



VADSTENA
KOMMUN

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



Dnr: PoB 2019-10

UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

planens
tidslinje

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

2020-09-08, § 58
2021-05-18 § 50
2021-09-14 § 73
2021-10-27 § 58
AAAA-MM-DD

Granskningsutlåtandet som publiceras på kommunens webbplats är skyddat enligt GDPR.
Handlingen kan beställas i sin helhet av plan- och bygglovavdelningen.

Utökat planförfarande



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

www.vadstena.se

INNEHÅLL

Innehåll	1
Bakgrund.....	2
Genomförande av granskning	2
Inkomna yttranden	2
Referat av inkomna yttranden och synpunkter under samrådsmötet med kommunens kommentar	2
<i>Lantmäteriet</i>	3
<i>Motala-Vadstena Vatten- och avfallsnämnd</i>	3
[REDACTED]	5
[REDACTED]	7
[REDACTED]	7
[REDACTED]	9
Sammanfattning	10

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 granskning

Detaljplaneförslaget var föremål för samråd under tiden 28 september – 4 december 2020. Förslaget bearbetades enligt inkomna yttranden och ställdes ut för granskning den 7 juni 2021. Granskningskedet pågick till och med 9 juli 2021.

Granskningshandlingar sändes till berörda myndigheter, sakägare och berörda grannar antingen i form av fysiskt utskick eller digitalt. Planhandlingarna var även utställda under granskningstiden i kommunhuset, på Vadstena bibliotek samt på kommunens webbplats. En underrättelse om granskning publicerades den 7 juni 2021 i Östgöta Correspondenten.

INKOMNA YTTRANDEN

Under granskningstiden inkom följande 10 synpunkter:

Avsändaren	Ankomstdatum	Inga erinringar	Erinringar
1 Länsstyrelsen	2021-07-01	●	
2 Lantmäteriet	2021-06-30		●
3 Vatten- och avfallsnämnden	2021-07-07		●
4 Miljöavdelningen	2021-06-28	●	
5 Kultur- och utbildningsnämnden	2021-06-17	●	
6 Vattenfall	2021-07-05	●	
7 ██████████	2021-07-05		●
8 ██████████	2021-07-09	●	
9 ██████████	2021-07-09		●
10 ██████████	2021-07-09		●

Referat av inkomna yttranden och synpunkter under samrådsmötet med kommunens kommentar

Inkomna yttranden citeras och kommenteras nedan i den mån de kräver något bemötande. Myndigheternas yttranden bifogas i slutet av detta dokument i sin helhet.

Lantmäteriet

Lantmäteriet uppmärksammar kommunen om att de administrativa bestämmelserna a1 och a2 om ändrad lovplikt kan påverka ett kommande genomförande av planförslaget och uppmuntrar kommunen att utreda och klargöra frågan rörande fornlämningar innan planförslaget antagande. Lantmäteriet uppmuntrar också kommunen att komplettera planbeskrivningen med preciseringar angående vilka eventuella konsekvenser den administrativa bestämmelsen ”ändrad lovplikt” kan innebära.

Kommentar:

Lantmäteriets synpunkter kring bestämmelserna a1 och a2 om ändrad lovplikt har noterats. Som enda markägare anser kommunen att inga konsekvenser tillkommer för planens genomförande. Bestämmelserna motiveras av att kommunen inte ska behöva bekosta en arkeologisk förundersökning förrän det är säkert att exploateringen är möjlig (det vill säga innan planen har vunnit laga kraft). En ändring har gjorts i formuleringen av varje bestämmelse för att precisera för vilken del av planområdet de gäller.

Motala-Vadstena Vatten- och avfallsnämnd

Vatten- och avfallsnämnden har under granskningsskedet lämnat in följande synpunkter kring planförslaget:

Plankarta: Bestämmelse för *tekniska anläggningar E*, verksamheten är osäker på om dessa platser är utpekade för VA-anläggning. E-området i norra delen vid dammen är bra placerad. Verksamheten vill därför att denna preciseras mer för att undvika misstolkningar och benämns därmed pumpstation alternativt VA-anläggning. E-området i södra delen av plankartan ser verksamheten ingen funktion av i dagsläget och benämningen för denna kan kvarstå.

Kommentar:

Användningsbestämmelsen för E-området i norra delen har ändrats enligt VAN:s önskemål.

Plankarta: Verksamheten kan inte tyda i plankartan om dike finns med längs med befintlig väg, Tycklingevägen. Det framgår inte heller av principskiss på sid 22 i planbeskrivningen om dike finns. Verksamheten anser att det bör finnas dike längs med Tycklingevägen.

Kommentar:

Befintligt dike längs Tycklingevägen är nu inmätt och grundkartan har uppdaterats. I planbeskrivningen, under rubriken ”Skydd av områden” görs en beskrivning av hur kommunen avser att hantera frågan om diket.

Avfallsenheten önskar att få ta del av bygglovshandlingar för att kunna bedöma i mer detalj hur sophanteringen kommer att lösas för bebyggelsen inom kvartersmark i området.

Kommentar:

Noteras.

Verksamheten anser att rubriken *Teknisk försörjning* under kapitlet för *Tekniska frågor* ska bytas ut till *Vatten och spillvatten*. Det innebär då att text gällande dagvatten flyttas till att ligga under rubrik för dagvatten. Alternativt kan rubriken ändras till *VA-anläggning*. Vill även att följande text läggs till efter första stycket:

”Den nya bebyggelsen ansluts till kommunens vatten och spillvattennät (VA-nät) väster om området. Projektering kommer tydliggöra behovet av spillvattenpumpstation i området i norra delen av planområdet, som är lågpunkt enligt marknivåerna. Möjlighet till placering av pumpstation finns då E-område finns utplacerad i plankartan. VA-ledningar föreslås placeras inom mark planlagd som gata och natur. I och med att centrumverksamheter tillåts i planen kan det innebära att, 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. Det är då viktigt att anslutningspunkten för tömning av fettavskiljaren tas med i planeringen för att uppnå en trafiksäker miljö beroende på bebyggelsen i området."

Verksamheten vill att *VA-enheten* eller liknande benämningar i planbeskrivningen byts ut mot VA-huvudman.

I planbeskrivningen uttrycks att dagvattenledningssystemet är underdimensionerat på sid 28 samt sid 42. Detta bör uttryckas på annat sätt, som exempel: att ledningssystemet inte är dimensionerat för skyfall utan efter gällande riktlinjer/normer och därför kommer en stor del av regnvattnet att avrinna ytledes vid större skyfall.

Verksamheten har förslag på att följande text läggs till under rubrik *Huvudmannaskap och ansvarsfördelning* för att förtydliga ansvaret:

"Kommunens VA-huvudman ansvarar för det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet enligt Lagen om allmänna vattentjänster (LAV, 2006:412) och är därmed ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av ledningsnät fram till anvisad förbindelsepunkt. Kommunens skattekollektiv ansvarar för dagvattenanläggningar inom planområdet som är utanför VA-huvudmannens ansvar, dock kan vissa anläggningar innebära delat ansvar med VA-huvudman som då regleras genom avtal. Fastighetsägare ansvarar för avvattningen av dagvatten inom fastigheten."

Verksamheten vill att det förtydligas under rubrik *Ekonomiska kostnader/Kommunala investeringar och kostnader* att VA-huvudmannen ansvarar för kostnader för utbyggnad av allmänna VA-anläggningen (anläggning för vatten, spill- och dagvatten). Dock för vissa delar av anläggningen i området finns dock ett delat kostnadsansvar tillsammans med skattekollektivet i Vadstena kommun för utbyggnad av dagvattensystemet som klargörs i samband med projektering av området och vid behov tydliggörs i avtal.

Bild 32 på sid 38 anser verksamheten bör tas bort då den inte stämmer med hur det ska fungera inom planområdet och bidrar då till en osäkerhet om vad som gäller. Dessutom önskar verksamheten lägga till en mening i slutet av stycke 3 gällande dagvatten att: "Lägsta golvnivå föreslås inte understiga 0,5 m över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten, dvs planerade gator, i enlighet med Svenskt Vattens publikation PI05."

Verksamheten vill att i texten för medverkande tjänstepersoner på sid 44 ändras *vatten- och avfallsenheten* till verksamheten för Vatten och Avfall.

Kommentar:

Synpunkterna har beaktats. Det ska noteras att information under rubrik "Teknisk försörjning" berör samtliga allmänna ledningar och inte bara VA-infrastruktur.

Verksamheten anser att det bör framgå tydligare att detta område, Vadstena 4:44, egentligen inte har någon anknytning till gården Tycklinge. Planområdet berör mark till sydväst av delar kopplat till gamla Vadeslätt, sydöstra delen på Karlsfrid och norra delen (merparten av planområdet) Amö gårds marker. Ingen del ligger på område för gården Tycklinge och därför bör man undvika benämning där Tycklinge ingår.

Kommentar:

Handlingen har sedan tidigare reviderats och benämningen "Tycklingeområdet" har inte använts i granskningshandlingarna utan endast i till handlingarna hörande underlag. Vadstena kommun ser därmed att önskad tydlighet finns i framtaget material och bedömer således inte att en ändring genom en revidering av underlaget krävs.

Finansiering

Enligt grova uppskattade beräkningar kan kostnaden för utbyggnad av VA i området handla om ca 8,5–12 Mkr. När det gäller intäkter, anslutningsavgifter för VA, beror det på vad som bebyggs i området. Det

finns möjlighet att intäkterna täcker kostnaden för utbyggnaden i området eller till och med överstiger den.

Kommentar:

Noterat.



har under granskningskedet lämnat följande yttrande:

Synpunkter gällande förslag till detaljplan för nya bostäder inom del av fastigheten Vadstena 4:44, öster om Tycklingevägen

Undertecknade Vadstenabor välkomnar de förändringar som har gjorts sedan samrådet av rubricerade planförslag.

I ÖP framhävs, som vi även tagit upp i vårt samrådsyttrande, 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. 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.

Helhetsbilden för Tycklingområdet har inte blivit mindre angelägen i dagens läge med behov av klimatanpassning inför pågående befarade klimatförändringar som ger både extrema skyfall och extrem hetta. I Stockholm häromveckan fick vi exempel på extraordinära skyfall som stadens traditionella dagvattennät inte hade en chans att "ta hand om". Vidare pågår, som vi alla hört på nyheterna, en extrem värmebölja i Canada, i områden där sådant varmt väder normalt inte existerar. Klimatförändringar, urbanisering, bostadsbrist samt förlusten av biologisk mångfald gör att det finns ett behov av att ställa om vårt samhälle. Vi behöver bygga för att anpassa oss till ett klimat som redan är i förändring. Vi måste göra plats för ökade vattenmängder och för att klara värmeböljor. Psykisk och fysisk ohälsa är ett växande problem och behov finns att skapa en bebyggd miljö så att den främjar hälsa och välbefinnande. Parker, grönområden och natur kan hjälpa oss att hantera flera av dessa utmaningar. Stadens ekosystem kan bli en resurs för att ta hand om dagvatten, sänka temperaturer, rena luft och vatten samt minska buller. Grönska och natur ger möjlighet till vila och återhämtning samt är viktiga för lek och rekreation.

En fördjupad översiktsplan är ett planinstrument som är lämpligt att använda för att utreda samband, åtgärder och konsekvenser inom ett mer avgränsat geografiskt område och med betydligt högre detaljeringsgrad, än den kommuntäckande översiktsplanen, i detta fall för utredningsområdet Östra Starby (Tycklinghalvön). Undertecknade befarar att detaljplaneringen kan bli oåterkalleligt felaktig om en mindre del av detta utredningsområde "skärs ut" och detaljpaneläggs "för sig" innan huvuddragen för gestaltningen av hela området utförts. Vi anser att det i det här fallet kan det vara bättre att "skynda långsamt" för att "även på sikt" få till stånd en "optimal" planering.

Den pandemi vi genomgått/genomgår har medfört en hel del förändringar i vår vardag. En del förändringar har sannolikt kommit för att stanna, t ex att yrkesverksamma arbetar hemifrån, när det är möjligt och därför efterfrågar större bostäder än tidigare för att kunna anordna ett hemmakontor. Det kan medföra en efterfrågan att skapa "ett kontorsrum" i eller i anslutning till sin bostad. Ett bostadsbyggande idag måste kunna tillgodose en förändrad livsstil.

Av bakgrundsanalysen till rubricerade planförslag framkommer på sidan 6 (17) att 45 % av Vadstena ekonomiskt aktiva invånare pendlar dagligen till sitt arbete, en andel som är betydligt större än för andra kommuner. Detta förhållande vidimeras i flera av de yttranden som återgivits i samrådsredogörelsen. I den

(samrådsredogörelsen) kan man även läsa att inflyttning till Vadstena ofta väljs på grund av stadens natur- och kulturtillgångar. Vid planläggning av nya bostadsområden är det därför av stor vikt att dessa specifika bakgrundsdata finns med som en integrerad del i planeringen. Det kan bli ett både knepigt och spännande arbete att se till att i bostadsområdet integrera tillräckligt många parkeringsplatser för att möjliggöra pendling eftersom skiftande arbetstiden för åtskilliga yrken gör det omöjligt att endast färdas med kollektivtrafik. Likaså gäller det att på ett energimässigt godtagbart/förnybart sätt möjliggöra laddning av elbilar då vi redan 2030 avses nå målet "en fossiloberoende fordonsflotta". Vidare måste infrastrukturplaneringen ha i beaktande att självkörande bilar blir en realitet inom en snar framtid.

Vid planläggning av den här helt nya stadsdelen finns en unik möjlighet att tillvarata ekosystemtjänster och stadsgrönka som på ett hållbart sätt integreras i planering, byggande och förvaltning. En helt ny stadsdel genomförd i enlighet med Regeringens etappmål om att kommunerna senast 2025 ska integrera stadsgrönka och ekosystemtjänster i urbana miljöer.

Bakgrund: Det finns internationella och nationella mål som lyfter vikten av ekosystemtjänster i den bebyggda miljön i planering, byggande och förvaltning. Den nationella strategin för Levande städer är en nationell politik som fokuserar på mål för hållbara städer och en stadsutveckling där människor och grönska ska prioriteras. *"Den stadsnära naturen och parkerna bidrar till livskvalitet och kan förbättra folkhälsan. De gröna ytorna är också viktiga förutsättningar för ekosystemtjänster, det vill säga de tjänster och produkter som naturens ekosystem ger oss människor. Till exempel förmåga att rena luft, sänka temperaturer, ta hand om dagvatten och erbjuda rekreativa och hälsosamma miljöer. Med hjälp av naturen kan den bebyggda miljön bli mer hållbar, hälsosam och attraktiv."* (sidan 3 i Strategi för Levande städer -kortversion- från Regeringskansliet, Miljö- och energidepartementet).

Boverket har, på regeringens uppdrag, bl. a. tagit fram verktyg med vägledning för att integrera ekosystemtjänster i planarbetet

Goda exempel på planering med integrerad stadsgrönka och ekosystemtjänster:

Hållbart omhändertagande av dagvatten även för extremskyfall: I Uppsala använder man sig av nytänkande i ett nyplanerat område där gatan utöver att vara "en gata" även omhändertar och renar vatten på så sätt att det under gatan finns ett "luftigt" sten/singellager, som via intelligande planering omhändertar nederbörd/dagvatten i större mängder och fördröjer/renar vattnet ca 24 timmar (beroende på flödesmängden). Därefter rinner det vidare till dagvattendamm i en park eller i en "Lekotop", dvs som en integrerad naturmiljölektyta för barn med platser rika på ekosystemtjänster för att stimulera barnens fria lek.

Hållbara energisystem gällande laddning av elbilar: I framtida bostadsområden behövs energisystem som är hållbara och som helst tillverkar energi lokalt, t. ex genom solceller. I Västervik har man installerat 18 st laddare för elbilar vid carportar på en sammanlagd effekt av 0,5 MW på de solceller som installerats på carporttaken.

Med hänvisning till ovanstående och till synpunkterna i vårt samrådsyttrande anser undertecknade att det är lämpligt att göra den fördjupade översiktsplan som förutsätts nuvarande ÖP och tills vidare avvakta med detaljplanering av mindre delar av området.

Kommentar:

Vadstena kommun står fast vid den bedömning som kommunicerats i samrådsredogörelsen. Kommunen anser att de frågor som kan beaktas i en fördjupad översiktsplan har beaktats vid framtagande av detaljplanehandlingarna och att nödvändigt underlag har tagits fram för att kunna göra en bedömning om lämpligheten rörande föreslagen markanvändning.

[REDACTED] konstaterar i sitt granskningsyttrande att de invändningar han uttryckte i samrådsskedet har tillgodosetts till granskningskedet.

Kommentar:

Noterat.

[REDACTED] har under granskningskedet lämnat följande yttrande:

Synpunkter gällande detaljplan inom del av Vadstena 4:44, öster om Tycklingevägen

Efter att ha tagit del av utskickad Detaljplan för nya bostäder inom del av fastigheten Vadstena 4:44, öster om Tycklingevägen har vi följande synpunkter:

- Vi tycker det är bra och väldigt viktigt med infart från den ”interna” gatan till alla tomterna inom område 2. Viktigt ur många aspekter.
Hela det nya planerade bostadsområdet och det gröna stråket i mitten och i ytterkanter ger möjligheter till att kunna bli ett trevligt och trivsamt område som kanske även locka nya invånare till kommunen.
- Via plankartan på sid 45, bild 34 verkar det se ut (svårt att se alla små tecken) som om husen inom område 2 är tänkt att vara mindre i storlek än övriga tomter. Om det nu är tänkt så anser vi det väldigt olyckligt med en extra begränsning i den raden av tomter. Det måste ändras på!
En vanlig enkel och normalstor villa ligger ofta runt ca 160 m2 eller mer i boyta vilket innebär ca 180 m2 eller mer i byggyta. Tomterna måste attrahera ny invånare och nybyggare som satsar sin del i kommunen.
- Med hänsyn till de befintliga villorna väster om Tycklingevägen är det väldigt bra planerat och extra trivsamt att område 2 består av 1-plansvillor och någon 1,5-plansvilla. Viktigt att tomterna anpassas i storlek och yta för att rymma enplansvillor inkl. garage med förråd.
- I stycket ”Genomförande av detaljplanen”, sid 34, står det under tidplaner att ”Laga kraft Tidigast kvartal 1 2023”. Måste väl ändå vara kvartal 1 2022. Vet att det är observerat men skriver det ändå i denna handling.
- Ser i texten vid bild 35, sid 35 att minsta takvinkel är 27 grader.
Många hus som finns att välja på i de i marknaden förekommande huskataloger har till viss del lite olika takvinklar där 14, 18, 23 , 27, 34 och 45 grader är vanligast och mest förekommande. Att begränsa till 27 grader som minsta takvinkel är därmed väldigt olyckligt och måste ändras!
- I nedan text utvecklar vi detta lite mera om takvinklar och de ekonomiska konsekvenserna med begränsad takvinkel:

Gällande takvinklar på hus, 1-plan, 1,5-plan (och 2-plan) har jag ägnat många timmar senaste dagarna för att ringa runt till de vanligast förekommande husbyggare i vårt land samt tittat igenom huskataloger, olika husritningar mm. Allt för att ta fram fakta i ärendet gällande takvinklar.

De vanligaste takvinklarna på villor/hus är 14, 18, 23, 27, 34 och 45.

De flesta hustillverkarna har standardlösningar på sina 1-planshus och visst förekommer 27 grader men lika vanligt är 23 grader och 18 förekommer i vissa fall samt vid några hustyper även 14 grader eller en kombination. Även på 1,5-planshus finns många lösningar med samma takvinklar och även självklart högre vinklar.

Funkishus med nästan platta tak kan man förstå att de inte bör byggas inom området då de absolut inte passar in i Vadstena.

Husen närmast på västra sidan om Tycklingevägen t.ex. har flera olika takvinklar för att passa in mot den husmodell som huset har. Det området ser fint och trevligt ut med sina hus. I övriga områden inom kommunen råder också olika takvinklar vilket ger en skiftande, trevlig och ganska luftig bild.

Taket är en viktig del i harmonin mellan väggar och tak på ett hus. En viktig del i utseendet och husets tänkta funktion. Lägre takvinkel ger ett lägre hus och friare sikt samt mindre skuggor i omgivningen.

Många hus är av typen standard för att på så vis försöka få ned priset ytterligare vilket gör det lättare för många av oss kunder att kunna köpa sig ett hus. Speciellt förstagångsköpare. Många av de lite billigare husen (mindre dyra) har då även takvinkel under 27 och vanligtast verkar då vara 23 grader men 18/14 grader förekommer också.

Skulle det nu verkligen vara så att takvinkeln måste anpassas för att inte bli lägre än kravet om 27 grader kostar det för en normalstor villa mellan 150 - 250 000 kr extra eller t.o.m. mer för nya ritningar, konstruktioner och beräkningar samt nya tillstånd och därefter nya tillverknings- och byggunderlag. Ger också kortare serier som stör produktionen samt ökar upp antalet produkter som kostar extra.

Att begränsa och styra upp takvinkeln kostar alltså ganska mycket extra pengar för husköparen utan att det för den skull ger något mer eller ens några märkbara effekter i området.

Hoppas verkligen att kommunen ändrar sitt krav på minsta takvinkel och tillåter lägre taklutning vilket också ger lägre bygghöjd så att husen smälter in bättre i omgivningen.

- Beslutet måste rivas upp och ändras så att lägre takvinkel tillåts så hus kan byggas utan helt onödiga och dessutom stora extra kostnader.

I andra områden inom Vadstena kan man se att den varierande takhöjden ger ett trevligt och omväxlande intryck dessutom.

I andra kommuner tillåts lägre takvinklar.

I Alla texter här ovan i detta dokument har vi försökt välja tämligen milda och korrekta ord i våra synpunkter och krav men likväl är våra synpunkter och krav att betrakta som just framförda krav men där vi tror att oturen varit framme i texter.

Vi vill i detta läge absolut inte överklaga och på så vis fördröja processen och hoppas på god respons och smidig handläggning från Vadstena kommun.

Tack för ordet med en önskan om en bra dag och en fin sommar



Kommentar:

Kvarteren längs planområdets västra gräns vid Tycklingevägen avses bebyggas med en högsta tillåtna byggnadsarea per fastighet som är 30 m² mindre än inom andra kvarter avsedda för villabebyggelse. Detta val har gjorts för att kunna tillskapa en tätare bebyggelse. Det finns kvarter inom andra delar av området där större byggnadsarea medges. Planförslaget har för avsikt att även främja variation, vilket är varför det finns olika bestämmelser i olika delar av området.

Kommunen anser inte att ytterligare begränsning av byggnadshöjd för att endast möjliggöra 1- eller 1,5-våningshus ligger i linje med dagens behov. 7-meters byggnadshöjd möjliggör såväl för två som för en våning och intressenten har således större flexibilitet. Som jämförelse medger exempelvis gällande detaljplan inom den norra delen av bostadsområdet väster om Tycklingevägen (DP12, laga kraft 1991-04-18) två våningar men här har många fastighetsägare valt att endast bygga i en våning.

Synpunkten om takvinkel har tagits i beaktande och planförslaget har justerats för att även medge 23 graders takvinkel. En flackare takvinkel medför en större flexibilitet samtidigt som den lägre begränsningen på 23 graders lutning bedömts nödvändig för att tydligt uppleva att bebyggelsen har sadeltak och inte "platta" tak.

Tomtstorleken regleras inte av detaljplanen, förutom en begränsning av minsta tomtstorlek, för att undvika olämpligt små tomter inom vissa områden.

[REDACTED], har under granskningskedet lämnat följande yttrande:

Hej!

Gällande synpunkter detaljplan för nya bostäder på 4:44 öster Tycklingevägen.

Förslaget gällande bräddning av Tycklingevägen till 10 meter verkar vara en märklig idé då den sedan ca två år är avstängd för obehörig trafik, då belastning under vissa tider redan varit hög. Att då göra gatan till matarväg verkar konstigt. På plankartor är en utfart från det nya området inritad mittemot fastighet 4:42. Vår synpunkt är att det nya området bör ha infart/utfart från g:a riksväg 50 istället. Varför öka belastningen på Tycklingevägen mot det lugna befintliga villaområdet?! Man bör även beakta trafiksituationen som uppstår korsningen Tycklinge.-Klosterledsgatan.

Med tanke på fastigheten 4:42 och dess låga läge, bör man beakta det ev nya gatunätets höjd. Tycklingevägen har under årens lopp grusats och åter grusats, gatunivån har på de senaste 25 åren stigit med ca 15 centimeter. Det är vid nyetablering av gatunät då läge att sänka gatunivån till ursprunglig nivå. Då den sk rivningstomten ändå ska saneras (grävas ur 0,5 m) bör väl vägen också saneras då även den säkert har höjda värden av tungmetaller?

I samrådshandlingarna står "Planförslaget medför viss påverkan för planområdets omgivning samt för stads och landskapsbild. Bebyggelsen som möjliggörs med planförslaget är tänkt att knyta an till Vadstenas karaktär". Vissa av exploateringsscenarierna visar ett tjugotal kasernliknande flerfamiljshus, flera så höga som fyra våningar! Man kan ju undra vad det knyter an till i Vadstenas karaktär? En låg bebyggelse med mycket gröna ytor, träd och parker vore väl en naturlig fortsättning på en bebyggelse i Vadstenas kanske vackraste fritidsområde.

Med vänliga hälsningar

[REDACTED]
boende i fastighet [REDACTED]

Kommentar:

Tycklingevägens körbana är i dagsläget mellan 6 och 6,50 meter bred i hela sin asfalterade längd med cirka 1,60 meters trottoar. Detaljplaneförslaget innebär att en 10-meter bred yta ges ändamål "GATA". Inom detta område inryms förutom körbana, även stråk för gång- och cykel samt plantering. Den del som avses för biltrafik kommer inte att ändras väsentligt, vilket man kan se i planbeskrivningen (bild 21, sida 22 i granskningshandlingen). Den nya utformningen innebär att körbanan breddas till 7,60 meter som är en ordinär vägbredd. Detaljplanen omfattar inte den samfällda vägen på privat mark som även i fortsättningen kommer att vara avstängd för obehörig trafik och där avsikten har varit att minska problem sommartid med parkering och uppställning av husbilar vid badplatsen.

Infarten till det nya området sker huvudsakligen från Klosterledsgatan (avsnitt Angöring, gatunät och biltrafik, s 22 i granskningshandling). Kompletterande infarter från Tycklingevägen har skapats i planen för att undvika att området upplevs som slutet med en enda infart. Kompletterande körbara förbindelser ska finnas även av säkerhetsskäl, så som till exempel möjlighet att ta sig till och från området i fall en olycka har inträffat längs huvudinfarten eller i fall vägarbete pågår. De två infarterna längs Tycklingevägen kommer att ha denna kompletterande karaktär. Särskilt den norrligaste infarten är sekundär och kommer att användas sporadiskt.

Befintliga gatuhöjder längs Tycklingevägen avses inte påverkas. Kartan har kompletterats med angivna gatuhöjder som skäljer sig i utseendet från befintliga för att underlätta förståelsen av planens intentioner.

Den utredning som gjorts konstaterar att de förhöjda balterna av bly sannolikt är begränsade till det område där tidigare byggnader var placerade. Graden av sanering utförs med anledning av att området berör planerad bostadsbebyggelse, vilken är

en känslig markanvändning med särskilda krav på rening (enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark). Närliggande gator bedöms inte vara känslig markanvändning och därför ställs inte heller samma krav på rening.

Högsta tillåtna byggnadshöjd på 11-meter möjliggör för 3-våningar samt en ytterligare indragen takvåning. Hus med fyra våningar redovisas inte i granskningshandlingarna och medges inte heller av planförslaget. Gröna ytor ska finnas då både natur- och parkmark finns som användningsslag i plankartan och bestämmelserna angående exploateringsgraden har justerats neråt för att minska tätheten jämfört med samrådsförslaget och därmed bättre säkerställa gårdsmiljöer på kvartersmark. Planområdet kommer att utgöra en stadsdel med högre bebyggelsestäthet och ersätta område som tidigare nyttjats som jordbruksmark, det vill säga inte som fritids- eller rekreationsområde. Förslaget bedöms, genom föreslagna områden med allmän platsmark, att förbättra tillgängligheten för almänbeten.

Sammanfattning

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

Ändringar i plankartan:

- Användningsbestämmelse inom den norra E-området har preciserats vidare som ”Pumpstation”.
- Bestämmelse om takvinkel har ändrats för att möjliggöra tak med minsta lutning på 23 grader jämfört med 27 i granskningshandlingarna. Bestämmelsen gäller endast för huvudbyggnad.
- Angivna gatuhöjder har lagts till på plankartan.
- Skyddsbestämmelsen m_1 har ersatts med bestämmelsen a_3 om villkor för startbesked
- Bestämmelserna a_1 och a_2 har preciserats med beskrivning av vilken del av planområde de gäller.
- Avvattningsdike längs Tycklingevägen redovisas i grundkartan
- Mindre redaktionella ändringar i formuleringen av vissa planbestämmelser

Ändringar i planbeskrivningen:

- Föreslagen text har lagts till där det krävdes.
- Diagram om dagvatten har tagits bort.
- Redaktionella ändringar har gjorts så som datum i tidplanen.

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: 010-234 70 00
Webbplats: www.vadstena.se



**VADSTENA
KOMMUN**

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

www.vadstena.se