



VADSTENA  
KOMMUN



# Detaljplan för kvarteren Bostaden, Gårdshuset, Gårdstunet, Villan m.fl.

## Planbeskrivning

### LAGAKRAFTHANDLING

Diarienummer: PoB 2022–28

Beslut om antagande: 2023-06-20 § 66

Laga kraft: 2023-07-19

DP84

Vadstena kommun | Plan- och bygglovavdelningen  
Postadress 592 80 Vadstena | Besöksadress Klosterledsgatan 35  
Tel 010-234 70 00 | E-post [planochbygg@vadstena.se](mailto:planochbygg@vadstena.se)

[www.vadstena.se](http://www.vadstena.se)

# OM DETALJPLANEN

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning med undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning\*
- Utlåtande\*

Utredningar och övriga bilagor:

Inga tekniska utredningar har tagits fram i samband med det aktuella planarbetet.

Planhandlingar finns tillgängliga på kommunens webbplats [www.vadstena.se](http://www.vadstena.se). Under samråd och granskning finns materialet utställt i kommunhuset, Klosterledsgatan 35 och på biblioteket, Slottsgatan 10 under dess öppettider.

Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen eller finns endast i skyddad version på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU).

# DETALJPLANEPROCESS

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen handläggs enligt reglerna för standardförfarande. Under samrådet respektive granskningen inhämtas synpunkter från berörda.

Standardförfarande



## FRÅGOR OCH SYNPUNKTER

Skriftliga synpunkter skickas via e-post till [planochbygg@vadstena.se](mailto:planochbygg@vadstena.se) eller via post till Klosterledsgatan, 35, 592 80 Vadstena. Skriftliga yttranden diarieförs som offentliga handlingar.

Vid frågor hör av dig till Vadstena kommun, plan- och bygglovavdelningen, telefon 010-234 70 00.

## BESLUT OCH TIDPLAN

|                      |                         |                  |
|----------------------|-------------------------|------------------|
| Beslut om samråd     | Samhällsbyggnadsnämnden | 2022-09-13, § 71 |
| Beslut om granskning | Samhällsbyggnadsnämnden | 2023-01-31, § 9  |
| Beslut om antagande  | Samhällsbyggnadsnämnden | 2023-06-20, § 66 |
| Laga kraft           |                         | 2023-07-19       |

Samhällsbyggnadsnämnden har 2022-04-19 § 37 beslutat att påbörja planarbetet.

## SAMMANFATTNING

Sädeslagets samfällighetsförening har kommit in med ett yrkande om att kommunen ska ta över huvudmannaskapet för gemensamhetsanläggningarna Bostaden ga:1, ga:2 och ga:3 som består av gata, vatten- och avloppsledningar samt belysning. Att ändra enskilt huvudmannaskap till kommunalt kräver att berörd mark är planlagd som allmän plats, något som kräver att en ny detaljplan upprättas.

Detaljplanens syfte är en ändrad användning av befintlig gata från *kvartersmark; bostäder till allmän plats; gata* för att möjliggöra en ändring av huvudmannaskapet för gator, belysning, vatten- och avloppsledningar. Vidare görs en anpassning av detaljplanens bestämmelser inom kvartersmarken för att bättre överensstämma med nuvarande bebyggelse, fastigheter med enskild äganderätt.

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanens regleringar och intentioner. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

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

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                         |          |
|---------------------------------------------------------|----------|
| <b>Om detaljplanen.....</b>                             | <b>1</b> |
| Vad är en detaljplan? .....                             | 1        |
| Detaljplanens handlingar .....                          | 1        |
| <b>Detaljplaneprocess .....</b>                         | <b>2</b> |
| Frågor och synpunkter .....                             | 2        |
| Beslut och tidplan .....                                | 2        |
| <b>Sammanfattning.....</b>                              | <b>3</b> |
| <b>Inledning.....</b>                                   | <b>6</b> |
| Bakgrund .....                                          | 6        |
| Detaljplanens syfte och huvuddrag .....                 | 6        |
| Plandata .....                                          | 6        |
| Genomförandetid .....                                   | 6        |
| Detaljplanens bestämmelser .....                        | 6        |
| Användningsbestämmelser för allmän plats .....          | 6        |
| Användningsbestämmelser för kvartersmark.....           | 7        |
| Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....             | 7        |
| Planeringsförutsättningar .....                         | 8        |
| Översiktsplan.....                                      | 8        |
| Detaljplaner .....                                      | 8        |
| Områdesbestämmelser .....                               | 9        |
| Riksintressen.....                                      | 10       |
| Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken..... | 10       |
| Miljökvalitetsnormer .....                              | 11       |
| Hälsa och säkerhet.....                                 | 11       |
| Geotekniska förhållanden.....                           | 12       |
| Hydrogeologiska förhållanden .....                      | 12       |
| Trafik .....                                            | 13       |
| Konsekvenser av planens genomförande .....              | 13       |
| Fastigheter och rättigheter .....                       | 13       |
| Miljöbedömning .....                                    | 14       |
| Genomförandefrågor .....                                | 15       |
| Fastighetsrättsliga frågor.....                         | 15       |
| Tekniska frågor .....                                   | 15       |

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| Ansvarsfördelning.....                                       | 16        |
| Ekonomiska frågor .....                                      | 16        |
| Organisatoriska frågor .....                                 | 17        |
| Medverkande tjänstepersoner .....                            | 18        |
| <b>Bilagor .....</b>                                         | <b>19</b> |
| <b>Undersökning om betydande miljöpåverkan.....</b>          | <b>21</b> |
| Bakgrund .....                                               | 21        |
| Planens syfte och huvuddrag .....                            | 21        |
| Samlad behovsbedömning .....                                 | 21        |
| Checklista för undersökning av betydande miljöpåverkan ..... | 21        |
| Miljöchecklista .....                                        | 22        |
| Miljöchecklista ( <i>fortsättning</i> ).....                 | 23        |
| Miljöchecklista ( <i>fortsättning</i> ).....                 | 24        |
| Sammanfattning.....                                          | 24        |
| Påverkan.....                                                | 24        |
| Planen .....                                                 | 24        |
| Slutsatser och ställningstagande .....                       | 24        |
| Underlag för behovsbedömningen .....                         | 24        |
| Medverkande.....                                             | 24        |

# INLEDNING

## BAKGRUND

Sädesslagets samfällighetsförening har kommit in med ett yrkande om att kommunen ska ta över huvudmannaskapet för gemensamhetsanläggningarna Bostaden ga:1, ga:2 och ga:3 som består av gata, vatten- och avloppsledningar samt belysning. Att ändra enskilt huvudmannaskap till kommunalt kräver att berörd mark är planlagd som allmän plats, något som kräver att en ny detaljplan upprättas.

Samhällsbyggnadsnämnden har vid sammanträde 2018-04-10 § 56 ställt sig positiv till frågan. Plan- och bygglovavdelningen fick 2022-04-19 § 37 i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att påbörja detaljplanearbetet för kvarteren Bostaden, Gårdshuset, Gårdstunet, Villan m.fl.

## DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är en ändrad användning av befintlig gata från kvartersmark; bostäder till allmän plats; gata för att möjliggöra en ändring av huvudmannaskapet för gator, belysning, vatten- och avloppsledningar.

Vidare görs en anpassning av detaljplanens bestämmelser inom kvartersmarken för att bättre överensstämmer med nuvarande bebyggelse, fastigheter med enskild äganderätt.

## PLANDATA

### Läge, areal och markägförhållanden

Detaljplaneområdet är beläget vid Vadstenas nordöstra del, nära infarten från Motala cirka 500 meter från Vättern och är cirka 4 hektar stort.

Marken inom planområdet består idag huvudsakligen av privatägda fastigheter (villatomter) samt två samfälligheter. Mindre delar av den kommunägda fastigheten Vadstena 3:2 som omfattar gatumark (Korngatan samt gc-vägen vid planområdets västra gräns) ingår även i planområdet.

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år (60 månader) från det att detaljplaneförslaget vinner laga kraft.

## DETALJPLANENS BESTÄMMELSER

### Användningsbestämmelser för allmän plats

Tre användningsslag för allmän plats förekommer inom planområdet.

GATA<sub>1</sub> - Lokalgata: Tre lokala gator löper genom området. Korngatan är sedan tidigare planlagd som allmän plats för lokaltrafik. Gatunätet i området kompletteras av Vetegatan och Havregatan vilka idag utgör samfällad kvartersmark. Dessa ytor ges en ändrad användning från kvartersmark till allmän plats; lokalgata.

GC-VÄG – Gång- och cykelväg: Längs planområdets västra gräns löper en befintlig gång- och cykelväg på kvartersmark. Cykelvägen ges en ändrad användning från kvartersmark till allmän plats.

PARK – Parkområde: Inom planområdet finns en park. I gällande detaljplanen utgör parken en avgränsad yta inom kvartersmark, försedd med prickmark. Dessa två ytor omvandlas till allmän plats med ändamål park.

### **Användningsbestämmelser för kvartersmark**

Ändamålet för kvartersmark inom det aktuella planområdet är B – Bostäder.

### **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

#### **Begränsning av markens utnyttjande**

Markens byggande begränsas genom prickmark. Den är en generell bestämmelse som anger att marken inte får förses med byggnad och används för att styra placeringen av byggnader.

#### **Utnyttjandegrad**

Förslaget innebär att den största andel av fastighetsarean inom användningsområdet som får bebyggas uppgår till 30 %. Bestämmelsen särskiljer inte huvudbyggnad från komplementbyggnad, vilket innebär att samtliga lovpliktiga åtgärder inom fastigheten räknas i den angivna byggnadsarean.

#### **Höjd på byggnadsverk**

Högsta tillåtna nockhöjd är angiven i meter från marken. Den är reglerad till högst 10 meter.

#### **Takvinkel**

Bestämmelsen om nockhöjd kombineras med bestämmelse om en takvinkel mellan 20 och 40 grader inom bostadskvarteren.

#### **Placering**

Byggnader ska placeras minst en meter från fastighetsgräns.

#### **Utformning**

Detaljplaneförslaget medger endast bebyggelse i form av friliggande hus, för att bevara stadsbilden i området.

#### **Utförande**

Området klassas som normalradonmark<sup>1</sup> och grundläggning rekommenderas utföras radonskyddande.

#### **Utfartsförbud**

Att anordna in- och utfarter är, liksom tidigare, förbjudet längs Tycklingevägen och är endast möjligt från de mindre lokalatorna inne i området. Regleringen är väsentlig för att säkerställa att trafiksituationen längs Tycklingevägen och i andra hand Klosterledsgatan även fortsatt är hållbar. Tycklingevägen kommer att vara sekundär infartsgata till kommunens nya bostadsområde "Karlsfrid", öster om Tycklingevägen. Aktuell planbestämmelse reglerar således att körbara förbindelser inte får anordnas från kvartersmark inom planområdet till allmänplats utanför planområdet.

---

<sup>1</sup> SGI Dnr 2-242/89, 1989-06-16

## Markreservat

Inom planområdet löper underjordiska ledningar, såväl under gatumark som under fyra privatägda fastigheter, nämligen Gårdstunet 5 och 6 samt Gårdshuset 2 och 7. Kommunen planerar att leda om ledningen som påverkar fastigheterna Gårdshuset 2 och 7. För att Vadstena kommun ska kunna överta huvudmannaskapet för den övriga delen, behöver den ges en rättighet, betecknad med "u<sub>1</sub>".

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Översiktsplan

Vadstena kommuns översiktsplan antogs 2013<sup>2</sup>. Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.



Bild 1: Utdrag ur översiktsplan för Vadstena kommun

### Detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt för bostadsändamål. För all mark som omfattas av det nu aktuella planförslaget gäller detaljplan DP12 (antagen 1991-03-21), med huvudändamål bostäder. Genomförandetiden har gått ut. Om aktuellt planförslag antas och vinner laga kraft innebär det att den tidigare gällande detaljplanen upphör att gälla inom det nu aktuella planområdet. Återstående del fortsätter att gälla som tidigare.

<sup>2</sup> Översiktsplan för Vadstena kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013-06-19 § 114

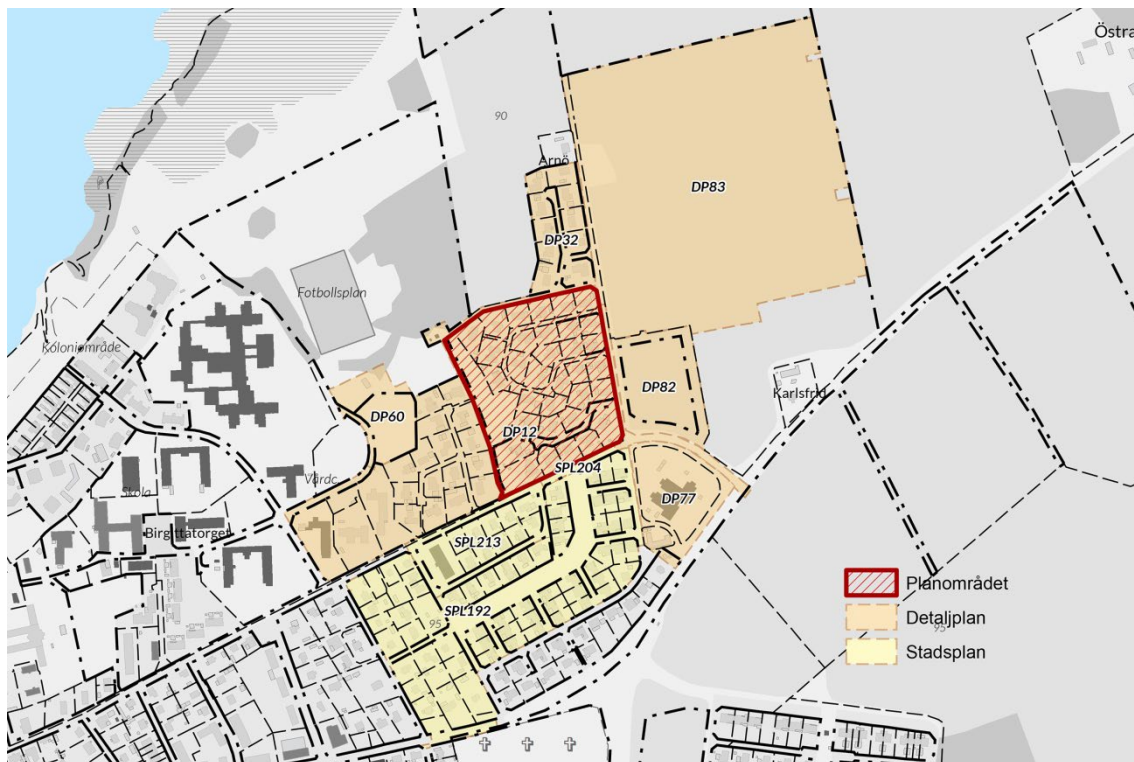


Bild 2: Gällande planer i angränsande område (Vadstena kommun)

### Områdesbestämmelser

Direkt norr om det nu aktuella planområdet gäller områdesbestämmelser OB16 med ändamål bostäder och kommunikationsled.

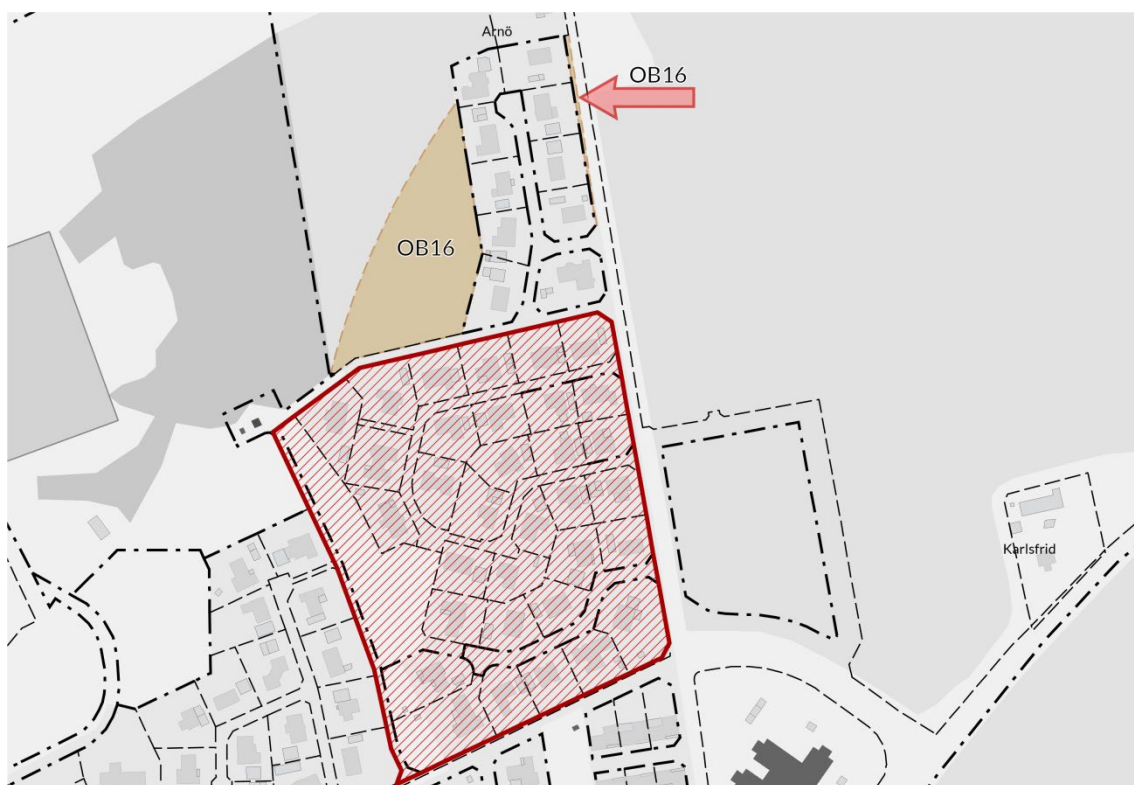


Bild 3: Områdesbestämmelser i angränsande område (Vadstena kommun)

## **Riksintressen**

Aktuellt detaljplaneförslag berör ett redan bebyggt område. Den nya detaljplanen medför inga nya eller ökade exploateringsmöjligheter. Kommunen gör den sammanfattade bedömningen att inget riksintresse påverkas negativt av planförslaget.

## **Friluftsliv**

Planområdet omfattas inte av eller medför någon påtaglig skada på riksintresset för friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

## **Naturvård**

Planområdet ligger inom 1-kilometers avstånd från område som omfattas av riksintresse för naturvård NRO05001, VÄTTERN, enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

## **Natura 2000**

Planområdet ligger inom 1-kilometers avstånd från område som omfattas av riksintresse för Natura 2000 (fågeldirektivet SPA samt art- och habitatdirektivet SCI, SAC), enligt 4 kap miljöbalken. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

## **Kulturmiljövård**

Planområdet ligger inom 500-meters avstånd från ytan som omfattas av riksintresset för kulturmiljövård Vadstena E8, enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintresset skyddar Vadstens innerstad med sin värdefulla småstadsmiljö, klostermiljö och slottsmiljö. Planförslaget bedöms inte medföra någon skada på riksintresset då detaljplanen inte innebär någon ny exploatering.

## **Rörligt friluftsliv**

Planområdet ligger inom yta som omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv (Vättern med öar och strandområden), enligt 4 kap 1, 2 §§ MB. I och med att området redan är exploaterat, görs bedömningen att det inte förekommer några risker för skada av natur- och kulturvärdena.

## **Vattenförekomst**

Planområdet berörs av grundvattenförekomsten Motala-Klockrike (sedimentär bergförekomst). Aktuellt detaljplaneförslag bedöms inte påverka vattenförekomsten.

## **Totalförsvaret**

Planområdet ligger inom yta som berörs av riksintressen för totalförsvarets militära del TM0024 – Malmens flottflygplats och TM0056 – Karlsborg övningsflygplats. Eftersom aktuellt detaljplaneförslag inte innebär någon ny exploatering, görs bedömningen att riksintressena inte kan påverkas negativt.

## **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken**

I 3:e kapitlet miljöbalken regleras att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som är mest lämpade. Användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Riksintresseområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön, försvåra tillkomst, utvinning eller utnyttjande av sådan anläggning.

All mark inom planområdet är sedan tidigare exploaterad som bostadsområde. Planförslaget innebär inte att jordbruksmark, skogsmark eller andra oexploaterade områden tas i anspråk för bebyggelse.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet och bestämmelser kring detta återfinns i miljöbalkens 5:e kapitel.

Planförslagets genomförande förväntas inte medföra någon ökning i biltrafik i området eller för omgivningen och kommunens bedömning är att miljö kvalitetsnormen för luft och buller inte påverkas.

Planområdet berör vattenförekomsterna Motala-Klockrike (sedimentär bergförekomst, MS\_CD: WA31160323) och sjön Vättern (MS\_CD: WA11665077). Kommunen har gjort bedömningen att någon dagvattenutredning inte behöver tas fram eftersom planens genomförande inte medför någon ökning i avrinning till Vättern. Genom befintliga system för omhändertagande av dagvatten inom området uppnås fördröjning och hög reningsgrad så att miljö kvalitetsnormen för vatten inte påverkas för de två vattenförekomsterna.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Omgivningsbuller**

Aktuellt detaljplaneförslag innebär inte någon ökning i trafik och förväntas därför inte alstra buller i högre nivåer än vad som förekommer i ett bostadsområde.

#### **Risk för olyckor**

Ingen utökad risk för olyckor förväntas uppstå i samband med detaljplanens genomförande.

#### **Risk för översvämning**

En skyfallskartering har under 2021 tagits fram för Vadstena stad och den visar inga större risker för översvämning inom planområdet. Lokalt, vid kraftiga regn, kan vatten förväntas samlas upp till ett större djup än 30 cm inom enstaka fastigheter. En rinnväg med förhållandevis låga flöden kan uppkomma vid planområdets västra gräns på ytor som i plan är natur och därför inte får bebyggas (*Bild 4*).

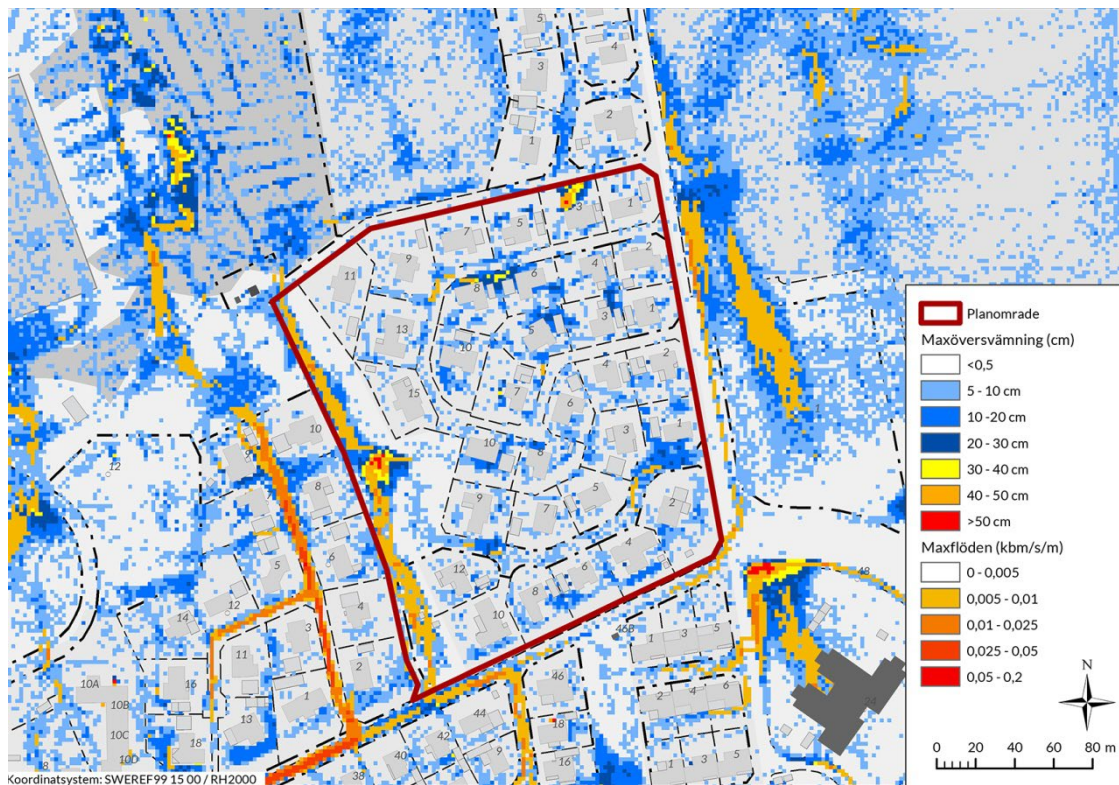


Bild 4: Utdrag ur kartunderlaget för skyfallskarteringen inom och i närheten av planområdet (Vadstena kommun)

### Förorenad mark

Inom området finns inga kända markföroreningar.

### Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena i området bedöms, utifrån att planförslaget inte tillför någon ny bebyggelse, även fortsatt vara lämpliga.

### Hydrogeologiska förhållanden

#### Topografi

Marken inom planområdet är relativt platt med en svag lutning mot norr. Markhöjd ligger mellan 93,5 och 91,0 möh. Ytavrinning sker mot åkermarken norr om planområdet.

#### Geologi

Enligt jordartskartan (utfärdad av Sveriges geologiska undersökning, SGU) bedöms i det aktuella området bestå av lerig morän samt mindre delar av glacial lera. Jordlagren är förhållandevis täta med låg genomsläpplighet. Uppskattat djup till berg är 5-10 meter.

#### Radon

Området är klassat som normalradonmark och radonskyddande grundläggning rekommenderas.

## Trafik

Kommunen gör bedömningen att trafiksituationen i området inte kommer att påverkas då inga nya gator eller gc-vägar tillkommer.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Fastigheter och rättigheter

Inom planområdet finns det idag endast en kommunal gata (Korngatan). All annan mark med gemensam karaktär är samfälld och är planlagd som kvartersmark med ändamål bostäder.

I tabellen nedan redovisas de två samfälligheterna vilka förvaltar de tre gemensamhetsanläggningar som finns i området. På bild 6 är de berörda ytorna markerade.

| Beteckning    | Syfte                                                              |
|---------------|--------------------------------------------------------------------|
| Bostaden S:1  | Förbindelseväg, lekplats, läplantering                             |
| Bostaden S:2  | Gator, förbindelseväg                                              |
| Bostaden ga:1 | Lekplats, läplantering, förbindelseväg                             |
| Bostaden ga:2 | VA-ledningar med tillhörande brunnar och anordningar               |
| Bostaden ga:3 | Gator och förbindelseväg, gatubelysning med erforderliga tillbehör |

Detaljplaneförslagets genomförande kommer att medföra fastighetsrättsliga konsekvenser inom området. Syftet med förslaget är att möjliggöra bildning av allmän plats för den samfällda marken, det vill säga för de på bild 6 med röda nyanser markerade ytorna med beteckning GA:1 och GA:3 (parkområdet längs planområdets västra gräns samt två gator inom området, nämligen Havregatan och Vetegatan). Ytterligare möjliggör planförslaget övertagande av underjordiska vatten- och spillvattenledningar av kommunen. I samband med att planen får laga kraft kommer gemensamhetsanläggningarna att upphävas då syftet med dem upphör.

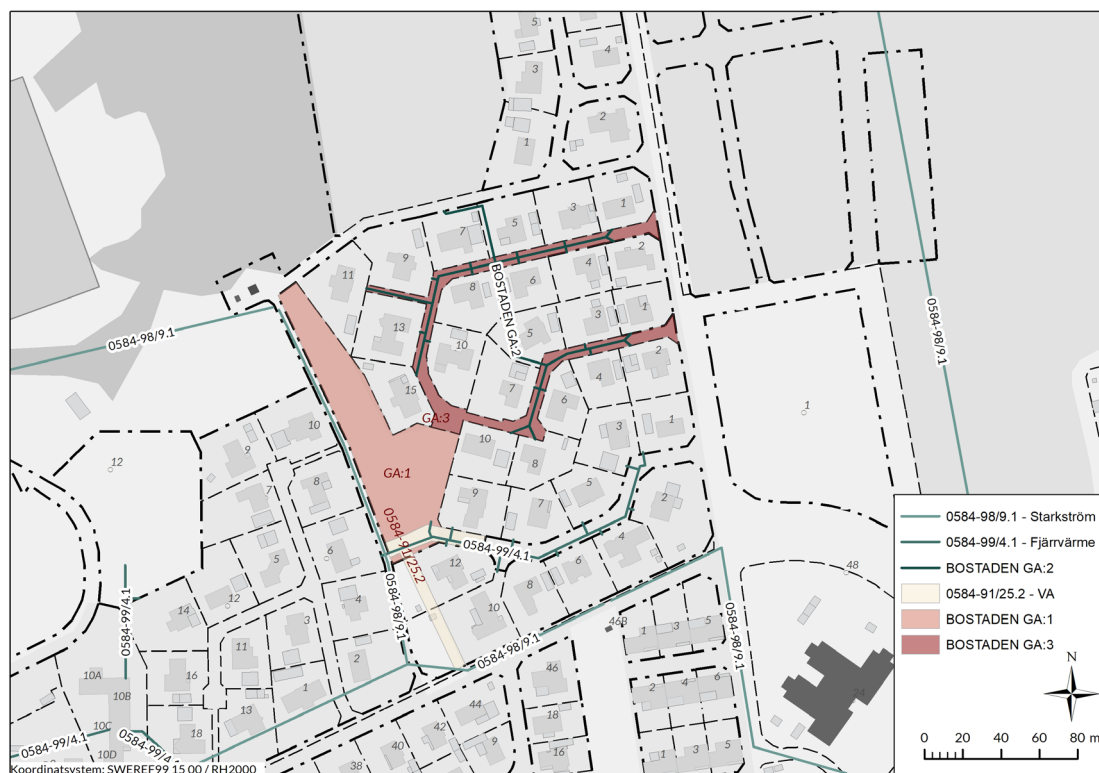


Bild 5: Gemensambetsanläggningar och rättigheter inom området. Omfattar även gemensambetsanläggningar som kommer att upphävas

## Miljöbedömning

En undersökning har genomförts för att utreda huruvida planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (se bilaga). Planförslaget har bedöms utifrån ett antal kriterier som presenteras i form av en checklista där även kommunens bedömning kring risken för betydande påverkan framgår.

## Ställningstagande 4 kap. 33 b § Plan- och bygglagen (2010:900)

Den utförda undersökningen visar att planförslagets genomförande inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att någon miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **Fastighetsrättsliga frågor**

De berörda samfällighetsföreningarna har tagit beslut i sina stämmor om upplösning. I samband med detaljplanens genomförande måste Lantmäteriet godkänna upplösningen av samfällighet med gemensamhetsanläggning. Planändringen ger kommunen rätt enligt 6 kap. 13 § PBL att lösa in den mark som planläggs med kommunalt huvudmannaskap, och den ger även kommunen skyldighet på fastighetsägarens begäran att lösa in mark som planlagts med kommunalt huvudmannaskap enligt 14 kap. 14 § PBL. Markområdena som berörs av samfälligheterna planeras att kostnadsfritt överföras i kommunal ägo via avtal om fastighetsreglering.

Vadstena kommun ansöker om fastighetsreglering, upplösning av samfälligheter, bildande av ledningsrätt och upphävande av gemensamhetsanläggningar. Förrättningen bekostas av samfällighetsföreningen

### **Rättigheter**

En ny ledningsrätt kommer att behöva upprättas för att skydda befintliga underjordiska ledningar som blir kvar efter omdirigering av ledningssträckan som berör fastigheterna Gårdshuset 2 och 7. Motala kommuns tekniska förvaltning kommer i fortsättningen att ha ansvaret för samtliga ledningar i området. Plankartan är försedd med u-område i de befintliga ledningarnas läge.

### **Tekniska frågor**

#### **VA-anläggning**

Inom planområdet finns samfälligheten Sädesslagets gemensamhetsanläggning för VA som innefattar dricksvatten- spillvatten och dagvattenledningsnät och ligger inom området för upprättat verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvattenområde med kommunalt ansvar. Gemensamhetsanläggningen har idag en anslutningspunkt i norra delen av planområdet till det kommunala ledningsnätet. Kommunalt övertagande planeras av huvudledningar som idag korsar privat fastighetsmark. Ledningarna som inte kan flyttas kommer att säkras genom u-område. Då kommunen fortsättningsvis kommer att vara huvudman för gatorna i området, behövs ej u-område upprättas för ledningar inom gatuområdet. Vid övertagande av VA-anläggning kommer förbindelsepunkter att upprättas till varje bostadsfastighet som ingår i samfälligheten i och med att samfälligheten kommer att avvecklas.

#### **Vatten och spillvatten**

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. De befintliga fastigheterna har idag anslutning till vatten och spillvatten genom en gemensamhetsanläggning. Bedömning av gemensamhetsanläggningen har genomförts och kommunalt övertagande planeras att ske efter att överenskommelse med avtal är upprättat och klart samt att samfälligheten är avvecklad.

## **Dagvatten**

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. De befintliga fastigheterna har idag anslutning till dagvatten genom en gemensamhetsanläggning. Bedömning av gemensamhetsanläggningen har genomförts och kommunalt övertagande planeras att ske efter att överenskommelse med avtal är upprättat och klart samt att samfälligheten är avvecklad. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare för avrinning av dagvatten. Vadstena kommun ansvarar för avrinningen inom allmän platsmark och övertar därmed ansvaret för rännstensbrunnar och dess anslutning till allmänna ledningsnätet i området. VA-huvudmannen ansvarar för avledningen av dagvatten från förbindelsepunkt till utsläpp till recipient, det vill säga det allmänna ledningsnätet. VA-huvudmannen ansvarar för avledning av dagvatten från förbindelsepunkt.

Dagvattnet avleds i kommunala ledningar till grönområde norr om planområdet och avrinner vidare till Vättern.

Enligt SGU:s karta för genomsläpplighet består planområdet av glacial lera med dålig genomsläpplighet. Dagvatten rekommenderas att fördröjas på fastighet om det är möjligt innan det avleds till kommunal dagvattenledning. Dränvatten kan ledas direkt till dagvattenledning från fastighet. Ingen förändring sker av dagvattenhanteringen i området. Från planområdet avleds dagvattnet till naturområde norr om Arnöstigen med dikessystem genom våtmark/ sumpområde som fördröjer och renar dagvattnet innan det avrinner till Vättern.

## **Ansvarsfördelning**

Samfälligheten Sädesslaget med gemensamhetsanläggning för VA-anläggning upphör vid angiven tidpunkt vid tecknande av avtal och ingår sedan i den kommunala allmänna VA-anläggningen. Kommunen blir ägare till anläggningen och övertagande sker av drift och underhåll för anläggningen. I samband med övertagande övergår samfällighetens ansvar att förhålla sig till ABVA (Allmänna bestämmelser för brukande av de allmänna vatten- och avloppsanläggningar i Vadstena kommun) till fastighetsägaren. Fastighetsägarna kommer därmed som enskilda parter ingå i VA-kollektivet efter övertagande. Förbindelsepunkt för vatten, spillvatten och dagvatten upprättas för varje fastighet och ligger normalt ca 0,5 m utanför fastighetsgräns. I förbindelsepunkten sker övergången av ansvaret mellan fastighetsägare och VA-huvudman.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare för avrinning av dagvatten. Vadstena kommun ansvarar för avrinning på allmän platsmark till förbindelsepunkt (innan huvudledning). VA-huvudmannen ansvarar för avledning av dagvatten från förbindelsepunkt.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Ett planavtal som reglerar ekonomiska frågor har tecknats mellan Vadstena kommun och Sädesslagets samfällighetsförening. Av avtalet framgår att Sädesslagets samfällighetsförening står för kostnader för detaljplanens framtagande fram till lagakraftvinnande, inklusive eventuellt erforderliga utredningar och kostnader för fastighetsrättsliga åtgärder.

Fullgörande av detta avtal medför att planavgift inte kommer att debiteras i samband med kommande bygglov som grundas på den nya detaljplanen.

## **Gemensamhetsanläggningar**

Samfällighetsföreningen ansvarar för att upphäva berörda gemensamhetsanläggningar samt upplösa samfälligheten och står för kostnader som uppstår i samband med detta.

## **Ledningsrätter**

Ledningshavaren ansvarar för, tar initiativ till och bekostar bildning av ledningsrätter som kan komma att behövas i samband med genomförandet av detaljplanens förslag.

## **Drift allmän plats**

I samband med det nu aktuella detaljplaneförslaget övertar Vadstena kommun ansvaret för drift och underhåll av all allmän plats inom området, där även elavtal för gatubelysning ingår. Under övergångsperioden fram till planens antagande har kommunen tecknat tidsbegränsat avtal med samfällighetsföreningen som upphör automatiskt när kommunens beslut om antagande vinner laga kraft.

## **Drift vatten och spillvatten**

Detaljplaneförslagets genomförande medför att driften av vatten- och avloppsledningar inom området övertas av Motala kommuns tekniska serviceförvaltning.

För kommunalt övertagande av gemensamhetsanläggning upprättas ett överenskommelseavtal mellan VA-huvudman och samfällighet Sädesslaget. Överenskommelsen innehåller information gällande uttag av anslutningsavgift enligt gällande VA-taxa av samfällighet samt eventuella tillkommande kostnader som tillkommer på grund av övertagandet.

## **Gatukostnader**

Gatumark överförs till kommunens ägo. Gatorna har besiktats av mark- och exploateringsavdelningen i Vadstena kommun och bedöms kunna övertas i befintligt skick och övertagandet sker utan köpeskilling. Vadstena kommun övertar därmed också ansvaret för samtliga kostnader förknippade med driften av gatorna inom planområdet (snöröjning, sopning och sandning mm).

## **Organisatoriska frågor**

### **Tidplan**

Planavtalet sätter ramarna för en generell tidplan som planarbetet ska förhålla sig till. Kommunen skall verka för att nedanstående tidplan för uppdraget följs:

| <b>Skede</b>         | <b>Datum</b>            | <b>Instans</b> |
|----------------------|-------------------------|----------------|
| Beslut om samråd     | 2022-09-13              | SBN            |
| Samråd               | Oktober – november 2022 |                |
| Beslut om granskning | 2023-01-31              | SBN            |
| Granskning           | Februari – mars 2023    |                |
| Beslut om antagande  | 2023-06-20              | SBN            |

**Medverkande tjänstepersoner**

Nasos Alexis, planarkitekt planhandläggare, plan- och bygglovavdelningen

Petter Frid, stadsarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen

Anna Säfström, plan- och bygglovschef, plan- och bygglovavdelningen

Anna Säfström

Plan- och bygglovschef

Nasos Alexis

Planarkitekt/GIS-samordnare

## BILAGOR

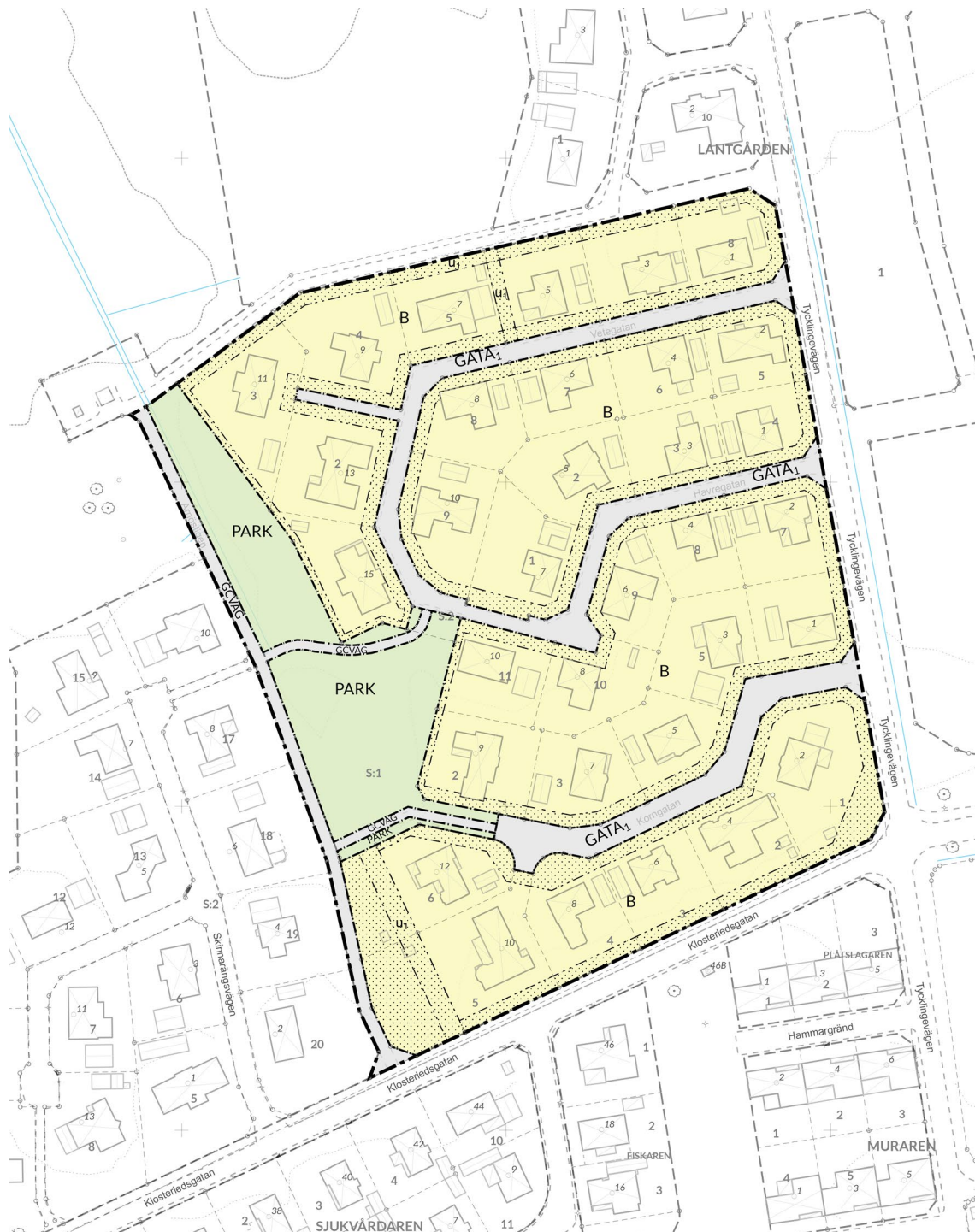


Bild 6: Plankarta

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

### GRÄNSLINJER

- ■ ■ ■ Planområdesgräns
- · — · — · Användningsgräns
- · — · — · Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| <b>GATA<sub>1</sub></b> | Lokalgata          |
| <b>GCVÄG</b>            | Gång- och cykelväg |
| <b>PARK</b>             | Park               |

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

|          |          |
|----------|----------|
| <b>B</b> | Bostäder |
|----------|----------|

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### **Begränsning av markens utnyttjande**

|                                                                                   |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|  | Marken får inte förses med byggnad. |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|

#### **Utnyttjandegrad**

Största byggnadsarea är 30,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

#### **Höjd på byggnadsverk**

Högsta nockhöjd är 10,0 meter.

#### **Takvinkel**

Minsta takvinkel är 20,0 grader.

Största takvinkel är 40,0 grader.

#### **Placering**

Byggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgränsmot annan fastighet inom kvartersmark

#### **Utformning**

Endast friliggande hus

#### **Utförande**

Grundläggning ska utföras radonskyddande

#### **Stängsel, utfart och annan utgång**

Angöring från kvartersmark får endast anordnas mot GATA<sub>1</sub>

#### **Markreservat för allmännyttiga ändamål**

|                      |                                                         |
|----------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>U<sub>1</sub></b> | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. |
|----------------------|---------------------------------------------------------|

### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Bild 7: Planbestämmelser

# UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

## BAKGRUND

Plan- och bygglovavdelningen fick 2022-04-19 § 37 i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att påbörja detaljplanarbetet för kvarteren Bostaden, Gårdshuset, Gårdstunet, Villan m.fl.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ändring av huvudmannaskapet för de delar av området som idag används som gata och park. För att uppnå detta måste den berörda marken planläggas med allmänt ändamål gatumark och park. I planens syfte ingår även att justera byggrätten inom det redan bebyggda området, där nya kvarter kommer att bildas. Detaljplanen ändrar inte dem verkliga förhållandena inom området utan avser att fastställa den befintliga situationen vad gäller kvartersmark och allmän plats.

## SAMLAD BEHOVSBEDÖMNING

En undersökning genomförs för att svara på frågan om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (BMP), där undersökningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en strategisk miljöbedömning ska göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver tas fram för en plan eller ej. För en plan som kan antas innebära betydande miljöpåverkan skall enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (2010:900) en strategisk miljöbedömning göras och en MKB tas fram.

## CHECKLISTA FÖR UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Denna checklista utgör arbetsunderlag för att bedöma behovet av en miljöbedömning av detaljplanen. Den används även för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning. Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna i denna checklista måste omvärderas.

Checklistan ska också användas till att identifiera frågor som bör utredas vidare i planarbetet, trots att planens genomförande inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Då bedömningarna görs i ett tidigt skede i planarbetet ska de ses som preliminära och möjliga att förändra. Detta eftersom det under planarbetets gång både kan tillkomma ny kunskap och sådant som gör att planförslaget behöver justeras.

*Begrepp:*

|                                   |                                                                        |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <i>Strategisk miljöbedömning</i>  | <i>Processen för miljöbedömning- och konsekvensbeskrivningsarbetet</i> |
| <i>Miljökonsekvensbeskrivning</i> | <i>Skriftlig dokumentation av miljöbedömningen</i>                     |
| <i>Undersökning</i>               | <i>Bedömning av huruvida en plan behöver MKB eller ej</i>              |

## MILJÖCHECKLISTA

| Kategori                            | Parameter                            | Nuläge                                                                                                                                                                                                                                | Planförslagets påverkan                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Markanvändning och markförhållanden | Markanvändning                       | Marken inom detaljplaneområdet är sedan tidigare detaljplanlagd                                                                                                                                                                       | Planförslaget innebär inte någon förändring i hur marken används idag.                                                                                         |
|                                     | Geologi                              | De ytliga jordarna bedöms i det aktuella området bestå av lerig morän samt mindre delar av glacial lera. Jordlagren är förhållandevis täta med låg genomsläpplighet. Uppskattat djup till berg är 5-10 meter, enligt jorddjupskartan. | Förslaget innebär inte någon ny exploatering i större utsträckning än den redan etablerade och anses därför inte påverka områdets geologiska förhållanden.     |
|                                     | Förorenad mark                       | Inga uppgifter om föroreningar finns inom området.                                                                                                                                                                                    | Planförslaget reglerar att de översta 0,50 m av jorden schaktas bort och att jordmassorna avlägsnas för omhändertagande.                                       |
| Vatten och MKN för vatten           | Yt- och grundvatten                  | Uppgifterna om grundvatten är inte slutgiltiga.                                                                                                                                                                                       | Ur geoteknisk synvinkel föreligger inga hinder mot att bygga hus med källare.                                                                                  |
|                                     | Dagvatten                            | Dagvattenledningar med brunnar finns längs Korngatan och längs områdets norra gräns.                                                                                                                                                  | Frågan om dagvatten har inte behandlats särskilt eftersom området redan är bebyggt och planförslaget inte medför någon betydande ökning i exploateringsgraden. |
| Luft och MKN för luft               | Luft                                 | Inga kända luftföroreningar har påträffats eller rapporterats inom och i direkt anslutning till planområdet.                                                                                                                          | Inga utsläpp till luft och vatten utöver vad som normalt kan anses vara normalt för ett bostadsområde.                                                         |
| Skyddade områden och arter          | Riksintressen                        | Planområdet berörs av följande riksintressen: Riksintresse för det rörliga friluftslivet, riksintresse för kulturmiljövården och stoppområde för höga objekt                                                                          | Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt.                                                                                                     |
|                                     | Områdesskydd vatten, natur och arter | Inga                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                |
|                                     | Områdesskydd kultur                  | Vadstenas stadssiluett är skyddat riksintresse.                                                                                                                                                                                       | Planförslagets genomförande bedöms inte påverka Vadstenas stadssiluett.                                                                                        |

## MILJÖCHECKLISTA (FORTSÄTTNING)

| Kategori                           | Parameter                                                        | Nuläge                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Planförslagets påverkan                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naturvärden och biologisk mångfald | Naturmiljö                                                       | Inga naturområden finns inom eller berörs av planområdet.                                                                                                                                                                                                                               | Planförslaget bedöms inte påverka den biologiska mångfalden utanför planområdet.                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                    | Grönstruktur, rekreation och friluftsliv                         | Inom planområdet finns ett parkområde med lokal betydelse.                                                                                                                                                                                                                              | Parkområdet kommer att bevaras oförändrat.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kulturvärden och arkeologi         | Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader | Inga historiskt och kulturellt betydelsefulla områden finns inom planområdet.                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                    | Fornlämningar                                                    | Inga fornlämningar förekommer inom planområdet.                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Klimat och naturresurser           | Klimat och klimatförändringar                                    | I tätorter riskerar särskilt lågpunkter i stadsmiljön att ställas under vatten där dagvattensystemen är underdimensionerade och där det inte finns ytliga avrinningsmöjligheter.<br><br>Högre temperaturer observeras också i tätorter i samband med ökad exploateringsgrad och täthet. | Ett antal lokala lågpunkter där dagvatten kan samlas vid kraftiga skyfall förekommer inom området. Bedömningen görs att de inte innebär någon stor risk. Planförslagets genomförande kommer inte att påverka dessa förutsättningar.<br><br>Området är bebyggt med friliggande småhus och bebyggelsetätheten är förhållandevis låg. |
|                                    | Naturresurser                                                    | Inga naturresurser finns inom planområdet.                                                                                                                                                                                                                                              | Inga naturresurser tas i anspråk i samband med detaljplaneförslagets genomförande.                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                    | Energi, transporter och avfall                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Planförslagets genomförande innebär ingen ny bebyggelse och kommer således inte att generera något byggavfall under utbyggnadsskedet. Avfallet från området omhändertas redan enligt kommunens regler för avfallshantering.                                                                                                        |

## MILJÖCHECKLISTA (FORTSÄTTNING)

| Kategori                                     | Parameter                                           | Nuläge | Planförslagets påverkan                                                        |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Risker och störningar för människa och miljö | Buller                                              |        | Bullernivåer i området förväntas inte påverkas av planförslagets genomförande. |
|                                              | Transport av farligt gods på väg och järnväg        | Inga   | Inga                                                                           |
|                                              | Risk för verksamhet och flyg för människa och miljö | Inga   | Inga                                                                           |
|                                              | Övriga risker och störningar för människa och miljö |        | Inga utöver de som redan kan förekomma i området och omgivningen.              |

## SAMMANFATTNING

### Platsen

Planförslaget innebär ingen ändring i markens användning, ökad exploateringsgrad eller annan belastning för miljön.

### Påverkan

Planen innebär ingen påverkan i naturområden vare sig inom eller utanför planområdet.

### Planen

Detaljplanen bedöms inte negativt påverka möjligheten att uppfylla uppsatta miljömål.

## SLUTSATSER OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Utifrån ovanstående bedömning anses detaljplaneförslaget inte ge upphov till någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap, 34 § PBL behöver därför inte upprättas.

### Underlag för behovsbedömningen

Bedömningen ovan grundar sig på allmän information som framkommit under det inledande detaljplanearbetet, övriga planeringsförutsättningar samt bedömning av förutsättningar på platsen.

## MEDVERKANDE

Undersökningen är upprättad inom plan- och bygglovavdelningen av planarkitekt Nasos Alexis i dialog med plan- och bygglovschefen Anna Säfström. Under upprättandet har internt samråd kring miljöpåverkan genomförts med berörda tjänstepersoner på miljöavdelningen.