



VADSTENA
KOMMUN

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



Dnr: PoB 2019-10

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Beslut om samråd
Beslut om granskning
Antagande
Laga kraft

2020-09-08, § 58
2021-05-18 § 50
ÅÅÅÅ-MM-DD, § **
ÅÅÅÅ-MM-DD

Samrådsredogörelsen som publiceras på kommunens webbplats är skyddad enligt GDPR.
Handlingen finns i sin helhet tillgänglig vid granskningsutställningen på kommunhuset,
Klosterledsgatan 35, under kontorstid och kan beställas av plan- och bygglovavdelningen.

Utökad planförfarande



VADSTENA KOMMUN

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 0143-150 00
E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se

INNEHÅLL

Innehåll.....	1
Bakgrund	2
Genomförande av samråd.....	2
<i>Inkomna yttranden och synpunkter</i>	2
Referat av inkomna yttranden och synpunkter under samrådsmötet med kommunens kommentar	4
<i>Länsstyrelsen</i>	4
<i>Lantmäteriet</i>	6
<i>Vatten- och avfallsnämnden</i>	7
<i>Kultur- och utbildningsnämnden</i>	8
<i>Kommunstyrelsen</i>	8
<i>Räddningstjänsten</i>	9
<i>Solör Bioenergi Öst AB</i>	9
<i>Vattenfall</i>	9
██████████	10
██████████	11
██████████	11
██████████	11
██████████	12
██████████	13
██████████	14
██████████	14
██████████	15
██████████	19
██████████, ██████████, ██████████	23
<i>Konsensus</i>	24
██████████	24
██████████	25
<i>Synpunkter från elever</i>	26

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden (SBN) beslutade 2020-09-08, § 58 att uppdra till plan- och bygglovavdelningen att samråda med berörda om det aktuella detaljplaneförslaget. Planarbetet bedrivs i enlighet med reglerna för utökat förfarande (PBL 2010:900).

Genomförande av samråd

Detaljplaneförslaget var föremål för samråd under tiden 28 september – 4 december 2020. Planhandlingar har skickats till berörda myndigheter, sakägare och berörda grannar via post eller digitalt. Handlingarna var även utställda i kommunhuset, på Vadstena bibliotek samt på kommunens webbplats.

Kungörelse om samrådet publicerades 28 september 2020 i Motala-Vadstena Tidning och Östgöta Correspondenten. Ett samrådsmöte hölls i Medborgarsalen i Rödtornet, Storgatan 31 den 13:e oktober 2020.

Planförslaget presenterades även för högstadieselever vid Petrus Magni skolan, vid tre separata tillfällen. Elevergrupperna kom in med tre synpunkter som togs fram i samband med skoluppdrag. Dessa presenteras och kommenteras i slutet av redogörelsen.

Kommunstyrelsen begärde och beviljades förlängd svarstid och lämnade sitt yttrande 2020-12-10.

Inkomna yttranden och synpunkter

Under samrådstiden inkom följande 28 synpunkter:

Avsändaren	Ankomstdatum	Inga synpunkter	Synpunkter
Länsstyrelsen	2020-12-03		●
Lantmäteriet	2020-11-30		●
Vatten- och avfallsnämnden	2020-11-16		●
Miljöavdelningen	2020-12-04	●	
Kultur- och utbildningsnämnden	2020-11-19		●
Kommunstyrelsen	2020-12-10		●
Räddningstjänsten	2020-11-20		●
Solör AB	2020-10-20		●
PostNord	2020-11-16	●	
Skanova	2020-11-30	●	
Vattenfall	2020-12-03		●
██████████	2020-09-28		●
██████████	2020-10-06		●
██████████	2020-10-06		●
██████████	2020-10-19		●
██████████	2020-11-02		●
██████████	2020-11-24		●
██████████	2020-11-30		●
██████████	2020-11-30		●

[REDACTED]		2020-12-01		•
[REDACTED]		2020-12-03		•
[REDACTED]		2020-12-03		•
[REDACTED]		2020-12-04		•
[REDACTED]		2020-12-04		•
[REDACTED]		2020-12-04		•
Synpunkter från elever vid Petrus Magni skolan				
[REDACTED]		2020-11-13		•
[REDACTED]		2020-11-13		•
[REDACTED]		2020-11-13		•

Referat av inkomna yttranden och synpunkter under samrådsmötet med kommunens kommentar

Inkomna yttranden citeras och kommenteras nedan i den mån de kräver något bemötande.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen Östergötland bedömer att detaljplaneförslaget inte strider mot översiktsplanen.

Kontroll enligt 11 kap PBL

Riksintresse kulturmiljövården

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna bör kompletteras med en studie av vad de högsta byggnadshöjderna får för inverkan på riksintresset. Studien bör utreda planens påverkan på riksintresset som stadens siluett och olika siktlinjer från viktiga anblickspunkter i landskapet och från tillfartsvägarna.

Kommentar: Kommunen beaktar Länsstyrelsens synpunkt och genomför en mer omfattande studie av siktlinjer och byggnadshöjder som redovisas i planbeskrivningen. Planförslaget medger nu en lägre höjd än de redovisade under samrådet.

Riksintresse det rörliga friluftslivet

Länsstyrelsen önskar att kommunen utvecklar sitt resonemang kring varför planförslaget inte påverkar riksintresset för det rörliga friluftslivet.

Kommentar: Synpunkten beaktas. Beskrivningar och resonemang kring riksintresset för det rörliga friluftslivet har utvecklats i planbeskrivningen.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Länsstyrelsen önskar att planbeskrivningen kompletteras med en sammanfattning av den utförda dagvattenutredningen. Länsstyrelsen påpekar även att det behöver framgå vilka vattenförekomster som påverkas av planförslaget samt kommunens bedömning om möjlighet att följa miljö kvalitetsnormer för dessa vattenförekomster. Även den stora sedimentära bergförekomsten som påverkas av planen bör framgå av planhandlingarna.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med önskad information.

Hälsa och säkerhet

Störning från pågående verksamhet

Länsstyrelsen önskar se ett förtydligande kring hur kommunen anser hantera verksamhetsbuller från intilliggande bilvårdsanläggning.

Kommentar: Planområdet har begränsats i granskningsförslaget, den intilliggande bilvårdsanläggningen ligger nu minst 100 meter från närmsta bostad. Verksamheten har inte heller bedömts alstra buller i den omfattningen att det skulle bedömas som en risk för störning.

Skydd mot olyckor, översvämningar och erosion

Översvämning

Länsstyrelsen överensstämmer med planens bedömning att området har goda förutsättningar för att kunna avleda dagvatten men önskar att planhandlingarna kompletteras med en sammanfattning av dagvattenutredningen samt en redovisning kring hur planen kan ta emot ett 100-årsregn med klimatfaktor utan att riskera översvämningar som kan leda till skador på bebyggelse.

Kommentar: Synpunkten beaktas vid framtagande av granskningshandlingar. En skyffallskartering för Vadstena stad har tagits fram under planprocessens gång och information därifrån kompletteras i planbeskrivningen.

Allmänt och rådgivande

Jord- och skogsbruk

Länsstyrelsen tillråder kommunen att förtydliga motiveringen kring ianspråktagande av jordbruksmark vad avser möjliga alternativ.

Kommentar: Ett fördjupat resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark har tagits fram i granskningsversionen av planbeskrivningen. Där utvecklas beskrivningen av avvägningar som görs och det väsentliga samhällsintresset som avses tillgodoses. Även möjliga alternativa platser för bostadsutveckling i Vadstena redovisas och motiveras.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Länsstyrelsen ser som en brist att grundvattnet i området inte har kunnat undersökas utifrån ett miljötekniskt perspektiv och rekommenderar att en kompletterande undersökning ska göras för att utesluta eventuella föroreningar i grundvattnet.

Kommentar: En kompletterande analys har beställts och provsvaren kommer att kompletteras i planbeskrivningen senast innan detaljplanens antagande.

Sociala frågor

Länsstyrelsen ser positivt på hur kommunen har angripit olika frågor som berör social hållbarhet men ser gärna att planbeskrivningen kan vara lite mer vägledande hur ovanstående mål och visioner ska nås. Till exempel hur tryggare vistelsemiljöer kan utformas med hjälp av placering av entréer mot gata, utformning av gatumiljöer, belysning, val av planteringar etc.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med utvecklade texter på temat social hållbarhet.

Övrigt

Länsstyrelsen menar att sammanfattningar av alla utförda tekniska utredningar samt slutsatser ska finnas med i planbeskrivningen.

Kommentar: Samtliga framtagna utredningar har införts i planbeskrivningen.

Uppllysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

Generella biotopskyddet

Länsstyrelsen påpekar att en biotopskyddad trädallé som finns längs med Klosterledsgatan inte nämns i samrådshandlingarna.

Kommentar: Den biotopskyddade allén har ingått i och behandlats ett tidigare planarbete, där länsstyrelsen har beslutat om dispens. Planhandlingarna har kompletterats med information kring detta.

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen vill informera om att flytt av dike kan räknas som vattenverksamhet och bör anmälas till länsstyrelsen enligt 11 kap 9a§ miljöbalken.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med information om diket som kommer att kräva flytt/kulvertering.

Lantmäteriet

Grundkarta

Lantmäteriet upplyser kommunen om att gränser mellan den fastighet som utgör planområdet och grannfastigheter inte torde vara lagligen bestämd och att en utredning av gränserna bör genomföras. Ytterligare påpekar lantmäteriet att de fornlämningsområden som ligger inom planområdet bör redovisas på grundkartan. Detta gäller även för en befintlig gemensambetsanläggning inom planområdets nordvästra del.

Kommentar: Fastighetsbestämning är nu genomförd och grundkartan har uppdaterats. Plankartan har kompletterats med information om fornlämningsområden.

Plankarta och planbeskrivning

Lantmäteriet påpekar att igenom planområdet löper ledningsrätt 0584-98/9.1 för starkström och att det inte framgår av planhandlingarna hur den anses hanteras.

Kommentar: Information om ledningsrätten har kompletterats i planbeskrivningen. Ledningsrätten avser en borttagen luftledning.

Lantmäteriet önskar att planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden kring syftet med markanvändningarna Centrum (C), Besöksanläggningar (R), Idrottsplats (R₁) och Kontor (K). Det påpekas även att planbeskrivningen inte är konsekvent med plankartan vad gäller användningen P-PLATS, vilken anordnas inom allmän platsmark medan i texten nämns att parkering ska anordnas inom kvartersmark.

Kommentar: Användningarna inom planområdet har ändats varför synpunkten är delvis inaktuell. Kvarvarande användningars syfte har förtydligats i planbeskrivningen.

Lantmäteriet menar också att kombination av enskild kvartersmark och kvartersmark för annat än enskilt bebyggande borde undvikas.

Kommentar: Kombinationen av användningar har setts över och reviderats.

I sitt yttrande uttrycker lantmäteriet önskan att se en komplettering angående vem som ska bekosta fastighetsbildningen.

Kommentar: En tydligare beskrivning finns under genomförande i planbeskrivningen.

Gemensambetsanläggning Tycklinge ga:1

Lantmäteriet uppmärksammar kommunen om att gemensambetsanläggningen Tycklinge ga:1 som ligger i planområdets nordvästra del inte hanteras i planbeskrivningen och informerar om att en omprövning behöver göras i samband med detaljplanering, vilket eventuellt kan innebära krav på ersättning för delägande fastigheterna.

Kommentar: Informationen rörande gemensambetsanläggningen har i införlivats i planbeskrivningen.

I yttrandet upplyser lantmäteriet kommunen om följande:

Det borde förtydligas i planbeskrivningen huruvida kommunen avser att genomföra markanvisningar eller ingå exploateringsavtal samt att eventuella avtalets innehåll också borde framgå.

Formuleringen kring fastighetsägarens ansvar för utbyggnad av kvartersmark bör preciseras eller förtydligas.

Beteckningen GATA skulle kunna läggas till på fler ställen i plankartan för att öka tydligheten.

Illustrationslinjer- och text för gång- och cykelstråk bör inte vara med i plankartan alternativt önskar lantmäteriet att detta preciseras att det är en illustration.

Kommentar: Plankartan och planbeskrivningen har reviderats och förtydligats avseende ovanstående.

Vatten- och avfallsnämnden

Vatten- och avfallsnämnden har följande synpunkter på samrådsförslaget:

Avfall har synpunkten att vid hämtning av avfall ska det finnas vändmöjligheter så att backning med hämtningsfordonen ska undvikas och därför bör en extra koll på plankartan göras för att undvika detta utifrån Avfall Sveriges rekommendationer. Verksamheten önskar att text läggs till under rubriken Avfall i planbeskrivningen: ”Vid hämtning av avfall ska det finnas möjlighet till vändning utan att backa med tungt fordon”.

För att senare, kunna se i mer detalj var hämtning av avfall från fastigheter i planområdet har planerats in på tomten/kvartersmarken, önskar verksamheten ta del av bygglovshandlingar när det är aktuellt.

Enhet Nät önskar i texten gällande vatten och spillvatten i planbeskrivningen att följande text läggs till i och med att det finns möjlighet till skola, vård och centrumverksamheter i området: ” Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i ”Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten från verksamheter” inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. För livsmedelsverksamheter innebär det att en fettavskiljare, enligt standard SS-EN-1825, behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker. Installering av fettavskiljare i kök ska planeras i samband med bygglov om verksamheten kräver det.

Om skola med kök ska genomföras är det viktigt att anslutningspunkten för tömning av fettavskiljaren planeras in på ett bra sätt för att uppnå en trafiksäker miljö för barnen.”

Verksamheten vill att kvartersmarken inte ska kunna styckas av så att en mindre fastighet/skafttomt uppstår längre in i kvartersmarken inom de större kvartersområdena.

I stycket gällande dagvatten ska det läggas till följande mening: ”I samband med planens antagande kommer verksamhetsområdet för dagvatten att utvidgas för att även omfatta planområdet.”

Enligt dagvattenutredningen bör ej kvartersmark ligga lägre än +90,3 möh för att inte riskera problematik med högt stående vatten vid extrema regn. För att skydda byggnader i området är detta viktig information som bör finnas med i planbeskrivning och plankarta. Dessutom bör gator inom området utformas så att ytvatten vid häftiga regn kan rinna på ytan samt ledas mot lågpunkter där det inte kan skada omgivande bebyggelse vilket bör framgå i texten gällande ”Ökad nederbörd” i planbeskrivningen.

Nätenheten anser att illustrationer med kort informationstext om dagvattenåtgärder bör redovisas i planbeskrivningen under rubriken för dagvatten.

Plankartan innehåller planbestämmelserna om 70% eller 80 % hårdgjorda ytor och dagvattenutredningen rekommenderar högst 65%, men det bör inte ligga över 75%. Är det då så att den gröna allmänna marken gör att man ändå uppnår 65% för hela planområdet fast man har gatuområde och använder 70% och 80% inom kvartersmarken? Att lägga sig på en högre nivå inom kvartersmarkerna bör förklaras i planbeskrivningen, varför man valt att göra så.

Bild 17 innehåller information om dricksvattenledningarna. Ledningsnätet för dricksvatten är sekretessklassad information och ska inte visas i bilden.

I plankartan finns det inte något u-område markerat för de korsande överföringsledningarna till Vättersviksbadet i södra planområdet. Antingen ska u-område markeras i karta eller så ska information om

att flytt ska göras av ledningar för att undvika att ligga i kvarteretsmark finnas med i planbeskrivningen. Kostnaden för flytten ingår i planprojektet.

Finansiering

Enligt grova uppskattade beräkningar kan kostnaden för utbyggnad av VA i området handla om ca 8,5 - 12 Mkr. Ån är inte en förprojektering gjord som beräkning kan utgå ifrån. När det gäller intäkter, anslutningsavgifter för VA, beror det på vad som bebyggs i området. Det finns möjlighet att intäkterna kan täcka kostnaden för utbyggnaden i området eller till och med överstiga den.

***Kommentar:** Synpunkterna har beaktats vid framtagandet av granskningshandlingar. Information och förtydligande kring marknivåer har lagts till i planbeskrivningen. Planbestämmelser om lägstanivåer har lagts till i plankartan och bestämmelse om hårdgörandegrad har justerats. Frågan om placering av sopkärl får hanteras vid bygglovsgranskning. Överföringsledning till Vätterviksbadet belastar inte längre planområdet.*

Kultur- och utbildningsnämnden

Kultur- och utbildningsnämnden (KUN) har lämnat in följande yttrande:

Tanken med planområdet är att det ska bebyggas med en blandad bebyggelse. Vi kan därför anta att området åtminstone delvis kommer att befolkas av barnfamiljer. Kultur- och utbildningsförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen behöver gemensamt se över det framtida behovet av barnsomsorgs- och skolplatser. Särskilt som en expansion samtidigt sker på Drottningmarken och Vadstena Fastighets AB:s trygghetsboende kan generera generationsväxlingar i bostäder som idag bebos av äldre.

Påverkan på eventuellt kulturarv omfattas på ett bra sätt av planen och där har kultur- och utbildningsnämnden inget att tillägga.

De planer som finns för fritids- och friluftsförslag lyfter fram behovet och nyttan av tätortsnära stråk och ytor för rörelse. Om ett antal hundra invånare tillkommer i Tycklingeområdet stärker det behovet av att utveckla den så kallade Tycklingerundan som rekreativstråk. Här kan man använda planområdets gröna ytterkant för en förlängning av Tycklingerundan. Tycklingerundans koppling från Tycklingevägen och tillbaka till innerstaden behöver också förstärkas. Detta kan ske genom åtgärder av den stig som går förbi Skinnarängen.

Fritidsplanen lyfter också fram spontanidrott som viktig för att barn och ungdomar ska vara aktiva. Området borde därför planeras för byggandet av en multiarena. En sådan används såväl av organiserad idrott som av spontanidrott och skulle tillföra området både möjlighet till rörelse och attraktivitet. Andra verksamheter kan vara skate- och cykelområde.

Skinnarängen som arena för organiserad och spontan idrott behöver också ses över. En översyn kan innefatta bättre skötsel av fotbollsplanen och eventuellt utvidgning av frisbeegolfbanan. Alternativt att fotbollsplanen överläts till Region Östergötland för den rättspsykiatriska kliniken räkning och att regionen i gengäld hjälper till med anläggning av en ny plan närmare planområdet.

***Kommentar:** Synpunkten noteras, det område som i samrådsförslaget kunde möjliggöra en multiarena har utgått. Diskussioner fortsätter dock kring vidare utveckling av denna del.*

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har lämnat följande yttrande på samrådsförslaget:

Samhällsbyggnadsnämnden ska beakta behovet för egen byggnation i fortsatt detaljplanearbete. Kommunstyrelsen har för övrigt inget att invända.

Kommentar: Planförslaget tar inte ställning och reglerar inte hur markupplåtelsen kommer att ske.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har skrivit följande i sitt samrådsyttrande:

Risk

Inget att erinra. Inga oacceptabla risker i omgivningen och förslaget bedöms inte medföra utökad risk för befintlig omgivning.

Tillgänglighet

Inget att erinra. God framkomlighet på det kommunala vägnätet. Framkomlighet på fastigheten kan inte bedömas utifrån de granskade handlingarna.

Vattenförsörjning

Det är ett nytt område som planeras, där avstånd till befintliga brandposter blir för långa för delar av området. Den närmaste brandposten finns på Råggatan samt i korsningen Klosterledsgatan/Tycklingevägen. Brandposter bör placeras i området så att avstånd mellan byggnad och brandpost inte överstiger 150 m.

Övrigt

Nockhöjd sätts till 14 m och byggnadshöjd till 11 meter. I Vadstena finns inget höjdfordon vilket innebär att räddningstjänsten bara kan räknas som alternativ utrymningsväg upp till 11 meter.

Om bostäder planeras med avstånd mer än 11 meter från marknivå till underkant på fönster eller till överkant på balkongräcke kan räddningstjänsten ej utgöra den alternativa utrymningsvägen. Det innebär i praktiken om bostad önskas på det våningsplan att man får bygga brandsäkra trapphus, så kallade Tr1 eller Tr2-trapphus eller motsvarande.

Kan det göras en planbestämmelse om detta? Exempelvis - b5 ”Räddningstjänsten får ej användas som alternativ utrymningsväg från bostäder där avstånd från marknivå till underkant på fönster eller överkant på balkongräcke överstiger 11 meter”

Kommentar: Tillåten byggnadshöjd överstiger inte 11 meter, frågan om brandsäkra trapphus får vid behov hanteras vid bygglovprövning.

Solör Bioenergi Öst AB

Solör AB anser att behovet av utrymme för fjärrvärmeledningar tillgodoses på rätt sätt och rekommenderar att planhandlingarna ska kompletteras med informationstext angående säkerhetsavstånd till trädplaceringar i direkt närhet av ledningarna.

Kommentar: Informationstext kring detta kompletteras planbeskrivningen.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har kommit in med följande synpunkter under samrådsskedet:

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av samrådshandlingar angående detaljplan för nya bostäder inom del av fastigheten Vadstena 4:44, öster om Tycklingevägen. Vattenfall lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta. Turkos streckad linje = 20 kV högspänningsmarkkabel, blå streckad linje = 0,4 kV lågspänningsmarkkabel, lila streckad linje = signalkabel. Ledningarnas läge i kartan är ungefär, hänvisar till <https://www.ledningskollen.se/> för att få kabelutsättning.

Vid arbete nära Vattenfalls ledningar ska bevakning beställas via: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>. Vid schaktningsarbeten skall kabelutsättning beställas via <https://www.ledningskollen.se/>. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 00 00, kostnaden för utryckningen debiteras då beställaren.

Det finns två E1-områden för transformatorstation inom planområdet. Vattenfall är nöjd med placeringen. Vattenfall vill att E1-området ska ha en areal på 10*10 meter. Hur stor är arealen på det norra E1-området?

I bifogad plankarta så redovisas en trolig sträckning av högspänningskablar inom området vilket kommer placeras inom gata. Dock måste Vattenfall i framtiden underhålla markkablarna. I samband med underhållsarbetet måste det finnas möjlighet att gräva/schakta i närheten av gatan. Därför vill Vattenfall ha 2 meter prickmark på kvartersmarken längs med gatorna så inga byggnader kan hindra underhållsarbete i framtiden.

Det går en lågspänningsmarkkabel inom planområdet som kommer i konflikt med parkeringsplats och idrottsplats. Denna kabel måste flyttas i samband med exploateringen.

Flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.

Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Vattenfall har den lokala elnätsförsörjningen och nyanslutning beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 00 00.

Kommentar: Områden för transformatorstationer har setts över i enlighet med synpunkt, prickmark längs kvartersmark har ändrats till 4 meter, planområdet har begränsats så att lågspänningsmarkkabel nu ligger utanför.



skriver följande i sitt yttrande:

Jättefint men varför river ni inte fabriksområdet närmast vattnet och bygger ett bostadsområde där?

Kommentar: Det nämnda området är i privat ägo och utgör idag industrimark. En eventuell sådan process är nödvändig att hantera i en översiktsplaneprocess. Aktuellt detaljplanearbete kan bara hantera frågor som förhåller sig inom uppdragets ramar.

[REDACTED] har lämnat följande synpunkter:

Vår uppfattning är att när nya områden planeras ska trafiken minimeras från ett miljö- och trafiksäkerhetsperspektiv.

Enligt plankartan så visar den att infarten till det nya området är tänkt att gå från Tycklingevägen.

Trafiken till ett det här nya området borde ledas från Motalavägen för att inte öka trafiken på Klosterledsgatan förbi Ommas förskola samt på Tycklingevägen.

Parkeringsplatserna på plankartan är nästan uppe vid Motalavägen därmed borde det inte vara något större problem med att infarten läggs där.

Förslagsvis byggs en rondell vid korsningen Klosterledsgatan/Motalavägen och att infarten dras därifrån.

Detta kan också bidra till att få ner farten på Motalavägen som tidvis är mycket hög bl.a förbi Ommas förskola.

Tycklingevägen leder till fritidsområdet Tycklinge som är omnämns i planbeskrivningen vägen används idag av många gångare och cyklister på väg ut eller från Tycklingeområdet.

Redan idag präglas Tycklingevägen av höga hastigheter sedan lång tid tillbaka av både personbilar och större fordon, och vi befarar att situationen kommer att förvärras med ökad trafik.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Huvudinfarten till området har sin sträckning från Klosterledsgatan, via den väg som redan är planlagd (detaljplan vann laga kraft 2020-03-31). De två infartsvägarna från Tycklingevägen har en kompletterande karaktär och bedöms inte medföra störningar som är oacceptabla för närboende längs vägen. En rondell har inte utretts i detta sammanhang då området bedömts mest lämplig att anslutas via den redan planlagda huvudgatan. I övrigt har planbeskrivning förtydligats avseende bullernivåer och trafikföring.

[REDACTED] har kommit in med nedan stående synpunkter:

Jag har bara tittat som hastigast på de bilder som finns i tidningen. Det ser fint ut och bra med grönska i området. Men jag kan inte se någon lekplats. Har ni tänkt ha det?

Vad jag vet så är det en bra bit till närmsta lekplats. För den inne på Haga är det väl inte så mycket med längre?

Vill man få blandning på boende så är det viktigt med ytor och platser för alla åldrar.

Kommentar: Planförslaget möjliggör för lek och andra vistelseytor för alla, inte minst för barn och unga människor inom det gröna stråke som planeras i ett senare skede. Planbeskrivningen har förtydligats avseende dessa frågor.

[REDACTED] skriver följande, i egenskap av ordförande i Sädersslagets samfällighetsförening:

Skriver detta mail till er i egenskap av ordförande i Sädersslagets samfällighetsförening som angränsar till området i detaljplanen.

Först och främst vill vi från samfälligheten påpeka att vi tycker det är mycket positivt att området utvecklas och förslaget ser i stort bra ut.

Men vi vill också påpeka att redan i dagsläget används samfällighetens gator och grönområden till stor utsträckning av kommunens invånare för rekreation och att röra sig till och från Tycklingeområdet och vi ser med detta förslag en risk att denna mängd ökas. Detta medför ökat slitage och vi vill från samfälligheten påpeka att vi inte har något ansvar för snöröjning m.m. gentemot de som utnyttjar våra gator och gångvägar.

Vi vill från samfällighetens sida att den process om ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet som påbörjades för åtta (!) år sedan påskyndas så att dessa problem inte uppstår.

Kommentar: Diskussioner pågår mellan kommunen och samfällighetsföreningen i frågan om kommunalt huvudmannskap för gator och parkområden i området väster om planområdet. Synpunkterna från samfällighetsföreningen är kända sedan tidigare men får hanteras i det planarbete som kommunen avser att påbörja så snart parterna är överens om finansieringen för vatten- och avloppsanslutningar med mera.



, boende i närområdet, har lämnat de synpunkter som följer:

Jag var och lyssnade på samrådet om detaljplanen för Tycklingeområdet i Rödtorner den 13/10 och vill passa på att tacka för en klargörande redovisning framförd på ett pedagogiskt och trevligt sätt.

Tycklingeområdet har alla förutsättningar att bli ett trevligt bostadsområde.

Jag vet att det finns stor efterfrågan på villatomter med äganderätt där tomtägaren i egen regi ges möjlighet att bygga sin egen villa. På samrådsmötet förstod jag att det vara flera åhörare som hade samma önskan.

När dessa synpunkter framfördes på samrådsmötet blev svaret från tjänstemännen att deras avsikt har varit att ta fram ett förslag som möjliggör olika alternativ till markförsäljning antingen genom markanvisning eller försäljning av enskilda tomter med äganderätt. Det är mycket lovligt att det i detta skede inte finns några låsningar.

Det talas om att ska vara en "mjuk" övergång från befintlig bebyggelse väster om Tycklingevägen in mot det nya planlagda området vilket ger fina förutsättningar att utmed detaljplanens västra gräns erbjuda villatomter i olika storlekar avsedda för privatpersoner som aviserar intresse för byggnation i egen regi. Denna möjlighet med enskilda villatomter med olika storlekar bör även erbjudas utmed detaljplanens norra gräns.

Sammanfattningsvis föreslår jag:

- Att det utmed detaljplanens västra och norra gräns ska erbjudas enskilda villatomter i olika storlekar med äganderätt avsedda för byggnation i tomtägarens regi.

- Detaljplanens förslag om takhöjd, byggnadsarea, byggnadernas placering etc på dessa områden kan behållas då de ger förutsättningar för en trevlig gestaltning även om det är byggnation av enskilt byggda villor.

- Enligt tjänstemännens föredragning ska det i detta skede inte finnas några låsningar vilket ger förutsättningar för att genomföra denna ändring av detaljplanen.

- Den föreslagna ändringen finner också stöd i den redovisade bakgrundsanalysen där det bl.a. påpekas "Det är därför viktigt att Vadstena erbjuder olika typer av bostäder så att hushåll som behöver en ny bostad inte tvingas flytta till andra stadsdelar eller andra städer. På det här sättet undviks även den geografiska sorteringen av sociala grupper som leder till segregation"

Min förhoppning är att hänsyn tas till de framförda synpunkterna vilket skulle innebära att områdets attraktionskraft skulle bli ännu starkare.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

De kvarter som omnämner är planerade för att kunna möjliggöra för småhusbebyggelse. Planförslaget kan inte reglera hur marken ska fördelas men förtydligande kring etapputbyggnad och avsikter vad gäller markanvisningar görs i planbeskrivningen. Kommunens avsikt är att möjliggöra för en variation i byggnadssätt och boendeformer, men vad som i praktiken byggs är också beroende av marknaden.

[REDACTED] har skickat in följande samrådsyttrande:

Efter deltagande i samrådsmötet om Tycklingeområdet, Vadstena 4:44, vill vi framföra våra synpunkter på byggnation av området.

Vårt fritidshus ligger vid Vätterns strand på Östra Starby 1:1, vi har full utsikt över det vackra jordbrukslandskapet där nu byggnation planeras. Givetvis ser vi helst att området inte bebyggs alls men samtidigt har vi förståelse för att Vadstena som stad behöver växa.

Vår starka ståndpunkt är att området endast ska bebyggas med låga hus som har högst 2 plan, typ villor, radhus och 2-plans hyreshus.

När man närmar sig Vadstena på vägen från Motala finns bara låga hus med Klosterkyrkan och Rödtornet på håll. Intrycket som ges är att Vadstena är en liten mysig stad, vilket är helt sant.

Enligt ert förslag skall här bland annat byggas 4-vånings hyreshus. Det passar inte alls in i Vadstenas statsmiljö. Förslaget att bygga höga smala hus är svårt att förstå. Det finns inga höga smala hus i innerstaden i Vadstena idag. (Typ hus som finns i städerna Bergen och Amsterdam). På mötet sades det att de höga husen på detaljplanen liknade Vallastaden i Linköping. Många av husen i Vallastaden är både vackra och nytänkande, men under våra promenader där slås vi av att de ligger alldeles för tätt. Det saknas plats för träd och grönska och i många fall är det fri sikt rakt in i lägenheterna. Detta är inte bra för den personliga integriteten och gör denna typ av områden mindre attraktiva. Vi gick förbi en villa inklämd mellan höghusen med alla persienner nerdragna. Inte så konstigt eftersom gångvägen var precis utanför vardagsrumsfönstret med full insyn. Vi tror inte att det lockar barnfamiljer eller pensionärer att bo så tätt med 4-våningshus.

Barnfamiljer vill inte bo i hus med många trappor och hissar. De värdesätter att kunna släppa ut sina barn och samtidigt ha uppsikt över dem.

Pensionärer som sålt sin villa vill bo centralt med närhet till mataffärer, apotek, vårdcentral mm. Om pensionärer ska bo här måste det finnas någon sorts bussförbindelse med innerstaden.

För att göra det tilltänka området attraktivt samt för att det ska smälta in i Vadstenas fina stadsmiljö så förespråkar vi starkt att maximalt 2 våningar byggs inom området.

För att locka med inflyttning till Vadstena bör barnfamiljer erbjudas villatomter och radhus. Pensionärer vill bo centralt. Kanske prova Asylparken igen?

Silosområdet är en ”skamfläck” för kommunen. Se till att det bebyggs. Här kan skapas mycket attraktiva lägenheter. Antingen genom lägenheter i Silosen eller genom att riva dem och bebygga nya attraktiva hus. De som bor där får en fantastisk utsikt över Vättern och närhet till stadens alla utbud.

Kommentar: Synpunkten noteras. Planförslaget har justerats och möjliggör för två våningar i områdets yttre kvarter och tre våningar i områdets inre kvarter. Vad gäller tätheten inom dessa kvarter har högsta exploateringsgraden minskats till 30 % för huvudbyggnad.

Vad gäller utvecklingen av Siloområdet så pågår en rättslig process och silon är i privat ägo. Kommunens förslag till bostäder i Asylparken har avgjorts i mark- och miljööverdomstolen där detaljplanen uppbävdes. Kommunen ser det inte som realistiskt att ett nytt förslag ska kunna få laga kraft.

[REDACTED] undertecknar nedanstående yttrande:

Som fastighetsägare av Korngatan 9 och boende i området lämnar vi följande synpunkter:

1. Det är positivt med en byggnation i området och läget måste bedömas som attraktivt. Vår synpunkt är att området ska karaktäriseras av småskalighet och byggnationen inte bör avvika från omkringliggande bostadsområden såsom Haga och Quissberg. Drottningmarken är ett bra exempel med blandade boendeformer med villor samt bostadsrätter och hyresrätter i markplan. Husen bör inte vara mer än i två plan. Även om det inte är ett effektivt utnyttjande av tidigare åkermark tror vi att det lättaste sättet att locka nya invånare är att avsätta de flesta tomterna för eget villabyggnande.
2. Som delägare i Sädesslaget samfällighetsförening utgår vi ifrån att många kommer att nyttja Sädesslaget Samfällighets gator och förbindelsevägar på väg in mot centrum som ligger på rimligt gång- och cykelavstånd. Detta behöver inte vara något negativt. Föreningen kan dock inte garantera att förbindelsevägarna vintertid plogas och sandas. I tätorten bör därför kommunen ansvara för all drift av gator och gång- och cykelvägar som uppfattas som allmänna. Speciellt i områden där kommunen detaljplanelägger bostadsområden blandat med samfälligheter.
3. I den kartillustration som presenteras framgår inte att det finns gång- och cykelvägar som ansluter till befintliga vägar (gamla genomfarten). Detta måste planeras in. Inte minst med tanke på att många, inte minst gymnasieelever, kommer att vilja ta sig till hållplatserna för kollektivtrafiken. I dagsläget finns det stora brister kring förbindelse till dessa hållplatser. Här behöver en grundlig analys genomföras för att skapa en tryggare trafiksituation.

Kommentar: För de första två delarna av sitt yttrande hänvisar [REDACTED] till svar på [REDACTED] och [REDACTED].

Nya gång- och cykelvägar inom området kommer att anslutas till befintliga. Två anslutningar med separata gång- och cykelvägar finns med i planeringen, nämligen via Tycklingevägen och den nya infarten mot Klosterledsgatan. I övrigt möjliggör alla lokala gator cykeltrafik. Ytterligare har Vadstena kommun inlett arbetet med att utreda trafikförutsättningarna och ta fram en ny trafikplan.

[REDACTED] har lämnat in följande synpunkter:

Vadstena är en unik stad med dess fantastiska historia och välbevarade gamla byggnader, flera från medeltiden. I iver att staden ska växa och locka till sig yngre invånare får man inte ha för bråttom och glömma det ansvar man har att bevara den unika miljön för kommande generationer.

Tyvärr finns det många exempel där bostadsförsörjningsplanerna inte tagit hänsyn till omgivande miljö. Förtätning och byggande på höjden har fått råda, och pågår än idag. Detta är mot bättre vetande, då undersökningar visar på att många söker efter en småstadsmiljö där man slipper storstadens stress, och där barnen kan få växa upp i en lugn och trygg omgivning.

Här kan Vadstena föregå med gott exempel och ta fram en kulturmiljöplan för att främja ett växande i samklang med den småskaliga bebyggelse som utgår från stadskärnan.

Den vackra utsikten mot Vättern bör ej hindras av höga byggnader som skärmar av och stänger ute den fantastiska vyn som idag kan beskådas när man passerar stadens ytterkanter. Höga byggnader kan också göra att de kulturhistoriska byggnaderna hamnar i skymundan.

Området vid Tycklinge präglas av villabebyggelse som gränsar mot jordbruksmark och hagmarker. Tycklinge har sen gammalt en fin badplats och ett promenadstråk, den s.k. ”Tycklingrundan” som används av många för rekreation. Vid promenadvägens gräns mot vattnet finns ett uppskattat fågeltorn. Det finns också hagmarker där både får och hästar vistas. Detta är en känslig miljö som bör behandlas med särskild hänsyn med tanke på områdets betydelse för folkhälsan.

Vi är ett par som valde att flytta till Vadstena just för den välbevarade miljön, kulturen och för det lugn som staden erbjuder. Många som besöker oss upplever, precis som vi, att Vadstena är en speciell stad som har ett lugn och en fridfullhet som man sällan får uppleva.

När vi valde att flytta hit och bygga hus här så ansåg vi att det var värt besväret att pendla till Linköping, där vi båda jobbar. Pendlingstiden varje morgon och eftermiddag anser vi uppväger de fördelar vi upplever med denna fantastiska stad. Trots att många varnat för den höga kommunalskatten valde vi ändå att flytta hit, då vi såg andra värden än de rent ekonomiska. Nu har vi bott här i ca 3,5 år, och har kommit att älska Vadstena!

Vi blir dock oroade av kommande utbyggnadsplaner. Självklart ska Vadstena kunna expandera, det är inte det vi vänder oss mot. Vår oro handlar om hur detta ska gå till!

Vi upplever att övergången från låg villabebyggelse till byggnader med 14 m byggnadshöjd inte ger en trevlig närmiljö, utan snarare ger området absurda proportioner. Därför tycker vi att man bör tänka om när det gäller byggnadernas maximala höjd.

Vårt förslag är att man istället satsar på en blandad villabebyggelse i kombination med radhus, detta för att kunna erbjuda olika boendeformer. Vi tror också att det är dessa boendeformer som främst kommer att efterfrågas och locka nya invånare att bosätta sig här. Här tror vi att man bör se över möjligheten att kunna erbjuda radhus både som bostadsrätt och hyresrätt.

När det gäller tanken på att inom fyra kvarter bl. a. kunna placera idrottsplaner föreslår vi att man istället rustar upp den yta och plan som redan finns nordost om Rättspsykiatriska regionkliniken. Nämda yta behöver rustas upp, och ligger även bättre till med tanke på det buller som kan förväntas från olika aktiviteter som t ex fotboll mm. Där borde det också finnas goda möjligheter att anlägga parkeringsmöjligheter för besökande till området.

Vi tror att Tycklingeområdet kan få en stor attraktionskraft om man ger det rätt förutsättningar, och att det positivt kan bidra till att Vadstena kan överleva som egen kommun, och växa sig starkare!

Kommentar: Planförslaget har efter siktanalys justerats och medger i granskningsförslaget en lägre höjd. Planbeskrivningen har förtydligats med information om den analys som genomförts och beskrivning av riksintresset för kulturmiljövården. Planbeskrivning har också förtydligats gällande det närliggande friluftsområdet och hur kommunen förhåller sig till dessa värden. För områdets centrala kvarter kan flerbostadsbus uppföras, men planbestämmelserna utesluter inte möjligheten att bygga radhus, villa eller parhus.

Frågan om idrotts- och aktivitetsytor för barn och unga vid Rättspsykiatriska regionkliniken får hanteras utanför detta planarbete men ligger i linje med Kultur- och utbildningsnämndens tankar kring området. Planlagda områden för fritids/idrottsändamål har utgått, men kommer till viss del kunna integreras inom områdets gröna ytor.

██████████
I sitt yttrande skriver ██████████ följande:

Min fru och jag fick via vår anmälan möjligheten att delta vid ert utlysta samrådsmöte den 2020-10-13 gällande förslag till detaljplan för nya bostäder inom del av fastigheten Vadstena 4:44, öster om Tycklingevägen.

Då vi stått i tomtkön sedan 2016 och då tyvärr inte hittat den tomt vi vill investera och bygga upp vårt hus på för en framtid i Vadstena ville vi gärna komma på mötet, speciellt då det är just inom Tycklingeområdet där vi och många med oss vill bygga och bo.

Samrådsmötet var bra och informativt där hela processen beskrevs på ett tydligt och bra sätt efter de regler, förhållnings- och arbetssätt som föreligger i hela planförfarandet.

En samrådshandling med diarienummer PoB 2019-10, Projektnr 9324 finns också framtagen.

Under samrådsmötet, som var väl anpassat efter Folkhälsomyndighetens rekommendationer, gavs löpande möjligheter till frågor och synpunkter från deltagarna där ganska många synpunkter och frågeställningar gällande planerna kom fram.

De tankar som fanns gällande området uppskattades inte av den absoluta merparten av oss deltagare/åhörare.

Önskan och behovet för Vadstena är ju att försöka öka antalet invånare inom kommunen och staden. Detta är en nödvändighet för att få till ökande intäkter för den verksamhet som kommunen råder över och behöver utveckla i takt med kraven och framtidens behov.

Då Vadstena inte är en industristad med goda möjligheter till arbete inom kommunen måste man locka till sig nya invånare med andra medel.

De medel som Vadstena förfogar över är ett fantastiskt fint läge vid Vätterns östra strand som då erbjuder många ljusa och fina dagar och helt fantastiska solnedgångar över Vätterns fina och klara vatten. Det finns inte många städer i vårt land som kan erbjuda detta.

Utöver detta har vi kulturen, traditioner och historiken från 1100-talet och framåt med Heliga Birgitta, klosterkyrkan, slottet mm och den speciella stadskärnan med minnen från medeltiden fram till nutid.

Med detta ”för ögonen” måste man inse att de nya personer som man kan locka till sig för ett boende i Vadstena inte är studerande ungdomar eller ungdomar i karriären men däremot familjer eller andra vuxna som är beredda att pendla till sina jobb eller njuta av livet i en fin stad med allt den har att erbjuda.

Vadstena är en typisk villastad där man trivs och lever i. En allmän och sprid uppfattning.

En villaägare som satsat ca 4 – 5 milj. kr. (eller mer) av sina privata och lånade pengar för en tomt och hus är oftast en bra och engagerad kommuninvånare som även kan bidra till stadens utveckling.

En av de viktigaste delarna är att nya invånare blir en del av de nödvändiga skattebetalare som måste finnas samt vara en del i utvecklingen av staden, dess service och funktioner, närings- och affärsliv, föreningar och kultur, handel, restauranger, evenemang, nöjen, fritidsaktiviteter, motion och idrott, båt- och sjöliv, fiske mm samt vinteraktiviteter.

För att försöka komma in bland invånarna i Vadstena är min fru och jag med i några olika föreningar sedan flera år tillbaka som t.ex. Munkänkarna och Rotary med bl.a. trevliga och lärorika sammankomster. När någon diskussion om boende kommer upp är det näst intill alltid 1-plansvillor som man vill flytta in i eller bygga själva. Drottningmarken är faktiskt flertalet av dem vi träffat inte alls intresserade av men däremot ett boende inom Tycklingeområdet.

Flera önskar också sälja av sina äldre hus i innerstaden för ett boende i markplan och då väntar man på att området vid Tycklinge ska utökas med nya tomter för egna villor eller om några trevliga radhus dyker upp. Många av de vi talat med i Vadstena eller på andra platser i Mellansverige ser Vadstena som en typisk villastad med ett rikt liv via allt det staden erbjuder enligt vad som sagts tidigare i texten.

Personligen har vi träffat tämligen många som vill flytta och sätta bo i Vadstena. Precis som vi vill och då gäller önskemålet näst intill alltid en egen tomt för en trevlig 1-plansvilla sedan många år tillbaka.

Både genom alla mina kontakter i arbetslivet och inom näringslivet och även privat har jag flera goda kontakter med företag som tillverkar och säljer hus och villor och flera av dem är intresserade av Vadstena så några problem att hitta intresserade husleverantörer och husbyggare med goda och långa erfarenheter och referenser verkar inte finnas i nuläget.

Synpunkter gällande detaljplaneförslag vid Tycklingeområdet:

När det nu gäller den förslagna detaljplanen inom del av fastigheten Vadstena 4:44, öster om Tycklingevägen där vi efter våra enkla men många efterforskningar, möten, samtal, kontakter och frågor mm med olika intressenter fått fram att en del vill bygga egna villor, andra som vill leverera hus och/eller bygga själva gäller följande sammanfattande synpunkter:

- Med god hänsyn till de som redan investerat i egna hem med villor av typen 1-planshus och några 1,5-planshus på den västra sidan av Tycklingevägen bör den första delen av det nya området öster om Tycklingevägen bestå av egna hem med villor av typen 1-planshus i första hand och enstaka villor av typen 1,5-planshus i andra hand.

Detta på ytan inom det nya området från Tycklingevägen fram till den öppna lite slingrande ytan, ”det gröna stråket”, en bit längre in i området mot öster.

- I den 40 sidor långa Planbeskrivning, PoB 2019-10, med detaljplaneförslaget för den del av Vadstena som ligger öster om Tycklingevägen finns på sida 31 en illustrationskarta över möjligt exploateringsscenario via bild 21.

Det är framför allt lösningen med placeringar av byggnader samt typen av byggnader som vi och den dominerande merparten av oss vänder oss emot och då starkt ogillar av många skäl som är beskrivet och går att läsa i ovan text.

- På sida 35 i Planbeskrivningen finns bild 28: Illustrationskarta över alternativt exploateringsscenario med lägre exploateringsgrad i två kvarter. Ett bättre alternativ!

Det vi och övriga intresserade även vänder oss emot, eller ogillar, i båda alternativen är att tomterna närmast Tycklingevägen är så planerade att husen står så pass nära Tycklingevägen att näst intill ingen tomtyta finns på den sidan husen som vetter mot väster och den möjliga dag och kvällssolen. Det är absolut ingen bra, eller önskad, lösning och det är ju just åt det hållet man vill ha en liten trädgård, kanske med ett litet växthus samt sin altan och/eller uterum.

Tomterna måste planeras så att husen tillåts att placeras mer åt öster, närmare den interna gatan framför husen med sitt garage och/eller carport samt ingång till huset.

Nya fina tomter som lockar privata köpare till Vadstena och även erfarna hustillverkare med intresse och stor erfarenhet av att bygga olika typer av omtäckta och populära 1-planshus och något 1,5-planshus som passar in i omgivningen.

Bäst vore att börja med att skapa tomter, av typen villakvarter, på markytan norr om den tidigare tänkta Bovieran mellan Tycklingevägen och ”det gröna stråket”. Därefter fortsätta norrut med nya fina tomter på markytan in mot ”det gröna stråket” som blir en fin och naturlig öppen yta för olika ändamål innan nästa etapp tar vid. Om behovet av något radhus och/eller parhus finns redan nu bör de planeras in längre ned i den norra delen av området.

-Längre öster ut inom området, d.v.s. på andra sidan den förmodade vackra slingrande och mångsidiga öppna ytan, ”det gröna stråket”, kan det då vara lämpligt med anpassade radhus och parhus. Kanske passar en del villor in här också.

Eventuellt något flervåningshus placeras längst bort åt öster inom området om intresse av flervåningshus verkligen finns.

-När det gäller den sedan tidigare tänka Bovieran inom området var synpunkterna från de flesta vi talat med som hade ett intresse att den var placerad allt för långt från centrum i vår lilla stad som saknar stadsbussar eller annan kommunikation in mot centrum, affärer, vårdcentral mm.

Sammantaget gäller alltså att Vadstena behöver öka upp antalet invånare och det gör man allra bäst, efter de förutsättningar och grundstenar som finns, genom att erbjuda attraktiva tomter där trevliga boenden kan byggas upp och samhället utvecklas.

Vidare så är det troligaste att nya invånare till staden jobbar på annan ort eller stad och måste då tyvärr pendla varför det är viktigt att bilparkering finns vid bostaden och inte vid någon allmän parkering. Detta är även speciellt viktigt då den tråkiga utvecklingen med stölder och bilbränder inte lär minska eller upphöra inom överskådlig tid. Om de någonsin upphör.

Redan nu och framåt i spåren efter Pandemin som Corona skapade kommer fler och fler att vilja eller måste jobba delar eller hela sin tid hemifrån vilket ökar upp behovet och önskemålet om ett eget hus utanför de stora städerna samt därutöver ett hemmakontor som måste ligga med separat ingång eller allra bäst helt avskilt från huset på tomten i t.ex. förlängningen av garaget/carporten eller ett "gårdshus", Attefall eller annat. Allt enligt reglerna från Skatteverket om rätten till ett regelriktigt "hemmakontor".

Här kommer en tomt med en villa i Vadstena att vara ett attraktivt boende. Om tomter finns?

När det gäller diskussionerna om att bygga på åkermark eller inte så är läget för Vadstena lite speciellt då staden ligger utefter vatten i väster och då helt omgärdad i en halvcirkel av åkermark vilket för Vadstena innebär inget annat alternativ än att just bygga på åkermark. Inför fullbordat faktum inser även Länsstyrelsen det. Det finns många exempel på nya fina villatomter på åkermark i andra kommuner så det kan man inte hindra i Vadstena.

Då ett tämligen stort intresse finns för att bygga i Vadstena som t.o.m. ökat i och med allt som hänt under 2020 vore det både önskvärt och lämpligt att försöka öka upp tempot på att skapa byggklara tomter enligt ovan så att det går att bygga i närtid när nu intresset och behovet finns.

För att nå målen om ett ökat antal invånare är ett bra sätt att göra det lättare att kunna bygga och bo. Då kan flera flytta till Vadstena.

Byggklara tomter i Vadstena lockar och skapar nybyggaranda vilket också kommer att utveckla staden i en positiv anda, ökad stabilitet och bättre ekonomi.

Efter våra undersökningar så är det alltså inte bara vi som vill bygga utan vi tillhör en större skara som vill bygga snarast möjligt.

De Coroneffekter som en del påtalar är inte ett hinder i detta projekt som kan ske enskilt och via digitala Teams-möten samt möten och genomgångar ute på plats i det planerade området.

Vi hoppas och tror på ett positivt agerande i ärendet.

Kommentar: *Kvarteren närmast Tycklingevägen medger småhusbebyggelse. Planförslaget reglerar inte våningsantal men byggnadshöjden medger två våningar om önskemål och efterfrågan för detta finns.*

Illustrationen till samrådsförslaget visar bara en av flera möjliga placeringar av husen längs Tycklingevägen. Det materialet har uppdaterats inför granskning.

lämnar följande yttrande under samrådet:

Fördjupad översiktsplan

I översiktsplanen för Vadstena kommun ÖP 2013-06-19 §114 sid 94 under rubriken **Bebyggelseutveckling - Vadstena stad** har **Vadstena kommuns ställningstagande** ramats in för att förtydliga väsentliga ställningstagande; som första punkt i den ramen tas upp

- *En fördjupad översiktsplan för Vadstena stad bör arbetas fram.*

Att detta förfarande med fördjupad översiktsplan är särskilt viktig gällande utredningsområdena 1 och 2 förtydligas genom följande punkt i samma ram:

- *Förutsättningarna beträffande lämplig markanvändning inom utredningsområde 1, Östra Starby, respektive utredningsområde 2, Västra Starby, bör utredas inom ramen för en fördjupad översiktsplan för Vadstena stad.*

I översiktsplanen för Vadstena kommun ÖP 2013-06-19 §114 utpekade utvecklingsområden (Östra Starby respektive Västra Starby) förutsätts att lämpligheten och möjligheterna till ny bebyggelse närmare undersöks inom ramen för arbetet med fördjupad översiktsplan (se sid 100 under rubriken Utredningsområden). I ÖP 2013-06-19 §114 på sidan 100 preciseras under rubriken Utredningsområde 1: Östra Starby: ***"Utöver sedvanliga utredningar om lämpligheten för bebyggelse behöver problematiken kring strandskydd och jordbruksmark ingående studeras. För att närmare studera områdets utvecklingsmöjligheter bör det studeras vidare i en fördjupad översiktsplan för staden. Yta: ca 70 hektar"***

Av intresse kan vara att det på sidan 6 (40) i planbeskrivningen för rubricerade förslag till detaljplan under rubriken "Tidigare ställningstaganden" med underrubrik "Översiktliga planer" citeras ÖP från sidan 100: "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." Där slutar citatet och nästkommande meningar, som tar upp vikten av en fördjupad översiktsplan har inte tagits med i citatet. Texten i ÖP fortsätter enligt följande: "Utöver sedvanliga utredningar om lämpligheten för bebyggelse behöver problematiken kring strandskydd och jordbruksmark ingående studeras. För att närmare studera områdets utvecklingsmöjligheter bör det studeras vidare i en fördjupad översiktsplan för staden." Ingen kommentar om eller förtydligande av fördjupad översiktsplan tas upp i eller finns omtalat i planbeskrivningen. Att överhuvud taget inte beakta en sådan väl underbyggd skrivning i ÖP utan helt och hållet nonchalera Vadstena kommuns uttalade intentioner i ÖP om att hela Tycklingeområdet bör studeras vidare i en fördjupad översiktsplan anser undertecknade strider mot Översiktsplanen.

I ÖP framhävs halvön Tycklingen som ett attraktivt rekreationsområde för många Vadstenabor och att det så bör förbli. Sankmarkerna mellan staden och Tycklingen är viktiga för fågellivet och bör hållas öppna genom fortsatt bete. Runt området går ett flitigt använt promenadstråk, den s.k. Tycklingerundan. (Översiktsplanen för Vadstena kommun ÖP 2013-06-19 §114 sidan 108) Rekreationsområdet Tycklingen framhålls som en värdefull resurs på ytterligare flera ställen i översiktsplanen, såsom på sidan 17: "Tycklinge halvön som är ett populärt strövområde nås till fots från Vadstena stad." samt på sidan 61 (del 3 planeringsförutsättningar) skrivs följande: "Tycklingen är halvön norr om Vadstena stad och ett viktigt område för rekreation för vadstenabor, framför allt för promenader, jogging, cykelturer och

bad. Hur ofta ett rekreationsområde används beror mycket på avståndet; därför har Tycklingen, som ligger i direkt anslutning till Vadstena stad, ett stort värde för rekreation."

Av ovanstående framkommer att Tycklingeområdet utpekats som ett värdefullt område ur många aspekter och att det därför är särskilt viktigt att få ett helhetsperspektiv genom att utföra en fördjupad översiktsplan på hur hela Tycklingeområdet ska nyttjas på bästa sätt innan området styckas av i mindre detaljplaner.

Med hänvisning till ovanstående anser undertecknade att föreliggande detaljplan torde föregås av en fördjupad översiktsplan över hela utvecklingsområdet Tycklingen och att man först därefter detaljplanerar, dvs att arbete med en fördjupad översiktsplan över hela Tycklingeområdet (ca 70 hektar) påbörjas och att detaljplanearbetet för nya bostäder inom del av fastigheten Vadstena 4:44 (areal 15,12 hektar) tills vidare stoppas. Detta är inte minst viktigt med tanke på att föreliggande planområde är, i förhållande till Vadstenas storlek, väldigt stort, och utgör det största sammanhållna bostadsutvecklings- projektet som har genomförts i staden de senaste decennierna. (sidan 2 (17) under rubriken Syfte i bakgrundsanalysen inför upprättande av detaljplaneförslag för nya bostäder inom del av fastigheten Vadstena 4:44, öster om Tycklingevägen).

Ur demokratisk synpunkt, och för Vadstena framtid som helhet, anser undertecknade, att det är ytterst olämpligt att inte följa de genomtänkta och väl utarbetade förslag och förutsättningar som så tydligt framförs i ÖP om vikten av att utföra en fördjupad översiktsplan för att på bästa sätt kunna utveckla och tillvarata de sammanlagda resurserna för Tycklingeområdet som helhet. I översiktsplanen förutsätts att utvecklingsarbetet av "Utvecklingsområde 1 Östra Starby" och "Utvecklingsområde 2 Västra Starby" ska utredas i fördjupad översiktsplan. Ordagrant står på sid 100 i ÖP: "I två områden mellan nuvarande riksväg 50 och Vättern på var sin sida av staden bör lämpligheten och möjligheterna till ny bebyggelse närmare undersökas. I fortsatt arbete med dessa områden som kommer att ske inom ramen för arbetet med den fördjupade översiktsplanen för staden, bör översiktsplanens grundtankar för stadens utveckling vara vägledande."

Vadstenas Siluett



"Kommunen anser att stadens siluett ska vara fri från nya, konkurrerande inslag"

(Vadstena kommuns ställningstagande på sid 87 i ÖP för Vadstena kommun 2013-06-19 §114)

Ställningstagandet förtydligas ytterligare (i ställningstagandet på samma sida i ÖP) genom skrivningen: "*Nya exploateringar får inte förändra gatunätet eller stadsbilden.*"

Det nya rubricerade planförslaget är beläget på Tycklingeområdet och planerad bebyggelse kommer då att uppföras precis i fronten för Vadstenas siluett vid infarten från Motala. Den tillåtna byggnadshöjden anges här till 14 meter och ingen högsta tillåtna nockhöjd eller högsta tillåtna totalhöjd finns angiven i förslaget. Tillåten takvinkel anges till 35 - 60 grader. Dessa förhållanden innebär att den föreslagna detaljplanen blir den detaljplan med i särklass den högsta tillåtna nockhöjd och totalhöjd i gällande detaljplaner för Vadstena kommun beroende på vilken bredd som flerbostadshuset kommer att ges. Bredden på husen är inte begränsad i planförslaget - ***ett flerbostadshus som ges en bredd av 20 meter och med tillåten byggnadshöjd på 14 meter och tillåten takvinkel på 60 grader får då en nockhöjd på dryga 31 meter + eventuellt uppstickande ventilationskanaler och/eller skorstenar. Väljer byggherren att göra flerbostadshuset så smalt som 7 meter och med samma takvinkel blir husets nockhöjd 20 meter + eventuellt uppstickande ventilationskanaler och/eller skorstenar. Denna höjd kan då jämföras med den nyligen antagna detaljplanen DP 80 "Novisen 2 m.fl." där den totala byggnadshöjden för byggnaderna begränsas i planen till 18 meters höjd dvs byggnadens takhöjd inklusive uppstickande ventilationskanaler och/eller skorstenar.*** Det kan alltså konstateras att de byggnader som tillåts enligt de här föreslagna planreglerna är väsentligt högre än de som beskrivs i gestaltningsprogrammet till föreliggande plan. ***I princip tillåter föreliggande plan flerbostadshus med 30 meters bredd och 14 meters byggnadshöjd vilket ger en nockhöjd uppgående till (höjden på taket 25,9 meter vid 60 grader takvinkel + byggnadshöjden 14 meter = 39,9 meter) närmare 40 meters höjd + eventuellt uppstickande ventilationskanaler och/eller skorstenar.*** I den förra detaljplanen DP 82 (till ytan "lilla planen") på Tycklingeområdet angavs högsta byggnadshöjd till 11 meter samt en högsta nockhöjd på 14 meter + eventuellt uppstickande ventilationskanaler och/eller skorstenar.

En detaljplan som medger en tät och hög byggnation samt hög exploateringsgrad i frontlinjen för Vadstena siluett mot Motalahållet befaras väsentlig förvanska densamma, vilket är i total konflikt med Vadstena kommuns eget ställningstagande i Översiktsplanen, sidan 87. Förvanskningen gäller inte enbart för siluetten från Motalahållet utan siluetten från Vättern blir iögonfallande förvanskad samt även den från Granbybacke. I kommunens verksamhet framhålls ofta Vadstenas kreativa historia. I ÖP poängteras siluettens betydelse för både turismen och näringen m.m. i staden, t ex. på sidan 95: "*Vad som ofta bortses från är att stadsfronten är det första som möter besökaren. I Vadstenas fall konkurrerar den idag också med en karaktärsfull stadssiluett med slottet och klosterkyrkan, stadens välkända profil.*"

Undertecknade anser att detta förhållande måste utredas, på så sätt att inga sådana oönskade konsekvenser uppstår gällande Vadstenas siluett.

Vadstena kommuns ställningstagande

Ny bebyggelse inom riksintresset ska utformas med stor hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och Vadstenas byggnadstradition. Nya exploateringar får inte förändra gatunätet eller stadsbilden i staden. Förändringar av befintlig bebyggelse ska ske på ett sätt som överensstämmer med kulturhistoriska och antikvariska värden. Kommunen anser att stadens siluett ska vara fri från nya, konkurrerande inslag. Vadstenas medeltida stadsområde är skyddat som fornlämning enligt kulturminneslagen. I Vadstena finns vidare ett antal byggnadsminnen som även de skyddas enligt kulturminneslagen. Vadstena stad ska i övrigt skyddas mot åtgärder som kan innebära påtaglig skada på riksintresset.

Ovan Vadstena kommuns ställningstagande i ÖP sid 137. Här anges med all önskvärd tydlighet hur Vadstena kommun vid nya exploateringar vill att dessa ska involveras med Vadstena byggnadstradition. I "Utdrag ur översiktsplan för Vadstena kommun delen Vadstena stad" (Dokument som tillhör översiktsplanen för Vadstena kommun) tas upp vad som är kännetecknande för Vadstenas byggnadstradition, t ex på sida 36 under rubriken "Gaturum": "*Det som kännetecknar gaturummen i innerstaden är tätheten. Den skapas av att busen står i tomträns mot gata, och oftast är i två hela våningar.*" Här förespråkas således flerfamiljshus med två hela våningar och inte 4-5 våningar samt extremt höga tak som tillåts i rubricerade planförslag.

Undertecknade befarar att den bebyggelse som skulle ha tillåtits enligt rubricerade detaljplan kommer att dominera Vadstenas stadsbild och oåterkalleligt förvanska densamma, likaså kommer den att totalt förvanska Vadstenas siluett. För att en oåterkallelig, oönskad förvanskning inte ska ske anser undertecknade att detaljplane- arbetet bör stoppas i avvaktan på att en fördjupad översiktsplan görs för hela Tycklingeområdet.

Skuggstudier

I planbeskrivningen till rubricerade planförslag behandlas på sidan 18 (40) under rubriken "Placering, utformning och utförande" byggnadernas placering vid fastighetsgräns mot gatan. Här tas upp att ifall byggnadshöjden är högre än 10 meter ska byggnaden placeras 4 meter från gränsen. Detta förklaras med att det görs för att skapa bättre ljusförhållanden i gatulivet. i "Gestaltningssystem för Tycklingeområdet" följs inte detta på något sätt upp, varken genom skuggstudier eller på annat sätt. Med de höga byggnader och den höga exploateringsgraden som tillåts finns all anledning att befara att både gatumiljöer och gårdsmiljöer påverkas negativt gällande ljusförhållandena.

Undertecknade anser att komplettering av gestaltningssystemet ska ske med skuggstudier över olika tänkta byggnationsscenarioer. Detta sker lämpligen när den fördjupade översiktsplanen är utförd och detaljplanearbetet kan fortsätta.

Kommentar:

Tycklingeudde med närliggande områden har höga natur- och rekreationsvärden, resonemang kring detta har kompletterats och förtydligats i planbeskrivningen. Sedan 2013 när översiktsplanen togs fram har kunskapsunderlaget kring området successivt förbättrats. En friluftsplän har tagits fram som omfattar stora delar av området, en uppdatering av naturvårdsprogrammet med tillhörande inventering har gjorts, ett kommunalt naturreservat kommer att beslutas inom kort,

flera förstärkande åtgärder för det stråk som kallas för Tycklingerundan har gjorts. En fördjupad översiktsplan har därför inte bedömts behöva föregå planeringen av denna, tydligt avgränsade del. Kommunens intentioner kring närliggande delar av utredningsområdet har utvecklats i planbeskrivningen, liksom motiven till ianspråktagande av den del som planläggs. Kommunens intention är att de värdefulla tätortsnära natur och rekreationsområdet Tycklingeudde ska förstärkas, värnas och utvecklas. För övriga, i utredningsområde 1 ingående delar, som till största delen utgör privatägd mark finns för tillfället inga planer. Inom ramen för ett kommande översiktsplanarbete under 2022 kommer området att studeras vidare.

Som tidigare beskrivits har planbeskrivningen kompletterats med information om siluett och utförd siktstudie. Samråd med länsstyrelsen har skett kring hur planförslaget undviker påverkan på riksintresset för kulturmiljö. Planförslaget medger en lägre höjd för byggnader i granskningsförslaget än vad som redovisats i samrådsförslaget. Även byggrätter har justerats i granskningsförslaget för att säkerställa att en småskalighet och variation möjliggörs.

Ytterligare skuggstudier har gjorts och information om detta har kompletterats med i planbeskrivningen.

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED] har lämnat följande gemensamma yttrande:

Tycklingevägen bör breddas med gång/cykelväg till minst tio meter.

Förgårdsmark i plan föreslagen till två meter.

Tillåten byggnadshöjd är sju meter med tillåten takvinkel 45'.

Detta tillåter en nockhöjd av ca 11,5 - 12 meter vid en husbredd på sju till åtta meter.

Detta avviker markant från befintlig bebyggelse väster om Tycklingevägen och är främmande för stadsbilden.

Vi kräver en bredare förgårdsmark mot Tycklingevägen till fyra meter samt begränsning av takvinkeln till 27' vid sju meters byggnadshöjd.

Om 45' takvinkel bibehålls i planförslaget bör byggandshöjden begränsas till fyra och en halv meter.

Dessutom är exploateringsgraden för hög (50 %) och bör sänkas för att få luft mellan huvudbyggnader.

Illustrationen med lägre bebyggelse och exploateringsgrad (bild 28) i två kvarter förordas med ändring i byggnadshöjd och takvinkel enligt kvarter längs Tycklingevägen.

För övrigt anser vi att planförslaget i inre kvarter är överexploaterat med 60–70% byggnadsyta samt 60' takvinklar. Detta är en helt främmande siluett i Vadstena stads stadsbild och för tankarna till Övre Vasastaden i Linköping med för tätt avstånd mellan byggnader och balkonger.

Vi föreslår att politikerna i Vadstena kommun överger detta exploateringsförslag och ger direktiv om omarbetning av detaljplanen med anpassning till Vadstena i skala och ur stadsbildssynpunkt.

Kommentar: Byggrätter och prickmark har reviderats i granskningsförslaget. Förgårdsmarken har ändrats till fyra meter. Exploateringsgraden har förändrats till att regleras med ytor men innebär en minskning av byggrätt jämfört med tidigare förslag om 50 procent. En begränsning av högsta tillåtna nockhöjd har införts.

Tycklingevägens vägområde om minst 10 meter inrymmer plats för separerad gång- och cykelväg och en enkelsidig trädrad. Den faktiska vägbredden kommer att bli oförändrad.

För återstående synpunkter hänvisas [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED] till ovanstående kommentarer och svar.

Konsensus

Konsensus skriver följande i en skrivelse som är rubricerad ”Synpunkter kring detaljplaneförslag för Tycklingeområdet”:

Konsensus har diskuterat det framlagda förslaget till detaljplan för Tycklingeområdet och har samsyn i att det presenterade förslaget kan vara ett viktigt steg för att Vadstena ska kunna växa och locka till sig nya invånare.

Tycklingeområdet har alla förutsättningar att bli ett trevligt bostadsområde.

Vi uppskattar att tjänstemännen tydligt uttalar att avsikten med förslaget är att möjliggöra för olika typer av bostäder samt olika alternativ till markförsäljning antingen genom markanvisning eller försäljning av enskilda tomter med äganderätt. Det uttalas också att det i detta skede inte finns några låsningar.

Inom Konsensus är vi tämligen övertygade om att det finns ett stort intresse och även behov av att erbjuda enskilda villatomter med äganderätt till personer i kommunens tomtkö eller till intressenter som tar direktkontakt med kommunen. Avsikten är att varje ny tomtinnehavare genomför sin egen villabyggnation inom ramen för det regelverk som detaljplanen medger.

Vi föreslår därför att detaljplaneförslaget korrigeras på följande vis:

- Den mark som är utmed detaljplanens västra och norra gräns och i förslaget är avsett för olika former av grupp-/kedjehus i stället avsättes för avstyckning av villatomter med äganderätt där tomtägaren i egen regi bygger sin villa.
- Tomterna får gärna vara av varierande storlek. Detta för att kunna tillgodose olika behov och därmed öka attraktionskraften av området för villabyggnation.
- Vi anser att denna förändring av detaljplanen går väl i linje med slutsatsen i handlingen "Bakgrundsanalys inför upprättande av detaljplaneförslag för nya bostäder inom del av fastigheten Vadstena 4:44, öster om Tycklingevägen" se bl.a. slutsatsen på sidan 15.
- En annan viktig aspekt är att personer som i egen regi bygger sin egen villa gör det för att permanent bosätta sig i den. I det fall det är köparens avsikt att köpa en bostad som en alternativbostad till sin ordinarie bostad som kan vara på annan ort är det oftare mera tilltalande att då köpa en nyckelfärdig bostad i ett grupp- eller kedjehusområde.

Med förhoppning om att det presenterade förslaget korrigeras med ovan föreslagna förändringar är det vår tro att Tycklingeområdet kommer att bli attraktivt och efterfrågat för ännu flera intressenter.

Kommentar: Planförslaget tar inte ställning och reglerar inte hur markupplåtelsen kommer att ske. Det finns inte heller några begränsningar angående största fastighetsstorlek. En bestämmelse om minsta fastighetsstorlek införs dock i plankartan inför granskning.

[REDACTED] undertecknar en skrivelse med rubrik ”Synpunkter på detaljplan för nya bostäder inom del av fastigheten Vadstena 4:44, öster om Tycklingevägen” där följande synpunkter framförs:

1. Kommunen nyttjar inte den mark som redan finns upplupen i kommunens ägo och närhet som ej brukas som åkermark. Vilket betyder att högproduktiv åkermark nu skall tas ur bruk för bostadsbyggande om ca 30 ha.

Detta strider mot Miljöbalken 1998:808 exempelvis 3 kap § 4.

Då kommunen redan har mark som kan nyttjas för bostadsbyggande, finns det möjligheter att bygga dessa antal bostäder men då genom att bygga på höjden och genom förtätning.

2. Områdets arbetsnamn är slarvigt taget efter Gården Tycklingen 1: 1, som överhuvudtaget inte har med området att göra och det arbetsnamnet skall ändras skyndsamt.
3. Mark och anläggningar som i förlängningen berörs eller kan komma att beröras, skall tagas i beaktande då dess produktion inte kan brukas fullt ut.
4. Då ett flertal kommuner där både politiker och tjänstemän förstått Miljöbalkens innehåll, sker således inte byggnation på bördig åkermark, då det är av stort värde för vår framtida försörjning och livsmedelsberedskap.

Ett modernt handlande och ansvarstagande av dessa kommuner i dessa tider, där kris kan drabba oss alla förutsättningslöst.

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller varför kommunen ser det som lämpligt med bebyggelse i aktuellt område och varför kommunen inte ser att det finns andra alternativ.

Tycklingeområdet är arbetsnamnet för projektet då det geografiskt angränsar till Tycklingeudde, men kan komma att ändras.

Konsekvenser av planens genomförande har studerats och i samband med detta har det bedömts att verksamheter utanför aktuellt planområde inte kommer att påverkas. Kontakt kommer att tas med [REDACTED] för att diskutera frågor kring deras verksamhet.



har lämnat in följande yttrande:

Jag driver en försäljningsagentur på uppdrag åt A-hus som ingår i Derome koncernen sedan 2007 på ett distrikt som omfattar Mjölby kommun, Motala kommun samt Vadstena kommun.

Jag är sedan en tid tillbaka delägare i ett fastighetsbolag, Hyddmarken fastighets AB som bygger och utvecklar markområden med byggsatser från A-hus/Deromes produktutbud. Initialt så har vi verkat i Motala kommun på tre olika områden.

Vår värdegrund bygger på att vi är lokalt förankrade, dels med lokala kontor i Mjölby och Motala samt att enbart använda samarbetspartners och leverantörer som också är lokalt förankrade samt att vi bygger i trä som är ett klimatriktigt material att bygga hus med.

Tyvärr hade jag inte själv möjlighet att närvara på samrådsmötet men då jag är aktiv med byggnationer i Vadstena, nu i huvudsak på Drottningmarken, så får jag många synpunkter dels från mina kunder och också från ett stort antal som söker tomt/mark för att bygga egna hem.

Vadstena är i mina och i många ögon en stad man vill ha möjlighet att bygga en villa i och Vadstena är också en bra stad för barnfamiljer. Det finns stora kulturella värden, en fin föreningsanda och en skola som kommer högt i mätningarna på bra kvalitet.

Många intressenter jag möter har väntat på att det ska komma igång i Tycklinge. Nu när de har tagit del av hur planerna går med typ av byggnation som Vadstena kommun har på förslag, så är många väldigt förvånade och besvikna. Man förstår inte planerna på att det ska vara så mycket sammanbyggd bebyggelse och inte fristående villor som efterfrågas och att man då inte heller kommer kunna bygga i ett plan, som det är en stor efterfrågan på idag.

Min erfarenhet från de områden vi haft i Motala är att ca 25 % av de som byggt kommer från andra kommuner och ska Vadstena fortsätta och växa och attrahera barnfamiljer så måste det erbjudas möjlighet

att få bygga fristående villor. Av vad jag kan utläsa av den geotekniska undersökningen så lämpar sig dessutom marken bäst för lättare byggnation så som villor och radhus.

Det är glädjande att Tycklinge är på gång men jag hoppas att Vadstena kommun beaktar möjligheten att fler ska få möjlighet bygga en fristående villa i detta fina läge av staden, givetvis ska det få plats med radhuslösningar och andra boendeformer för att attrahera flera grupper i vårt samhälle.

Kommentar: [REDACTED] hänvisas till tidigare svar och kommentarer.

Synpunkter från elever

Under samrådstiden presenterades planförslaget vid tre tillfällen för elever i Petrus Magni skolan. Tre grupper lämnade sina synpunkter kring förslaget.

[REDACTED] presenterar sin vision med en offentlig trädgård där det ska finnas plats för alla att umgås utomhus. Det ska även ingå odling för alla, bin och mötesplatser utrustade med offentliga möbler samt låncyklar. Eleverna lyfter fram betydelsen med trädgården för miljön och klimatet, genom bland annat att erbjuda cyklar som ett miljövänligt transportalternativ. Den föreslagna platsen avses vara inkluderande och erbjudande och föreslås därför vara rök- och alkoholfri och eventuellt innehålla en allmänt tillgänglig utegrill, förutsatt att den anordnas på ett brandsäkert sätt. Tilltänkt placering är redovisad inom allmän platsmark, längs dagvattendiket.

Kommentar: Förslagen noteras och kommer att tas i åtanke vid grönsstråkets fortsatta planering.

[REDACTED]s förslag bygger på faktumet att det bara finns ett utomhusgym, som ligger vid Rismarken och menar att ett nytt utomhusgym beläget inom allmän platsmark vid planområdets södra gräns mot Motalavägen. Emil argumenterar för sitt förslag genom att presentera fakta om träningens positiva effekter både för den fysiska och psykiska hälsan.

Kommentar: Förslaget noteras, ett utegym har diskuterats i anslutning till Tycklingrundan.

[REDACTED] Elevgruppen som består av [REDACTED] föreslår en utehockeyrink, vilken de lokaliserar inom områdets södra del inom en på karta markerad yta. De anser att en utehockeyrink kan rädda ungdomarnas intresse av hockey samtidigt som den kan bidra till att Vadstena blir mer modernt och locka nytt folk att flytta hit. De menar också att staden är så pass död så att något måste byggas för dagens ungdomar.

Kommentar: Synpunkten har tagits emot och diskuterats. Det på kartskissen redovisade området omfattar även ett område med nyligen laga kraftvunnen detaljplan. Synpunkten kan ligga till grund för det fortsatta arbetet med utformning av allmän platsmark.

Sammanfattning

Följande ändringar av planhandlingarna har gjorts efter beaktande av samrådets inkomna synpunkter från remissinstanser och synpunktsinlämnare. Med dessa ändringar görs bedömningen att planförslaget kan gå vidare för granskning.

Ändringar i plankartan:

- Planområdet har minskats ner i storlek
- Möjlighet till andra användningsområden än bostäder har begränsats till centrumändamål
- Reviderade bestämmelser om exploateringsgrad, byggnadshöjd och takvinkel

- Reviderad bestämmelse om högsta hårdgörningsgrad
- Bestämmelsen om byggnadernas skydd mot naturligt översvämande vatten ändras till +0,40 meter från färdigasfalterad gatumark.
- Ny bestämmelse om minsta fastighetsstorlek inom vissa kvarter.
- Ny bestämmelse om nockhöjd
- Ny bestämmelse om grundläggningsnivå och markhöjd för kvartersmark
- Ny bestämmelse som reglerar att endast friliggande villor eller parhus medges i områdets östra och norra kvarter
- För grävning och fyllning inom fornlämningsområde krävs marklov
- Bestämmelser om utformning av balkong och burspråk har tagits bort. Även bestämmelse om entréernas placering är borttagen.
- Bestämmelser som styrde byggnadernas placering avseende höjd, avstånd från Tycklingevägen samt placering av byggnad med gavel mot Tycklingevägen har tagits bort.

Ändringar i planbeskrivningen:

- Resonemanget kring ianspråktagande av jordbruksmark har utvecklats och kompletterats
- Resonemanget kring förenlighet med översiktsplanen har utvecklats
- Kompletterat resonemang om bristen på alternativa lägen för bostadsutbyggnad
- Kompletterade redogörelser kring skyfallskartering, dagvattenutredning och andra tekniska utredningar som genomförts har förts in
- Framtagen studie och beskrivning kring påverkan på stadssiluett och siktlinjer
- Komplettering av sol- och skuggstudie

Övrigt:

- Ändringar i planbeskrivningens struktur för att öka förståelsen av planförslagets innebörd
- Undersökning om betydande miljöpåverkan är placerad sist i planbeskrivningen och följer en ny mall
- Ändrade illustrationer och volymmodell som visar ett fullt utbyggt (exploateringsgrad och höjd) område för att kunna dra slutsatser i siluettstudier och skuggstudier
- Redaktionella ändringar av förslaget

Anna Säfström
Plan- och bygglovschef

Nasos Alexis
Planarkitekt

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
KOMMUN**

VADSTENA KOMMUN

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 0143-150 00
E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se