



VADSTENA

Detaljplan för nya bostäder inom del av fastigheten Vadstena 4:44,  
öster om Tycklingevägen



PoB 2019-10

## UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Upprättad:	Februari 2020
Revidering #	2020-05-20

PLAN & BYGGLOVADELNINGEN

**Vadstena kommun**

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 0143-150 00 FAX 0143-151 90  
E-POST [planochbygg@vadstena.se](mailto:planochbygg@vadstena.se) WEBB [www.vadstena.se](http://www.vadstena.se)

## 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).

Förstudien konstaterar att området har förutsättningar att prövas i en detaljplaneläggning för bostadsändamål. Då området är omfattande, cirka 16,4 hektar, sker arbetet med detaljplaneringen i två etapper enligt förstudiens förslag.

Aktuellt planarbete berör andra etappen av den ovan nämnda ytan.

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med det aktuella detaljplaneförslaget är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i olika upplåtelseformer och omfattningar inom en levande stadsdel vilken ska utgöra en naturlig fortsättning av staden åt öster. Den nya stadsdelen ska präglas av bra gestaltning och erbjuda god, trygg och inkluderande stadsmiljö för alla sociala grupper och åldrar. I planens huvuddrag ingår även att tillse att området ska vara anslutet till gång- och cykelnätet, kollektivtrafik och att vissa typer av offentlig service, i enlighet med kommunens behov, ska finnas lättillgängliga.

## Samlad behovsbedömning

I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen, miljöbalken och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar ska planer och program som kan antas leda till en *betydande miljöpåverkan* undergå en undersökning. För dessa planer ska bl.a. en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För detaljplaner ska behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, en s.k. undersökning av betydande miljöpåverkan.

Som stöd för undersökningen av betydande miljöpåverkan använder kommunen en checklista som också används för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare, även om inte planens genomförande bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande i denna undersökning kommer att uppdaterats kontinuerligt under planarbetet.

## 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.

Frågeställning	Kommentarer
<b>Planområdets och omgivningens betydelse och sårbarhet</b>	
Planens storlek och syfte	Det berörda områdets areal är 15,12 ha. Syftet är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i olika upplåtelseformer och omfattningar inom den del av fastigheten Vadstena 4:44 som ligger öster om Tycklingevägen.
Nuvarande markanvändning <i>Den befintliga miljöns (inom- och utom planområdet) känslighet med särskild uppmärksamhet på tätbefolkade områden</i>	Marken inom detaljplaneområdet är idag inte detaljplanlagd och används för jordbruk.
Markens, vattnets och andra resursers förekomst, kvalitet och förnyelseförmåga i området	Jordbruksmark i Vadstena är av hög produktivitet och har därför högt värde för matförsörjning och för den lokala ekonomin.  Andra naturvärden anses inte finnas i området. Sjön Vättern, som även utgör vattenskyddsområde, ligger ca 350 m från planområdets norra gräns och bedöms inte påverkas av ingreppet.
Överskridna miljökvalitetsnormer <i>Områden där MKN överskrids eller riskerar att överskridas</i>	Avsikten med planförslaget är att inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas i och med den föreslagna exploateringen.
Kulturarv <i>Historiskt, kulturellt eller arkeologiskt betydelsefulla områden</i>	En arkeologisk utredning etapp 1 och 2 som genomfördes november 2019 konstaterade att två områden där boplatslämningar har påträffats finns inom planområdet. En arkeologisk förutsättning är beställd för att dokumentera och eventuellt borttaga fornlämningarna.
Särdrag i naturen <i>Större påverkade områden, våtmarker, kustområden, bergs- och skogsområden</i>	Några stora opåverkade naturområden finns inte i närheten av det aktuella planområdet.
Skyddade områden <i>Riksintressen (MB 3 &amp; 4 kap.) Nationalparker, natur- och kulturresevat, biotopskydd, strandskydd, Natura 2000 m.fl. (MB 7 kap.)</i>	Området berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.  Planområdet berörs även av riksintresset för totalförsvarets militära del, stoppområde för höga objekt. Aktuellt planförslag anses inte påverka riksintresset då ingen bebyggelse som överskrider höjdgränsen för höga objekt möjliggörs.

<b>Planförslagets påverkan inom och utom planområdet</b>	
<b>Storlek och fysisk omfattning</b>	
Beskrivning av förslaget	Planförslaget innebär att 15,12 ha jordbruksmark omvandlas till kvartermark för bostadsändamål samt gatu-, natur- och parkmark. Högsta byggnadshöjd är 14 meter för huvudbyggnad och högsta totalhöjd är 8 meter för komplementbyggnad.
Omfattning och förening med andra projekt	Förslaget berör etapp 2 av ett större område utpekad i översiktsplan, som avses kunna byggas med bostäder. En förstudie inför detaljplan för nya bostäder i området öster om

	Tycklingevägen vid Klosterledsgatan (del av utredningsområde 1) har tagits fram i ett inledande skede.
<b>Utnyttjande av mark, vatten och andra resurser</b>  <i>Biologisk mångfald, djurliv växtliv, mark, vatten, luft, klimatfaktorer, materiella tillgångar, landskap, bebyggelse, forn- och kulturlämningar och annat kulturarv, rekreation, transporter, energiförbrukning m. m</i>	<p>I och med sin nuvarande användning är marken av nationell betydelse. Jordbruk bidrar bland annat till biologisk mångfald.</p> <p>Ställningstagandet att ta marken i anspråk för bostadsändamål fattades i översiktsplanarbetet mot bakgrund av att kommunens bostadsförsörjningsbehov behöver tillgodoses. Vadstena stad omges av Vättern och jordbruksmark vilket medför att det enda realistiska alternativet för stadens utveckling är att nyttja delar av jordbruksmark. Val av aktuellt läge grundar sig på att området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, mittemot kommunens nya förskola och vid stadens entré från Motala, en attraktiv stadsdel.</p>
<b>Alstrande av avfall</b>	Planförslagets genomförande kommer att generera visst byggavfall under utbyggnadsskedet. Avfallet från området kommer att omhändertas enligt kommunens regler för avfallshantering.
<b>Alstrande av föroreningar och störningar</b>  <i>Utsläpp till luft och vatten, buller, vibrationer, allergi, elektromagnetiska fält, skyddsavstånd m.m.</i>	<p>Inga utsläpp till luft och vatten utöver vad som normalt kan ses, förväntas i och med den planerade exploateringen.</p> <p>Ökade trafikflöden förväntas inte medföra överskridna riktvärden för buller. En tillfartsväg som planlades med kommunens detaljplan DP82 avleder trafik till nya bostäder direkt från infarten till Vadstena och minskar därigenom belastningen för Tycklingevägen.</p>
<b>Risker för olyckor med konsekvenser för människors hälsa och miljö</b>	Den planerade exploateringen bedöms inte innebära risker för allvarliga olyckor i större omfattning än vad som förväntas i en vanlig bostadsmiljö. Utformningen av bilvägar planeras göras på ett sätt som skapar trafiksäkra miljöer i högsta möjliga utsträckning.
<b>Effekternas omfattning</b>  <i>Geografiskt område och befolkningens storlek, särskilt om nationsgräns överskrids</i>	Effekterna av planens genomförande bedöms inte omfatta större område än planområdet eller dess direkta omgivning.
<b>Effekternas sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet</b>	De sammanlagda effekter som planerad exploatering kan medföra bedöms vara av lokal karaktär och hanterbara i sin natur. Exploateringen kommer att påverka stadsbilden måttligt. Dessa effekter bedöms vara acceptabla och motiveras av kommunens tillväxtbehov.
<b>Påverkans totaleffekt</b>	
<b>Effekternas betydelse och komplexitet</b>  <i>Beakta särskilt allmänhetens behov av information</i>	Effekterna om planens genomförande bedöms inte vara mer komplexa än vad som kan beskrivas inom ramarna för ett utökat planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Planens karaktäristiska egenskaper	
<p><b>Anger förutsättningarna för verksamheter och åtgärder avseende</b></p> <p><i>Plats för, slag av, storlek på, drift av samt resurser till. Särskilt om planen kan medge verksamheter enligt bilaga 1, MKB-förordningen och sannolikheten för att sådana i så fall etableras.</i></p>	<p>Planens genomförande innebär att cirka 250 - 300 nya bostäder med tillhörande komplementbyggnader samt parkering kommer att etableras inom området. Förutom kvartersmark planläggs även park- och naturmark samt gatumark. Verksamhet som omfattas av ändamålet "Centrum" medges inom valda kvarter.</p>
<p><b>Har betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan</b></p> <p><i>Kommande DP (genom etappvis utbyggnad, kumulativa effekter m.m.) ÖP/FÖP, Avfallsplan, Energiförsörjningsplan, Riktlinjer för bostadsförsörjning, Länstransportplan m.fl.</i></p>	<p>Planförslaget utgör första del av ett större exploateringsprojekt vilket berör hela den del av fastigheten Vadstena 4:44 som ligger öster om Tycklingevägen. Aktuellt planförslag anses inte påverka det större projektets miljöpåverkan.</p>
<p><b>Har betydelse för integreringen av miljöaspekter/miljömål</b></p> <p><i>Nationella, regionala, och kommunala mål</i></p>	Nej
<p><b>Innebär miljöproblem som är relevanta för planen självt</b></p> <p><i>Utnyttjar planen möjligheterna att minska befintliga och egna miljöproblem? Används marken på bästa sätt ur miljöhänseende?</i></p>	Nej
<p><b>Har betydelse för möjligheterna att genomföra EG:s miljölagstiftning</b></p>	Nej
<p><b>Det påverkade områdets betydelse och sårbarhet</b></p> <p><i>Har det påverkade området särskilda egenskaper, som intensiv markanvändning, överskridna miljö kvalitetsnormer, kulturvärde med mera, vilka ökar dess betydelse och/ eller sårbarhet i samband med den planerade exploateringen?</i></p>	<p>Aktuellt förslag förväntas endast påverka planområdet och dess direkta omgivning.</p>
<p><b>Påverkan på skyddsområden med nationell, Europeisk eller internationell betydelse</b></p> <p><i>Kan den planerade exploateringen medföra påverkan för områden eller natur med erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt?</i></p>	Nej



## **Sammanfattning**

### **Platsen**

Planförslaget innebär att cirka 15,12 ha jordbruksmark tas i anspråk för bostadsändamål. Åtgärden motiveras av kommunens bostadsförsörjningsbehov.

### **Påverkan**

Planen innebär viss påverkan för den befintliga jordbruksverksamheten som idag arrenderar marken av kommunen. Den innebär även påverkan för landskapet då öppen mark planeras bebyggas. Stadsbilden bedöms inte avsevärt påverkas då planen möjliggör bebyggelse som i stort sett är anpassad till omgivningen.

### **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.