



VADSTENA

DETALJPLAN FÖR BOSTADSÄNDAMÅL INOM FASTIGHETERNA
VADSTENA 4:132 (DEL AV) OCH 4:133 M.FL.
VID KALKHAGSVÄGEN I VADSTENA



Dnr: PoB 2015-51

PLANBESKRIVNING

planens tidslinje

Upprättad	Augusti 2016
Samrådshandling	2016-09-06, § 147
Granskningshandling	2017-11-07, § 132
Antagandehandling	2018-01-30, § 8
Laga kraft	2018-03-07

Standardförfarande



DP78

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	3
Status	3
Handlingar	3
Bakgrund	3
<i>Ansökan</i>	3
Planens syfte och huvuddrag	4
<i>Syfte och huvuddrag</i>	4
Plandata	4
<i>Läge</i>	4
<i>Areal</i>	4
Tidigare ställningstaganden	4
<i>Översiktliga planer</i>	4
<i>Detaljplaner</i>	4
Förutsättningar och förändringar	5
<i>Markhöjdförhållanden</i>	5
<i>Natur</i>	6
<i>Ny bebyggelse</i>	6
<i>Geotekniska förhållanden</i>	6
<i>Riksentressen</i>	6
Markanvändning	7
<i>Kvartersmark</i>	7
Gator och trafik	7
<i>Gatunät och biltrafik</i>	7
<i>Gång- cykel och mopedtrafik</i>	7
<i>Kollektivtrafik</i>	7
<i>Parkering</i>	7
<i>Tillgänglighet</i>	7
Hälsa och säkerhet	7
<i>Markföroreningar</i>	7
<i>Trafikbuller</i>	7
<i>Trafiksäkerhet</i>	8
<i>Jämställdhet</i>	8
Teknisk försörjning	8
<i>Vatten och spillvatten</i>	8
<i>Avfall</i>	9
<i>Dagvatten</i>	9
<i>El och tele</i>	9

<i>Fjärrvärme</i>	9
<i>Konsekvenser av planens genomförande</i>	9
Omgivningspåverkan och stadsbild	10
<i>Behovsbedömning</i>	10
<i>Påverkan</i>	10
<i>Planen</i>	10
<i>Markanvändning</i>	10
<i>Stadsbild och kulturmiljö</i>	10
<i>Vegetation</i>	10
<i>Parkering</i>	10
Organisatoriska frågor.....	11
<i>Tidsplan</i>	11
Administrativa bestämmelser	11
<i>Genomförandetid</i>	11
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	11
<i>Avtal</i>	11
Fastighetsrättsliga frågor	12
<i>Fastighetsbildning</i>	12
Ekonomiska frågor	12
<i>Planekonomi</i>	12
Medverkande tjänstepersoner.....	12

DETALJPLAN FÖR BOSTADSÄNDAMÅL INOM FASTIGHETERNA VADSTENA 4:132 (DEL AV) OCH 4:133 M.FL. VID KALKHAGSVÄGEN I VADSTENA

Upprättad av Vadstena kommun, plan- och bygglovavdelningen

PLANBESKRIVNING

Status

BESLUT	INSTANS	DATUM
Samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2016-09-06, § 147
Granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	2017-11-07, § 132
Antagande	Samhällsbyggnadsnämnden	2018-01-30, § 8
Laga kraft		2018-03-07

Bygg- och miljönämnden har **2015-04-14 § 45** beslutat att påbörja planarbetet.

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

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

Standardförfarande



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

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Behovsbedömning för miljöbedömning
Utlåtande (efter samråd och granskning)
Fastighetsförteckning
Tekniska utredningar

Bakgrund

Ansökan

Lagfaren ägare till fastigheterna är Vadstena kommun. Vadstena Fastighets AB har inkommit med ansökan om att få uppföra mindre flerbostadshus med möjlighet att anpassa till boende för äldre inom del av fastigheten Vadstena 4:132 och fastigheten Vadstena 4:133.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av mindre flerbostadshus med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 meter på fastigheterna Vadstena 4:132 och 4:133. För att möjliggöra ett större inslag av vård utöver boende anges även markanvändningen vård.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i västra delen av Vadstena mellan Kalkhagsvägen, Kungsvallavägen och Södra vägen.

Areal

Planområdets areal är 7 704 m² och utgörs av ca 3 790 m² tomtmark, ca 1 915 m² järnvägsmark och gatumark på ca 2 000 m².

Berörd del av planändringen är fastigheterna Vadstena 4:132, 4:133, 4:134, 4:136 och 3:2. Vadstena kommun är lagfaren ägare till samtliga fastigheter.



Bild 1: Flygfoto över planområdet med planområdesgräns

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

En översiktsplan för hela kommunen antogs av kommunfullmäktige den 19 juni 2013. Förslaget strider inte mot översiktsplan.

Detaljplaner

För området gäller Stadsplan 203, laga kraft 1965-09-24, som anger markanvändningen allmän plats, park eller plantering. Genomförandetiden för denna detaljplan har gått ut.

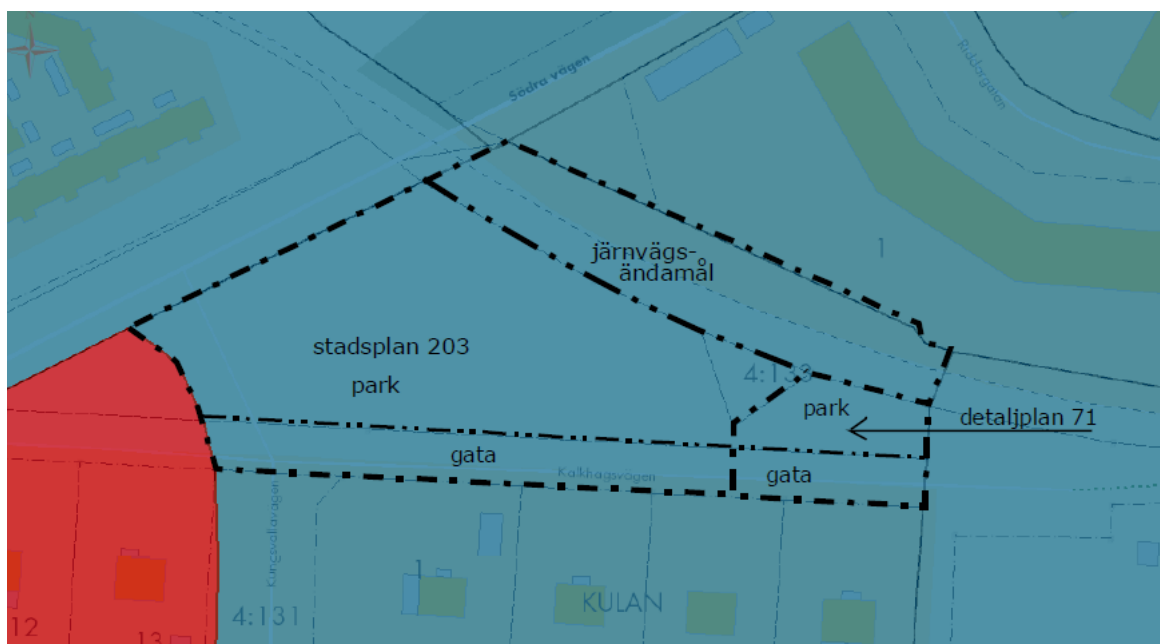


Bild 2: Detaljplaneöversikt

Angränsande detaljplaner anger den huvudsakliga markanvändningen bostäder.

Plannummer	Plan	Beslutsdatum	Markanvändning
SPL184	Södra delen av det s.k. Triangelområdet	1957-12-17	Bostäder och garage
DP71	Hertigmodern 1 mm	2014-05-26	Bostäder
SPL203	Del av Kungs-Starbyområdet	1965-04-22	Bostäder och allmänplats
DP30	Kvarteret Ribban m.fl.	1994-06-16	Bostäder

Förutsättningar och förändringar

Markhöjdförhållanden

Planområdet är i stort sett nästan platt med mild lutning mot tomtens inre, med undantag för den norröstra delen vid gränsen mellan fastigheterna Vadstena 4:132 och 4:134, där marken blir betydligt brantare.

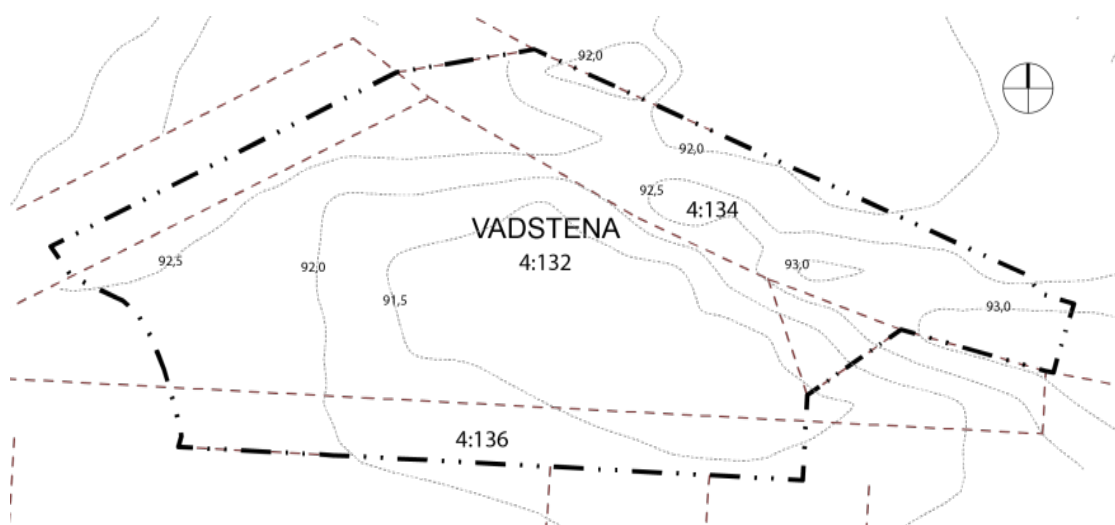


Bild 3: Markhöjdförhållanden inom planområdet

Natur

Planområdet har tidigare använts som kolonilotter. Idag består det i stort sett av grusmark med ett antal uppvuxna träd i olika storlekar och ålder och buskage. Vid exploatering av området är det positivt om de uppvuxna träden i tomtmarken bevaras i största möjliga mån.



Bild 4: Planområdets naturliga förutsättningar

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att mindre flerbostadshus kan byggas inom planområdet. Ny bebyggelse inom planområdet ska ges en enhetlig utformning och samstämd färgsättning och ansluta i karaktär till angränsande bostadsområden i norr och söder.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad föreslås vara 9 meter.

Högsta tillåtna byggnadsarea föreslås utgöra 1 300 m².

Ny bebyggelse styrs till placeringen till en yta som definieras av en egenskapsgräns och som grundar sig på en dagvattenutredning för området. Områdets speciella förutsättningar när det gäller avrinning av dagvatten ställer krav på en dagvattenlösning som fungerar både för planområdet men även för omgivningen.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning samt en radonundersökning daterad 2015-12-18 och en miljöteknisk markundersökning daterad 2016-01-20 har genomförts av BG&M Konsult AB. En detaljerad grundundersökning kan behöva utföras inför beslut om startbesked i samband med bygglov för nya byggnader inom planområdet.

Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning. För ytterligare information hänvisas intressenten till den utförda geotekniska utredningen.

Radonmätning har utförts i 3 punkter med s.k. ROAC-detektorer. Mätvärdena uppgår till 21, 1 resp. 2 kBq/m³, se även bilaga 4. Detta betyder att marken skall klassas som normalradonmark (som ligger i intervallet 10 – 50 kBq/m³) vilket innebär att byggnader skall uppföras med radonskydd.

Riksintressen

Den planerade bostadsbebyggelsen inom planområdet bedöms inte påverka riksintressen.

Markanvändning

Kvartersmark

Tomten för bostadsbebyggelse avgränsas till järnvägens motfyllning, av vilken en del ligger inom planområdet.

Inom planområdet föreslås fem olika markanvändningar: Bostäder och Vård, Järnväg, Gata och Lokalgata. En fördelning av ytor för dessa markanvändningar presenteras i följande tabell:

Markanvändning	Beteckning	Yta
Bostäder/Vård	BD	3 787,90 m ²
Järnväg (museijärnväg)	T ₁	1 915,60 m ²
Gata	GATA	434,60 m ²
Lokalgata	GATA ₁	1 565,70 m ²

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Angöring till planområdet kommer att ske från Kalkhagsvägen som är en lokalgata. Kalkhagsvägen kopplas till Södra vägen genom Kungsvallavägen. Inga förändringar planeras beträffande gatornas sträckning. Trafikbelastningen kommer att öka marginellt.

Gång- cykel och mopedtrafik

Gatorna hyser endast trafik till och från bostäderna inom området samt förskolan Blanka. Kalkhagsvägen är avsedd att vara typisk bostadsgata där fordon, cyklister och fotgängare samsas om utrymmet.

Kollektivtrafik

Busshållplatser för linjer 65, 612, 613 och 661 mot Linköping, Motala och Skänninge finns i närområdet, 300 och ca 450 meter från planområdet.

Parkering

Frågan om parkeringsplatser inom planområdet kommer att beaktas i bygglovsskedet. Planförslaget anger en yta för parkering på ca 470 m².

Tillgänglighet

Mark och byggnader ska anordnas tillgängliga för funktionshindrade. Nivåskillnaderna inom planområdet ger goda förutsättningar till detta.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning i området genomfördes januari 2016 av BG&M Konsult AB enligt beställning. Enligt rapporten uppvisar fastigheten ingen förekomst av föroreningar. De analyser som utförts, tyder på att marken inte är förorenad, men att det finns en förekomst av kol/slagg i en enskild provpunkt, MP2-2. De upptäckta massorna av förorenat material behöver schaktas ut och deponeras. Vid schaktning inom området bör man vara observant på ytterligare förekomst av kol/slagg. Om ytterligare massor av detta material upptäcks, skall tillsynsmyndighet kontaktas och ny bedömning göras. Den fullständiga rapporten är en bilaga till planhandlingarna.

Trafikbuller

En trafikbullerutredning är genomförd december 2016 av ÅF Infrastructure grundad på ett placeringsförslag med två stycken flerbostadshus vända mot Södra vägen respektive järnvägsspåret. Utifrån utredningens resultat framgår att byggnationen klarar riktvärdena angående ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad utan åtgärder inom den största delen av byggrätten. Begränsade åtgärder kan komma att krävas om en byggnad placeras vid hörnet mellan Södra vägen och Kungsvallavägen. Berörda delen av byggrätten är väldigt liten och avgränsas inom den lila-färgade ytan som är inringad av en röd elips på bild 5. Dessa åtgärder innebär att om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på

högst 55 dBA och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 på högst 70 dBA. För en bostad om högst 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA.
Beräkningarna utgick ifrån ett framtida trafikläge för prognosår 2030.

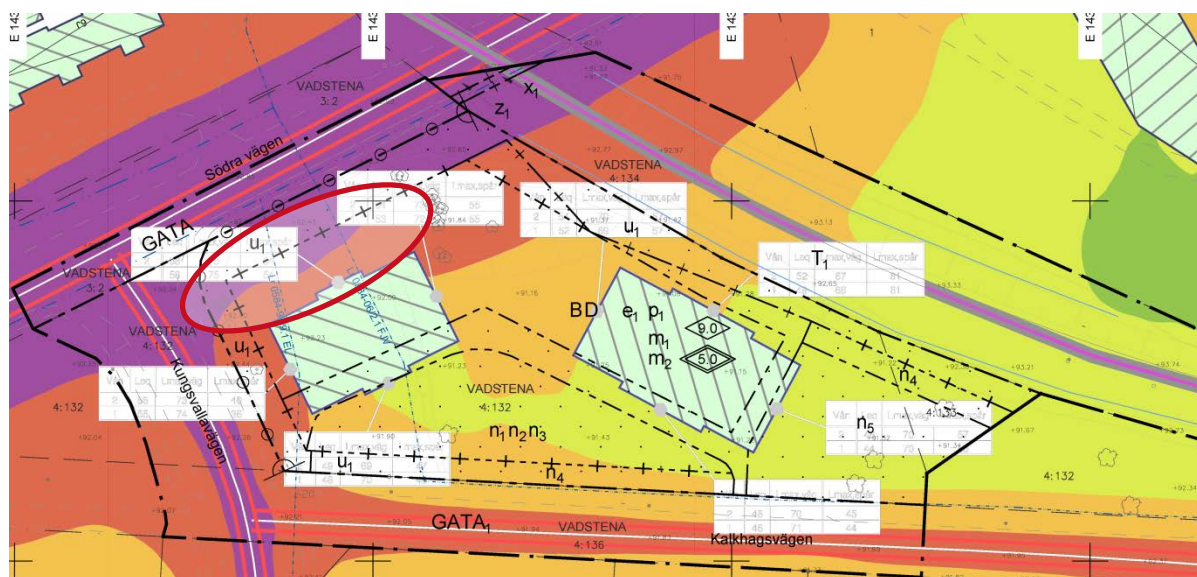


Bild 5: Trafikbullerutbredning överlappad på plankartan (utan ytor). Röd zon redovisar ekvivalent ljudnivå mellan 55 och 60 dBA.

Diagrammet ovan redovisar trafikbullerutbredning i samband med läget för den föreslagna byggrätten. Placeringen av byggnader på diagrammet motsvarar endast en idéskiss/placeringsscenario och är inte bindande för förslaget.

Med tanke på närheten till innerstaden samt på områdets visuella egenskaper anses skyddsåtgärder i form av bullerplank eller dylikt inte vara lämpliga och därför bör undvikas. Det är dock möjligt att placera byggnaderna på sådant sätt att riktvärdena uppnås. Detaljplaneförslaget reglerar att ny bebyggelse ska utföras så att trafikbullernivåerna inte överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (65 dBA ekvivalent för bostäder om högst 35 kvm), och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För lägenheter som placeras i norr mot Södra vägen krävs att uteplats eller balkong ordnas mot skyddad sida så att riktvärden kan hållas. För ljudnivåerna gäller förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Trafiksäkerhet

Trafikbelastningen på bostadsgatorna är liten och därför bedöms det inte några särskilda trafiksäkerhetsåtgärder krävas.

Jämställdhet

Trygghet i den yttre miljön och tillgång till social service och kollektivtrafik är viktiga aspekter ur jämställdhetsperspektiv. Planen innebär att en trygg miljö skapas genom att husen placeras med god uppsikt över gatan.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Allmänna ledningar för vatten och spillvatten finns utbyggt inom området. Ledningarnas lägen i tomtmark kommer att ses över i bygglovskedet.

Avfall

För omhändertagande av avfall gäller kommunens föreskrifter om avfallshantering. Plats för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiska mängd 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.

Dagvatten

Allmänna dagvattenledningar finns utbyggt i området och en bräddledning leder dagvatten till detta område. Denna bräddledning ska proppas om byggnation genomförs. Idag finns inga kända problem i området för översvämningar, men åtgärder för att minska belastningen längre ned på dagvattenledningarna är ett led att förebygga för framtida klimatförändringar. Detaljplanen reglerar att dagvatten från tomtmark och tak och i möjligaste mån ska omhändertas lokalt och infiltreras i marken. I andra hand sker fördröjning av dagvatten innan det leds till den allmänna dagvattenledningen. Hus som ligger under gatunivå ska inrätta pumpning av dräneringsvatten. Dagvatten från gator leds till den allmänna dagvattenledningen. Det dagvatten som avleds från området leds ut i Vättern.

Detaljplaneförslaget är anpassad till dagvattenlösningen som föreslås av den ovannämnda dagvattenutredningen. Enligt utredningen bör byggnaderna placeras inom mark som ligger högre än +92,20 m från nollplanet. Samtidigt och för att minimera översvämningrisk begränsas byggrätten inom en väldefinierad yta på ca 1 350 m². Uppfyllnad av mark kommer att krävas för att nå den kritiska nivån på +92,20 m även inom byggrätten.

Utredningen föreslår även att en översvämningssyta med kapacitet 100 m³ och areal 540 m² (555 m² på plankartan) byggs inom planområdet. Utifrån dagvattenhanteringsaspekten kompletteras planen även med en parkeringsyta som beläggs med genomsläppliga material för att begränsa belastningen till översvämningssytan. Vatten från både översvämningss- och parkeringsytan avleds även till svackdike. Fullständiga dagvattenutredningen ingår i planhandlingar.

El och tele

El- och telenätet är utbyggt inom område. Vattenfall Eldistribution AB äger elnätet i Vadstena stad. Planerad bostadsbebyggelse kräver inte en ny transformatorstation. Vattenfall innehar ledningskoncession inom huvuddelen av kommunen. Skanova är huvudman för telenätet.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt utmed Södra vägen.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MKB enligt kap. 18§ PBL bedöms därför inte vara nödvändig.

Planförslaget innebär att två ledningsrätter och en aktuell ledning kommer att behöva flyttas. Särskilda u-områden för ledningarnas nya placering anges på plankartan.

Omgivningspåverkan och stadsbild

Behovsbedömning

Behovsbedömningen avseende miljöbedömning har genomförts i samband med planarbetet. Pågående detaljplanen bedöms påverka området marginellt men medföra ett effektivare utnyttjande av marken.

Påverkan

Den utökade byggrätten för bostadsändamål har en begränsad påverkan på omgivningsbuller eller störande ljus.

Planen

Detaljplanen bedöms inte negativt påverka möjligheten att uppfylla uppsatta miljömål.

Markanvändning

Utvidgningen av byggrätten innebär ett effektivare utnyttjande av centralt belägen mark och innebär en viss förtätning av staden.

Stadsbild och kulturmiljö

Planen innebär endast begränsad och lokal påverkan på gatubilden.

Vegetation

Andelen hårdgjord yta inom kvartersmark kommer att öka marginellt. Befintliga träd som har bedömts känsliga och viktiga bör bevaras.

Parkering

Ytorna för parkering bedöms tillräckliga för både nuvarande och framtida behov på tomtplats.

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, temperatur, nederbörd, stigande havsnivå samt ras, skred och erosion.

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 grönstrukturen har här en betydande roll. Med anledning till detta anser planförslaget som fördelaktigt att befintliga vuxna träd inom planområdet bevaras i möjligaste mån.

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. Den utförda dagvattenutredningen syftar till att minska påverkan av eventuellt ökad nederbörd både inom själva planområdet och i angränsande områden.

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

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Nedan beskrivs en möjlig tidsplan för planens utarbetande

Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnd	2016-09-06
Samrådskede	Samhällsbyggnadsnämnd	oktober 2016
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsnämnd	2017-11-07
Antagande	Samhällsbyggnadsnämnd	2018-01-30
Laga kraft		2018-03-07

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från och med den dag kommunens beslut om antagande vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Vadstena kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för att kvartersmark bebyggs i enlighet med detaljplanen.

Vadstena kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar, VA-enheten i Motala ansvarar för drift- och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Proppning av dagvattenledning som går ut i planområdet ska inför exploatering. Exploatören bör kontakta enhet Nät inom Motala kommun, Vatten och Avfall för ombesörjning av detta. Dagvattenfördröjning inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark. Starkströmsledning 0584-98/9.1 och fjärmvärmeledning 0584-06/2.1 ligger inom kvartersmark och måste flyttas i samband med exploatering av området. Planen anger specifika områden som är reserverade för underjordiska ledningar, där ledningarna ska förläggas.

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

Proppning av dagvattenledning ska ske vid exploatering. Exploatören kontaktar enhet Nät inom Motala kommun, Vatten och Avfall för ombesörjning av detta.

Dagvattenfördröjning inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare för.

Avtal

Ett avtal finns upprättat som reglerar detaljplanekostnaderna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske på initiativ och bekostnad av exploatören och ska ske i enlighet med detaljplanen. För planförslagets genomförande krävs fastighetsreglering. Del av fastigheten Vadstena 4:132 och del av Vadstena 4:136 planläggs som gatumark (delar F och E) och förs över till fastigheten Vadstena 3:2.

Även del av Vadstena 4:132 som inte ingår i planområdet (del B) förs över till Vadstena 3:2. Ytan är planlagd som allmänplats/parkmark enligt SPL 198. Den del av Vadstena 4:132 som planläggs för bostadsändamål (del A) sammanfogas med fastigheten Vadstena 4:133 (del D) och bildar en ny fastighet. Kvarstående del av Vadstena 4:132 (del C) avses föras över till Vadstena 4:136. I samband med fastighetsbildning och fastighetsreglering kommer justering av ledningsrätter i området att ske.



Bild 6: Möjlig fastighetsreglering

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Eventuella anläggningsavgifter respektive anslutningsavgifter för VA och el debiteras fastighetsägaren enligt gällande taxor.

Kostnaden för planens upprättande regleras i plankostnadsavtal som tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren.

Medverkande tjänstepersoner

Planförfattare och projektledare fram till genomförandet av samrådsskedet har varit stadsarkitekt Helene Eriksson.

Ansvariga handläggare på Plan- och bygglovsavdelningen på samhällsbyggnadsförvaltningen är plan- och bygglovschefen Anna Säfström, planarkitekt Nasos Alexis och Per Hallin, Mark- och exploateringschef. Medverkande tjänsteperson fram till april 2017 har varit plantekniker Rigmor Myrén.

Anna Säfström
Plan- och bygglovschef

Nasos Alexis
Planarkitekt