunal gata från att den nya förbifarten togs i bruk 2013.

Trafikbuller

En trafikbullerutredning daterad 2016-12-07 har upprättats av ÅF-infrastructure AB. Enligt beräkningsresultatet klaras riktvärden enligt "Trafikverkets riktlinjer", med avseende på ekvivalent ljudnivå om 55 dBA vid fasad utomhus vid samtliga fasader på tilltänkt förskola inom fastigheten Vadstena 4:44. Den högsta ljudnivån uppkommer vid förskolans norra sida intill Klosterledsgatan och beräknas bli 55 dBA, vilket inte är ett överskridande av gällande riktvärde för ekvivalent ljudnivå.

Enligt beräkningsresultatet klaras riktvärden enligt "Trafikverkets riktlinjer", med avseende på maximal ljudnivå om 70 dBA vid uteplats/skolgård på större delar av fastigheten. Uteplats/skolgård bör inte placeras närmare än ca 20 m till Klosterledsgatan respektive ca 30 m till Motalavägen. Trafikbullerutredningen utgör bilaga till planbeskrivningen.

Luftföroreningar

Luftmiljö och partiklar bedöms inte vara ett problem med rådande trafikmängder, låga och öppna bebyggelsestruktur. En befintlig bilvårdsverksamhet inom Vadstena 4:38 är av liten omfattning och bedöms inte medföra några hälsorisker.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet ingår delvis i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar parallellt med förberedelser för genomförande av planen med frågan om att utöka verksamhetsområdet för VA så att hela planområdet innefattas.

Dagvatten

Inom planområdet ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt och i andra hand fördröjas före avledning till det allmänna dagvattennätet. En detaljerad dagvattenutredning är utförd för området. I utredningen föreslås att den tilltänkta byggnationen inom området uppförs inom marken som ligger högre än +93,50 m ”för att kritisk nivå för skydd av byggnad skall kunna säkerställas”.

Utredningen föreslår även att två makadammagasin anläggs längs med Tycklingevägen. Med hänsyn till detta reserveras en yta av c:a 600 m² vid planområdets nordvästra del.

Värme

I nära anslutning till planområdet finns fjärrvärmeledning utmed Klosterledsgatan. Den nya förskolan kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

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.

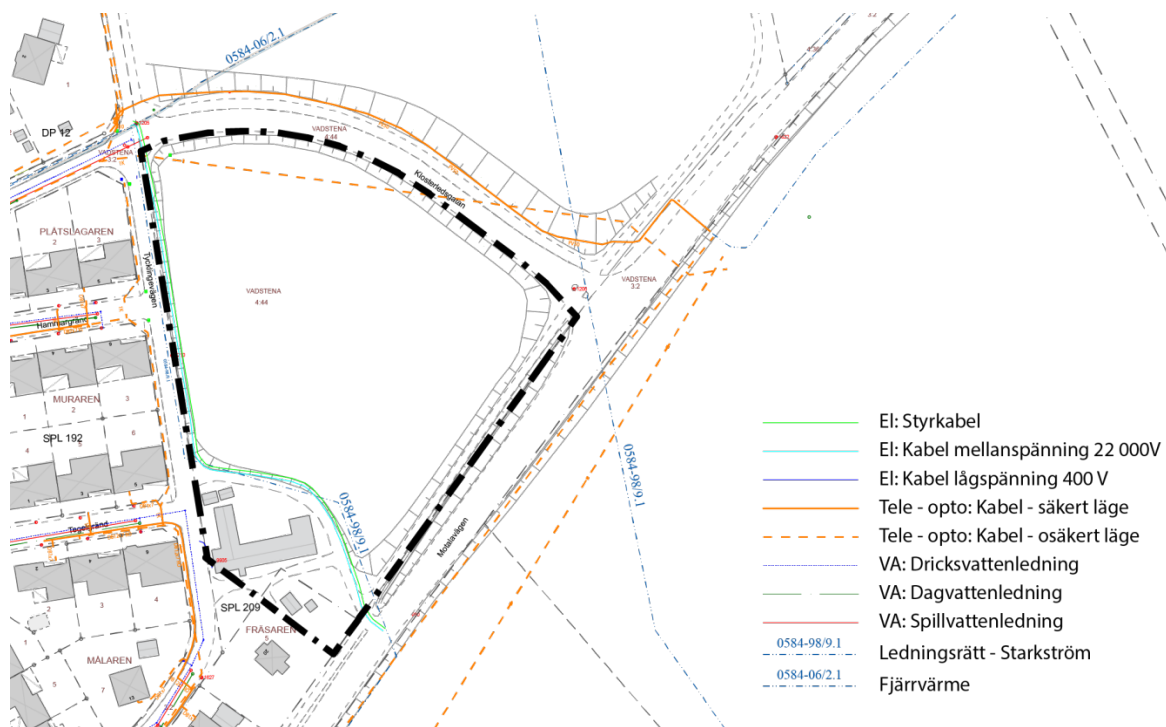


Bild 11: Teknisk försörjning

KONSEKVENSER VID PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanens genomförande medför att en förskola kan uppföras inom planområdet. Tomten ligger väl till för pendlare till och från Motala, Mjölby och Linköping, och i förhållande till det övergripande gång- och cykelvägnätet och till bussar i kollektivtrafik. Placeringen ligger i utkanten av staden till dess det blir aktuellt att bygga ut staden norrut. Tycklingeområdet är utpekad i kommunens översiktsplan som stadens nästa utvecklingsområde för bostäder.

Intilliggande bostäder längs Tycklingevägen och Klosterledsgatan kan komma att uppleva lekande barn på förskolans gård som störande. De olägenheter som kan uppkomma bedöms som godtagbara.

Inga natur- eller kulturvärden av betydelse påverkas av att området exploateras.

Miljökvalitetsnormer

Kapitel 5 i Miljöbalken innehåller föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Syftet med miljökvalitetsnormerna är att komma till rätta med hälso- och miljöpåverkan från s.k. diffusa utsläpp. Föreslagen markanvändning, förskola, bedöms inte medföra trafikmängder som betydande påverkar på luftkvaliteten.

Ekonomiska konsekvenser

Nybyggnad av förskola i aktuellt läge ska ersätta den äldre förskolan Solrosen. Befintligt gatunät liksom redan utbyggt GC-nät kan utnyttjas. Förskolan har ett strategiskt läge för både bilpendlare och bussresenärer. Vatten, spillvatten liksom fjärrvärme är utbyggt i anslutning till planområdet.

OMGIVNINGSPÅVERKAN OCH STADSBILD

Markanvändning

Den förändrade markanvändningen från åker till förskola har en begränsad omgivningspåverkan. Översiktsplanen omnämner den berörda åkermarken som utredningsområde för framtida bebyggelse.

Stadsbild och kulturmiljö

Stadsbilden påverkas marginellt av förändringarna som föreslås.

Klimatanpassningsfrågor

Vadstena kommun har påbörjat processen för att ta fram en övergripande klimatanpassningsstrategi. Klimatanpassning består bl.a. av riktlinjer och åtgärder för att minska klimatförändring negativa nedslag på människosläktet.

Klimatanpassning i upprättande, samråd och granskning av detaljplaner inkluderar fyra fack:

Högre temperaturer

I Sverige kan vi förvänta oss fler och kraftigare värmeböljor som varar under längre tidsperioder. Konsekvenserna förväntas bli som störst i tätbebyggda stadsområden, inte minst tack vare den urbana värmeeffekten. Det innebär att områden i staden som har hög densitet och mindre antal gröna områden alstrar värme som även stannar kvar nattetid. Det svenska samhället är dessutom anpassat till kyla och inte värme, vilket innebär att kraftiga värmeböljor kan få negativa konsekvenser på viktiga samhällsfunktioner och utsatta riskgrupper. Att i uppförande, samråd och granskning av detaljplaner då ta hänsyn till högre temperaturer är således av stor vikt för både människors hälsa och säkerhet, liksom för samhällsutvecklingen i stort. Det som kan reglera värmeproblem i en detaljplan är framförallt byggnaders utformning, möjlighet till att skapa

innergårdar med mikroklimat genom skugga och skydd. Den lokala grönstrukturen har här en betydande roll.¹

Ökad nederbörd

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 avloppsvatten med fler översvämningar som följd och med ökad risk för bräddning av avloppsvatten. I tätorter riskerar särskilt lågpunkter i stadsmiljön att ställas under vatten där dagvattensystemen är underdimensionerade och där det inte finns ytliga avrinningsmöjligheter.²

Stigande havsnivå och förändrade vattenflöden

Som en följd av förväntade climateffekter bör särskild hänsyn tas till höjda havsnivåer och förändrade flöden i vattendrag när beslut om markanvändning fattas.³

I Vadstena kommun anses risken från havsnivå och förändrade vattenflöden vara låg.

Ras, skred och erosion

Med ett förändrat klimat förändras markens stabilitet och riskerna för ras-skred och erosion, vilket kan bero på ökad nederbörd, ökat porttryck i marken eller förändrade grundvattennivåer.⁴

Risken för ras, skred och erosion bedöms som liten inom det aktuella planområdet.

Lämpliga åtgärder föreslås tas fram i samband med bygglovsprocessen och berör gestaltning av utemiljö för att skapa grönska eller andra anordningar som solskydd samt åtgärder som dagvattenutredningen föreslår.

¹ Checklista för klimatanpassning i fysisk planering, Länsstyrelserna 2016, s.10

² Checklista för klimatanpassning i fysisk planering, Länsstyrelserna 2016, s.11

³ Checklista för klimatanpassning i fysisk planering, Länsstyrelserna 2016, s.13

⁴ Checklista för klimatanpassning i fysisk planering, Länsstyrelserna 2016, s.15

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen handläggs enligt normalt planförfarande. Nedan beskrivs en möjlig tidplan för planens utarbetande.

Samrådshandling	December 2016
Beslut om samråd	2016-12-13
Samrådsskede	April - maj 2017
Beslut om granskning	2017-06-13
Granskning	Juni - augusti 2017
Antagande SBN	2017-09-05
Laga kraft	2017-10-06

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång försätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande och utbyggnad, skötsel och underhåll inom kvartersmark.

Vadstena kommun ansvarar för utbyggnad, skötsel och underhåll av offentlig platsmark, lokalgata och GC-vägar.

Tekniska förvaltningen Vatten och Avfall i Motala kommun är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet samt dagvattennätet. Vattenfall eldistribution AB är huvudman för elnätet. Rindi Energi AB är huvudman för fjärrvärmenätet. TeliaSonera Skanova är huvudman för telenätet.

Huvudmannaskap

Vadstena kommun är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen medför behov av fastighetsbildning i den mån att fastigheten ska bildas i enlighet med detaljplaneförslaget

Servitut och ledningsrätter

Inom detaljplaneområdet finns en ledningsrätt för starkström i detaljplaneområdets sydvästra del. Utanför men i närheten av detaljplaneområdet finns två ledningsrätter för fjärrvärme och tele. Planförslaget innefattar två mindre u-områden på kvartermarken som avses för anläggning av ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Vadstena kommun upprättar detaljplanen och bekostar detaljplanearbetet.

UTREDNINGAR

Trafikmätning 2016-09-29 – 2016-10-16 av Trafikia

Trafikbullerutredning ÅF-Infrastructure AB

Miljöteknisk markundersökning - Vatten och Samhällsteknik AB

Dagvattenutredning - Vatten och Samhällsteknik AB

Geoteknisk undersökning kommer att genomföras i samband med bygglovsskedet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare och projektledare fram till upprättandet av samrådshandlingar har varit stadsarkitekt Helene Eriksson.

Ansvarig handläggare på Plan- och bygglovsavdelningen på samhällsbyggnadsförvaltningen är planarkitekt Nasos Alexis.

Annika Toll
Samhällsbyggnadschef

Nasos Alexis
Planarkitekt

BILDER I TEXTEN

Bild 1: Programområdets läge på stadskartan.....	4
Bild 2: Programområdets läge på flygfoto	4
Bild 3: Angränsande gällande planer	6
Bild 4: Yta för riksintresse för turism och det rörliga friluftslivet.....	6
Bild 5: Vy mot vattnet över planområdet	7
Bild 6: Planbestämmelser	8
Bild 7: Plankarta – inte skalenlig	9
Bild 8: Förklaring av alla typer av höjder i en byggnad	11
Bild 9: Stadsmorfologi i angränsande bostadsområdet.....	12
Bild 10: Karaktären av det angränsande bostadsområdet.	12
Bild 11: Teknisk försörjning	15