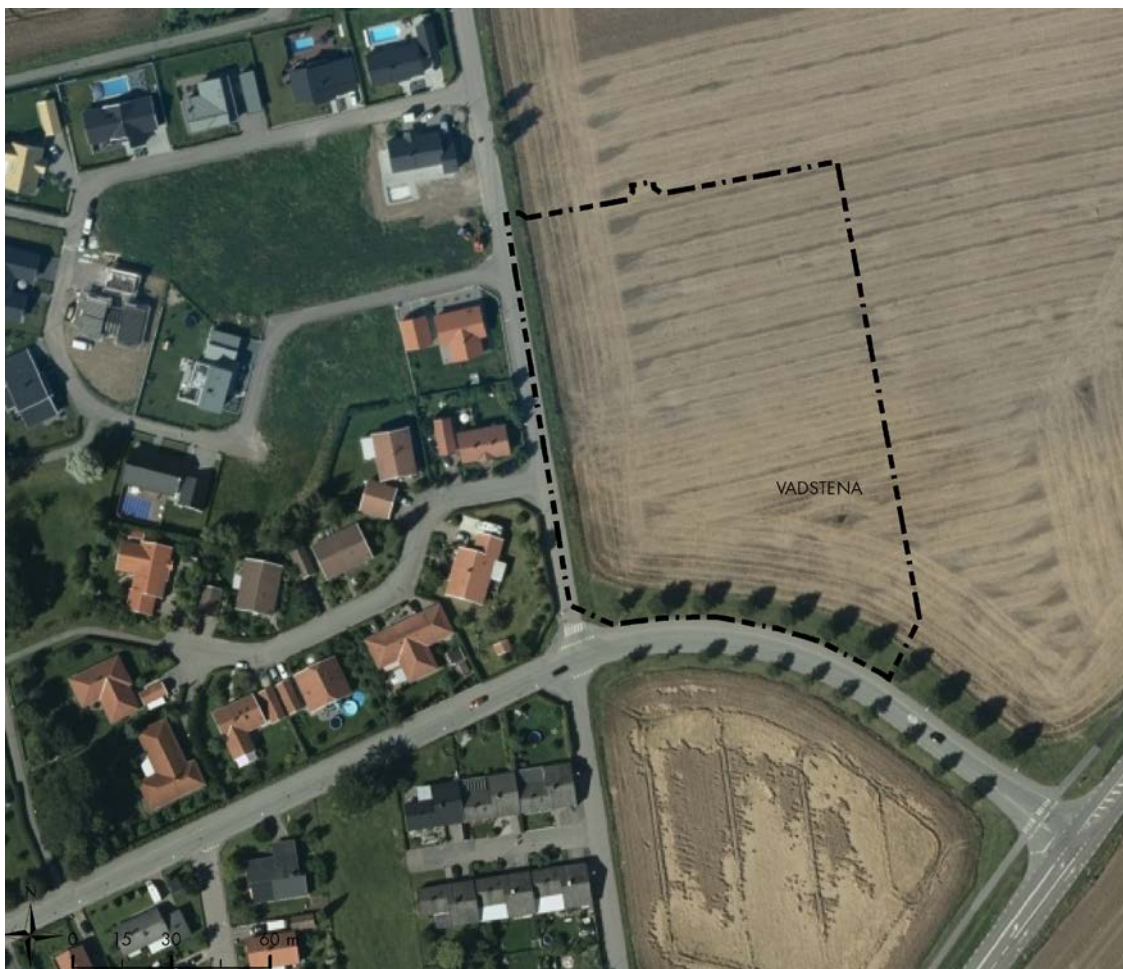




VADSTENA

DETALJPLAN FÖR FLERBOSTADSHUS INOM DEL AV FASTIGHETEN VADSTENA 4:44 VID KLOSTERLEDSGATAN



Dnr: PoB 2019-31

PLANBESKRIVNING

planens tidslinje

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

2019-06-18, § 82
2019-11-12, § 119
2020-01-28, § 8
2020-02-26, § 12
2020-03-31

Standardförfarande

DP82

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

Plandata	
Berörd fastighet	Vadstena 4:44, del av
Planområdes areal	14 367,30 m ²
Huvudändamål	Bostäder
Nyttillkommande kvartersmark	8 882,90 m ²
Största byggnadsarea för huvudbyggnad	2 250 m ²
Största byggnadsarea för komplementbyggnad	350 m ²
Högsta tillåtna byggnadshöjd	11 m
Högsta tillåtna nockhöjd	14 m
Antal planerade bostäder	36
Nyttillkommande natur- och parkmark	2 429,00 m ²
Nyttillkommande gatumark inklusive gång- och cykelväg	3 055,30 m ²
Genomförandetid	5 år

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:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Utlåtande (efter samråd och granskning)
- Tekniska utredningar
 - Översiktlig geoteknisk utredning
 - Dagvattenutredning
 - Miljöteknisk markundersökning
 - Arkeologisk undersökning etapp 1 och 2

Planhandlingar 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 webbplats www.vadstena.se.

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 antas inte heller 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	2019-06-18, § 82
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	2019-11-12, § 119
Beslut om antagande	Samhällsbyggnadsnämnden	2020-01-28, § 8
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	2020-02-26, § 12
Laga kraft		2020-03-31

Samhällsbyggnadsnämnden har **2018-11-06 § 141** beslutat att påbörja planarbetet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Om detaljplanen	2
Vad är en detaljplan	2
Planhandlingar	2
Detaljplaneprocess	2
Beslut och tidsplan	2
Innehållsförteckning	3
Inledning	5
Bakgrund	5
Planens syfte och huvuddrag	5
<i>Syfte och huvuddrag</i>	<i>5</i>
Plandata	5
<i>Läge</i>	<i>5</i>
<i>Areal</i>	<i>6</i>
<i>Ägoförhållanden</i>	<i>6</i>
Tidigare ställningstaganden	6
<i>Översiktliga planer</i>	<i>6</i>
<i>Gällande detaljplaner gränsande till planområdet</i>	<i>6</i>
Kommunala beslut	7
Riksintressen	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken	7
Aktuella Förutsättningar	7
<i>Natur och friyor</i>	<i>7</i>
<i>Stads- och landskapsbild</i>	<i>7</i>
<i>Bebyggelse i omgivningen</i>	<i>7</i>
<i>Geotekniska förhållanden</i>	<i>8</i>
<i>Förorenad mark</i>	<i>10</i>
<i>Kulturmiljö och fornlämningar</i>	<i>10</i>
<i>Markanvändning</i>	<i>10</i>
<i>Tillgänglighet</i>	<i>10</i>
<i>Buller</i>	<i>11</i>
Planförslag	13
Beskrivning av planförslag	13
<i>Ny markanvändning för kvartersmark</i>	<i>13</i>

<i>Byggnationens omfattning</i>	<i>13</i>
<i>Placering, utformning och utförande</i>	<i>13</i>
Gatunät och biltrafik	13
<i>Angöring och parkering.....</i>	<i>14</i>
Hälsa och säkerhet	14
<i>Trafiksäkerhet</i>	<i>14</i>
<i>Jämställdhet</i>	<i>14</i>
Teknisk försörjning	14
<i>Vatten och spillvatten.....</i>	<i>14</i>
<i>Dagvatten</i>	<i>14</i>
<i>El.....</i>	<i>15</i>
<i>Tele och opto</i>	<i>15</i>
<i>Värme</i>	<i>15</i>
<i>Avfall</i>	<i>15</i>
Konsekvenser av planens genomförande.....	15
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan.</i>	<i>15</i>
<i>Omgivningspåverkan, stads- och landskapsbild.....</i>	<i>16</i>
<i>Påverkan</i>	<i>16</i>
<i>Biotopskyddsområden</i>	<i>17</i>
<i>Sociala aspekter</i>	<i>17</i>
<i>Klimatanpassningsfrågor.....</i>	<i>18</i>
Organisatoriska frågor	19
<i>Tidplan.....</i>	<i>19</i>
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER.....	19
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>19</i>
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....</i>	<i>19</i>
<i>Avtal</i>	<i>19</i>
Fastighetsrättsliga frågor	19
<i>Fastighetsbildning</i>	<i>19</i>
<i>Rättigheter</i>	<i>20</i>
Ekonomiska frågor	20
Medverkande tjänstepersoner.....	20
Plankarta	21
Planbestämmelser	22
Bilder i texten.....	23

INLEDNING

BAKGRUND

Plan- och bygglovavdelningen fick 2015-04-14 § 46 i uppdrag av bygg- och miljönämnden att arbeta fram en förstudie för området öster om Tycklingevägen (utredningsområde 1 i översiktsplanen).

Syftet med förstudien var att utreda områdets utvecklingsmöjligheter, områdets och markens lämplighet för avsedda ändamålet samt eventuella utmaningar i planeringsprocessen. Förstudien konstaterar att området har förutsättningar att prövas i en detaljplanläggning för bostadsändamål. Då området är omfattande, cirka 16,4 hektar, ser plan- och bygglovavdelningen att arbetet med detaljplaneringen lämpligen sker i två etapper enligt förstudiens förslag.

Bovieran AB har efter framtagandet av förstudien kommit in med en intresseanmälan om att kommunen ska pröva en detaljplan för att möjliggöra uppförande av 36 bostadsrättslägenheter i tre flerbostadshus inom den sydvästra delen av ovan nämnda området.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte och huvuddrag

Syftet med det aktuella planförslaget är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus inom den del av fastigheten Vadstena 4:44 som ligger vid korsningen mellan Klosterledsgatan och Tycklingevägen.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger vid Vadstenas norra infart från Motala, cirka 1 500 m från centrum och cirka 700 m från Vättern. Området gränsar i söder till Klosterledsgatan, i väster av Tycklingevägen och befintligt bostadsområde väster därom och i norr och öster till återstående del av samma fastighet, vilken utgör åkermark.



Bild 1: Orienteringskarta över del av Vadstena tätort. Planområdet är markerat med röd skraffering.

Areal

Planområdets areal är 14 367,30 m².

Ägoförhållanden

Fastigheten Vadstena 4:44 ägs av Vadstena kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En översiktsplan för hela kommunen antogs av kommunfullmäktige den 19 juni 2013, § 114. Aktuellt planområde ligger inom det av översiktsplanen utpekade utredningsområdet 1. Kommunens intentioner för bostadsutveckling uttrycks tydligt på sida 100 där det står att: *"I det fortsatta arbetet med området är det alltså viktigt att förstärka områdets kontakt med staden för att det ska upplevas som en stadsdel och inte en separat enklav. Det kommer också att vara viktigt att studera hur en utbyggnad av området påverkar utblickarna mot Vättern, både från förbifarten och från Motala vägen. Eftersom området idag helt består av öppen åkermark bör eventuell exploatering förberedas i mycket god tid genom etablering av en övergripande grönstruktur med trädplanteringar."*



Bild 2: Utdrag ur översiktsplanen – föreslagna utvecklingsområden

Gällande detaljplaner gränsande till planområdet

Området är inte detaljplanlagt. Väster om planområdet gäller Vadstena kommuns detaljplan 12, Birgitta, delområde C och E Södra vilken anger ändamål bostäder för hela sin yta. Söder om planområdet gäller detaljplan 77 för förskola.

KOMMUNALA BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt **2018-11-06 § 141** att godkänna förstudie för del av Vadstena 4:44, öster om Tycklingevägen, framtagna oktober 2018 samt att ge i uppdrag till plan- och bygglovavdelningen att påbörja detaljplanarbetet för området. Nämnden beslöt 2019-06-18 § 82 att uppdraga till plan- och bygglovavdelningen att samråda med berörda om planförslaget. Beslutet om att ställa ut planförslaget för granskning fattades av SBN 2019-11-12 § 119.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs av riksintresset för rörligt friluftsliv, vilket omfattar i stort sett hela Vadstenas tätort. Riksintresset bedöms inte påverkas av aktuella förslaget.

Planområdet berörs även av riksintresset för totalförsvarets militära del, stoppområde för höga objekt. Aktuellt planförslag bedöms inte påverka riksintresset då ingen bebyggelse som överskrider höjdgränsen för höga objekt möjliggörs.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN

Planförslaget innebär att 1,45 ha jordbruksmark ska omvandlas till kvartersmark för bostadsändamål samt gatu-, natur- och parkmark. I och med sin nuvarande användning är marken av nationell betydelse. Jordbruksmark med stor betydelse får dock tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, om inte samma behov kan tillgodoses på annan mark. Tätorten i Vadstena omges av jordbruksmark och avgränsas av Vättern. Ingen bostadsutveckling kan ske utan att ta jordbruksmark i anspråk.

Planförslaget berör inga områden som anges i 4 kap MB.

Planförslaget anses inte överskrida några miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Den samlade bedömningen görs att planförslaget är förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB.

AKTUELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och friytor

Planområdet utgör del av den större kommunala fastigheten Vadstena 4:44, vilken arrenderas ut och brukas som åkermark.

Stads- och landskapsbild

Utblickar från området mot stadskärnan kännetecknas i huvudsak av en homogen siluett över en- eller tvåvåningsbebyggelse med vissa undantag. Från specifika synsvinklar syns även klostret och slottet. Utblickar mot Vättern domineras av trädsilhuetter.

Bebyggelse i omgivningen

Söder om planområdet, på andra sidan Klosterledsgatan, ligger Vadstena kommuns nya förskola. Förskolan Omma kännetecknas av hög kvalitet och bra gestaltning med fokus på utemiljön.



Bild 3: Förskolan Omma, söder om aktuella planområdet

Bostadsområdena i närheten av planområdet präglas i huvudsak av villabebyggelse i en eller två våningar. I vissa kvarter förekommer radhus eller parhus medan ännu färre fastigheter är bebyggda med flerbostadshus. Området kan anses som glest bebyggt.



Bild 4: Exempel på bebyggelse längs Tycklingevägen

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning genomfördes augusti 2019, rapporten är daterad 2019-10-22. Uppgifterna nedan redovisas i sin helhet i den fullständiga rapporten vilken, såsom samtliga tillhörande dokument och ritningar, bilagas planhandlingar.

Jordlager

Undersökningarna visar att jorden överst består av ett humushaltigt ytskikt. Det humushaltiga ytskiktet utgörs främst av silt och lera och är enligt provtagningarna 0,2 – 0,25 m för-utom vid punkt 5 där endast ca 5 cm humusjord konstaterades.¹

Yt- och grundvattenförhållanden

För utredning av de geohydrologiska förhållandena på platsen har grundvattenobservationer utförts. Resultatet av grundvattenmätningarna framgår av tabellen nedan.

Punkt	Mätperiod	Marknivå	Spetsnivå	Djup till GW-yta	Nivå GW-yta
1GW	190821-191021	+90,48	+87,26	Ej stabiliserad *)	Ej stabiliserad *)
4GW	190821-191021	+91,08	+85,48	Ej stabiliserad *)	Ej stabiliserad *)
17GW	190827-191021	+91,75	+88,37	1,54 m (191021)	+90,21 (191021)
20GW	190827-191021	+94,14	+92,04	Ej stabiliserad *)	Ej stabiliserad *)

Vattenytorna i grundvattenrören bedöms ej ha stabiliserats under mätperioden. Vid senaste observationen av vattenytorna i gw-rören 2019-10-21 pejlades en vattenyta:

vid punkt 1 – nivån +90,49 motsvarande 0,01 m över markytan

vid punkt 4 – nivån +89,19 motsvarande 1,89 m under markytan (2019-09-13)

vid punkt 20 – nivån +92,57 motsvarande 1,57 m under markytan

Detta innebär således att grundvattenytan i respektive punkt för punkterna 1, 4 och 20 ligger på samma nivå eller lägre än ovan uppmätta.¹

Markradon

Markradonmätningarna har skett med markradondetektorer enligt metod ROAC. Uppmätta radonhalter redovisas i nedanstående tabell.

Punkt	R4	R5	R7	R10	R12	R17	R20
kBq/m ³	69	54	70	59	71	54	99

Med anledning av ovanstående föreslås preliminärt att området som helhet klassificeras som högradonmark med radonsäkert byggande.¹

Grundläggning

Inom hela den undersökta ytan finns goda förutsättningar för grundläggning på mark av lättare bebyggelse typ villor, radhus etc.

För markgrundläggning av tyngre bebyggelse och/eller bebyggelse med stor utbredning i plan kan eventuellt utskiftning av lösare ytjord mot packad friktionsjord behöva ske, för att utjämna framtida sättningsskillnader. För tyngre bebyggelse på ojämna grundförhållanden inom fastigheten kan pågrundläggning inte uteslutas.¹

Schaktningsarbeten

Schaktning kan utföras på normalt sätt med slänter i lutning ca 3:1 i fast lera och 1:1-1:1,5 i friktionsjord till normalt ledningsdjup över grundvattenytans läge. Schaktningsarbetena inom delar av området kan försvåras vid höga grundvattenytor i kombination med silt som kan ge

¹ Översiktlig geoteknisk undersökning Vadstena 4:44, Vadstena kommun. Projekterings PM Geoteknik. Hylanders Geo-Byrå AB, 2019-10-22

jorden flytkaraktär. Risken för flytjordsproblem ökar vid regn- och snösmältningsperioder varvid flackare slänter och länshållning erfordras.

Schaktningsarbeten under grundvattenytan i finjord medför flytjordsproblem och bör i möjligaste mån undvikas. Vid djupare schakter för ledningar skall stabiliteten för schakten säkerställas genom att utföra flackare slänter eller tillfälliga stödkonstruktioner.

Vid ihållande riklig nederbörd kan branta schaktslänter i friktions- och mellanjord (silt) behöva utfläckas samt eventuellt täckas med skyddslager som exempelvis presenningar eller dylikt mot erosion.

Om eventuell fyllningsgräns allmänt är svårtolkad och tveksamhet om jordens beskaffenhet uppkommer vid grundschakten, skall geoteknisk sakkunnig person tillkallas för schaktbottenbesiktning.

Fyllningsarbeten

All packad fyllning, under grundläggning och dess influensyta, utförs och packas i skikt i enlighet med AMA Anläggning 13 och enligt relevant kod under kapitel CE. Erforderlig stödfyllning och erosionsskydd i slänter till uppfyllnad tillgodoses.

Vid packad fyllning över 1 m höjd rekommenderas att packningskontroll utförs. Packningskontroll skall planeras innan upppackningen utförs och bör ske i minst 2 omgångar för säkerställande av packningsgrad.

Packningsarbeten skall utföras med försiktighet, så att instabilitet i jorden ej uppkommer. Packningsarbeten skall omedelbart avbrytas vid minsta tecken på instabilitet i jorden och vid osäkerhet tillkallas omgående geoteknisk sakkunnig person.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns i området. En miljöteknisk markundersökning genomfördes av Vatten och Samhällsteknik AB. Undersökningen visar inga föroreningar inom den berörda delen av marken.

Kulturmiljö och fornlämningar

En arkeologisk undersökning etapp 1 och 2 genomfördes augusti 2019. Undersökningsområdet omfattar mark även utanför det nu aktuella planområdet. Rapporten redovisar två ytor avgränsade inom det bredare undersökningsområdet där boplatslämningar påträffades. Båda dessa ytor ligger utanför den berörda delen av fastigheten.

Markanvändning

Marken inom planområdet är inte detaljplanelagd.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet bedöms ha goda förutsättningar för att uppnå god tillgänglighet, då den är i stort sett platt. Tillfart planeras ske ifrån Klosterledsgatan via ny lokalgata som planläggs med det nu aktuella planförslaget.

Kollektivtrafik

Den närmaste busshållplatsen ligger vid korsning Motalagatan – Birgittas väg, cirka 400 m gångavstånd från planområdet.

Gatunät

I området finns omfattande gatunät för bil-, gång- och cykeltrafik. En ny gång- och cykelväg mellan Vadstena och Motala planeras längs väg 919. Aktuellt planområde förses med direkt anslutning till den planerade GC-vägen.

Buller

Trafikbuller Klosterledsgatan

Planområdet ligger vid Klosterledsgatan, vilken är huvudinfarten till Vadstena från Motalahållet. Detta innebär att vägen är förhållandevis högt trafikerad under rusningstid. En trafikbuller utredning har tagits fram december 2016 av ÅF Infrastructure² i samband med planarbetet för ny förskola inom den fastighet som ligger mittemot det nu aktuella området. Utredningen fokuserar på förskolan men ger ändå en tillräckligt bra bild på situationen i aktuellt planområde.

Enligt utredningen får bebyggelsen inte placeras närmare än 20 meter från Klosterledsgatan för att kunna klara riktvärdena för ljudnivåer vid fasad. Uteplats kan dock placeras närmare än 20 meter.

Trafikbuller Tycklingevägen

Trafikmätningar vid en punkt på Tycklingevägen genomfördes i november 2019. Mätningarna ligger till grund för en trafikbullerutredning som utfördes av Brekke och Strand Akustik AB i december 2019³ för att utreda exploaterings omgivningspåverkan samt hur de tillkommande bostäderna invid Tycklingevägen utsätts för störningar från trafik.



Bild 5: Utdrag ur bullerutbredningskarta (Bilaga 5815640-A01) med redovisning av ekvivalent ljudnivå vid fasad

Av rapporten framgår att bostadsbyggnader i området inte är trafikbullerutsatta. Uteplatser som eventuellt ska anordnas nära Tycklingevägen eller Klosterledsgatan kan få överskridanden av

² Trafikbullerutredning Vadstena 4:44, Vadstena kommun. Rapport A. ÅF Infrastructure AB, 2016-12-07

³ Trafikbullerutredning Ny detaljplan vid Tycklingevägen. Brekke & Strand Akustik AB, 2019-12-20.

riktvärden om de placeras oskyddat. Om en bostad har tillgång till flera än en uteplats räcker det att en av dessa klarar riktvärdena.

Verksamhetsbuller

Inom kort avstånd (cirka 125 meter) från planområdet ligger en mindre billackeringsverksamhet som medför begränsad omgivningspåverkan. Planområdet anses inte påverkas av verksamheten med avseende på buller.

Lukt

Den ovan nämnda billackeringsverksamheten har vid ett begränsat antal tillfällen noterats ge upphov till störningar kopplade till lukt från förtunnings- och lackeringsmedel. De rapporterade tillfällena är huvudsakligen förknippade till gång- och cykelvägen som löper parallellt med fastighetsgränsen, på kortare avstånd än 15 meter. Några klagomål från befintliga intilliggande bostäder eller från förskolan har inte anmälts.

Enligt Boverkets riktlinjer⁴ bör ett skyddsavstånd på minst 100 m från bilverkstad med omlackeringsverksamhet säkerställas. Planområdet ligger cirka 125 från fastighetsgränsen där en sådan verksamhet bedrivs och förväntas därför inte uppleva störningar.

⁴ Troedson, U. (1995). Bättre plats för arbete. Karlskrona: Boverket. (s. 128)

PLANFÖRSLAG

Syftet med det aktuella detaljplaneförslaget är att planlägga för bostadsändamål i form av flerbostadshus i området vid korsningen mellan Klosterledsgatan och Tycklingevägen.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAG

Ny markanvändning för kvartersmark

Planförslaget anger bostäder som huvudändamål i det aktuella området. Planen kompletteras med gata samt gång- och cykelväg för trafik och naturområde och parkmark för att separera kvartersmark från gatemark där det anses nödvändigt. Bredare område med naturmark anges mellan kvartersmark och Klosterledsgatan för att skapa skyddsavstånd från vägen. Användningsgränsen mellan naturmark och kvartersmark är ritad enligt den av ÅF Infrastructure utförda trafikbulerutredningen.

Byggnationens omfattning

Den byggbara marken inom planområdet är delad i två olika egenskapsområden vilka ges var sin byggrätt. Uppförandet av huvudbyggnad medges endast inom den norra delen av kvarteret där den största byggnadsarean begränsas till 2 250 m², vilket motsvarar ungefär 44 procent av egenskapsområdet samt prickmark runt om. Inom samma egenskapsområde anges högsta tillåtna byggnadshöjd 11 meter och högsta tillåtna totalhöjd 14 meter.

Inom den återstående delen av marken som får bebyggas medges endast komplementbyggnader med störst sammanlagd yta om 350 m² och 3,5 meter byggnadshöjd.

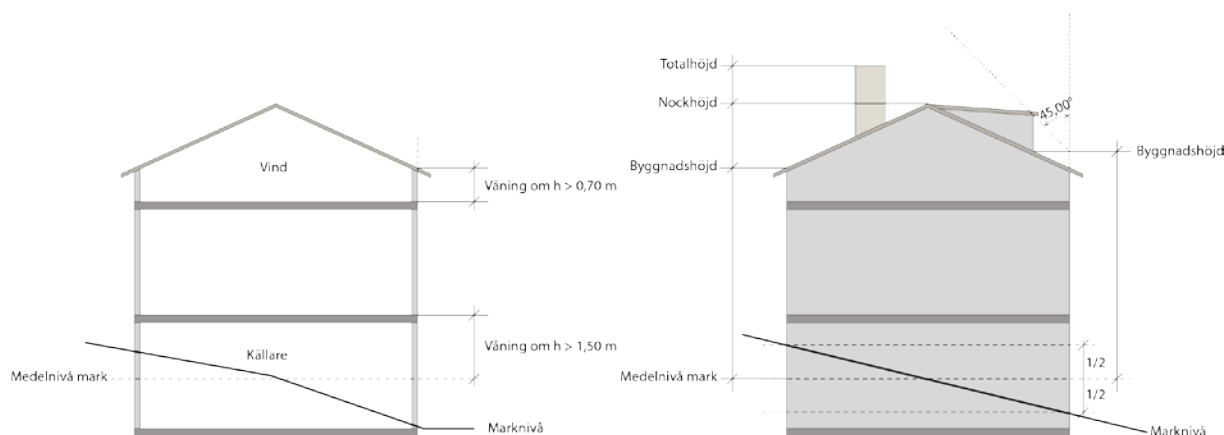


Bild 6: Principskiss över hur olika höjder på en byggnad beräknas

Placering, utformning och utförande

Byggnadernas placering såsom utformning regleras inte av planförslaget, de kan placeras fritt enligt arkitektförslaget, inom de egenskapsområden som är avsedda för ändamålet.

GATUNÄT OCH BILTRAFIK

Planförslaget innebär att Tycklingevägen breddas till en total bredd på minst 10 meter från befintlig fastighetgräns mitt emot planområdet för att möjliggöra separation mellan biltrafik och gång- och cykeltrafik. En ny infart till området anläggs från Klosterledsgatan. Gatunätet kompletteras med gång- och cykelvägen norr om kvartersmarken.

Angöring och parkering

Den nytilkommande fastigheten kommer att ha infart från den ovan nämnda nya gatan.

Parkering för boende ska anordnas inom kvartersmark.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Trafiksäkerhet

Gatunätet utformas med separata ytor för gång- och cykeltrafik längsmed infartsvägen samt utmed Tycklingevägen. Ytterligare en gång- och cykelväg längs planområdets norra gräns kopplar ihop de två gatorna.

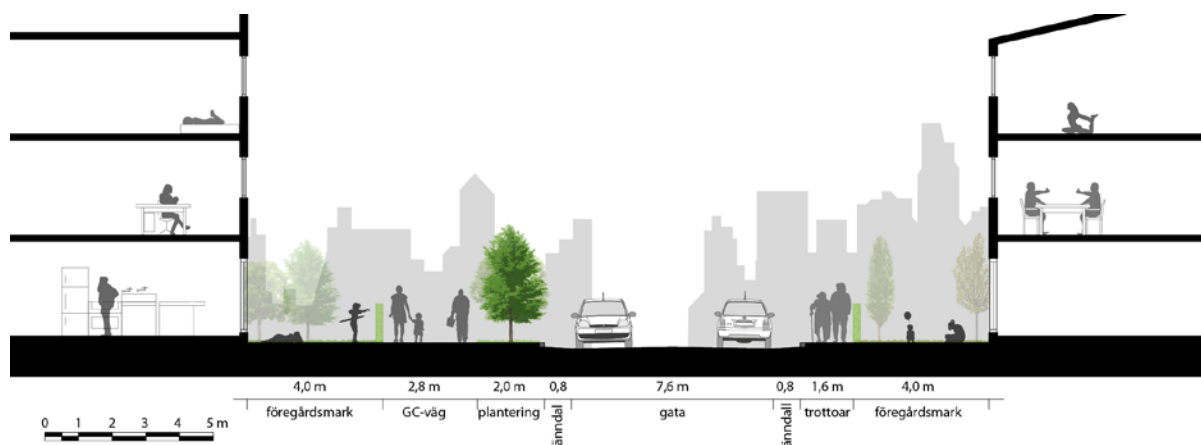


Bild 7: Principskiss över möjlig gatutformning för den 14-meter breda infartsgatan

Jämställdhet

Utformning och placering av allmänplatsmark i närhet till bostadskvarter innebär att det finns goda förutsättningar för visuell kontakt mellan bostäder och utemiljön, vilket skapar trygghet. Detta är viktigt utifrån jämställdhetsperspektiv då det skapar lika möjligheter för alla att använda stadsrummet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

I samband med planens antagande kommer verksamhetsområdet för vatten och spillvatten att utvidgas för att även omfatta planområdet.

De vatten- och spillvatten ledningar som ligger i anslutning till planområdet är överföringsledningarna till Vätterviksbadet som korsar området. En VA-lösning för spillvatten kommer att planeras för det större planområdet som omfattas av förstudien för området öster om Tycklingevägen och kommer även att innefatta det nu aktuella området.

Dagvatten

I närheten till planområdet finns dagvattenledningar och brunnar. Dagvattennätet kommer att utökas för att kunna omhänderta dagvatten från både kvarters- och allmänplatsmark.

En dagvattenutredning har utförts och kommer att ligga till grund för projektering av dagvattenlösningar i nästa etapp av Tycklingeområdet.

Bovieran AB använder sig av ett bevattningssystem som bygger på lokalt omhändertagande av dagvatten huvudsakligen från taktor. Systemet som avses installeras i det nu aktuella projektet är av mindre omfattning och beräknas kunna ta hand om 3 – 5 m³ vatten från takytorna.

Vid det osannolika fallet att kommunen inte fortsätter med nästa etapp av exploateringen vid Tycklingevägen kommer en alternativ dagvattenlösning att erfordras för att uppfylla icke-försämringskravet som miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN) innebär.

El

Vattenfall Eldistribution AB äger elnätet i Vadstena stad. I närheten av planområdet finns ett antal transformatorstationer. Elnätet kan behöva förstärkas för att försörja det nya planområdet med el. Mark för tillkommande transformatorstationer kommer att planläggas i samband med nästa etapp av detaljplanearbetet för Tycklingeområdet.

Tele och opto

Övergripande teleledning (Skanova) finns inom befintliga ledningsstråk söder och väster om planområdet. Nya kablar för tele och bredband kommer att förläggas inom allmän platsmark, i första hand inom gatumark.

Vadstena kommun äger optoledningar i vissa delar av tätorten. Det kommunala nätet byggs ut kontinuerligt och nya områden försörjas med fiber.

Vid utbyggnad av området kommer tomrör att förläggas för fiber.

Värme

Inom området löper fjärrvärmeledning direkt från Tegellöten (huvudmatning). De nya bostäderna kommer att ha möjlighet att anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfall

För omhändertagande av avfall gäller kommunens föreskrifter om avfallshantering. Plats för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerad och anpassad för den faktiska mängd avfall som genereras inom området. För hämtningsfordon som ska samla in avfallet i anslutning till utsorteringsplatsen ska tillräckligt utrymme finnas.

För avfall som avviker från vanliga hushållsavfall bör kontakt tas med vatten- och avfallsnämnden i Motala kommun.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och ligger till grund för det här avsnittet. Fullständiga undersökningen tillhör samrådshandlingar.

Undersökning om betydande miljöpåverkan.

Kommunen gör bedömning att detaljplaneförslaget inte strider mot översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2013-06-19 § 114. Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller övergripande konsekvenser som överskrider planområdets gränser. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Information nedan sammanfattar de av den ovan nämnda undersökningen framkomna slutsatser.

Omgivningspåverkan, stads- och landskapsbild

Området öster om Tycklingevägen utgör idag kommunens "fasad" från Motalahållet. Det är därför viktigt att framtida bebyggelse ska annonsera Vadstena och medverka i att skapa en ny entré till staden. Aktuella planbestämmelser säkerställer detta.

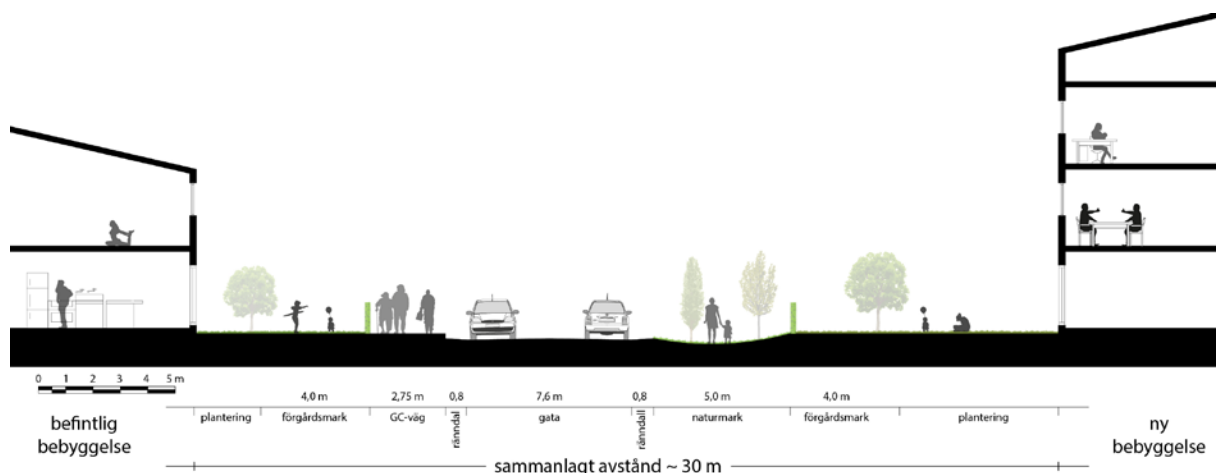


Bild 8: Principskiss över möjlig gatuutformning för Tycklingevägen efter planens genomförande

Påverkan

Trafikbuller

Planen bedöms medföra marginell ökning i trafikmängden i området, motsvarande 36 bostadslägenheter. Infarten är planerad att ske från Klosterledsgatan via en ny väg i syfte att inte belasta området väster om Tycklingevägen. Oacceptabelt trafikbuller vid bostadsbebyggelse förväntas inte inträffa.

Jordbruk

Vadstenas tätort omges av jordbruksmark. Planförslaget tar i anspråk för bostadsändamål en del av mark som idag används för jordbruk och matförsörjning. Detta motiveras av kommunens bostadsförsörjningsbehov, ett ställningstagande som gjordes vid översiktsplanens framtagande. Planen bedöms inte påverka jordbruksmarken utanför aktuellt planområde.

Planen

Detaljplanen bedöms inte negativt påverka möjligheten att uppfylla uppsatta miljömål.

Markanvändning

Ändring av markanvändning från ej-detaljplanlagd jordbruksmark till bostäder innebär en avsevärd förändring i områdets karaktär, vilken däremot är i enlighet med kommunens översiktsplan och kompletterar de befintliga bostadsområdena i väster och sydväster samt skolområdet i söder.

Kulturmiljö

Inga avsevärda kulturhistoriska värden finns i området.

Biotopskyddsområden

Aktuellt planförslag berör en skyddad biotop, enligt definitionen i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd. Biotopen utgör en trädallé med sammanlagt 21 vuxna lindar, varav 11 står på norra sidan och 10 på södra sidan Klosterledsgatan. Avståndet mellan stammarna varierar mellan 12 och 14 meter. Träden har en stamdiameter mellan 25 och 35 cm i brösthöjd. Den norra raden av allén är cirka 130 meter lång och den södra cirka 116 meter lång.



Bild 9: Trädallén sedd från korsning Motalavägen - Klosterledsgatan

Allén beskrivs i detalj i en ansökan om dispens från biotopskydd som har lämnats in till Länsstyrelsen⁵ i november 2019 i samband med detaljplanearbetet. Kommunen anser att särskilda skäl för dispens från biotopskydd föreligger och begär därför tillstånd om att avverka del av allén. Totalt berörs två träd av ingreppet, som anses vara väsentligt för att anordna infarten till det nya bostadsområdet utan att omåttligt belasta Tycklingevägen.

Länsstyrelsen har 2020-01-31 beviljat kommunens ansökan om dispens från generell biotopskydd för att avverka dessa två träd. Dispensen beviljas under villkoren att i) aktuella detaljplanen vinner laga kraft och att ii) minst två nya träd ska planteras i en befintlig allé inom Vadstena stad, alternativt ska en ny allé om minst fem träd planteras längs en väg inom aktuella detaljplanen eller kommande detaljplan för området öster om Tycklingevägen.

Sociala aspekter

Planens sociala aspekter rör framför allt etableringen av nya hushåll i området. Detta skapar ökat behov av trygghet och säkerhet i området. I närheten av planområdet finns en förskola (60 meter), vårdcentral (cirka 600 meter), kommunhuset (cirka 600 meter), matbutik (cirka 700 meter). Även rekreations- och friluftslivsområden finns i närheten. Tycklingerrundan löper strax väster om planområdet och Tycklingebadet ligger cirka 1 500 meter från planområdet.

⁵ Diarienummer hos Länsstyrelsen Östergötland: 521-15453-2019

Jämställdhet och mångfald

Allmänplatsmark i området ligger nära bostadskvarteret, vilket ger goda förutsättningar för visuell kontakt mellan boenden och cyklister eller gående. Bra belysning kombinerad med lämplig placering av vegetation i en stadsdel som ligger vid tätortens utkant är väsentlig för trygghet bland samhällets mest sårbara grupper.

Planområdet ligger vid en stadsdel som i huvudsak domineras av villabebyggelse. En upplåtelseform som flerbostadshus gynnar mångfalden.

Barnperspektiv

Bovieran erbjuder bostäder endast för personer över 55 år. Fyra olika bostadstyper erbjuds med 2 eller 3 rum och kök och med yta mellan 64 och 87 m². Dessa förutsättningar innebär att familjer med små barn inte tillhör den tilltänkta målgruppen. Kommunen bedömer därför att någon särskild utredning om barnperspektivet inte behöver göras i samband med det nu aktuella planförslaget.

I nästa etapp av detaljplanearbetet för återstående delen av området öster om Tycklingevägen kommer planen att innefatta ytor för park och natur, lekplatser samt idrottsplan för att bland annat tillgodose barnens behov.

Klimatanpassningsfrågor

Klimatanpassning innebär bland annat riktlinjer och åtgärder för att minska klimatförändringens negativa nedslag på människosläktet. Klimatanpassningsfrågan i upprättande, samråd och granskning av detaljplaner omfattar fyra sakområden: Högre temperaturer, ökad nederbörd, stigande havsnivå och förändrade vattenflöden och ras, skred och erosion. För Vadstena kommun är de första två aspekterna mest aktuella.

Högre temperaturer

I Sverige kan det förväntas 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. Detaljplanen beaktar de allmänna intressena utifrån ett perspektiv som berör temperaturförhållanden inom stadsmiljön genom att ange en flexibel men rimlig utnyttjandegrad, som möjliggör plantering inom enskilda fastigheter samtidigt som gröna offentliga områden planläggs.

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. I syfte att minska klimatets allvarliga konsekvenser för människor innefattar planförslaget grönytor kring bostadskvarteret samtidigt som det anger bestämmelser rörande hårdgjorda ytor och hantering av dagvatten.

Lämpliga åtgärder föreslås vidtas i samband med bygglovsprocessen som berör gestaltning av utemiljö för att skapa grönska eller andra anordningar som solskydd samt åtgärder för att hantera dagvatten.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Skede	Datum
Beslut om samråd	2019-06-18
Samråd	Augusti - september 2019
Beslut om granskning	2019-11-12
Granskning	November - december 2019
Godkännande (SBN)	Januari 2020
Antagande (KF)	Februari 2020
Laga kraft	Mars 2020

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från och med den dag kommunens beslut om antagande vinner laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmänplatsmark är kommunalt.

Avtal

Marken kommer att anvisas och säljas i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisningar. Markanvisningsavtalet är undertecknat och kommer att ligga till grund för kommande marköverlåtelseavtal.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget innebär att en del av den idag kommunala fastigheten Vadstena 4:44, vilken omfattar yta på 8 883 m² kommer att avstyckas och för att bilda en egen fastighet. Andra delar av marken inom planområdet som planläggs för allmänt ändamål avses föras över till den kommunägda fastigheten Vadstena 3:2, som i huvudsak omfattar allmänplatsmark. Denna del av planområdet består av park- och naturmark på sammanlagt 2 429 m² och gatumark (gata samt gång- och cykelväg) på totalt 3 055 m².



Bild 10: Föreslagen fastighetsbildning

Rättigheter

Berörda delen av fastigheten Vadstena 4:44 belastas av en ledningsrätt för fjärrvärme med beteckning 0584-06/2.1. I samma läge ligger kommunala vatten- och spillvattenledningar. Ledningsrätten och därmed ledningarnas läge fastställs i planen genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar i form av ett u-område.

Vid planområdets södra gräns löper även en ledningsrätt för telekabel i jord (optokabel) med beteckning 0584-01/14 till förmån för Telia AB.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för planarbetet täcks av intäkter från försäljningen av marken.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Upprättad av Vadstena kommun, plan- och bygglovavdelningen
Planförfattare på Plan- och bygglovavdelningen är Nasos Alexis, planarkitekt i samråd med Anna Säfström, plan- och bygglovschef.

Ytterligare har följande tjänstepersoner medverkat:

Per Hallin, mark- och exploateringschef

Therése Engdahl, miljöchef

Martina Ståhl, miljö- och hälsoskyddsinspektör

Andreas Vos, mättningsingenjör

Jack Frisell, GIS-samordnare

Anna Säfström

Plan- och bygglovschef

Nasos Alexis

Planarkitekt

PLANKARTA

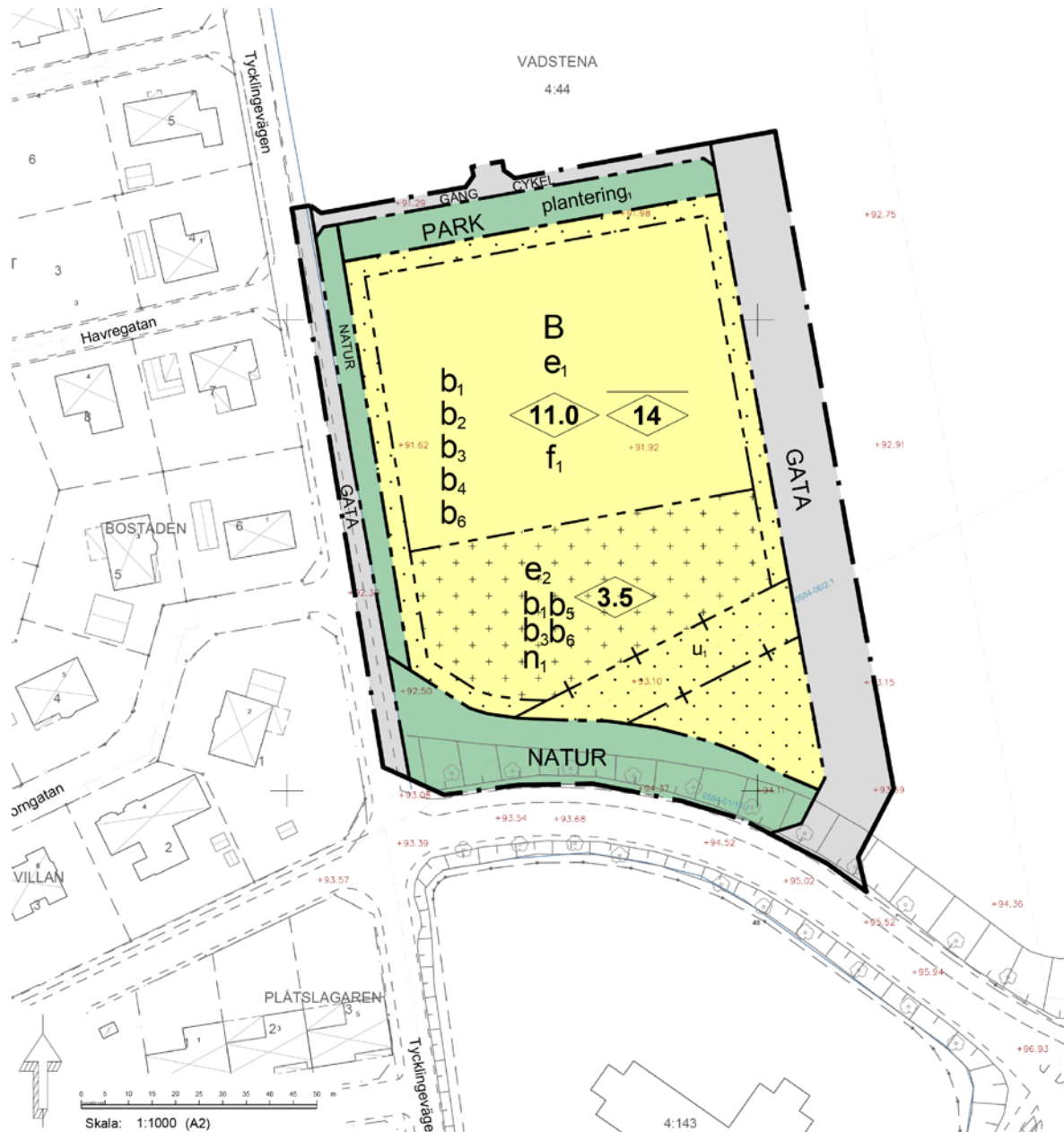


Bild 11: Plankarta

PLANBESTÄMMELSER

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Administrativ och eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

	Gata
	Gångväg
	Cykelväg
	Park
	Naturområde

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

	Bostäder
--	----------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

plantering, Plantering ska finnas, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e ₁	Största byggnadsarea är 2250 m ² , 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₂	Största byggnadsarea är 350 m ² , 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får inte försees med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta nockhöjd är 14 meter över marken, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Högsta byggnadshöjd i meter över marken, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f₁ Endast flerbostadshus, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b ₁	Källare får inte finnas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₂	Endast 70 % av markytan får hårdgöras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₃	Dagvatten från takyta och andra hårdgjorda ytor inom fastighet ska avledas ovan mark ut över genomsläppliga infiltrationsytor där vattnet ges möjlighet att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan det leds vidare till det kommunala ledningsnätet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₄	Grundläggning ska vara radonsäkert, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₅	Endast 50 % av markytan får hårdgöras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₆	Grundläggning ska ske högre än +90,3 möh, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bild 12: Planbestämmelser

Markens anordnande och vegetation

n₁ Parkering ska finnas, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Skydd mot störningar

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, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

För en bostad om högst 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden ska denna ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (värdet får överskridas med högst 10 dBA upp till fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00) Om en bostad har tillgång till fler än en uteplats, privat eller gemensam, räcker det att en av dessa klarar förordningens riktvärden., 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 den dag planen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

Markreservat

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

BILDER I TEXTEN

Bild 1: Orienteringskarta över del av Vadstena tätort. Planområdet är markerat med röd skraffering.	5
Bild 2: Utdrag ur översiktsplanen – föreslagna utvecklingsområden	6
Bild 3: Förskolan Omma, söder om aktuella planområdet	8
Bild 4: Exempel på bebyggelse längs Tycklingevägen	8
Bild 5: Utdrag ur bullerutbredningskarta (Bilaga 5815640-A01)	11
Bild 6: Principskiss över hur olika höjder på en byggnad beräknas	13
Bild 7: Principskiss över möjlig gatuutformning för den 14-meter bredda infartsgatan	14
Bild 8: Principskiss över möjlig gatuutformning för Tycklingevägen efter planens genomförande	16
Bild 9: Trädallén sedd från korsning Motalavägen - Klosterledsgatan	17
Bild 10: Föreslagen fastighetsbildning	20
Bild 11: Plankarta	21
Bild 12: Planbestämmelser	22
Bild 12: 3D illustration över en möjlig utformning av södra fasaden (källa: Bovieran AB)	24
Bild 13: 3D illustration över den inglassade innergården (källa: Bovieran AB)	24
Bild 14: Eventuell situationsplan (källa: Liljewall arkitekter)	25



Bild 13: 3D illustration över en möjlig utformning av södra fasaden (källa: Bovieran AB)



Bild 14: 3D illustration över den inglassade innergården (källa: Bovieran AB)

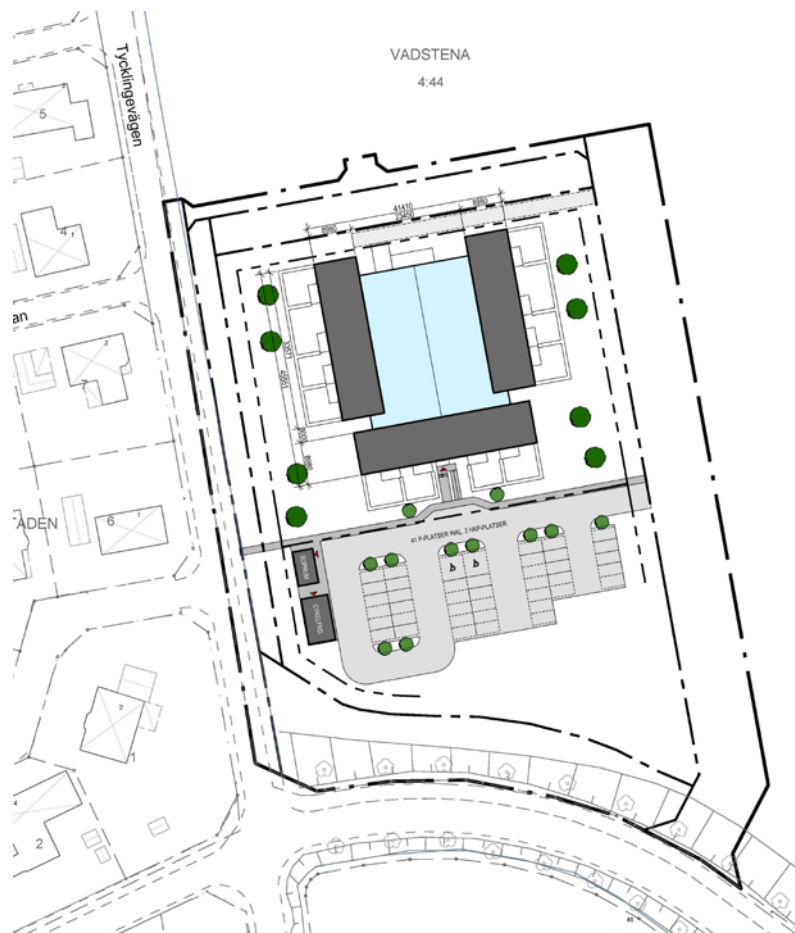


Bild 15: Eventuell situationsplan (källa: Liljewall arkitekter)

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