



VADSTENA

DETAJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN NOVISEN 2 M.FL. I VADSTENA



PLANBESKRIVNING

planens tidslinje

Beslut om samråd
Beslut om granskning
Beslut om godkännande (SBN)
Beslut om antagande (KF)
Laga kraft

2018-11-06, § 145
2019-10-15, § 108
2020-01-28, § 7
2020-02-26, § 10
2020-03-31

Standardförfarande

DP80

Samråd

Underrättelse

Granskning

Gransknings-
utlåtande

Antagande

Laga kraft

PLAN & BYGGLOVAVDELNINGEN

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 0143-150 00 FAX 0143-151 90
E-POST planochbygg@vadstena.se WEBB www.vadstena.se

OM DETALJPLANEN

Vad är en detaljplan

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 handlingar hör en beskrivning som är ett tolkningshjälpmedel till planens formella innebörd. Därutöver finns i PBL generella bestämmelser som skall iakttas vid byggande.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning för miljöbedömning
- Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande (*skrivs efter samråd och granskning*)
- Tekniska utredningar
 - Dagvattenutredning
 - Geoteknisk utredning
 - Arkeologisk undersökning etapp 1 och 2
 - Miljöteknisk markundersökning

Detaljplaneprocess

Planarbetet bedrivs i enlighet med reglerna för standardförfarande (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 planförslaget.

Standardförfarande



Beslut och tidsplan

SKEDE	INSTANS	DATUM
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2018-11-06, § 145
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	2019-10-15, § 108
Beslut om godkännande	Samhällsbyggnadsnämnden	2020-01-28, § 7
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	2020-02-26, § 10
Laga kraft		2020-03-31

Planförfattare är arkitekt Gunnar Bejbro, Sonark Arkitektkontor AB, i samverkan med Anna Säfström, plan- och bygglovschef samt Nasos Alexis, planarkitekt, Vadstena kommun.

SAMMANFATTNING

Det aktuella planförslaget innebär en komplettering av bostäder i anslutning till äldreboendet Vätterngården och norr om den rättspsykiatriska regionkliniken. Genom att delvis ta i anspråk obebyggd mark inom fastigheten Novisen 2 och förvärva del av angränsande fastighet Birgitta 5 möjliggörs nya bostäder. Den angränsande delen av fastigheten Birgitta 5 omfattar 0,33 hektar och ägs av Vadstena kommun. Även denna del är sedan tidigare detaljplanlagd, dock för allmänt ändamål.

Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplan för Vadstena kommun, antagen 2013-06-19. Den berörda delen av marken är utpekad som möjligt framtida utbyggnadsområde och benämns ”Utredningsområde 1, Östra Starby”. Området beskrivs som möjligt för byggnation där det är viktigt att förstärka områdets kontakt med staden för att det ska upplevas som en stadsdel och att det är viktigt att studera hur en utbyggnad av området påverkar utblickarna mot Vättern. Den fortsatta planeringen för området beskrivs kunna ske i en fördjupad översiktsplan.

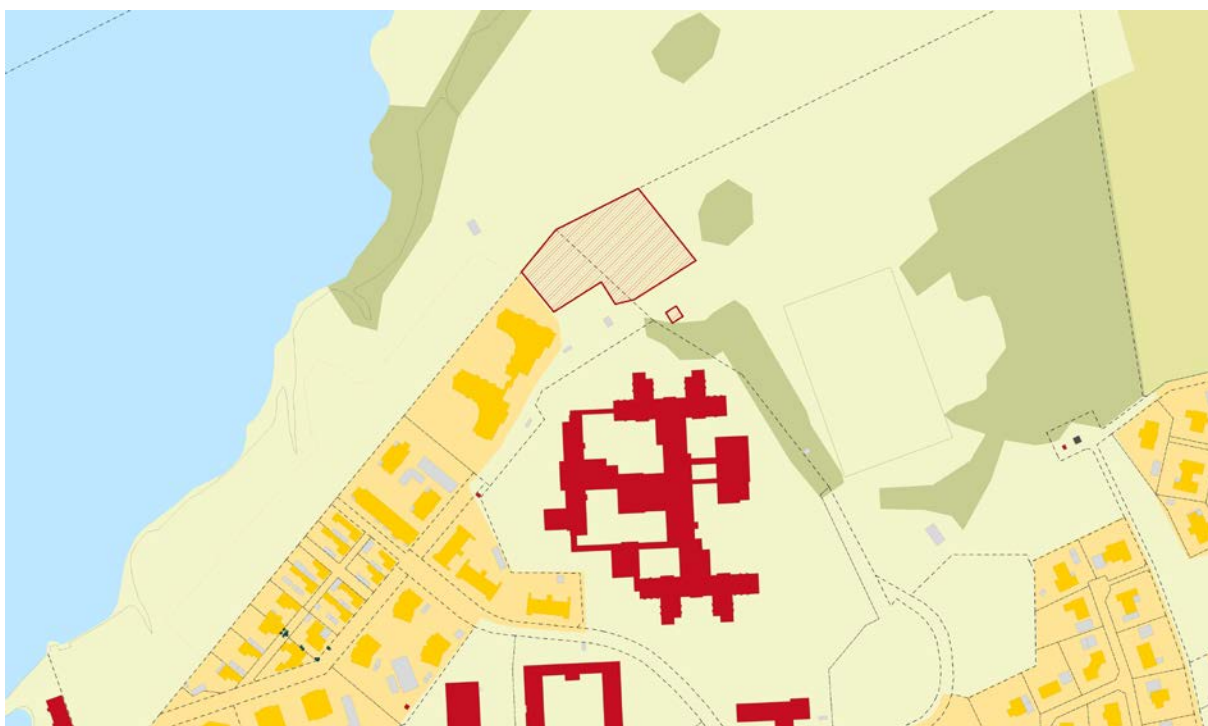


Bild 1: Befintliga förhållanden vid norra änden av Johan III:s väg. Äldreboendet Vätterngården i rött i övre vänstra delen av bilden. Rättspsykiatriska regionkliniken, också i rött, ligger i nedre delen av bilden. Planområdets kvartersmark är norra delen av Novisen 2 samt ett stycke av angränsande Birgitta 5.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Om detaljplanen	1
Vad är en detaljplan.....	1
Planhandlingar	1
Detaljplaneprocess	1
Beslut och tidsplan	1
Sammanfattning	2
Innehållsförteckning	3
Bakgrund.....	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
<i>Läge</i>	5
<i>Areal</i>	5
<i>Ägoförhållanden</i>	5
Tidigare ställningstaganden.....	6
Översiktliga planer.....	6
Gällande detaljplaner gränsande till planområdet	6
Kommunala beslut.....	7
Riksintressen.....	7
Förutsättningar och planens innebörd	8
Natur och friytor	8
Geotekniska förhållanden	10
<i>Radon</i>	10
<i>Grundläggning</i>	10
Fornlämningar	10
Bebyggelse i omgivningen.....	11
Stads- och landskapsbild.....	12
Markanvändning	12
<i>Ny markanvändning för kvartersmark inom planområdet</i>	12
Gatunät och biltrafik.....	13
Gång- cykel- och mopedtrafik.....	13
Angöring och parkering	13
Kollektivtrafik	14
Trafiksäkerhet, vägtrafikbuller.....	14
Tillgänglighet	14
Hälsa och säkerhet.....	14

Störningar, störningsskydd	14
<i>Rättspsykiatriska regionkliniken</i>	14
<i>Betesmark</i>	15
Geotekniska förutsättningar och dagvatten.....	15
Fördjupad dagvattenutredning	16
<i>Vattenstånd i Vättern</i>	17
<i>Recipient och miljö kvalitetsnorm</i>	17
<i>Vattenskyddsområde</i>	18
<i>Dagvattenflöde, föroreningsbelastning</i>	18
Grundläggningsnivå för bostäder	19
Förorenad mark.....	20
Strandskydd	20
Teknisk försörjning	20
<i>Vatten och spillvatten</i>	20
<i>El och tele</i>	21
<i>Fjärrvärme</i>	22
<i>Avfall</i>	22
<i>Räddningstjänst</i>	22
Konsekvenser av planens genomförande	23
Omgivningspåverkan, stads- och landskapsbild	23
<i>Behovsbedömning</i>	23
Organisatoriska frågor	24
<i>Tidplan</i>	24
Administrativa bestämmelser.....	24
<i>Genomförandetid</i>	24
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	25
<i>Avtal</i>	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
<i>Markägare och fastighetsbildning</i>	25
<i>Rättigheter</i>	25
<i>Fastighetsregleringar och gemensamhetsanläggning</i>	26
Ekonomiska frågor.....	26
Medverkande tjänstepersoner	26
Plankarta.....	27
Planbestämmelser.....	28
Bilder i texten	29

Bakgrund

HSB Östergötland har kommit in med en begäran om att kommunen prövar en ny detaljplan med syfte att möjliggöra ytterligare bostadsbyggnation på den norra obebyggda delen av fastigheten Novisen 2 samt angränsande mark, utgörande del av den kommunala fastigheten Birgitta 5. Fastigheten Novisen 2 ägs av HSB Grannskapsgårdar AB.

Gällande detaljplan DP 27 som omfattar Novisen 2 vann laga kraft 1994-03-18 och planen för den berörda delen av Birgitta 5, SPL204 antogs 1966-09-20. Genomförandetiden för båda planer har gått ut. Fastighetens byggrätt, det vill säga högsta tillåten bruttoarea, är utnyttjad enligt gällande detaljplanebestämmelser.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att pröva markens lämplighet för ytterligare bostadsbebyggelse på del av fastigheten Novisen 2 samt angränsande mark.

Novisen 2 är bebyggd med äldreboendet Vätterngården. En viss del mark avsedd för bostadsändamål återstår i norra delen av fastigheten Novisen 2. Detaljplanen föreslår att denna mark tillsammans med en del av angränsande mark inom Birgitta 5 bildar en ny fastighet, varvid marken som helhet blir användbar för sitt nu tänkta syfte, nyproduktion av cirka 30 lägenheter i flerbostadshus. Även vård- eller äldreboende i någon form kan bli aktuellt, varför detaljplanen även medger detta användningssätt.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i Vadstenas norra del. Den omgivande stadsdelen domineras av nyare bostadsbebyggelse och byggnader för offentlig förvaltning. Planområdet ligger i omedelbar anslutning till äldreboendet Vätterngården. På sydöstra sidan gränsar planområdet till den rättspsykiatriska regionkliniken. Mot nordväst och nordöst gränsar planområdet till naturmark, som i dagsläget används som bete. I nordväst, på cirka 100 meters avstånd, finns Vätterns strand.

Areal

Planområdets areal är cirka 0,50 hektar.

Ägoförhållanden

- Fastigheten Novisen 2 ägs av HSB Grannskapsgårdar AB (0,16 hektar)
- Fastigheten Birgitta 5 ägs av Vadstena kommun (0,33 hektar)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För Vadstena stad gäller Översiktsplan för Vadstena kommun, antagen år 2013 (KF 2013-06-19 § 114). Det nu aktuella planområdet ligger inom och i anslutning till det av översiktsplanen utpekade utredningsområde 1: Östra Starby.

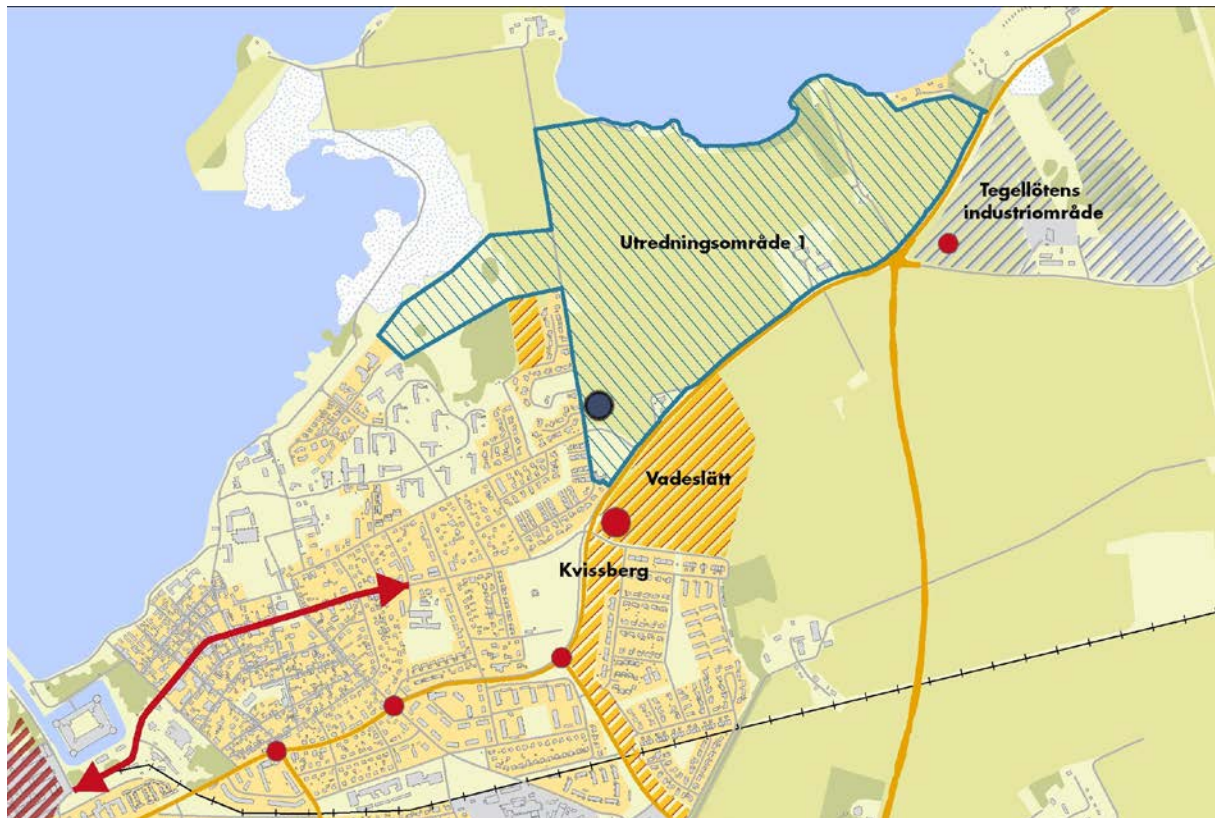


Bild 2: Kartan visar avgränsningen av utredningsområde 1 enligt översiktsplan. Planområdet ligger allra längst västerut inom utredningsområdet.

Gällande detaljplaner gränsande till planområdet

Det nu aktuella planområdet ligger i sin helhet inom redan detaljplanelagt mark. Stadsplanen SPL204 för Birgittas Sjukhusområde m.m. i Vadstena antogs 20 september 1966. Den del av fastigheten Birgitta 5 som tas i anspråk i samband med det nu aktuella planförslaget är planlagd för allmänt ändamål och omfattas av prickmark.

Detaljplanen DP27, "Birgittastranden - Birgittaområdet del D i Vadstena stad, Vadstena kommun" vann laga kraft 1994-03-18. Detaljplanen avser ny bostadsbebyggelse längs det som idag är Johan III:s väg. Ett långsträckt område för odling i form av odlingslotter innefattas också i planen.

Diagramet nedan visar planområdet rödskratterat över en sammanvägd redovisning av de två gällande planerna.

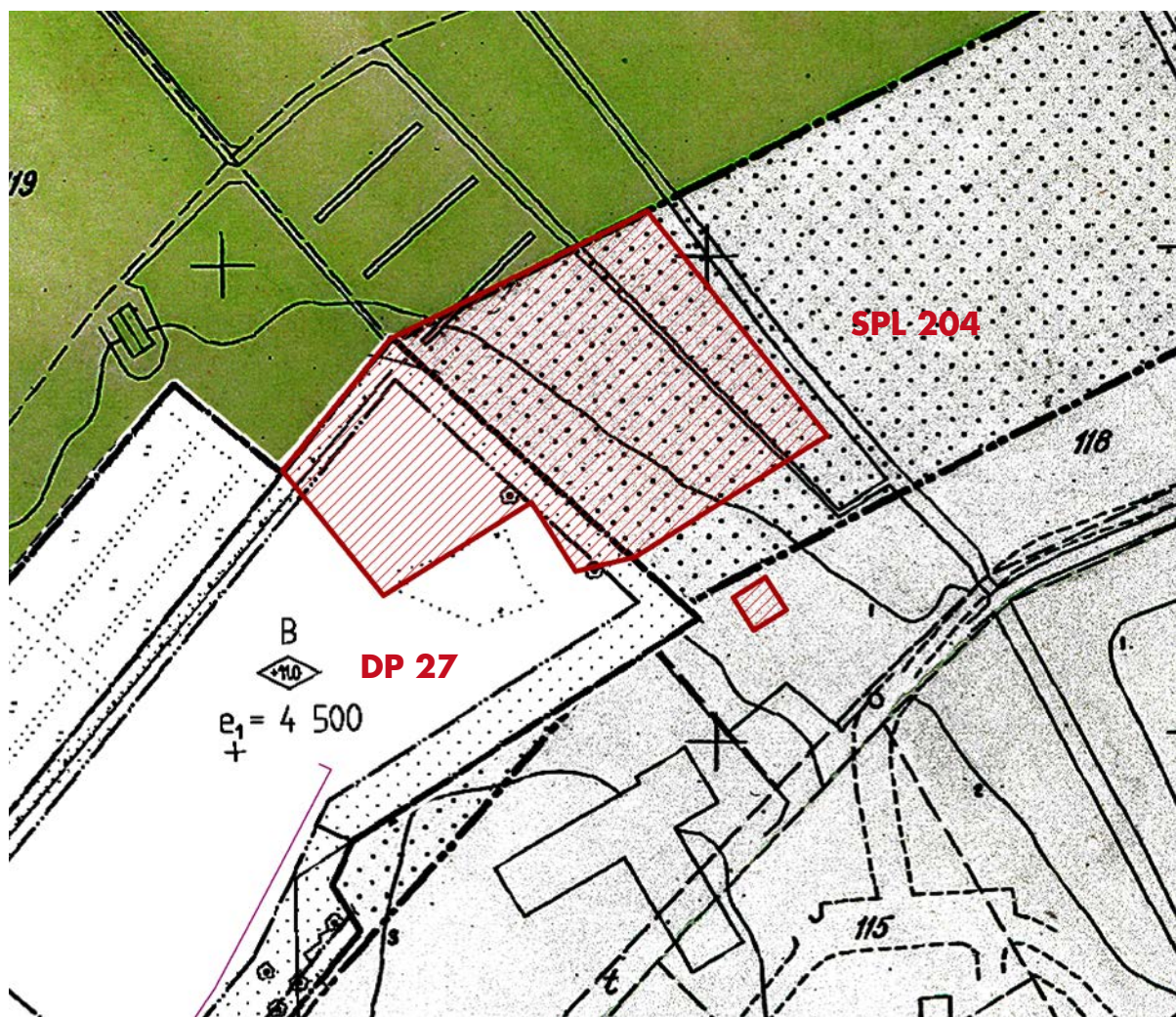


Bild 3: Aktuell planområde ligger inom redan detaljplanlagd mark

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden (SBN) beslutade 2016-05-31 § 107 att tillstyrka planprövning för nybyggnad av bostäder på den norra obebyggda delen av fastigheten Novisen 2. SBN beslutade 2018-11-06 § 145 att uppdra till plan- och bygglovavdelningen att samråda med berörda om planförslaget.

Riksintressen

Vättern med tillhörande öar och stränder är riksintresseområde. Riksintresset avser natur- och kulturmiljö, fiske och rörligt friluftsliv.

Dessutom är Vättern Natura 2000-område med en bevarandeplan gemensamt framtagna av de fyra län som gränsar till Vättern.

Strandzonen gränsande till planområdet är av stor vikt för sina naturvärden och utblickarna mot sjön. Den är värdefull för djurliv, i synnerhet som fågelbiotop, men också för allmänhetens rekreation, naturupplevelse och rörliga friluftsliv. Den tillgängliga strandzonen varierar i bredd mellan cirka 25 meter och 60 meter. Den exploatering som detaljplanen medger förändrar inte förutsättningarna för riksintresset eller Natura 2000-området Vättern. Den viktiga strandzonen finns kvar oförändrad.

Vadstena stad är riksintresseområde för kulturmiljö. Riksintresset är geografiskt avgränsat. Planområdet ligger utanför riksintresseområdet.



Bild 4: Kartan visar avgränsningen av riksintresseområdet för kulturmiljö Vadstena. Planområdets läge är ungefärligt redovisat med en röd cirkel.

Planområdet berörs av riksintresse för Försvarsmakten, stoppområde höga objekt, Malmens flygflotttilj och så kallat MSA-område (Minimum Sector Altitude) för Malmen och Karlsborg. Det bedöms att riksintresset inte påverkas av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANENS INNEBÖRD

Johan III:s väg angör idag till fastigheten Novisen 2. Vägen fortsätter in på tomtmark där den övergår till vändplats och parkeringsområde. I samband med planens genomförande avses den nybildade fastigheten få rätt till tillfart via Novisen 2 samt del i gemensamhetsanläggningen i Johan III:s väg.

Natur och friytor

Planområdet ligger i ett område som är rikt på natur och friytor. Genom staden löper längs Vätterns strand ett sammanhängande naturområde med gång- och cykelväg, som frekvent används för rekreation, jogging och naturupplevelse. Naturområdet, den tillgängliga strandzonen, liksom gång- och cykelvägen fortsätter norrut till Tycklinge udde, som är ett populärt besöksmål.



Bild 5 och 6: Gång- och cykelvägen längs Vätterns strand och norrut mot Tycklinge udde är ett populärt stråk, med höga naturvärden.

Norr och öst om planområdet finns ett vidsträckt flackt och delvis låglänt naturområde som idag används som betesmark. Betesmarken är den östra delen av Tycklinge strandängar, två stora betesmarker belägna väster och öster om Tycklinge viken.

Tycklinge strandängar har inventerats vad gäller flora och fauna genom Calluna AB, inventeringsdatum 1997-05-22. Inventeringen redovisar stora naturvärden, med en rikt varierande vegetation inom olika avsnitt. Utmärkande är det rika fågellivet med både häckande och regelbundet rastande fågelarter.

Nedanstående karta belyser strandängarnas utbredning och belägenhet i förhållande till planområdet. Kommunen anser att den mycket begränsade del av strandängsområdet (idag detaljplanlagt för allmänt ändamål) som tas i anspråk med planens genomförande, är ett acceptabelt intrång.

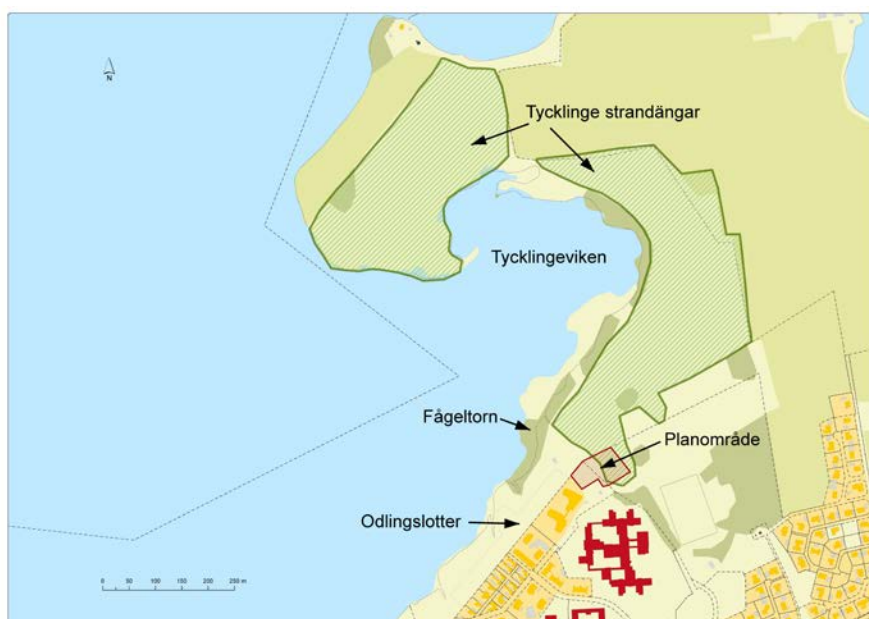


Bild 7: Tycklinge strandängar, två stora betesmarker belägna väster och öster om Tycklinge viken. Planområdet ligger i det östra områdets nedre kant.

Nära planområdet, mellan befintlig bostadsbebyggelse och vätterstranden finns ett långsträckt område med odlingslotter, som bidrar till stadsdelens trivselvärden.



Bild 8: Ett långsmalt stråk mellan befintlig bebyggelse och Vättern upptas av odlingslotter, till höger i bild. Till vänster Vätterngården.

Nordöst om den rättspsykiatriska regionkliniken, belägen nära invid planområdet, finns en rand av skogsmark. Något längre åt öster finns en större bollplan.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av MITTA Geoteknik, Vatten & miljö, rapport daterad 2018-09-11. Fältundersökning utfördes under augusti 2018. Utredningen beskriver att jorden består av ett vegetationsskikt och därefter fyllning, som i varierande omfattning utgörs av mulljord, sten, grus, silt och sand, även tegel har påfunnits i fyllningen. Härunder påträffas lerig morän. I en provpunkt har ett lager av torrskorpelera påträffats på den leriga moränen (under fyllning).

Undersökningen gör bedömningen att det inte föreligger några stabilitetsproblem inom området. Sättningsproblematik bedöms inte föreligga, såvida organisk jord och ytligt förekommande löst lagrad jord utskiftas före grundläggning. Fyllning får inte utföras med eller mot tjälad jord. Packningskontroll bör utföras där fyllning större än 1 meter utförs för byggnader.

Infiltration inom hela det aktuella området är begränsad på grund av täta jordar och grundvattennivå relativt nära markytan.

Radon

I samband med den geotekniska undersökningen har också markradonmätning utförts i två punkter. Mätningen utfördes under perioden 2018-08-07 – 2018-08-10, alltså som en korttidsmätning. I rapport (nr 6431) från Eurofins Radon Testing Sweden AB, daterad 2018-08-17, noteras mätvärdena 34 respektive 42 kBq/m³. Det innebär att marken är att hänföra till ”normalradonmark”. Därmed bör grundläggningssättet vara radonskyddande.

Grundläggning

Bedömningen enligt den utförda översiktliga geotekniska undersökningen är att marken är lämpad för den bebyggelse som detaljplanen föreslår. Uppfyllnad av mark måste ske inom del av kvartersmarken, för att uppnå lämplig grundläggningsnivå för bostäder.

Höjdnivå för grundläggning av bostäder styrs också av förutsättningen att kunna ansluta till befintlig avloppsledning belägen i Johan III:s väg. I avsnittet ”Vatten och spillvatten” anges ytterligare detaljer.

Fornlämningar

I den del av Novisen 2 som redan har tagits i anspråk för bebyggelsen Vätterngården och något in på den mark som detaljplanen berör, finns den registrerade fornlämningen RAÄ Vadstena 41, som avser medeltida tegelugn med tillhörande bebyggelse. Lämningen dokumenterades arkeologiskt 1961 men i rapport 2006 (RAÄ dnr 321-4364-2006) saknas närmare beskrivning av tegelbrukslämningen. Inga fler registrerade fornlämningar finns inom planområdet.



Bild 9: Registrerade fornlämningen RAÄ Vadstena 41, som avser medeltida tegelugn med tillhörande bebyggelse.

En arkeologisk utredning etapp 2 utfördes av Östergötlands museum 25–26 september 2018 inom delar av Novisen 2 och Birgitta 5. Utredningsområdet var 7 300 m² stort. Totalt öppnades 19 sökschakt med en total yta om cirka 420 m². Sökschakt kunde endast öppnas inom gräsbevuxna ytor, fria från buskar och träd.

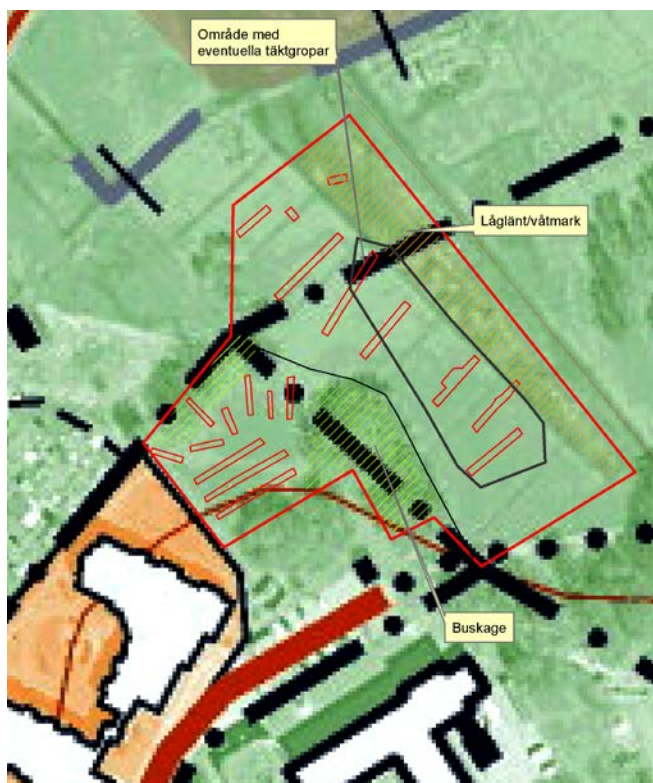


Bild 10: Sökschakt upptagna vid arkeologisk utredning etapp 2, i september 2018.

Ett antal fynd registrerades i samband med den utförda arkeologiska utredningen. Av rapporten framgår att ytterligare arkeologiska åtgärder behöver vidtas. Länsstyrelsen Östergötland har beslutat om att en arkeologisk förundersökning ska genomföras i syfte att undersöka, dokumentera och ta bort samtliga aktuella lämningar. Planen anger att startbesked inte får utfärdas förrän förundersökningen har genomförts.

Bebyggelse i omgivningen

Den omgivande stadsdelen domineras av nyare bostadsbebyggelse som ligger i omedelbar anslutning till äldreboendet Vätterngården. Bostadsbebyggelsen består av flerbostadshus, med inslag av enbostadshus.

Nära planområdet, på den sydöstra sidan, ligger den rättspsykiatriska regionkliniken, som är ett utåt slutet område.

Närmare staden finns ett område med större byggnader som innehåller offentlig förvaltning och service samt kontor. Byggnaderna ingick tidigare i Birgittas sjukhus.



Bild 11: Johan III:s väg i riktning mot sydväst. Till höger i bild äldreboendet Vätterngården. Till vänster ligger rättspsykiatriska regionkliniken.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i Vadstenas norra del och i ytterkant av den tätbebyggda staden. Den del av planområdet som ligger inom Novisen 2 består av gräsmattor samt busk- och trädgrupper.

Stadsbilden i närområdet är Vätterngårdens byggnader mot söder och den angränsande rättspsykiatriska regionkliniken byggnader. Planområdet omges i övrigt av naturmark.

Detaljplanen innebär att nya bostadsbyggnader tillkommer norr om Vätterngården, vilket förändrar stads- och landskapsbilden.



Bild 12: Mark som föreslås för ny bebyggelse i norra änden av fastigheten Novisen 2. Till vänster Vätterngården.

Markanvändning

Den del av planområdet som ligger inom Novisen 2 är idag friyta invid äldreboendet Vätterngården, i form av gräsmatta samt busk- och trädgrupper. Omgivande mark, som är planlagd för allmänt ändamål, utgörs av flack gräsbevuxen mark (idag använt som bete).

Ny markanvändning för kvartersmark inom planområdet

Kvartersmarken inom planområdet möjliggör nybyggnad av flerbostadshus. Förslag finns om att uppföra två byggnader med totalt cirka 30 lägenheter, avsedda att utgöra en bostadsrättsförening. Även vård- eller äldreboende i någon form kan bli aktuellt, varför detaljplanen även har detta användningssätt.

Till bostäderna tillkommer komplementbyggnader som carportar, eventuellt garage, förråd, cykelförråd och liknande. Parkeringsplatser anordnas inom kvartersmark, lämpligen invid Johan III:s väg.

Elnätet i anslutning till planområdet behöver förstärkas för att klara den föreslagna exploateringen. En transformatorstation för elleverans behöver uppföras. För detta har mark reserverats i planområdets sydöstra del.



*Bild 13: Situationsplan som visar möjlig exploatering med två nya fler-bostadsbus samt parkeringar invid Johan III:s väg.
Illustration av Sonark Arkitektkontor.*

Gatunät och biltrafik

Planområdet ligger i norra änden av Johan III:s väg. Gatan når fram till äldreboendet Vätterngården och avslutas med bilparkeringar som primärt används av Vätterngårdens personal och besökare. Angöringstrafik med färdtjänst samt leveransfordon till Vätterngården förekommer också.

Vid upprättandet av detaljplaneförslaget har en vägkorridor lämnats fri söder om planområdet. Detta underlättar en framtida ändring av Johan III:s väg till kommunalt huvudmannaskap om det skulle bli aktuellt.

En exploatering med bostäder inom planområdet medför trafikökning motsvarande cirka 30 lägenheter, bedömt cirka 20-25 bilar.

Gång- cykel- och mopedtrafik

Gatorna inom stadsdelen används för gång- cykel- och mopedtrafik. Gång- och cykeltrafik förekommer också i stråket längs Vätterns strand.

Angöring och parkering

Angöring till planområdets föreslagna bostadsbebyggelse sker från Johan III:s väg. Parkering för nya bostäder ska ordnas inom planområdets kvartersmark.

I norra delen av Johan III:s väg, inom Novisen 2, finns bilparkeringar i form av fickparkeringar vända ut mot gatan. Dessa används primärt av äldreboendet Vätterngården. Eftersom gatan slutar vid Vätterngården, fungerar denna lösning godtagbart idag.

Om Johan III:s väg i framtiden byggs ut och passerande trafik tillkommer, torde fickparkeringar mot gatan vara olämpliga. Inom den kvarstående delen av Novisen 2 är det möjligt för Vätterngården att istället anlägga bilparkering med erforderligt antal platser.

Angöringstrafik till Vätterngården med färdtjänst samt leveransfordon förutsätts kunna ske på samma sätt som idag.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns inte inom närområdet.

Trafiksäkerhet, vägtrafikbuller

Eftersom Johan III:s gata är återvändsgata och slutar vid Vätterngården, är antalet trafikrörelser litet. Den angränsande rättspsykiatriska regionkliniken har sin tillfart från annat håll, Klosterängsvägen. Trafiksäkerheten är god och kan förväntas vara god även med den exploatering som detaljplanen medger.

Då detaljplanen innebär att gatan för biltrafik, och därmed fordonstrafiken, slutar vid planområdets gräns, förväntas bullernivåerna från trafiken vara under gällande riktvärden vid de bostäder som planeras.

En utredning av ökningen i bullernivå från fordonstrafik för befintliga bostäder i planområdets närområde på grund av den trafikökning som exploateringen innebär, har utförts. Utredningen, utförd av ÅF Infrastructure AB, daterad 2019-04-15, har beräknat ljudnivåer med hjälp av beräkningsprogrammet SoundPLAN 7.4 och en digital modell av området där mark, vägar och byggnader har byggts upp. Trafikdata för nuläget har hämtats från tidigare trafikmätningar och ligger till grund för beräkningarna. Trafikökningen som har förutsatts är 60 fordon per dygn. Resultatet har redovisats på kartor, "Bilaga A" som visar nuläget, och "Bilaga B" med trafikökningen till Novisen 2.

Utredningen sammanfattar att ökningen i ljudnivå vid befintliga fasader är liten och beräknas till endast cirka 1 decibel. Vad gäller maximala ljudnivåer fås ingen skillnad i beräknad nivå för de fasaddelar som idag utsätts för de högsta maximala ljudnivåerna.

Majoriteten av fasaderna får ekvivalenta ljudnivåer under 50 decibel vid fasad. Den fasaddelen med högst nivå får en ekvivalent ljudnivå med trafikökningen om 51 decibel. Detta är befintliga bostäder; för jämförelse är nuvarande riktvärde för nybyggnation av bostäder 60 decibel (Trafikbullerförordningen 2015:216).

Tillgänglighet

Då planområdet är i stort sett plant, är förutsättningarna för tillgänglighet mycket goda. Hur tillgänglighetsfrågor löses i detalj hanteras vid bygglovansökan.

Hälsa och säkerhet

Miljön som helhet i Vadstenas ytterområde uppfattas som trygg, säker och överblickbar.

Störningar, störningsskydd

Rättspsykiatriska regionkliniken

Region Östergötland, som ansvarar för kliniken, har understrukit kraven på insynsskydd.

Mellan fastigheterna finns den zon som är förlängningen av Johan III:s väg, och som idag upptas av bilparkeringar för Vätterngården. Avstånd mellan fönster i den Rättspsykiatriska kliniken anläggning och fönster i planerade bostäder inom planområdet blir cirka 80 meter, eller mer. Vätterngården, liksom bostadsbyggnader väst och sydväst om kliniken ligger närmare än de bostadsbyggnader som avses tillkomma inom planområdet. Kommunen gör bedömningen att avståndet från kliniken till planområdets byggrätt är tillräckligt för undvikande av integritetskränkande händelser.

Betesmark

Norr och öst om planområdet, beläget inom fastigheter Vadstena 4:44 och Birgitta 5, finns ett vidsträckt flackt och delvis låglänt naturområde som idag används som betesmark för nötkreatur. Betesmarken är en del av Tycklinge strandängar. Betesmarken ägs av Vadstena kommun.

Med hänsyn till den bostadsbebyggelse som med detaljplanen tillkommer, föreslås att betesmarken begränsas till att inte nå närmare än 50 meter från planområdet. Det betyder att beteshävdan upphör inom den zon som utgör skyddsavstånd till bebyggelse.

Geotekniska förutsättningar och dagvatten

I ”PM Geoteknik, Översiktlig geoteknisk undersökning” utförd av MITTA Geoteknik, Vatten & miljö, rapport daterad 2018-09-11, ges förslag på hur dagvattenhanteringen ska lösas. Topografin på platsen gör att dagvatten lämpligast tas om hand inom planområdet och i befintligt dike och låg-punkt belägna nordöst och norr om planområdet.

Undersökningen noterar att den befintliga dagvattenavledningen sker huvudsakligen via infiltration i gräsytor samt på markytan (idag betesmark) mot nordost. Inom marken mot nordost finns mindre diken för avvattning, vilka leder vidare till ett större dike som slutligen mynnar i sjön Vättern. Undersökningen säger att infiltration inom hela det aktuella området är begränsad på grund av täta jordar och grundvattennivån relativt nära markytan.

Utredningen föreslår att vid exploatering ska följande beaktas:

- Fördröjningsåtgärder bör utvecklas inom området med till exempel täckdiknings-/avvattningsstråk med makadamfyllningar. Stråk och markytor som är uppbyggda med både gräs och grus-/makadam rekommenderas. Det kan även vara fördelaktigt att utföra hårdgjorda ytor, exempelvis parkeringsytor, med gräsförsedda rasterytor.
- Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska avledas ovan mark mot gräsytor och avvattningsstråk. Lagom trög avledning ska eftersträvas i gräsytor mellan hårdgjorda ytor och avvattningsstråk. Överskottsvatten leds på markytan mot avvattningsstråk/dike eller om möjligt via dagvattenledning.
- Dränering för husgrund ska utformas med hög kvalitet, så att allvarliga konsekvenser undviks.
- Byggnader behöver skyddas mot ytligt dagvattenflöde från såväl omgivande mark och den egna tomtmarken genom höjdsättning, marklutningar etc.

Detaljplanen föreslår att dagvatten omhändertas inom den egna tomten genom avledning från hårdgjorda ytor och infiltration i grönytor inom tomten, kombinerat med fördröjningsåtgärder beskrivna ovan. Takavvattning ska ske med avledning till grönytor och avvattningsstråk. Först därefter får vatten avledas till mark utanför planområdet. Bräddavlopp från avvattningsstråk/fördröjningsmagasin till öppet dike får finnas.

Riksintresseområdet Vättern, som också är vattenskyddsområde och dricksvattentäkt, får inte förorenas. Dagvattenhanteringen ska vara utförd så, att eventuella föroreningar från släckvatten från en brand inom planområdet förhindras från att nå Vättern. Ett förslag till en teknisk lösning är att de uppsamlade diken som föreslås av dagvattenutredningen förses med hinder för att reducera hastigheten på dagvatten. Dikena kan även förses med sluss innan utloppet till intilliggande befintligt dike öster om planområdet, vilken stängs vid eventuell brand för att ge möjlighet till släckvatten att slamsugas upp.



Bild 14: Svackdike med hinder. Foto: Jonathan Malmberg, bildkälla Boverket¹

Dagvatten från den befintliga gatan, Johan III:s väg, avleds idag till dagvattenbrunnar och det kommunala dagvattennätet.

Fördjupad dagvattenutredning

Vidare har en dagvattenutredning utförts, ”PM Dagvattenutredning Novisen 2 m.fl.”, ÅF Infrastructure AB, daterad 2019-05-28. Utredningen har studerat vattnets flödesvägar, lågområden, situationen vid skyfall (enligt Länsstyrelsen i Östergötlands skyfallskartering), vattenståndet i Vättern, gällande miljö kvalitetsnorm och vattenskydd avseende Vättern.

¹ Ekosystemtjänster för klimatanpassning – dagvattenlösningar och temperaturreglering. Boverket. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/ekosystemtjanster/praktiken/klimatanpassningar/> (Hämtad 2019-11-12).

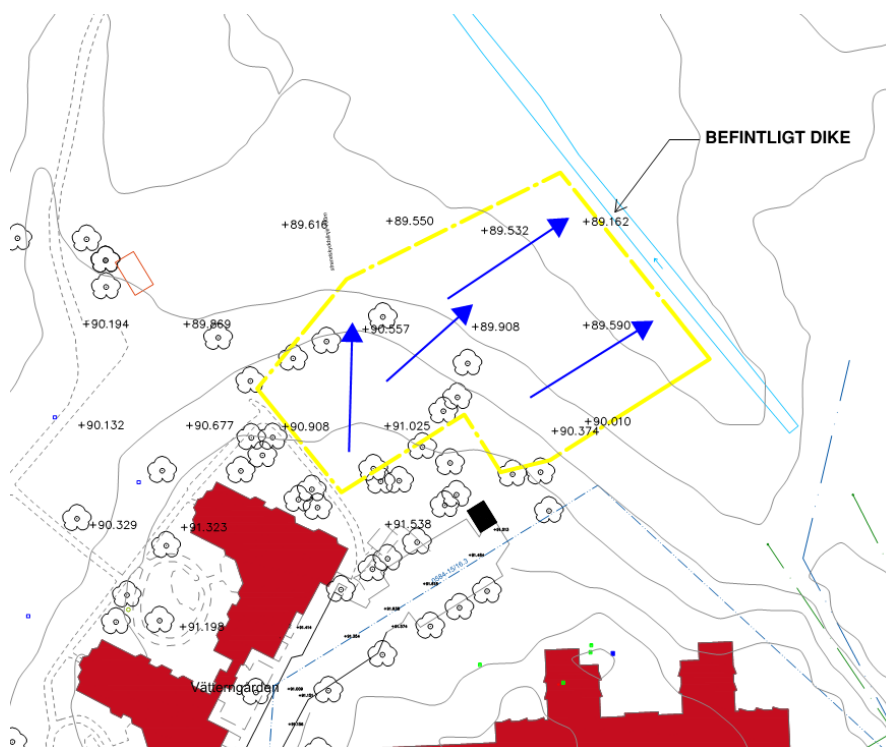


Bild 15: Karta som visar marknivåer i det aktuella området, och övergripande flödesriktning. Bild från Dagvattenutredning av ÅF Infrastructure.

Vattenstånd i Vättern

Utredningen redovisar uppmätt vattenstånd i Vättern angivet i meter, höjd över havet i det äldre höjdsystemet RH1900 samt det som nu används, RH2000:

	År 1959-2017 (RH1900)	År 1959-2017 (RH2000)
Lägsta vattenstånd	+87,92	+88,10
Medelvattenstånd	+88,50	+88,68
Högsta vattenstånd	+88,95	+89,13

Vätterns högsta uppmätta vattennivå är således 0,45 meter ovan medelvattennivån.

Recipient och miljö kvalitetsnorm

EU:s vattendirektiv införlivades i svensk lagstiftning år 2004 som Vattenförvaltningen. Arbetet med Vattenförvaltningen sker med så kallade miljö kvalitetsnormer. Normerna för vatten beskriver vilken vattenkvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. Varje vattenförekomst statusklassificeras sedan i syfte att beskriva vattenförekomsten i dagsläget. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå god status eller potential innan år 2027 samt att ingen vattenförekomsts status får försämrats, den ska istället förbättras eller bevaras.

Recipienten för dagvatten från planområdet är Vättern (EU CD: SE646703-142522). Den ekologiska statusen för Vättern är i dagsläget god med det framtida målet fortsatt god ekologisk status. Den kemiska statusen är i dagsläget ”uppnår ej god kemisk ytvattenstatus” med framtida målet att uppnå god kemisk ytvattenstatus.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger i närheten av vattenskyddsområde för Vättern. För vattenskyddsområdet finns skyddsföreskrifter enligt beslut 2014-01-20. Det finns dock ingen föreskrift gällande utsläpp av dagvatten.

Dagvattenflöde, föroreningsbelastning

Dagvattenutredningen har beräknat dagvattenflöden och åtföljande föroreningsbelastning med hjälp av recipient- och dagvattenmodellen StormTac (version 19.1.2). Modellen används för översiktliga beräkningar av flöden och koncentrationer av olika föroreningar.

Föroreningsmängder i vattnet har beräknats utifrån årsnederbörd 520 millimeter från SMHI:s mät-station Vadstena. Nederbördsvärdet är korrigerat med en faktor 1,1 för att ta höjd för mätförluster.

Dimensionerande regnflöden vid ett 5, 10, 20 och 100-års regn med en regnvaraktighet på 10 minuter har beräknats. För situationen efter exploatering har regnen kompletterats med en klimat-faktor 1,25 enligt Svenskt Vattens rekommendationer.

Resultaten av föroreningsberäkningarna indikerar att samtliga föroreningar kommer att öka efter exploatering av planområdet. Alla beräknade föroreningshalterna efter exploatering av planområdet, förutom kväve, nickel och kvicksilver, överskrider Riktvärdesgruppens föreslagna riktvärden som motsvarar direktutsläpp till havsvik. Det innebär att det föreligger behov av att rena det dagvatten som genereras inom planområdet för att det inte ska ske en försämring av ytvattenförekomstens ekologiska och kemiska status.

Dagvattenutredningen föreslår följande:

- Översilningsytor ska anläggas för att omhänderta dagvatten från takytor och hårdgjord förgårdsmark. Det innebär att dagvattnet renas och fördröjs genom infiltration i grönytor.
- Genomsläpplig beläggning i form av till exempel genomsläpplig asfalt eller hålstensbeläggning ska anläggas på parkeringsytan för fördröjning och rening av dagvatten.
- Längs med planområdesgräns och parkeringsyta ska det anläggas grunda och flacka uppsamlade diken som ska leda dagvattnet till befintligt dike som angränsar till planområdets nordöstra gräns. Dessa diken innebär även att dagvatten fördröjs och renas.
- För att även kunna dränera överbyggnaden på parkeringen måste diket som anläggs längs planområdets sydöstra gräns göras djupare, med brantare släntlutning och inte skålformat.

Ytterligare synpunkter och förslag på markens anordnande och vattenomhändertagande finns i ”PM Geoteknik, Översiktlig geoteknisk undersökning” samt ”PM Dagvattenutredning Novisen 2 m.fl.”. Båda utredningarna ska beaktas vid exploatering inom planområdet.

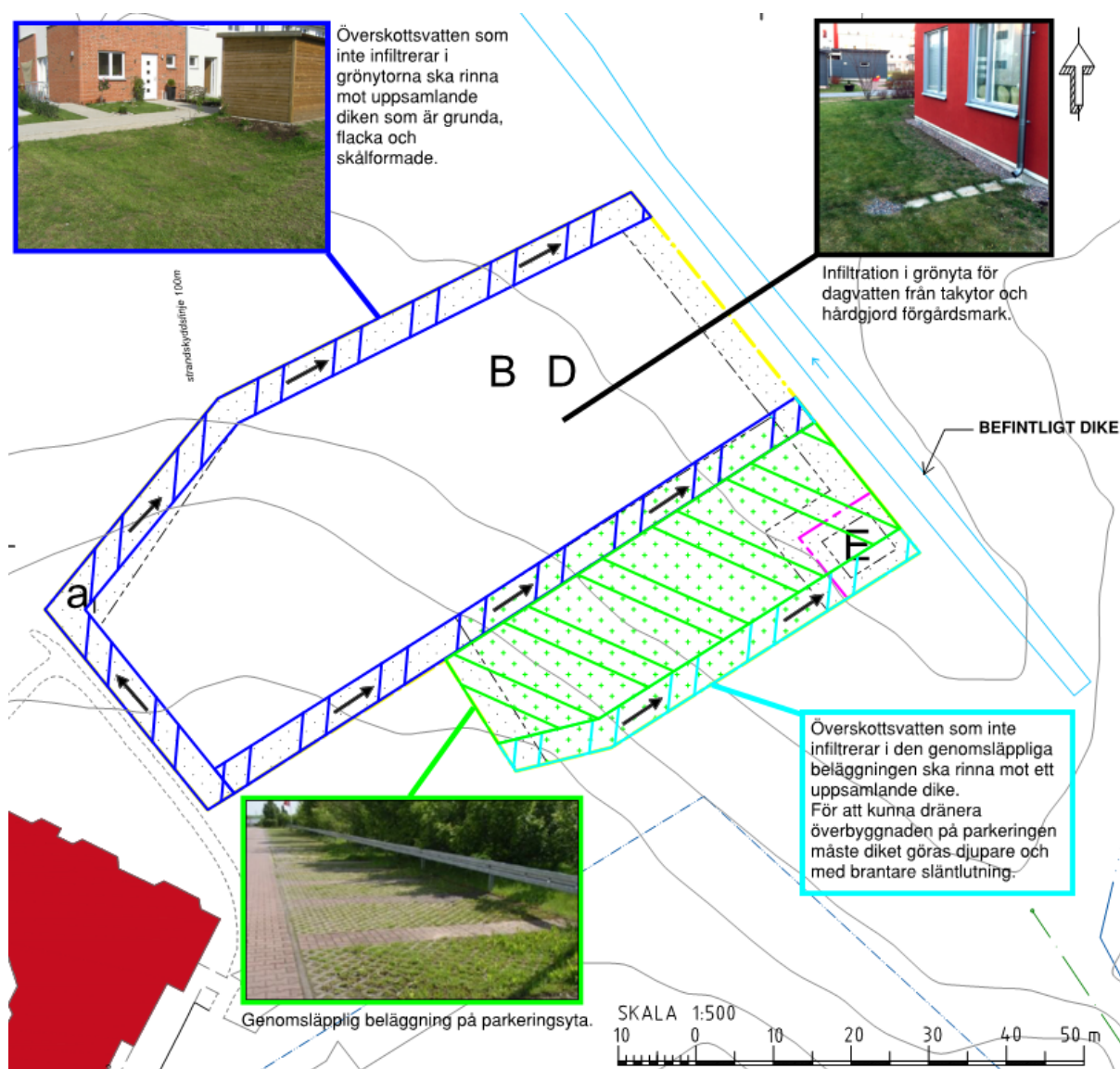


Bild 16: Översiktligt förslag till systemlösning för dagvattenhantering för planområdet. Från Dagvattenutredning av ÄF Infrastructure.

Grundläggningsnivå för bostäder

Översiktsplanen konstaterar att Vätterns vattennivå regleras av avrinningen via Motala ström och att översvämningsrisken i Vättern är liten. Enligt SMHI är Vätterns medelvattenstånd +88,68 meter, och högsta vattenstånd +89,13 meter (höjdsystem RH2000).

Planområdet som föreslås för bebyggelse är i sin norra del låglänt och förutsätter viss uppfyllnad av mark.

Den angränsande Vätterngården är grundlagd med golvnivåer i bottenvåning 91,24 respektive 91,54 meter (höjdsystem RH 2000). Detta är 2,56 respektive 2,86 meter ovan Vätterns medelvattennivå.

I samband med dagvattenutredningen görs bedömningen att, utifrån Vätterns vattennivå, bör lägsta grundläggningsnivå vara minst +90,84 (RH2000). Med lägsta grundläggningsnivå menas underkant på grunda eller betongplatta. Detta innebär grundläggningsnivå 2,16 meter ovan Vätterns medelvattennivå, och golvnivå i bottenvåning torde bli cirka 0,2 meter högre.

Grundläggningsnivå för planerad ny bebyggelse styrs också av den nivå som erfordras för att kunna göra anslutning av avlopp.

Förorenad mark

Ingen förorenad mark är känd inom planområdet. Marken är naturmark och ingen tidigare verksamhet är känd, som skulle ha kunnat förorena marken. Den geotekniska utredningen konstaterar viss förekomst av fyllnadsmassor.

För att säkerställa att markföroreningar inte finns, har en översiktlig miljöteknisk markundersökning utförts. Den utfördes av MITTA Geoteknik, vatten & miljö, och är daterad 2019-04-29. Eftersom planområdet ska användas för bostadsändamål är det Naturvårdsverkets riktvärden för *känslig markanvändning* (KM) som ska tillämpas. Fälтарbeten utfördes 2019-04-16, och provtagning i form av jordprover utfördes i tre provgropar, med hjälp av grävmaskin. Prover togs på en och två meters djup. Det är följaktligen sex prover som har analyserats.

Totalt har sex stycken analyser utförts. Jordproverna har analyserats med avseende på metaller inklusive kvicksilver, BTEX, alifater, aromater, PAH samt PCB. Analyserna har utförts av Eurofins Environment.

Resultatet av analysen visar att samtliga uttagna jordprov understiger Naturvårdsverkets riktvärde för KM, känslig markanvändning.

I en provpunkt, på två meters djup, överstiger bly MMR (riktvärde mindre än ringa risk enligt Naturvårdsverkets handbok, återvinning av avfall i anläggningsarbeten, 2010:1), vilket innebär att massorna inte kan användas fritt utan föregående anmälan till tillsynsmyndigheten.

I samtliga övriga provpunkter uppmättes dock nivåer betydligt under riktvärdet MMR för bly. Så även i samma provgrop, men på en meters djup.

Strandskydd

Strandskyddet återinträder då en tidigare detaljplan ersätts med en ny och då kräver bebyggande inom strandskydd dispens. Planområdet ligger till största delen utanför strandskyddsområde. En mindre del mark längst i väster i planområdet, cirka 104 kvadratmeter, ligger inom strandskyddsområde. Idag är marken ifråga en del av tomtmarken kring äldreboendet Vätterngården, och är alltså inte tillgänglig för allmänheten.

Kommunen gör bedömningen att det föreligger särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap. § 18c för upphävande av strandskyddet, då marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

För området gäller idag en detaljplan som anger markändamål bostäder. Ändamålet blir det samma i denna detaljplan. Marken ifråga ligger i planområdets ytterkant, och får i plankartan beteckningen "Marken får inte förses med byggnad" (prickmark).

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger delvis utanför befintligt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten som kommer därför att utökas med planområdet.

Bostäder inom planområdet avses anslutas med avloppsledning till befintlig ledning belägen i Johan III:s väg. Avståndet mellan bostadsbyggnader och anslutningspunkt gör att det är svårt att uppnå erforderlig lutning i avloppsledning. Enligt preliminär utredning kommer dock den kommunala ledningen att kunna dras fram med självfall till förbindelsepunkt. Det andra alternativet är att avloppsvatten från fastigheten pumpas för att kunna avledas till kommunal avloppsledning i Johan III:s väg.

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 avlopps-vatten från verksamheter” inte överskridas innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. För livsmedelsverksamheter, som till exempel ett gemensamt kök för äldreboende, innebär det att en fettavskiljare enligt standard SS-EN-1825, behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker. Installering av fettavskiljare ska planeras i samband med bygglov.

El och tele

Angränsande bebyggelse är ansluten till el- och telenät. Ledningar finns i Johan III:s väg. Nätägare för elnät är Vattenfall Eldistribution AB.

Elnätet i anslutning till planområdet behöver förstärkas för att klara den föreslagna exploateringen. En transformatorstation (nätstation) för elleverans behöver uppföras. För detta planläggs mark för tekniska anläggningar i planområdets östra del. Berörda delen av planområdet utgör en yta om 64 m², med sidmått 8 gånger 8 meter. Ytan ligger minst 5 meter från gränsen till fastighet Klosterängen 6 och är placerad med hänsyn till vägkorridoren i fortsättningen av Johan III:s väg.

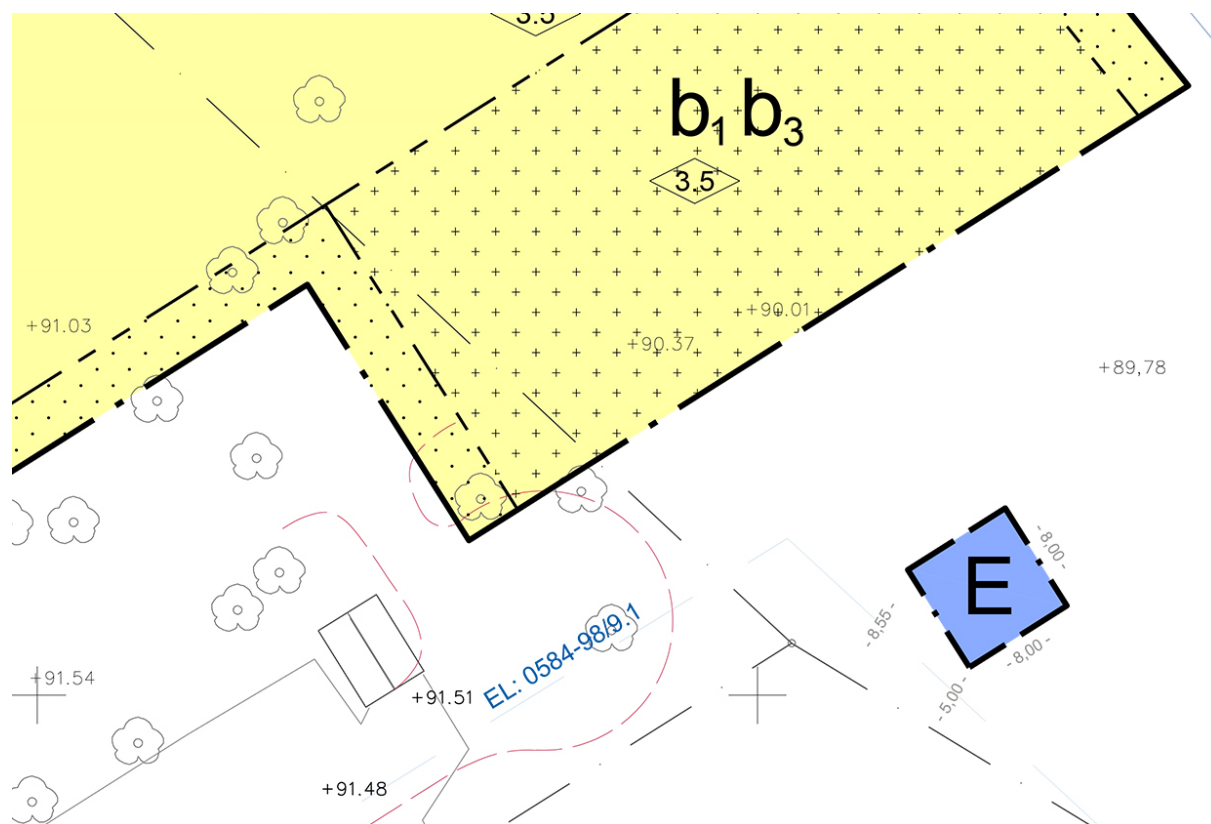


Bild 17: Området för tekniska anläggningar - transformatorstation

Kommunen bedömer att det inte finns några hinder för nätägaren att dra kablar fram till nätstation.

En befintlig lågspänningskabel (0,4 kV) korsar planområdet. I samband med att exploatering genomförs, kommer kabeln att behöva flyttas till nytt läge utanför kommande byggnation. Flytt av befintliga elanläggningar utförs av ledningsägaren, men bekostas av exploatören.

Nätägare för fast telenät och fibernät är Skanova AB. Anslutningskapacitet finns. Skarvpunkt för fiberanslutning ligger i korsningen Klosterängsvägen – Johan III:s väg. Även Vadstena kommun äger fibernät i området.

Fjärrvärme

Nätägare för fjärrvärmenät och leverantör av värme är Solör Bioenergi AB. Leveranskapacitet för den föreslagna nya bebyggelsen finns.

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 mängden avfall som genereras inom området. För hämtningsfordon som ska samla in avfallet i anslutning till utsorteringsplatsen ska tillräckligt utrymme finnas. Mer information finns att läsa i handbok för avfallsutrymmen utgiven av Avfall Sverige.

Räddningstjänst

Brandpost finns cirka 150 meter från planområdet. Detta överstiger rekommenderade 75 meter från uppställning av fordon. Med anledning av att rättspsykiatriska regionkliniken (RPR) finns i anslutning till planområdet anser Räddningstjänsten att det vore önskvärt med en ny brandpost nära planområdet, för att även täcka in norra delen av RPR.

De bostäder som avses byggas inom planområdet är byggnader i fyra våningar. Utrymning från byggnad (alternativ utrymningsväg) kan antingen ordnas genom att byggnad uppförs med separat trapphus (så kallat Tr2-trapphus) eller med räddningstjänstens steg. Avstånd från mark till nederkant av fönster eller överkant av balkonräcke får då inte vara mer än 11 meter.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanens genomförande innebär att mark som redan är planlagd för bostadsändamål samt ett mindre avsnitt angränsande naturmark (cirka 0,33 hektar), också sedan tidigare detaljplanlagt för allmänt ändamål, tas i anspråk för exploatering med bostäder. Vadstena tillförs bostäder i ett läge som bedöms attraktivt. Det vidsträckta naturområde som gränsar till planområdet vilket idag används som betesmark, minskar något i yta.

Omgivningspåverkan, stads- och landskapsbild

Behovsbedömning

Landskapsbilden förändras när nya flerbostadshus tillkommer i den befintliga bebyggelsens ytterkant. Som med all nybyggnation i öppen mark, kommer den att upplevas som mycket påtaglig, innan ny vegetation i form av träd och buskar har hunnit etablera sig kring byggnader.

Trafikbuller

Fordonstrafiken i Johan III:s väg invid planområdet är mycket måttlig. Trafikbuller från andra gator bedöms inte påverka planområdet. Den nya bebyggelse som detaljplanen möjliggör, cirka 30 lägenheter, kommer att generera viss trafik och buller. Gatan fram till planområdet kommer att vara återvändsgata som slutar vid planområdet och fordons hastigheten bedöms vara låg, varför bulleralstringen också är låg. Bullernivån bedöms komma att ligga under gällande gränsvärden avseende bostäder inom planområdet.

En utredning av ökningen i bullernivå från fordonstrafik för befintliga bostäder i planområdets närområde på grund av den trafikökning som exploateringen innebär, har utförts. Utredningen sammanfattar att ökningen i ljudnivå vid befintliga fasader är liten och beräknas till endast cirka 1 decibel. Vad gäller maximala ljudnivåer fås ingen skillnad i beräknad nivå för de fasaddelar som idag utsätts för de högsta maximala ljudnivåerna.

Jordbruk

Tycklinge ängar, det vidsträckta naturområde i form av flack och delvis låglänt gräsmark, som gränsar till planområdet och idag används som betesmark, minskar något i yta.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen prövar ny bebyggelse med högsta tillåtna byggnadshöjd 13 meter, motsvarande fyra våningar, i en stadsdel som präglas av bebyggelse i högst tre våningar. Högsta tillåtna totalhöjd är 18 meter.

Planområdet ligger på stort avstånd från stadskärnan och exploateringen bedöms inte påverka siluetten av riksintresseområdet Vadstena stad.

Planen

Detaljplanen innebär att resurser tas i anspråk i form av obebyggd, dock redan detaljplanlagt mark. Om motsvarande exploatering hade skett någon annanstans, hade resurser också tagits i anspråk. Detaljplanen kan sägas innebära god hushållning med resurser, genom att näraliggande redan byggd infrastruktur med gata och ledningar i mark kan användas. Ytterligare ett antal människor bereds möjlighet att bo i Vadstena.

Markanvändning

Marken som tas i anspråk genom det nu aktuella planförslaget är sedan tidigare i sin helhet detaljplanlagt. Markanvändning för en del av marken ändras från allmänt ändamål till

bostadsändamål medan resterande delen behåller sitt användningssätt med ytterligare ett tillägg av vårdändamål.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Gränsande till planområdet finns nyare bebyggelse, som inte kräver några kulturhistoriska hänsynstaganden. Ny bebyggelse ska vara gestaltad att passa in i sin miljö, vilket prövas vid bygglovansökan.

Det på avstånd belägna riksintresset Vadstena stad påverkas inte av detaljplanens genomförande vad gäller kulturmiljö.

Strandskydd, fri passage

Byggrätt inom planområdet är inte belägen inom strandskyddsområdet 100 meter. Det utökade strandskyddet 150 meter för Vättern (Länsstyrelsens beslut 2014-11-24, Dnr 511-4251-14) gäller inte i det aktuella området. Avgränsningen för det utökade strandskyddet framgår av Länsstyrelsens kartbilaga 1B till beslutet.

Allmänt är den exploatering som detaljplanen föreslår så belägen att den inte försämrar tillgång till fria stränder eller fri passage i stråket mellan strandlinje och byggnader. Den strandzon som finns idag i det aktuella området och som används frekvent av allmänheten, förändras eller försämrar inte. Direkt söder om planområdet kvarstår Johan den III:s väg med kontakt och fri passage mot det vidsträckta naturområdet i öster.

Miljökvalitetsnorm för Vättern

Recipienten för dagvatten från planområdet är Vättern (EU CD: SE646703-142522). Det bedöms att Vättern inte påverkas vad gäller miljökvalitetsnormen med detaljplanens genomförande.

Vattenskyddsområde Vättern

Vättern och vattenflöden som utgör sjöns tillrinning är vattenskyddsområde enligt beslut 2014. Det bedöms att vattenskyddsområdet inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Nedan beskrivs en möjlig tidplan för planens utarbetande.

Skede	Datum
Samråd	November - december 2018
Granskning	December 2019 – januari 2020
Antagande	Februari 2020
Laga kraft	Mars 2020

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från och med den dag kommunens beslut om antagande vinner laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under

genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Nätägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anslutnings- och förbindelsepunkter. Förbindelsepunkten kan anläggas vid tomtgräns till den nya fastigheten. Utifall avstyckningsfastigheten får tillfart över stamfastigheten via servitut har VA-huvudmannen möjlighet att anlägga förbindelsepunkt där servitutet möter allmän väg eller vägsamfällighet.

Exploatören ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark, att fastighet bildas, utformas och bebyggs enligt detaljplanen.

Exploatören ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete på nya fastigheten som ligger efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning. Exploatören ska anmäla till respektive huvudman om anslutning för VA, fjärrvärme, el samt tele när detta är aktuellt.

Översiktliga geotekniska undersökningar har genomförts för att utreda planområdets lämplighet för bebyggelse. Exploatören ansvarar för ytterligare geotekniska undersökningar där så behövs.

Fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark.

För vatten och avlopp ansvarar Motala kommun, Tekniska förvaltningen.

Nätägare för elnät är Vattenfall Eldistribution AB.

Nätägare för fast telenät är Skanova AB.

Nätägare för fibernät är Vadstena kommun och Skanova AB.

Nätägare för fjärrvärme är Solör Bioenergi Fjärrvärme AB.

Avtal

Vadstena kommun har 2017-10-23 tecknat ett planavtal med HSB Östergötland som reglerar ansvarsfördelning samt kostnadsfördelning för tekniska utredningar och planarbetet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare och fastighetsbildning

Markägare inom planområdet idag är HSB Grannskapsgårdar AB som äger Novisen 2 och Vadstena kommun som äger Birgitta 5. Inom planområdet kommer det att bildas en ny fastighet ur del av Novisen 2 och del av Birgitta 5.

Rättigheter

Nya ledningar kan behöva anläggas inom den återstående delen av fastigheten Novisen 2 för teknisk försörjning till planområdet.

Vattenfall äger ledningsrätt för starkström (0584-98/9.1) som belastar Novisen 2 och kommer fram till läget för tekniska anläggningar.

Ledningar som eventuellt ska anläggas, förläggs utanför det nu aktuella planområdet och kan anläggas på ytor försedda med prickmark för att säkerställa att de inte överbyggs. Sådana ytor finns inom gällande detaljplan DP 27. Berörd ledningsägare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt.

Fastighetsregleringar och gemensamhetsanläggning

Fastigheten Novisen 2 har andel i samfälligheten Birgitta S:2 och gemensamhetsanläggningarna Birgitta GA:5 som består av biltrafik och gatubelysning, GA:6 som omfattar spillvattenledningar och GA:7 som består av dagvattenledningar. Ledningsrätter för fjärrvärmeledningar, dag-, vatten- och avloppsledningar samt starkströmsledning finns som belastar Birgitta S:2 samt Novisen 2, dock inte den av det aktuella planförslaget berörda del.

I samband med detaljplanens genomförande kommer del av Novisen 2 och del av Birgitta 5 bilda en ny fastighet. Den nya fastigheten ska genom ett servitut som belastar Novisen 2 ges rättighet att ordna tillfartsväg. Den nya fastigheten ska även få del i befintliga gemensamhetsanläggningar, Birgitta GA:5, GA:6 och GA:7, för att säkra tillfartsväg (Johan III:s väg) och övrig teknisk försörjning. Detta kommer att omprövas i en anläggningsförrättning.

Ledningsrätter får justeras i den mån det anses behövt.

Exploatören ansvarar för att ansöka om fastighetsreglering samt anläggningsförrättning efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ekonomiska frågor

Samtliga kostnader för åtgärder inom kvartersmark ska belasta fastighetsägaren. Anläggnings- och anslutningsavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxor och erläggs av exploatören.

Exploatören bekostar de förrättningskostnader som uppkommer genom den fastighetsbildning och reglering som föreslås i planen. Fastighetsbildningsåtgärder rörande ledningsåtgärder bekostas dock av respektive ledningshavare.

Om pumpanläggning för spillvatten krävs inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för installation och drift samt kostnader.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplaneförslaget är upprättat inom Vadstena kommun, plan- och bygglovavdelningen. Planförfattare är arkitekt Gunnar Bejbro, Sonark Arkitektkontor AB, i samverkan med Anna Säfström, plan- och bygglovschef och Nasos Alexis, planarkitekt.

Anna Säfström
Plan- och bygglovschef

Gunnar Bejbro, konsult
arkitekt

PLANKARTA

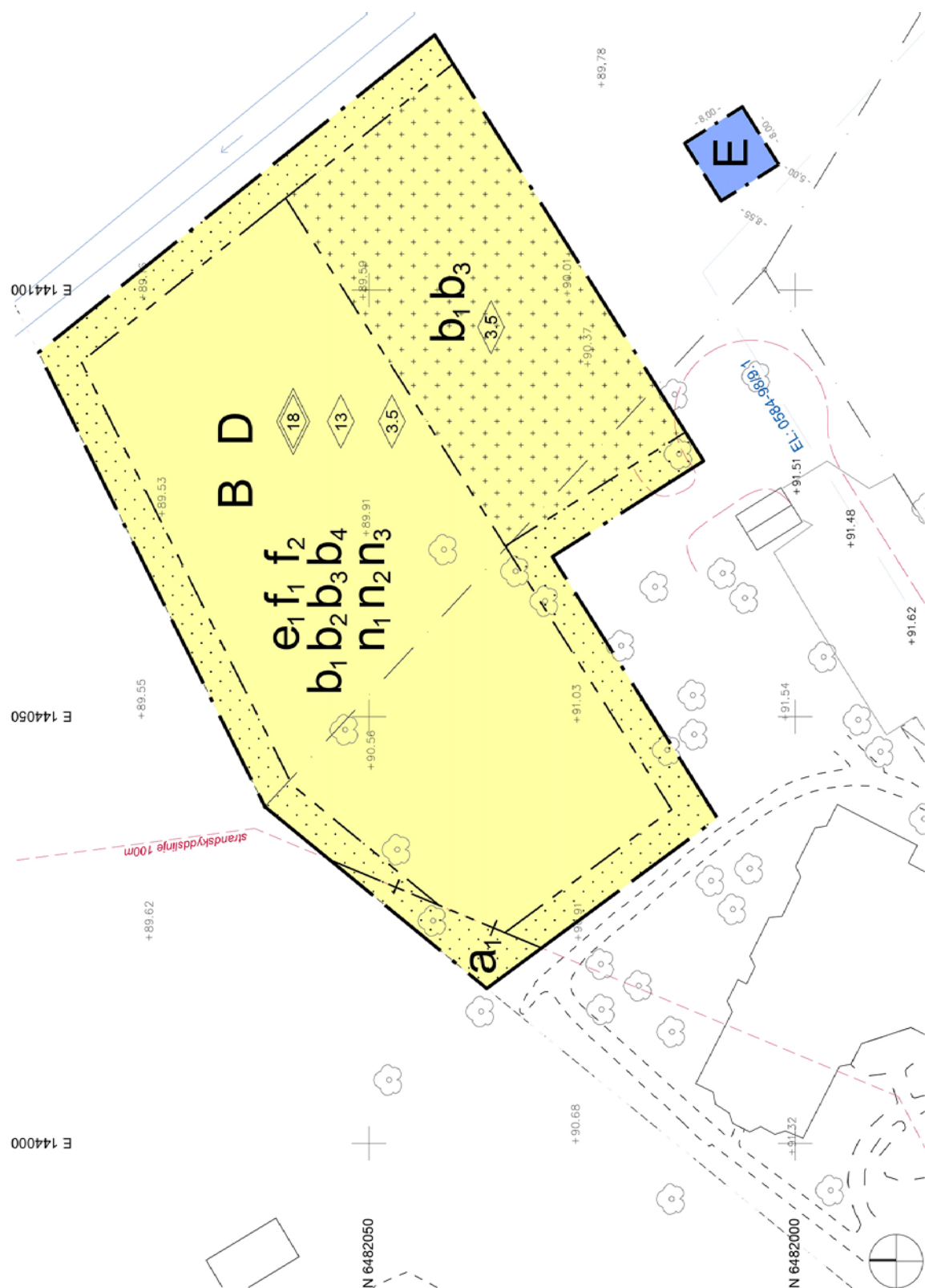


Bild 18: Plankarta (ej skalenlig)

PLANBESTÄMMELSER

PLANBESTÄMMELSER

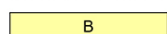
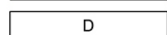
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Administrativ och egenskapsgräns

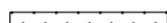
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

	Bostäder
	Vård
	Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

	Största exploatering är 1500 kvadratmeter byggnadsarea, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta totalhöjd är 18 meter för huvudbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta byggnadshöjd är 13 meter för huvudbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta byggnadshöjd är 3.5 meter för komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

	Vind får inte inredas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
	Fönster mot sydost ska begränsa insynsmöjligheter mot verksamheten inom grannsfastigheten, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

	Källare får inte finnas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
	Byggnader skall uppföras i radonskyddande utförande, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
	Dagvatten ska avledas till grönyta för dagvatten från takvatten och hårdgjord förgårdsmark. Överskottsvatten som inte infiltreras i grönytor ska rinna mot uppsamlade diken och därifrån till avvattningsdike öster om planområdet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
	Lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggnad ska vara +90,84 m över nollplanet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

	Parkering skall finnas, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.
	Marken skall innefatta friyta lämplig för utevistelse och lek, 4 kap. 10 §
	Endast 75 % av markytan inom användningsområdet får hårdgöras, 4 kap. 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för uppförande av byggnad förrän en arkeologisk förundersökning har genomförts, 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Strandskydd

	Strandskyddet är upphävt. Kvartersmark, 4 kap. 17 §
---	---

Bild 19: Planbestämmelser

BILDER I TEXTEN

Bild 1: Befintliga förhållanden vid norra änden av Johan III:s väg	2
Bild 2: Kartan över utredningsområde 1 enligt översiktsplan	6
Bild 3: Aktuellt planområde	7
Bild 4: Avgränsning av riksintresse-området för kulturmiljö Vadstena	8
Bild 5 och 6: Gång- och cykelvägen längs Vätterns strand och norrut mot Tycklinge udde	8
Bild 7: Tycklinge strandängar	9
Bild 8: Ett långsmalt stråk mellan befintlig bebyggelse och Vättern	9
Bild 9: Registrerade fornlämningen RAÄ Vadstena 41	10
Bild 10: Sökschakt upptagna vid arkeologisk utredning etapp 2, i september 2018.	11
Bild 11: Johan III:s väg i riktning mot sydväst	12
Bild 12: Mark som föreslås för ny bebyggelse i norra änden av fastigheten Novisen 2	12
Bild 13: Situationsplan som visar möjlig exploatering	13
Bild 14: Svackdike med hinder	16
Bild 15: Karta som visar marknivåer i det aktuella området	17
Bild 16: Översiktligt förslag till systemlösning för dagvattenhantering för planområdet	19
Bild 17: Området för tekniska anläggningar - transformatorstation	21
Bild 18: Plankarta (ej skalenlig)	27
Bild 19: Planbestämmelser	28

Denna sida är avsiktligt lämnad tom



VADSTENA

Kontaktuppgifter

Vadstena kommun, Plan- och bygglovavdelningen

Adress: Klosterledsgatan 35, 592 80, Vadstena

E-post: planochbygg@vadstena.se

Telefon: 0143 150 00

Webbplats: www.vadstena.se



VADSTENA

PLAN & BYGGLOVAVDELNINGEN

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 0143-150 00 FAX 0143-151 90

E-POST planochbygg@vadstena.se WEBB www.vadstena.se