



VADSTENA

DETAJPLAN för

del av fastigheten Kungs Starby 2:1
område för verksamhet, i Vadstena kommun



PoB 2018-121

PLANBESKRIVNING

planens tidslinje

Beslut om samråd (SBN)
Beslut om granskning (SBN)
Godkännande (SBN)
Antagande (KF)
Laga kraft

2018-11-06, § 142
2019-11-12, § 118
2020-01-28, § 9
2020-02-26, § 11
2020-03-31

DP81

Standardförfarande

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
- Utlåtande (efter samråd och granskning)
- Tekniska utredningar
 - Miljöteknisk markundersökning
 - Dagvattenutredning
 - Geoteknisk undersökning
 - Arkeologisk undersökning etapp 1 och 2

Planhandlingarna finns tillgängliga under tiden respektive skede pågår i kommunhuset, Klosterledsgatan 35 under kontorstid och på biblioteket, Slottsgatan 10 under dess öppettider. I övrigt finns information om pågående detaljplanearbete på kommunens webbsida www.vadstena.se. Tekniska utredningarna finns tillgängliga för nedladdning från kommunens webbsida.

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, § 142
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	2019-11-12, § 118
Beslut om godkännande	Samhällsbyggnadsnämnden	2020-01-28, § 9
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	2020-02-26, § 11
Laga kraft		2020-03-31

SAMMANFATTNING

I Vadstena finns ett antal innovativa och växande industriverksamheter som bland annat utgör viktiga arbetsgivare för kommunens invånare etablerade. Vadstenas ambition om tillväxt är sammanflätad med sina blomstrande och robusta arbetsplatser. Samtidigt råder det i nuläget brist på industrimark.

Aktuell detaljplan omfattar en mindre del av jordbruksfastigheten Kungs Starby 2:1 i Vadstena. Planförslaget innebär att en del av mark som idag används som åkermark kommer att planläggas för verksamhetsändamål. Planarbetet är förenligt med och gynnas av kommunens intentioner att bygga en ny infartsväg till Kronoängens industriområde. Infartsvägen kommer även att möjliggöra tillgänglighet till tomtmarken som skapas i och med det nu aktuella planförslaget. Läget bedöms som strategiskt för placering av en verksamhet med begränsad omgivningspåverkan då det ger god tillgänglighet avseende transporter.

Planarbetet bedrivs i enlighet med reglerna för standardförfarande (PBL 2010:900).

Detaljplaneförslaget upprättas av Vadstena kommun, plan- och bygglovavdelningen.

Planförfattare på Plan- och bygglovavdelningen är Anna Säfström, plan- och bygglovschef och Nasos Alexis, planarkitekt.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Om detaljplanen	1
Vad är en detaljplan	1
Planhandlingar	1
Detaljplaneprocess	1
Beslut och tidsplan	1
Sammanfattning	2
Innehållsförteckning	3
Bakgrund	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
<i>Läge</i>	6
<i>Areal</i>	6
<i>Ägoförhållanden</i>	7
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	8
Detaljplaneprogram	8
Kommunala beslut	8
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken	8
<i>Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden</i>	8
<i>4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden</i>	9
<i>5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning</i>	9
Riksintressen	9
<i>Riksintressen för totalförsvarets militära del</i>	9
<i>Kulturmiljövård</i>	9
<i>Naturvård</i>	9
<i>Natura 2000</i>	10
<i>Rörligt friluftsliv</i>	11
<i>Strandskydd</i>	11
Aktuella förutsättningar	12
<i>Markhöjdförhållanden</i>	12
<i>Natur och friytor</i>	12
<i>Bebyggelse i omgivningen</i>	13

<i>Stads- och landskapsbild</i>	13
<i>Geotekniska förhållanden</i>	13
<i>Markföroreningar</i>	14
<i>Markavvattning</i>	15
<i>Kulturmiljö och fornlämningar</i>	16
<i>Markanvändning</i>	16
<i>Gatunät och trafik</i>	16
Planförslag	19
Markanvändning	19
Bebyggandets omfattning.....	19
Gatunät och trafik.....	19
<i>Gång- cykel och mopedtrafik</i>	19
<i>Kollektivtrafik</i>	19
<i>Angöring och parkering</i>	19
<i>Tillgänglighet</i>	19
Hälsa och säkerhet	20
<i>Buller</i>	20
<i>Förorenad mark</i>	20
<i>Trafiksäkerhet</i>	20
Teknisk försörjning	20
<i>Vatten och spillvatten</i>	20
<i>Dagvatten</i>	21
<i>El</i>	21
<i>Tele och opto</i>	21
<i>Fjärrvärme</i>	21
<i>Avfall</i>	21
Föreslagen exploatering – illustrationer	22
Genomförande	24
Omgivningspåverkan, stads- och landskapsbild	24
Trafik- och industribuller	24
Markanvändning	24
Kulturmiljö	25
Barnperspektiv.....	25
Klimatanpassningsfrågor.....	25
<i>Högre temperaturer</i>	25

Ökad nederbörd.....	25
Organisatoriska frågor	26
Tidplan.....	26
Administrativa bestämmelser	26
Genomförandetid.....	26
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	26
Avtal	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Fastighetsreglering	26
Rättigheter	27
Ekonomiska frågor	28
Planekonomi	28
Medverkande tjänstepersoner.....	28
Plankarta	29
Planbestämmelser	30
Bilder i texten.....	31

Bakgrund

Helhetshälsa AB har kommit in med begäran att kommunen prövar frågan om ny detaljplan med syfte att möjliggöra en nyetablering av anläggning för tillverkning av hälsokostprodukter vid Vadstenas södra infart.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplaneförslagets syfte är att möjliggöra etablering av en tillverkningsverksamhet och ny infartsväg med anslutning mot Ödeshögsvägen.

Detaljplaneområdet ligger i direkt anslutning till kommunens kommande planarbete som syftar till att ordna infartsväg till industriområdet Kronsängen. Föreliggande detaljplaneförslag omfattar den första delsträckan av infartsvägen. Resterande del av industrivägen kommer att planläggas i ett senare skede, enligt kommunens mål- och resursplan.

Plandata

Läge

Detaljplaneområdet ligger vid Vadstenas södra infart, vid Ödeshögsvägen. Det avgränsas till norr-nordost av gränsen mellan fastigheterna Kungs Starby 2:1 och Kungs Starby 2:25, till öster av Ödeshögsvägen och till söder av den nyttillkommande infarten som dels följer brukningsvägens dragning. Brukningsvägens befintliga dragning justeras för att möjliggöra bildning av en ändamålsenlig fastighet samt för att skapa en lämplig anslutning till Ödeshögsvägen för den nya infarten.



Bild 1: Planområdets föreslagna avgränsning

Areal

Detaljplaneområdet utgör en yta på ca 4,6 ha.

Ägoförhållanden

Marken som utgör planområdet är av privat ägo. Vadstena kommun förvärvar ett större markområde i samband med detaljplanarbetet.

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 det av översiktsplanen utpekade utvecklingsområde Kronoängen. I beskrivningen står det att nya industriella verksamheter inom området utöver de befintliga inte är önskvärt på lång sikt.



Bild 2: Utdrag ur översiktsplanen¹ – föreslagna utvecklingsområden (aktuella områdets läge är markerat med en röd pil)

¹ Översiktsplan för Vadstena kommun, sida 97

Detaljplaner

Området är inte detaljplanlagt. För angränsande områden gäller detaljplan DP45 som anger markanvändning huvudgata och över den DP 33 som anger markanvändning bostäder.



Bild 3: Gällande detaljplaner i området (Aktuella planområdet är markerad med rödrandigt mönster)

Detaljplaneprogram

Vadstena kommun har tagit fram ett detaljplaneprogram² för området som även omfattar det nu aktuella planområdet. Detaljplaneprogrammet antogs av kommunstyrelsen 2009-08-26 § 130. Detaljplaneprogrammet föreslår en ny infart från riksväg 50 till Kronoängens verksamhetsområde för att avlasta slottets närområde från tunga transporter. Den nya infarten ses även som en förutsättning för nya bostäder i hamnområdet, vilket utgör detaljplaneprogrammets delområde A.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden (SBN) beviljade 2018-05-08 § 76 positivt besked för att möjliggöra etablering av ny verksamhet på fastigheten Kungs Starby 2:1. SBN beslutade 2018-11-06 § 142 att uppdra till plan- och bygglovavdelningen att samråda med berörda om planförslaget.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken

Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden

I 3 kap. 1 § MB regleras att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

² Detaljplaneprogram för Kronoängsområdet, Godkännandehandling 2009-08-14

Den föreslagna markanvändningen strider inte mot ovan nämnda målet. Omvandling av jordbruksmark till område för tillverkningsverksamhet med fokus på livsmedel bedöms inte medföra negativ påverkan på området och omgivningen.

Särskilda markanvändningsintressen som beskrivs i 3 kap. 2 – 9 §§ MB beaktas i planförslaget. Bedömningen och motiven till denna beskrivs i detalj i den till planen hörande undersökningen om betydande miljöpåverkan³.

4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden

Det aktuella planområdet ligger nära området som omfattas av 4 kap. 2 § MB ”Vättern med öar och strandområden”. Planen bedöms inte påverka området negativt, vilket även beskrivs i avsnittet om strandskydd i undersökningen om betydande miljöpåverkan.

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

Planförslaget innebär att miljökvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt. Planförslaget behandlar aktuella intressen med hjälp av de åtgärder som föreslås i den till planen hörande dagvattenutredningen.

Riksintressen

Riksintressen för totalförsvarets militära del

Planområdet omfattas av riksintresset stoppområde för höga objekt för totalförsvarets militära del. Planen bedöms inte påverka aktuella riksintresset då den tilltänkta byggnationen kommer att ha begränsad höjd.

Kulturmiljövård

Vadstena innerstad utgör område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (Vadstena E8). I uttrycket för riksintresset ingår den i stadsbilden dominerande slottsmiljön på platsen för den medeltida stadsdelen Sanden, med det 1545 påbörjande slottet samt omgivande parkmark.⁴ Stadssiluettens betydelse framgår tydligt utifrån riksintressets uttryck. Byggnationens volym och skala är faktorer som har studerats i planarbetet och bedöms inte skada riksintresset.

Naturvård

Det aktuella planområdet berörs inte av riksintresset för naturvård som omfattar Vättern. Vättern kan dock ändå utsättas för skador från intilliggande verksamheter genom spridning av eventuella föroreningar via grundvattnet eller dagvatten. Vadstena kommun har genom sin översiktsplan gjort ställningstagande kring skyddet av Vättern och dess strandmiljöer mot åtgärder som kan medföra negativ påverkan för vattenmiljön eller riksintresset. Planens genomförande bedöms inte negativt påverka aktuella riksintresset.

³ Undersökning om betydande miljöpåverkan beträffande detaljplan för del av Kungs Starby 2:1, område för verksamhet, upprättad av Vadstena kommun plan- och bygglovavdelningen september 2018.

⁴ Riksantikvarieämbetet, Riksintressen för kulturmiljövården – Östergötlands län (E)

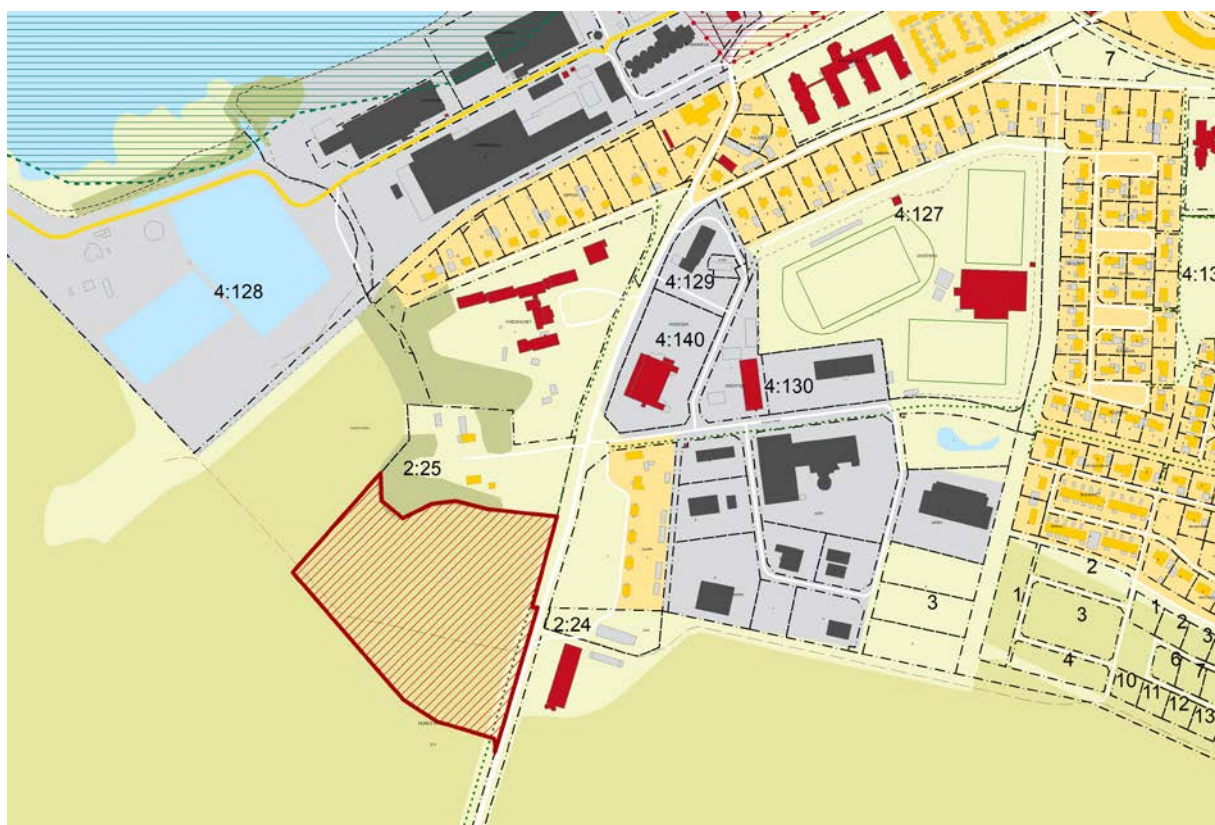


Bild 4: Planområdets läge i förhållande till ytan som omfattas av riksintresse för naturvård (grön skraffering) och kulturmiljövård (röd skraffering längst uppe i bilden)

Natura 2000

Det aktuella planområdet ligger utanför området som berörs av Natura 2000 regler och bedöms inte påverka Natura 2000-områden negativt.



Bild 5: Planområdet ligger utanför Natura 2000 riksintressen

Rörligt friluftsliv

Planområdet berörs av riksintresset för rörligt friluftsliv Vättern med öar och strandområden enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Aktuella planområdet utgör privatmark som idag används för jordbruk och som inte har någon betydelse för människors utevistelse. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

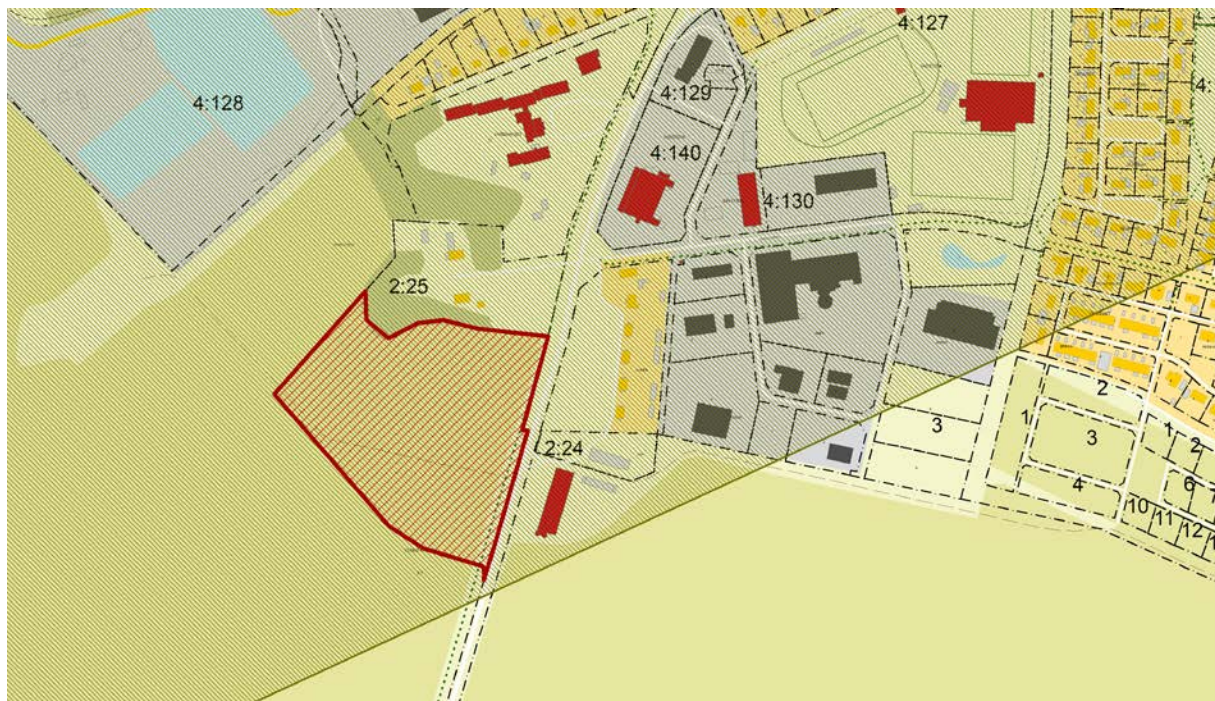


Bild 6: Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv

Strandskydd

I planområdets närhet finns en del av strandlinjen som omfattas av det generella strandskyddet om 100 m. Det utvidgade strandskyddet om 150 m tar vid väster om Kronoängens industriområdet. Planområdet ligger utanför zonen som omfattas av strandskydd och planen bedöms inte påverka aktuella riksintresset.



Bild 7: Planområdet omfattas inte av strandskydd

Aktuella förutsättningar

Markhöjdförhållanden

Planområdet är i stort sett platt. Lågpunkten ligger nära områdets västra gräns.



Bild 8: Markhöjdförhållanden inom planområdet

Natur och friytor

Marken inom planområdet är obebyggd och utgörs av jordbruksmark.



Bild 9: Panorama över planområdet sett från Ödesbögsvägen.

Bebyggelse i omgivningen

I planområdets närhet finns ett fåtal byggnader. Nordväst om området ligger Vadstenas reningsverk som byggdes om 2017. Avståndet mellan planområdet och reningsdammar är längre än 300 m. Öster om planområdet ligger ett bostadsområde med begränsad omfattning och nordost om detta ligger Kungs Starby industriområde. Norr om planområdet finns en bostadsfastighet (Kungs Starby gård). I närområdet finns en bensinstation samt en livsmedelsbutik.



Bild 10 och 11: Bebyggelse i omgivningen (öster om planområdet)

Stads- och landskapsbild

Vadstenas stadssiluett domineras av slottet, klosterkyrkan och rödtornet. Slottet ligger ungefär 750 m från planområdet.



Bild 12: Panorama över planområdet. Slottet syns i bakgrunden över Ödeshögsvägen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk⁵ utredning utfördes september. – oktober 2018. Den ligger till grund för den aktuella detaljplanen. Undersökningarna visar att jorden överst består av ett humushaltigt ytskikt. Under den humushaltiga jorden följer främst siltig torrskorpelera, men även torrskorpesilt har verifierats i norra delen. Under torrskorpan, vars tjocklek varierar över området, övergår jorden i lera och/eller lermorän.

⁵ Översiktlig geoteknisk undersökning för Kungs Starby 2:1. Hylanders Geo-Byrå AB, 2018-10-17

Grundläggning

Utförda sonderingar och provtagningar visar att jordmånen inom aktuellt område främst består av lera. Leran synes inneha en viss överkonsolidering, vilket innebär att mindre belastningsökningar medför måttliga sättningstillskott framgent. Förekommande humushaltig jord och eventuell förekommande fyllning utskiftas vid all markgrundläggning.

Inom hela den undersökta ytan finns förutsättningar för grundläggning av lättare bebyggelse på mark. För markgrundläggning av tyngre bebyggelse och/eller bebyggelse med stor utbredning i plan kan eventuellt utskiftning av det övre lerlagret mot packad friktionsjord behöva ske, för att utjämna framtida sättningsskillnader. För tyngre bebyggelse på ojämna grundförhållanden inom fastigheten kan pågrundläggning inte uteslutas. Begreppet tyngre bebyggelse innefattar bebyggelse i tre eller fyra våningar, beroende även på byggnadsmaterial. Bebyggelsen som möjliggörs med det nu aktuella planförslaget betraktas inte som tyngre..

Med hänsyn till förekomst av lokalt varierande grundförhållanden, både vad gäller jordens sammansättning och mäktighet, rekommenderas en geoteknisk översyn i samband med detaljprojektering, eventuellt med kompletterande geotekniska undersökningar för lokalisering av svaghetszoner och dess variationer.⁶

Markradon

Markradonmätningarna har skett med markradondetektorer enligt metod ROAC. Det föreslås preliminärt att området som helhet klassificeras som högradonmark med radonsäkert byggande. Kompletterande radonmätningar förordas vid detaljprojektering för utredning av eventuell lägre riskklassificering.⁶

Grundvatten

För utredning av de geohydrologiska förhållandena på platsen har grundvattenobservationer utförts. Vattenytan i samtliga rör har inte hunnit stabiliseras under mätperioden beroende på den täta bottenjorden vid filterspetsarna.⁶

Frågan om grundvattennivå behandlas även av dagvattenutredningen⁷.

Fullständiga rapporter med tillhörande kartor och/eller bilagor utgör planhandlingar och kan laddas ner från kommunens webbsida.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning⁸ genomfördes oktober 2018 av Vatten- och Samhällsteknik AB. Undersökningen konstaterar att marken i det aktuella området inte innehåller några förhöjda halter av analyserade föroreningar. Några ytterligare miljötekniska markundersökningar eller försiktighetsåtgärder behöver inte heller vidtas i samband med exploateringen. Fullständiga rapporten utgör en bilaga till planhandlingarna.

⁶ Översiktlig geoteknisk undersökning för Kungs Starby 2:1. Projekterings PM Geoteknik. Hylanders Geo-Byrå AB, 2018-10-17

⁷ Dagvattenutredning tillhörande del av Kungs Starby 2:1 – område för verksamhet. Vatten och Samhällsteknik AB, 2019-11-28

⁸ Översiktlig miljöteknisk markundersökning Kungs Starby 2:1. Vatten och Samhällsteknik AB, 2018-10-30, rev 2018-11-12

Markavvattning

Fastigheten Kungs Starby 2:1 ingår i ett registrerat invallningsföretag med beteckning S171 som bildades 1959. Invallningsföretaget beskrivs i detalj i dagvattenutredningen⁹.

I samband med detaljplanearbetet ska invallningsföretaget omprövas i en juridisk process som är oberoende av detaljplaneförslaget.

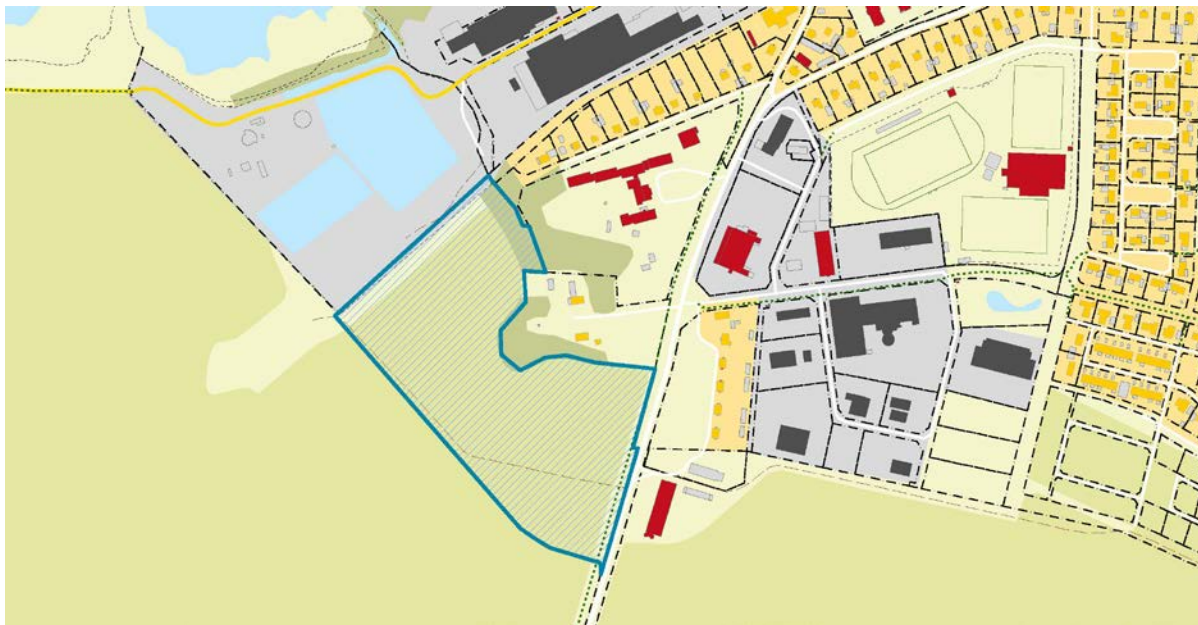


Bild 13: Del av fastigheten Kungs Starby 2:1 som kommer att göras oberoende av invallningsföretaget

Ansökning om omprövning bygger på att markytan som Vadstena kommun kommer att förvärva (se bild ovan) görs oberoende av invallningsföretaget.

Den nya infarten till Kronoängens industriområde kommer i stort sett att utgöra gräns som separerar ytorna. Då markens avvattningsmöjligheter påverkas av åtgärden, innefattar det aktuella planförslaget även en omfattande dagvattenlösning.

Ansökan om omprövning av invallningsföretaget skickas in till mark- och miljödomstolen parallellt med planarbetet. En planbestämmelse anger att utfärdande av startbesked villkoras med att ansökan ska ha lämnats in till mark- och miljödomstolen.

⁹ Dagvattenutredning tillhörande del av Kungs Starby 2:1 – område för verksamhet. Vatten och Samhällsteknik AB, 2019-11-28, sida 4

Kulturmiljö och fornlämningar

Aktuellt detaljplaneområde berör registrerad fornlämning RAÄ-nr Vadstena 51, Gårdstomt, bestående av en gammal kungsgård där idag flygelbyggnaderna och något uthus kvarstår. Fornlämningarna ligger i huvudsak inom den angränsande fastigheten och utanför det nu aktuella planområdet. Det avgränsande fornlämningsområdet innefattas delvis i planområdet.

En arkeologisk undersökning utfördes i september 2018 i samband med detaljplanearbetet. Fältarbetet är genomfört och rapporten kommer att utgöra en bilaga till planhandlingarna.

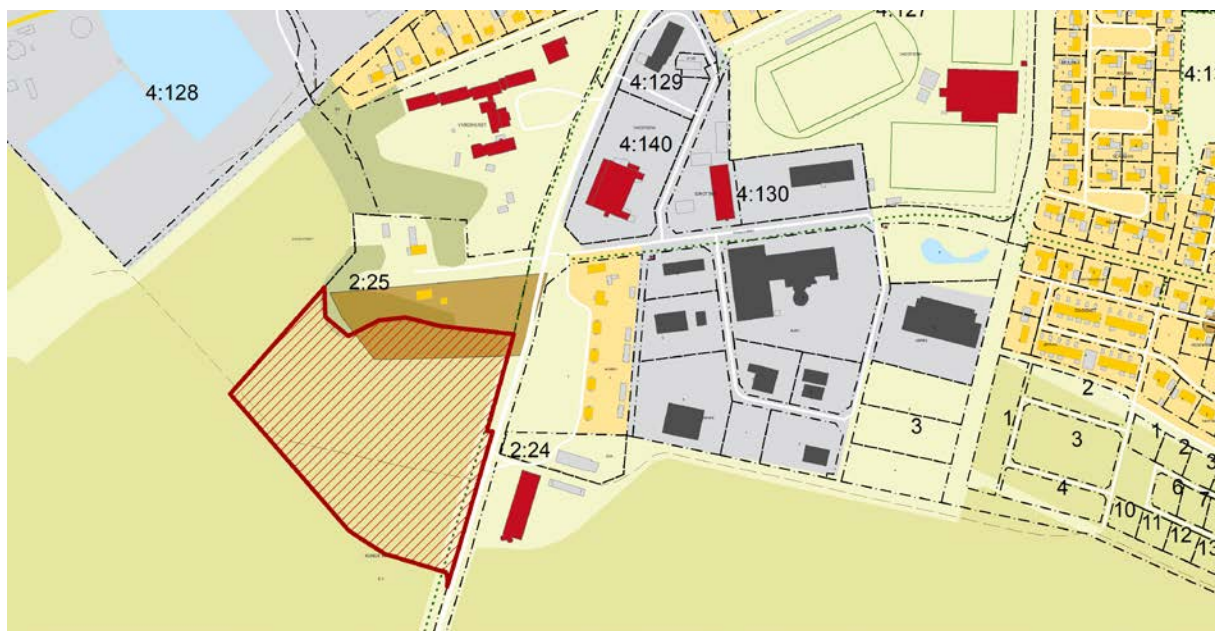


Bild 14: Yta för fornlämning RAÄ Vadstena 51 (Källa Länsstyrelsen Östergötland, Östgötakartan)

En del av planområdet har inte undersökts utifrån ett arkeologiskt perspektiv. Det handlar om naturmark som planområdet har utökats med för att kunna inhysa dagvattenåtgärder. För denna del föreskriver planen att marklov krävs även för schaktningsarbete, i syfte att säkerställa att inte någon fornlämning skadas i samband med planens genomförande.

Markanvändning

Marken används idag för jordbruk.

Gatunät och trafik

I planområdets direkta närhet finns kommunalt gatunät som skapar goda förutsättningar för tillgängligheten.

Huvudsträckan är Ödeshögsvägen, som även utgör infarten till Vadstena från söder. Ödeshögsvägen ansluter till Järnväggsgatan som leder till innerstaden och Södra vägen som är Vadstenas genomfart. En grusad brukningsväg som ansluter till Ödeshögsvägen finns även i området.

Ungefär 300 m söder om planområdet finns anslutningspunkten till länsväg 919 förbi Vadstena.

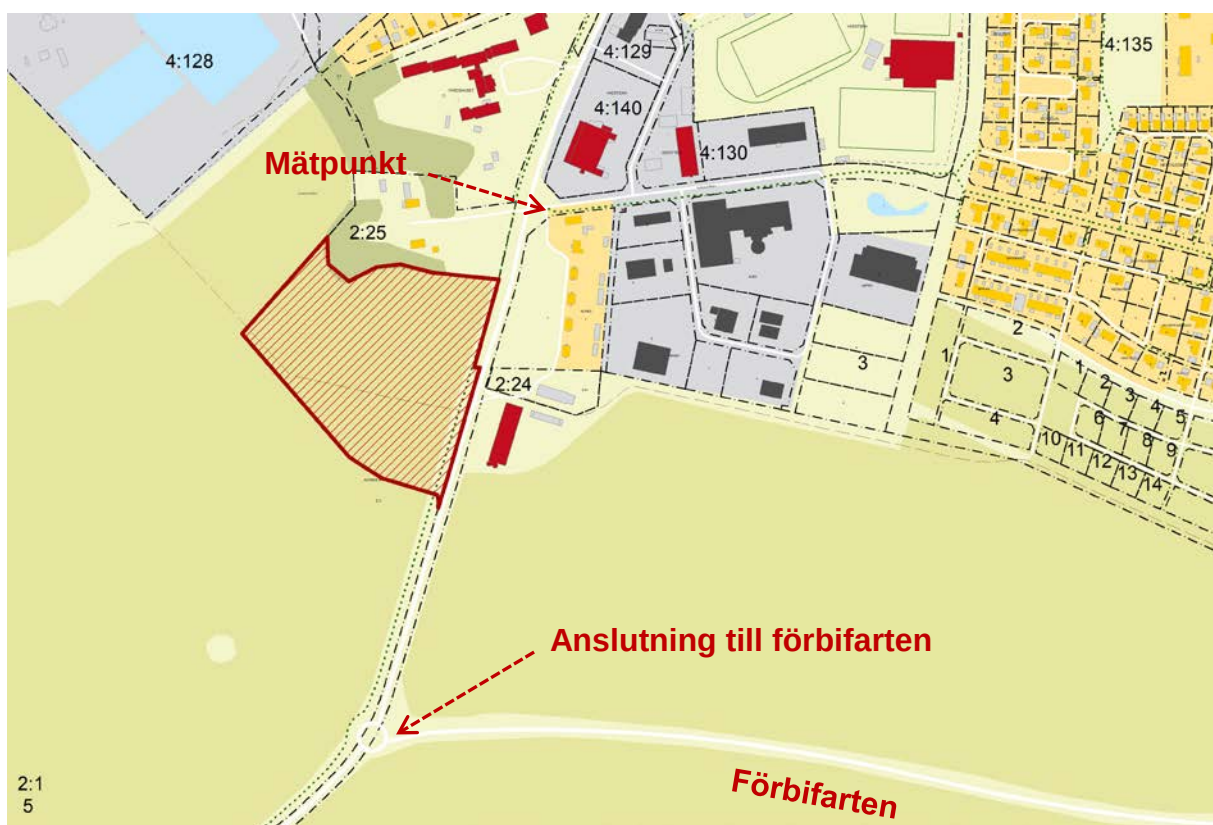


Bild 15: Vagnät i planområdets närhet

Trafikverket har november 2013 utfört trafikmätningar vid en punkt på Ödeshögsvägen, strax ovanför planområdet.

Punktnummer	36078
Medeldygnstrafik	1976
Vardagsdygnstrafik	2114
Helgdygnstrafik	1653
Medelhastighet (km/h)	66
50 percentil (km/h)	65
85 percentil (km/h)	77
Hastighetsgräns	60

Utifrån trafikmätningarna framgår det att 8 % av alla fordon utgör tung trafik. Under de åtta dagar som insamlingen av mätdata pågick, registrerades 51 % av det totala antalet bilar med färdriktning syd och 49 % med färdriktning norr.¹⁰

Den planerade verksamheten kommer att medföra en marginell ökning i trafikmängden i området. Enligt beskrivningen från verksamhetsutövaren innebär etablering av företaget i det nu föreslagna läget 1 till 4 lastbilsleveranser per dygn samt högst 12 personbilar. Många anställda bor redan i Vadstena och förväntas cykla.

¹⁰ Trafikrapport Arbetarvägen 9, 592 91 Vadstena, Sverige, södra infarten till Vadstena. Trafikia, oktober 2018

Gång- cykel och mopedtrafik

En gång- och cykelväg som löper parallellt med Ödeshögsvägen vid planområdesgräns ansluter till Vadstenas GC-nät. Vadstena kommun arbetar kontinuerligt med att utvidga GC-nätet. Från aktuellt område finns i dagsläget anslutningar till innerstaden och till stadsdelarna Hertigen, Drottningmarken och Södra Drottningmarken, Gamla Söder m.m. Denna gång- och cykelväg utgör även avgörande faktor kring hur infarten till planområdet kommer att anordnas.

Kollektivtrafik

Inom tätorten trafikerar bussar till Skänninge och Motala från ett stationsläge i närheten av slottet. Avståndet från planområdet till närmaste hållplats, Vadstena station, är ca 650 m.

PLANFÖRSLAG

Detaljplaneförslagets syfte är att möjliggöra etablering av en tillverkningsverksamhet och ny infartsväg med anslutning mot Ödeshögsvägen.

Markanvändning

Verksamhetsområde (beteckning Z) utgör den huvudsakliga markanvändningen för kvartersmark. En precisering av användningen (Z₁) som förbjuder handel med skrymmande varor anges i syfte att ytterligare begränsa omgivningspåverkan. Utöver detta ändamål tillkommer även ytor för tekniska anläggningar, naturmark och gatumark.

Bebyggandets omfattning

Största tillåtna exploatering inom den blivande verksamhetstomten är 4 000 m² byggnadsarea. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 10 m och högsta tillåtna nockhöjd är 15 m.

Gatunät och trafik

Vadstena kommun är väghållare för Ödeshögsvägen fram till rondellen söder om planområdet. Infarten till den nytillkommande industritomten sker från Ödeshögsvägen via planerad väg. Körbanans bredd är 7 m. Lämplig hörnavskärning skapas för att möjliggöra svängradie för lastbilar. Marken som ges markanvändning "VÄG" har en bredd på 15 m för att även inrymma avvattningsdike och tillhörande tekniska anläggningar. Infartsvägen till industritomten är av stor betydelse för kommunens framtida planer då den utgör den första delen av den nya infartsvägen till Kronoängsområdet

Gång- cykel och mopedtrafik

Vägstandard avseende infartsvägens bredd är planerad så att den framtida fortsättningen till Kronoängens industriområde möjliggör cykeltrafik längs väg.

Kollektivtrafik

Planen innebär inga ändringar i förbindelser till kollektivtrafik i området. I kommunens intentioner ingår dock att skapa en ny busshållplats i planområdets direkta närhet, längs Ödeshögsvägen.

Angöring och parkering

Angöring sker från den nyskapade vägen. Vid korsningen mellan infartsvägen och Ödeshögsvägen blandas biltrafik även med gång- och cykeltrafik. För att skapa en säkrare trafikmiljö föreslår planen att infarten till fastigheten inte sker närmare än 40 m från Ödeshögsvägen. Detta motsvarar ett infartsförbud utmed de första 20 m av fastighetsgränsen mot infartsvägen.

Verksamhetens parkeringsbehov för personal, besökande, transporter, fordon som avvaktar/inväntar lossning/lastning tillgodoses inom fastigheten.

Tillgänglighet

Förutsättningar att inom fastighet kunna skapa god tillgänglighet t.ex. till byggnadens entréer bedöms vara god. Vid bygglovhandläggning kommer frågan om tillgängligheten att prövas. Marken inom planområdet är flack och befintliga höjdförhållanden i området bedöms kunna vara oförändrade då inga förändringar planeras.

I övrigt bedöms området ha god tillgänglighet genom goda gång- och cykelförbindelser och dess strategiska placering nära förbifart och anslutningar söderut.

Hälsa och säkerhet

Buller

Den ökade mängd trafik som planförslaget genererar bedöms inte negativt påverka något bostadsområde eller annat område känsligt för buller.

Någon störning i form av industribuller förväntas inte heller förekomma. Verksamheten som anses etablera sig i området ligger idag i Borghamn, närmare bostadsområde jämfört med det planerade läget. Några störningar för omgivningen finns inte dokumenterade. Aktuell detaljplan medger endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

Förorenad mark

Utifrån analysresultat för markföroreningar framgår inte något behov av saneringsåtgärder eller skyddsbestämmelser. Marken bedöms vara lämplig för ändamålet.

Trafiksäkerhet

Anslutning till Ödeshögsvägen sker via en rättvinklig förbindelse som innebär en vänstersväng för fordon som kommer från Ödeshög. Förbindelsen bedöms ge bra förutsättningar för säkerhet. Vid anläggande av väganlutningen kommer den befintliga gång- och cykelvägens läge justeras/förskjutas något i sidled för att åstadkomma en dämpande effekt av hastigheten för den korsande cykeltrafiken.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Tekniska förvaltningen i Motala kommun sköter drift och underhåll av den kommunala vatten- och avloppsverksamheten på uppdrag av den gemensamma vatten- och avfallsnämnden för Motala och Vadstena kommuner.

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållsspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i ”Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten från verksamheter” inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet.

Verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten utökas i samband med detaljplanens antagande, till att omfatta exploateringsområdet.

Anslutning till spillvatten och vatten anordnas från östra sidan av detaljplaneområdet vid korset Ödeshögsvägen/Kungs Starbyvägen längs gamla riksvägen där de befintliga ledningarna ligger. Spillvatten planeras anläggas med självfall, vilket kommer att sätta krav på att fastighetens markhöjder höjs upp för att undvika pumpning. Det kan bli aktuellt för fastighetsägaren att pumpa spillvatten om det efter projektering visas att byggnaden anläggs för lågt.

I planen anges även område med beteckning E₁, Pumpstation.

Närmaste brandpost till det aktuella planområdet ligger längre än 300 m, vilket överstiger rekommendationerna. En brandpost behöver placeras närmare än 75 m från där byggnaden är tänkt att byggas.

Dagvatten

En dagvattenutredning genomfördes av Vatten- och Samhällsteknik AB i samband med upprättande av planförslaget. Rapporten, daterad 2019-11-28 förordar en kombination av tekniska åtgärder för att uppnå effektivt omhändertagande av dagvatten även efter exploateringen.

Den föreslagna lösningen innebär en dagvattendamm i planområdets norra del och ett dikessystem inom både kvarters- och allmänplats. Dammen ska ha kapacitet på minst 550 m³ permanentvolym och regelvolym på 600 m³. Detta kväver en våt yta av minst 700 m² och en sammanlagd yta, inklusive vallar cirka 2 000 m². Uppsamling av dagvatten från kvartersmark sker via ett dräneringsdike som anläggs längs kvartersmarkens västra gräns. För att dagvatten kan rinna mot dräneringsdiket behöver marken inom kvartersmark höjs till +90,0 meter över havsnivå (möh). Ifrån dagvattendammen ska dagvatten avledas genom nytt dagvattendike, som också beskrivs i dagvattenutredningen och regleras av planen.

För att skapa effektiv rening och förhindra ursköljning vid kraftigt regn föreslås att ett strypt utlopp från dagvattendammen anläggs till dike. Utflödet stryps ned till 150 l/s, tröskelnivå på +89,7, vilket är tillräckligt för att hålla ett regn med 10-års återkomsttid. Vid kraftigare regn kan det brädda över till diket.

De tekniska åtgärderna som planen rekommenderar säkerställer även att invallningsföretaget som idag omfattar planområdet och kringliggande mark inte kommer att belastas av den förändring vad gäller dagvatten som planens genomförande skulle innebära.

Någon rekommendation angående begränsning av tomtytans hårdgörning ges inte av dagvattenutredningen. Kommunen anser att i syfte att säkerställa en god utemiljö bör minst 20 % av markytan inom användningsområdet för verksamhet vara permeabel.

El

Ledningsägare för befintliga elanläggningar inom planområdet är Vattenfall Eldistribution AB. Bolaget äger ledningsrätter som löper genom planområdet. Bolaget äger även ledningar som eventuellt behöver flyttas.

En ny transformatorstation kan komma att behöva anläggas för att försörja den nya verksamheten med el. Yta för denna reserveras genom att mark med lämpligt ändamål planläggs vid kvartermarkens västligaste hörn.

Tele och opto

Ledningsägare för telenätet inom planområdet är TeliaSonera Skanova AB. Befintliga ledningar inom planområdet kan eventuellt behöva flyttas.

Fjärrvärme

Leverantör för fjärrvärme i Vadstena är Rindi Energi AB. I området finns dock inga ledningar.

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.

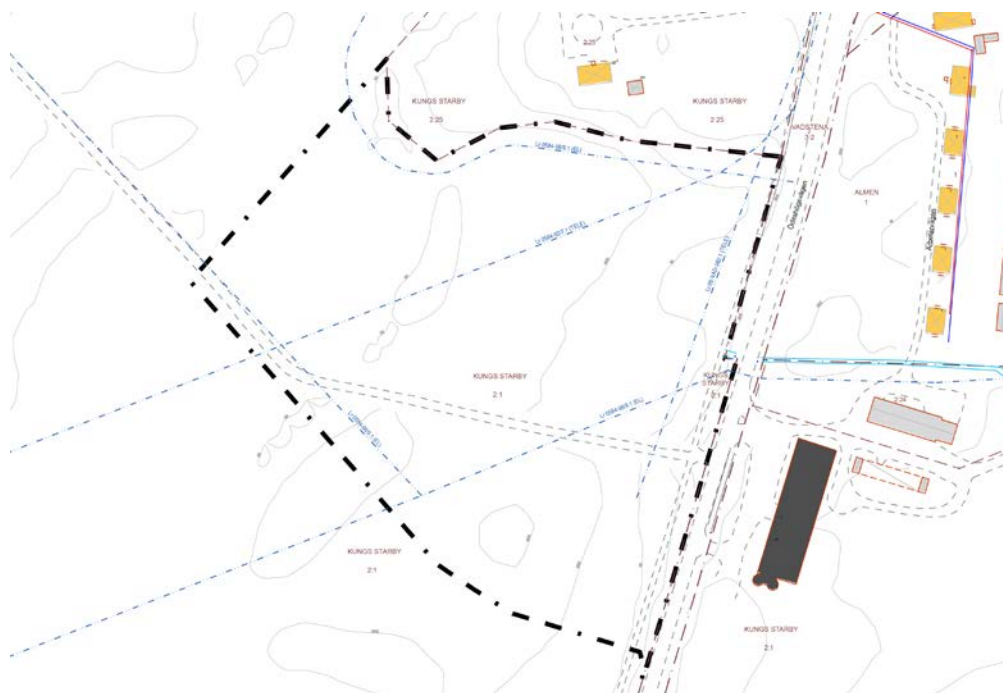


Bild 16: Befintliga ledningsrätter samt kommunala ledningar inom och omkring planområdet

Föreslagen exploatering – illustrationer

För att få en bättre uppfattning om planförslagets innebörd presenteras det tilltänkta exploateringsförslaget i form av illustrationer. Illustrationerna visar en låg exploateringsgrad inom hela planområdet.



Bild 17: Vy (3D-rendering) från Ödesbögsvägen (Källa: Gudmund Bladh)



Bild 18: Principskiss över möjlig situationsplan (baserad på Gudmund Bladhs förslag)

GENOMFÖRANDE

Planens genomförande innebär att jordbruksmark på ca 3,3 ha kommer att tas i anspråk för att skapa kvartersmark och allmänplatsmark med syfte att möjliggöra planens ändamål. Det innebär även en marginell ökning i trafikbelastning i området bestående av lastbilar för verksamhetens behov samt privatbilar för personalen. Planen medger en byggrätt på 4 000 m² byggnadsarea sammanlagd på marken och en högsta byggnadshöjd på 10 meter. Ytterligare regleras högsta nockhöjden till 15 meter. Detta betyder att den tillkommande byggnaden inte kommer att ha en volym som är större än de stora byggnaderna i omgivningen. Planen medför en viss hårdgörning av marken inom den blivande fastigheten, som begränsas med planbestämmelse till 70 % av ytan inom egenskapsområdet.

Omgivningspåverkan, stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i närheten av slottsområdet. Själva slottet ligger ca 750 m från plangränsen. Genomförandet av planen bedöms inte negativt påverka slottet eller dess omgivning. I planområdets direkta omgivning finns i huvudsak gammalt ekonomibyggnadsbestånd. Planens genomförande bedöms inte medföra någon negativ konsekvens till områdets karaktär.

Användningen Z – verksamheter används med avsikt att möjliggöra etablering av det tilltänkta företaget i ett område där omgivningspåverkan behöver begränsas. Ändamålet anses vara lämpligt med avseende på företagets behov och produktionsprocess. Verksamheten använder sig av endast ätbara, ej giftiga råvaror för att tillverka och sälja livsmedelsklassade produkter. Målet i tillverkningsprocessen är att ha 100 % nyttjande av råvaror, vilket kraftigt minskar volymen avfall som verksamheten släpper. Verksamheten hanterar inte heller några bränslen, lösningsmedel eller brandfarliga ämnen. Spillvatten skiljer sig inte i kvalitet från ett normalt hushåll.

Vid eventuell ändring av verksamheten, inom ramarna som detaljplanen medger, kommer anläggningen att kompletteras med erforderlig teknik för rensning av spillvatten innan det leds vidare till kommunala nätet.

Trafik- och industribuller

En marginell ökning i trafik förväntas ske i samband med planens genomförande. I området finns dock inga markanvändningar som är känsliga för trafikbuller och trafiken förväntas inte behöva belasta de centrala delarna av Vadstena då området ligger i nära anslutning till förbifarten.

Trafikmängden som etablering av verksamheten kommer att tillföra området bedöms ligga inom ramar godkända för området. Drift av verksamheten medför 1-4 lastbillstransporter per dygn. I dagsläget beräknas behov av parkering för personbilar uppgå till 12 platser. De anställda beräknas kunna ta sig med cykel eller till fots till arbetsplatsen.

Verksamheten i sig beskrivs som icke-störande och förväntas inte medföra störningar kopplade till industribuller utanför produktionslokalen. Även inne i produktionslokalen är bullernivån låg.

Med hänsyn till störningar från strålkastare från lastbilar anser planen att antalet rörelser kopplade till verksamheten är lågt och ställer inga krav för skyddsåtgärder.

Markanvändning

Planförslaget innebär att mark som idag används för jordbruk omvandlas till byggbar mark för verksamheter. Beslutet om att ta jordbruksmark i anspråk för industrimark motiveras av verksamhetens specifika placeringsbehov. Ytterligare grundas beslutet på bristen på detaljplanlagd

industrimark i Vadstena. Utöver marken som tas i anspråk av det aktuella planförslaget bedöms inte planen medföra negativa konsekvenser för jordbruksmarken i området.

Kulturmiljö

Planförslaget tar hänsyn till närheten till slottet samt de angränsande fornlämningarna. Planområdets del som berörs av fornlämningen RAA-nr Vadstena 51, Gårdstomt omfattas av prickmark (mark som inte får förses med byggnad) med avsikt att skydda fornlämningen.

Barnperspektiv

Enligt FN:s konvention om barnets rättigheter ska barnets bästa komma i första rummet i alla åtgärder som rör barn. Aktuella detaljplaneförslaget berör inte barn i sig men kan eventuellt ha konsekvenser för barn som behöver analyseras i tidigt skede. Planen bedöms endast kunna beröra barnperspektivet i den mån den påtagligt skadar natur- eller kulturmiljön eller på något annat sätt påverka barnens möjligheter att växa och utvecklas i framtiden eller barnens hälsa och välbefinnande. Enligt den tidigare utförda undersökningen av betydande miljöpåverkan medför planen inga påtagliga skador på de aktuella intressena.

Klimatanpassningsfrågor

Klimatanpassning består bl.a. av riktlinjer och åtgärder för att minska klimatförändrings negativa nedslag på människosläktet. Klimatanpassning i upprättande, samråd och granskning av detaljplaner inkluderar fyra fack:

Högre temperaturer

I Sverige kan det förväntas i framtiden fler och kraftigare värmeböljor som varar under längre tidsperioder. Det innebär att områden i staden som har hög densitet och mindre antal gröna områden alstrar värme som även stannar kvar nattetid. Byggnaders utformning, möjlighet till innergårdar och mikroklimat genom skugga och skydd kan reglera värmeproblem. Den lokala grönsstrukturen har här en betydande roll. Detaljplanen beaktar de allmänna intressena utifrån ett perspektiv som berör temperaturförhållanden inom stadsmiljön genom att ange en flexibel dock rimlig utnyttjandegrad som även möjliggör plantering inom enskilda fastigheter samtidigt som den planlägger gröna områden.

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.

Då marken lutar mot nordöst och mot Vättern anses det finnas goda förutsättningar att avleda större regn som överstiger utjämningsvolymerna dvs > 20-års regn, på ett säkert sätt. Överskottsvatten, efter att dike och dagvattendamm är fulla, anses kunna ansamlas inom befintlig åkermark norr om planområdet vid extremt regn. Om marken skulle bebyggas i framtiden bör den höjas till +90,0 möh för att minska skaderisken vid extremt regn.

Risken för stigande havsnivå och förändrade vattenflöden samt 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.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för standardplanförfarande (PBL 2010:900).

Nedan beskrivs en möjlig tidplan för planens utarbetande

Skede	Datum
Samråd	November – december 2018
Granskning	December 2019
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 (PBL 4 kap 39 § (2010:900)).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Vadstena kommun är huvudmannen för allmänna platser. Fastighetsägaren ansvarar för avvattning av dagvatten på sin egen fastighet.

Om pump behövs för att avleda spillvatten till kommunala ledningsnätet ansvarar VA-huvudmannen för inköp och leverans samt drift (med undantag av energikostnaden, som fastighetsägaren står för), underhåll och förnyelse av pumpenheten. Fastighetsägaren ansvarar för installation av LTA-anläggning. LTA-anläggningen placeras så att VA-huvudman och fastighetsägarers önskemål uppfylls gällande åtkomlighet och god arbetsmiljö.

Avtal

Ett planavtal som reglerar kostnader mellan den sökande och Vadstena kommun har upprättats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

Detaljplaneområdet utgör en del av fastigheten Kungs Starby 2:1. Planen innebär att en ny fastighet bildas genom avstyckning från Kungs Starby 2:1. Ytterligare mark för infartsvägen samt tekniska anläggningar styckas från Kungs Starby 2:1 och förs över till den kommunala fastigheten Vadstena 3:2. Den blivande fastigheten (markerad med A på diagrammet) utgör en yta på 29 480 m². Del av planområdet som förs över till Vadstena 3:2 (markerad med B på diagrammet) utgör en yta på 8 036 m².

Marken som ligger vid planområdets östra del kommer även den att föras över till Vadstena 3:2 eller alternativt bilda en egen fastighet. Denna del är markerad med grön skraffering (C på diagrammet) och utgör yta på 8 572 m².

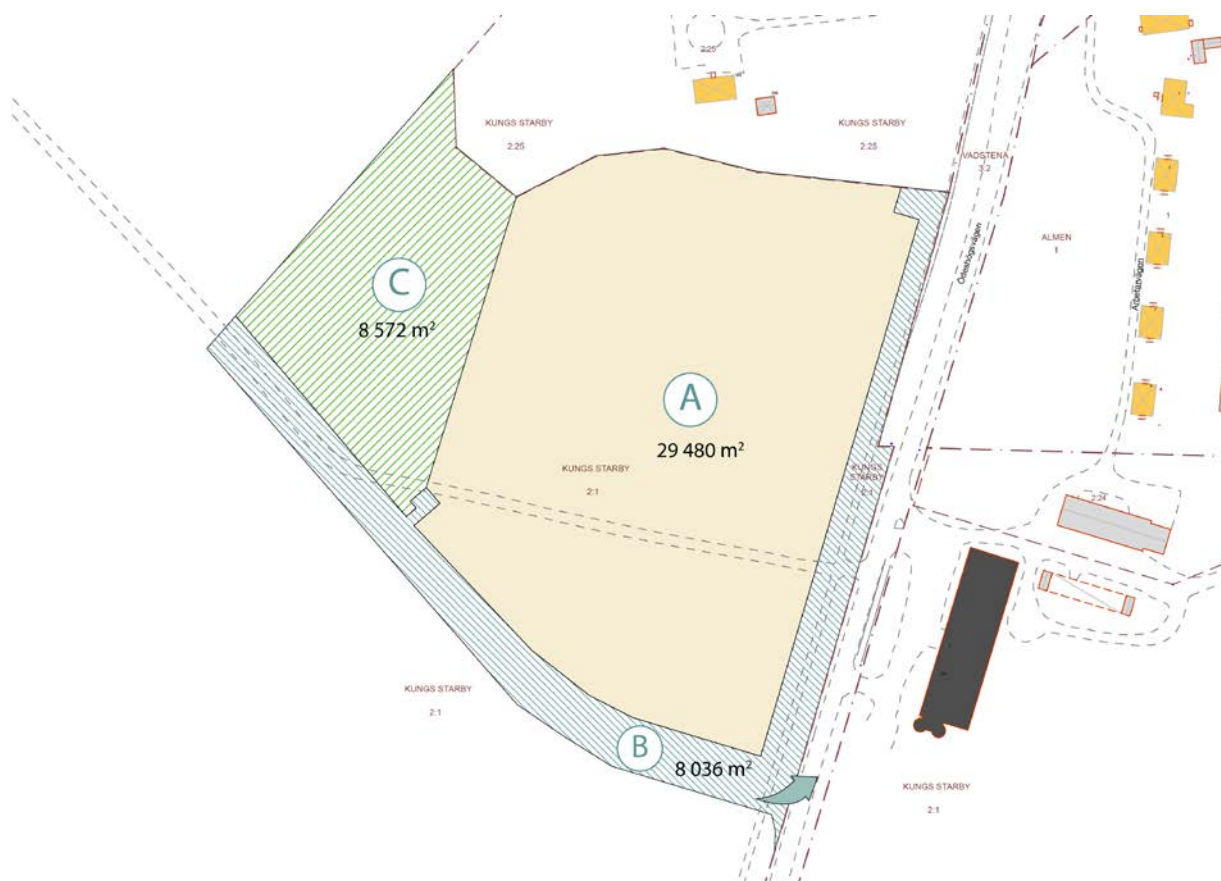


Bild 19: Föreslagen fastighetsbildning

Rättigheter

Den berörda delen av fastigheten Kungs Starby 2:1 belastas av tre olika ledningsrätter som ägs av två ledningshavare. Ledningsrätternas placering syns i diagrammet nedan. Diagrammet redovisar dock inga detaljerade uppgifter kring varje ledning då vissa av dem berörs av sekretess.

Ledningsrätt

0584-98/9.1 (EL)
0584-92/7.1 (TELE)
05-VAD-382.1 (TELE)

Ledningshavare

Vattenfall Eldistribution AB
Skanova AB
Skanova AB

Planförslaget medför ett behov av att flytta ledningarna för att skapa en byggbar fastighet. Flyttning av ledningarna kommer att beställas i samordning med ledningshavare under planarbetet. Planen innebär även att ledningsrätterna behöver flyttas eller upphävas, vilket kommer att omprövas innan ansökan om avstyckning. Detta sker i samråd med ledningshavare och lantmäteriet.

Ledningarna som kommer att flyttas föreslås anläggas inom allmänplats.

Inom fastigheten längs Ödeshögsvägen löper en privat ledning. Ledningen har ännu inte anvisats vilket gör att dess läge är oviss. Om ledningens läge berör planområde kommer ett servitut för denna att behöva sökas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planens ekonomiska frågor regleras genom planavtalet mellan sökanden och Vadstena kommun.

Den första delen av infartsvägen kommer att byggas ut av Vadstena kommun.

Anslutningsavgift för VA betalas av fastighetsägare enligt gällande VA-taxa.

Medverkande tjänstepersoner

I planens upprättande har följande tjänstepersoner från Vadstena kommun medverkat:

Anna Säfström, plan- och bygglovschef

Nasos Alexis, planarkitekt

Per Hallin, mark- och exploateringschef

Therése Engdahl, miljöchef

Andreas Vos, mättningsingenjör

Martina Ståhl, miljö- och hälsoskyddsinspektör

Från Motala kommuns tekniska förvaltning har följande tjänstepersoner medverkat:

Pernilla Rudin, Planeringsingenjör

Andreas Bengtsson, Projekteringsingenjör

Anna Säfström

Plan- och bygglovschef

Nasos Alexis

Planarkitekt

PLANKARTA



Bild 20: 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

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

	Väg
	Naturområde

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

	Pumpstation
	Transformatorstation
	Verksamheter utom handel med skrymmande varor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

dike,	Dagvattendike med en bredd av 2,5 meter och ett djup av 1,0 meter ska anläggas. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
fördröjning,	Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 600 kubikmeter i regelvolym ska anläggas. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e ₁	Största byggnadsarea är 4000 m ² . 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får inte föras med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta nockhöjd är 15 meter för huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta byggnadshöjd är 10 meter för huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 10000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st p.
----------------	---

Utförande

b ₁	Källare får inte finnas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₂	Endast 80 % av markytan får hårdgöras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₃	Husgrundernas dräneringsvatten ska avledas till dike. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₄	Grundläggning ska utföras inom mark med lägsta höjd på +90,00 m över nollplan. Även hårdgjorda ytor ska utföras över +90,0 möh. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₅	Huvudbyggnaden ska uppföras i radonsäkert utförande. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₆	Dagvatten ska avledas till dräneringsdike med självavrinning från hårdgjorda ytor. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

+0,0	Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 10 §
------	---

Stängsel och utfart

	Körbar förbindelse får inte finnas. 4 kap. 9 §
--	--

Skydd mot störningar

m ₁	Dräneringsdike ska anläggas. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
----------------	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum när kommunens beslut om antagande vinner laga kraft. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

a ₁	Marklov krävs även för schaktningsarbete. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
----------------	---

Villkor för startbesked

a ₂	Startbesked får inte ges för för uppförande av byggnad förrän en ansökan om omprövning av invallningsföretaget har skickats till mark- och miljödomstolen. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
----------------	--

Markreservat

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §
----------------	--

Bild 21: Planbestämmelser

BILDER I TEXTEN

Bild 1: Planområdets föreslagna avgränsning	6
Bild 4: Planområdets läge i förhållande till ytan som omfattas av riksintresse för naturvård och kulturmiljövård	10
Bild 5: Planområdet ligger utanför Natura 2000 riksintressen	10
Bild 6: Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv	11
Bild 7: Planområdet omfattas inte av strandskydd	11
Bild 8: Markhöjdförhållanden inom planområdet	12
Bild 9: Panorama över planområdet sett från Ödeshögsvägen.	12
Bild 10 och 11: Bebyggelse i omgivningen (öster om planområdet)	13
Bild 12: Panorama över planområdet. Slottet syns i bakgrunden över Ödeshögsvägen.	13
Bild 13: Del av fastigheten Kungs Starby 2:1 som kommer att göras oberoende av invallningsföretaget	15
Bild 14: Yta för fornlämning RAÄ Vadstena 51 (Källa Länsstyrelsen Östergötland, Östgötakartan)	16
Bild 15: Vägnät i planområdets närhet	17
Bild 16: Befintliga ledningsrätter samt kommunala ledningar inom och omkring planområdet	22
Bild 17: Vy (3D-rendering) från Ödeshögsvägen (Källa: Gudmund Bladh)	22
Bild 18: Principskiss över möjlig situationsplan (baserad på Gudmund Bladhs förslag)	23
Bild 19: Föreslagen fastighetsbildning	27
Bild 20: Plankarta (ej skalenlig)	29
Bild 21: Planbestämmelser	30

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