



VADSTENA  
KOMMUN

## Detaljplan för verksamhetsområde på del av fastigheten Kungs Starby 2:1



Dnr: PoB 2020-236

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

planens tidslinje

Beslut om samråd  
Beslut om granskning  
Antagande  
Laga kraft

2021-06-15, § 60  
2021-10-19, § 85  
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.

VADSTENA KOMMUN

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010-234 70 00  
E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se

## INNEHÅLL

Bakgrund .....	2
Genomförande av samråd .....	2
Inkomna yttranden och synpunkter .....	2
Referat av inkomna yttranden och synpunkter .....	3
Länsstyrelsen .....	3
Lantmäteriet.....	4
Vatten- och avfallsnämnden.....	5
Kultur- och utbildningsnämnden .....	6
Vattenfall.....	6
Miljöavdelningen .....	6
████████ ██████████ & ██████████ ██████████ .....	7
Sammanfattning.....	8

## Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden (SBN) beslutade 2021-06-15, § 60 att uppdra till plan- och bygglovavdelningen att samråda med berörda om det aktuella detaljplaneförslaget. Planarbetet bedrivs i enlighet med reglerna för standardförfarande (PBL 2010:900).

## Genomförande av samråd

Detaljplaneförslaget var föremål för samråd under tiden 28 juni – 20 augusti 2021. 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 juni 2021 i Motala-Vadstena Tidning och på kommunens digitala anslagstavla.

Kommunstyrelsen begärde och beviljades förlängd svarstid och lämnade sitt yttrande 2021-08-25. Även Länsstyrelsen begärde och beviljades förlängd svarstid och lämnade sitt yttrande 2021-09-20.

## Inkomna yttranden och synpunkter

Under samrådet inkom följande 10 synpunkter:

Avsändaren	Ankomstdatum	Inga synpunkter	Synpunkter
Skanova AB	2021-06-29	•	
Kultur och utbildningsnämnden	2021-06-29		•
Lantmäteriet	2021-07-07		•
Miljöavdelningen	2021-08-05	•	•
Vattenfall Eldistribution	2021-08-09		•
Postnord	2021-08-16	•	
Länsstyrelsen	2021-09-20		•
Vatten & avfallsnämnden	2021-08-20		•
Kommunstyrelsen	2021-08-25	•	
■■■■■ & ■■■■■ ■■■■■	2021-08-18		•

## 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

#### Riksintresset enligt 3 kap Miljöbalken

Länsstyrelsen upplyser att riksintresset för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken för länsväg 919 och förbifart Vadstena är borttaget.

*Kommentar:* Länsstyrelsens upplysning noteras och detta har åtgärdats i granskningshandlingarna.

#### Miljö kvalitetsnormen

Länsstyrelsen påminner om att det ska framgå av planen vilka vattenförekomster som är påverkade av planen, med vattenförekomstens namn och ID. Länsstyrelsen anser att beskrivningen också bör innehålla uppgifter om Vattenskyddsområde, vilket understryker sjöns betydelse som vattentäkt.

*Kommentar:* Länsstyrelsens upplysning noteras och detta har kompletterats i granskningshandlingarna.

#### Skydd mot olyckor, översvämningar och erosion

Länsstyrelsen understryker vikten av att risken för översvämning i samband med skyfall beaktas vid planläggningen. Bebyggelsemiljön måste utformas med lämplig höjdsättning och, vid behov, andra skyddsåtgärder så att skador kan undvikas vid ett 100-årsregn med klimatfaktor. Även risken för skador eller störningar på anslutande infrastruktur måste beaktas.

*Kommentar:* Synpunkten beaktas vid framtagande av granskningshandlingar. Mark närmast Ödesbögsvägen har tillförts planområdet som planläggs med markanvändningen natur för att fungera som buffertyta vid kraftiga skyfall. En skyfallskartering för Vadstena stad har tagits fram och information därifrån kompletteras i planbeskrivningen.

### Allmänt och rådgivande

#### Miljöskydd

Länsstyrelsen upplyser att det i befintliga industriområdet finns det en verksamhet, på fastigheten Alen 1, som tidigare har använt större mängder klorerade lösningsmedel för avfettning, lagring av kemikalierna har skett utomhus. Länsstyrelsen rekommenderar därför att grundvatten analyseras med avseende på klorerande alifater. Grundvattenrören som användes vid den geotekniska undersökningen kan utnyttjas för provtagning.

*Kommentar:* Länsstyrelsens upplysning noteras. En miljöteknisk markundersökning av mark och grundvatten utfördes 2018<sup>1</sup> vid två skeden i samband med detaljplanearbetet för Södra Drottningmarken (på del av Kungs Starby 2:6 m.fl) som angränsar till aktuellt planområde samt till det befintliga industriområdet. Samlingsprovet visade inga halter överstigande de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Grundvattenproverna påvisade heller inte någon förekomst av klorerande lösningsmedel. Med anledning av att ingen förekomst tidigare påvisats och att aktuell detaljplan inte planlägger för känslig markanvändning anser kommunen inte att genomföra någon ny provtagning.

#### Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas Vattenverksamhet

Länsstyrelsen uppmärksammar att omledning av vad man kallar det "kulverterade avloppsledningsdiktet" troligen kommer kräva en anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen. Eventuellt innebär det också att omprövning av

<sup>1</sup> Översiktlig miljöteknisk markundersökning, rapport 2018-05-24

*inwallningsföretaget behöver ske. Kommunen uppmantras att ta kontakt med länsstyrelsens vattenhet för diskussion om alternativen och vad de betyder.*

**Kommentar:** Länsstyrelsens synpunkt angående anmälan om vattenverksamhet har noterats och en skrivning angående detta har kompletterats i granskningshandlingarna. Avloppsledningsdikedet verkar inte tillhöra inwallningsföretaget och kommunens bedömning i nuläget är att någon omprövning inte krävs. Frågan utreds vidare under granskningskedet.

## Lantmäteriet

### Plankarta

Lantmäteriet upplyser att i plankartans rubrik står det fel fastighetsbeteckning och att det ska vara Kungs Starby 2:1 och inte 1:2 som det står nu.

**Kommentar:** Synpunkten beaktas vid framtagande av granskningshandlingar.

### Planbeskrivning

Lantmäteriet upplyser om att rubriken ”genomförande” inte kan återfinnas i planbeskrivningen och att det kan läggas till för att öka tydligheten.

**Kommentar:** Synpunkten beaktas vid framtagande av granskningshandlingar.

**Lantmäteriet anser att avsnittet rörande fastighetsrättsliga frågor bör kompletteras med följande:**

### **Inlösen av allmän plats**

Lantmäteriet noterar att det inte framgår under fastighetsrättsliga frågor att kommunen avser förvärva den mark som planområdet innefattar. Om det avses upprättas köp eller överenskommelser och en fastighetsreglering avses genomföras bör det framgå i denna del av planbeskrivningen.

De skriver vidare att då marken ännu inte ägs av kommunen utan ägs av en privatperson bör inlösenreglerna för allmänplats preciseras i planbeskrivningen och dess konsekvenser, så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

**Kommentar:** Synpunkten beaktas vid framtagande av granskningshandlingar.

### **Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning**

Lantmäteriet skriver att det inte anges något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen. De menar att det inte framgår av planbeskrivningen om kommunen avser att genomföra markanvisningar eller ingå exploateringsavtal. Om kommunen avser att upprätta sådana avtal ska även avtalens huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av sådana avtal framgå av planbeskrivningen. (PBL 4:33). Detta kan förtydligas menar lantmäteriet.

**Kommentar:** Synpunkten beaktas vid framtagande av granskningshandlingar.

## Vatten- och avfallsnämnden

Vatten- och avfallsnämnden har följande synpunkter på samrådsförslaget:

Det vatten från avledningsdiket som kommer ledas in i kommunens dagvattenledningssystem anser verksamheten ska fördröjas innan det avleds in i systemet.

**Kommentar:** *Frågan om avledningsdiket som idag löper genom planområdet utreds i samarbete med representanter från Vatten- och avfallsnämnden och kommer att lösas utanför ramarna för aktuell detaljplan.*

Verksamheten vill förtydliga i texten i planbeskrivningen att skötselväg runt fördröjningsanläggningen ska finnas. Dessutom nämns det i texten att stängsel ska sättas upp runt dagvattenanläggningen. Att sätta upp stängsel runt dammen har inget lagstöd för denna typ av område och verksamheten anser att stängsel ska undvikas på grund av drift och underhåll av anläggningen.

**Kommentar:** *Synpunkten beaktas vid framtagande av granskningshandlingar.*

Verksamheten anser att det är otydligt i planbeskrivningen om man tagit hänsyn till begränsningen i avrinningen vid skyfall som väg och rörsystem har för den vidare avrinningen västerut och hur det breder ut sig vid stora regn. Viktigt att även titta på avrinningsstråk som kommer utanför planområdet och rinner genom området för att göra en bedömning hur de ska hanteras.

**Kommentar:** *Synpunkten beaktas vid framtagande av granskningshandlingar. Mark närmast Ödesbögsvägen har tillkommit och planläggs som natur. Detta område ligger i områdets lägsta punkt och dit planområdet lutar ihållande åt väster. Vid kraftiga skyfall kan området fungera som uppsamlingsplats och skyddande.*

Verksamheten vill säkra upp ett bredare u-område, öka bredden till 10 m längs västra kanten av kvartersmarken där föreslagen framdragning av dagvattenledning från dammen kan komma att anläggas. Detta är för att säkra upp plats för den större dagvattenledningen samt möjlighet att lägga med andra ledningar i samma sträckning.

**Kommentar:** *Vatten- och avfallsnämndens synpunkt beaktas och u-området ökas från 7 meter till 10 meter.*

Det blåa E1-området för transformatorstation sträcker sig även in på prickmark med u-område på plankartan. Enligt verksamheten ska området för E1 inte sträcka sig ut över u-området.

**Kommentar:** *Synpunkten beaktas vid framtagande av granskningshandlingar.*

Önskar förtydliga på sid 23 i planbeskrivningen att förutom att fastighetsägaren står för energikostnad för en pumphuset så står fastighetsägaren för kostnaden av brunnen som är placerad inom fastigheten

**Kommentar:** *Vatten- och avfallsnämndens önskemål beaktas och föreslagen skrivning läggs till granskningshandlingarna.*

## Kultur- och utbildningsnämnden

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

Kultur- och utbildningsnämnden anser att det visuella intrycket kan förbättras. De skriver att området är tillfart till Vadstena söderifrån och det första besökare söderifrån möts av. Det vore därför önskvärt att detaljplanen reglerar fasadernas utformning för att vara estetiskt tilltalande. Detta kan ske till exempel genom att anknyta i arkitektur och färgval till befintliga ekonomibyggnader från Kungs Starby gård.

***Kommentar:** Synpunkten beaktas vid framtagande av granskningshandlingar.*

## Vattenfall

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

Vattenfall framhäver att de är nöjda med placeringen av E-området för transformatiostation men vill dock att området flyttas två meter från gatan. De skriver också att de vill att området ska ha en areal på 10x10 meter.

***Kommentar:** Synpunkterna beaktas vid framtagandet av granskningshandlingarna och området utökas till 10x10 meter.*

Vidare undrar Vattenfall hur brett u-området vid 20 kV kabeln är och om inmätningar har gjorts för att säkerställa kabelns och u-områdets exakta läge i plankartan. De skriver att vattenfall vill att u-området ska vara 4 meter brett (2 meter på varje sida om kabeln).

***Kommentar:** Synpunkterna beaktas vid framtagandet av granskningshandlingarna. U-området har breddats till 10 meter för att även inrymma dagvattenledningar.*

## Miljöavdelningen

Miljöavdelningen har kommit in med följande synpunkter under samrådsskedet:

De skriver att de inte har något att erinra om nedanstående synpunkter beaktas

### **Geoteknisk undersökning**

Lokal stabilitet vid schakt ska beaktas.

### **Buller**

De hänvisar till planbeskrivningen att det framgår att genomförandet av planen kan leda till en marginell ökning av trafiken men att det inte finns någon markanvändning som är känslig för trafikbuller i området. De anser att man bör beakta externt industribuller från utökade industriområdet om man i framtiden vill exploatera bostadsområdet Drottningmarken ytterligare.

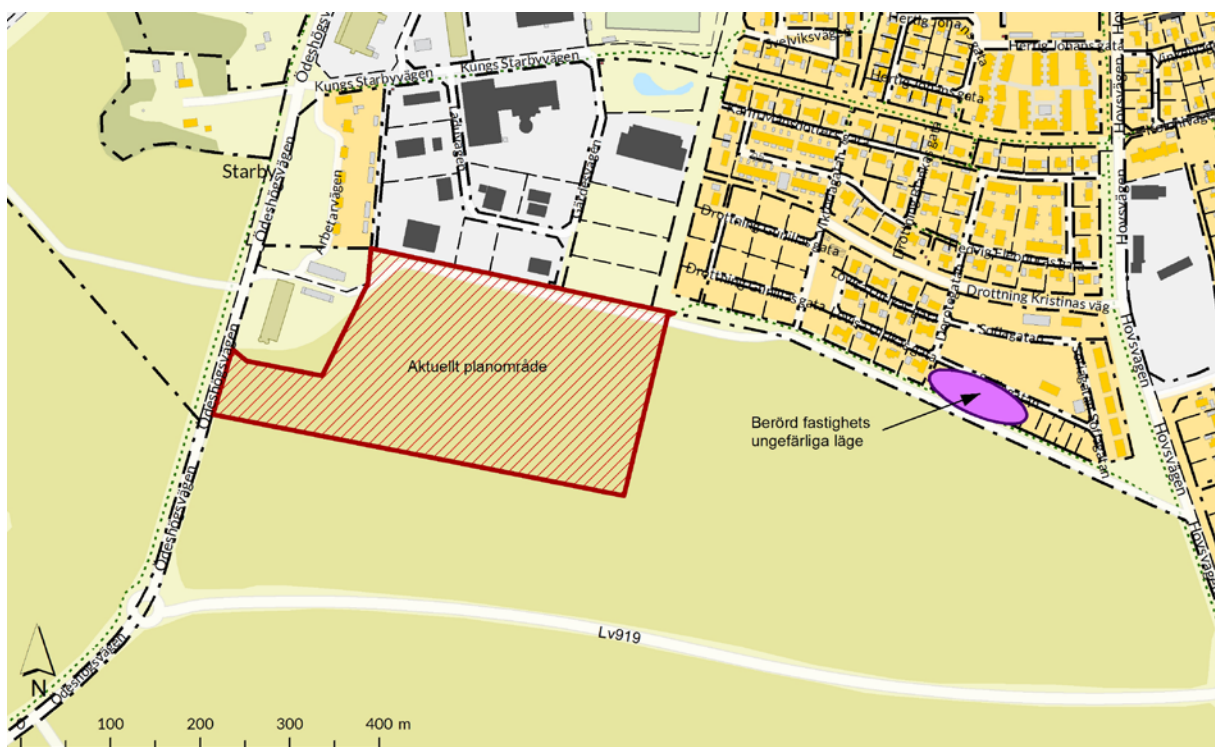
***Kommentar:** Synpunkterna noteras.*

██████████ & ██████████  
 ██████████ och ██████████ bestrider förslaget av följande skäl:

- Det första skälet till bestridandet skriver de är att som nyinflyttade till nya området Drottningmarken blev de sagda att ingen utbyggnad skulle ske på fälten mellan husen och Motalavägen. När nu så planeras redan en månad senare är det en bitter nyhet att läsa.
- De skriver att det andra skälet till deras bestridande är att de vill förhindra eventuella ytterligare planer på utbyggnad av redan planerat verksamhetsområde.
- Tredje och sista skäl till bestridandet är att de ser ett bevarande och att ta tillvara på Sveriges minskande bördiga åkermark och skickar med en länk till en artikel från LRF ([Åkermarken ovärderlig för samhällets ekosystemtjänster - LRF](#)).

**Kommentar:** *Aktuellt område är utpekad i översiktsplanen från 2013 som utveckling av industriområde Kungs Starby. Då, liksom nu görs bedömningen att läget för detta är det mest lämpliga. Det är viktigt att växa på ett sådant sätt som nyttjar befintlig infrastruktur och service på ett effektivt sätt. Vadstena stad omges nästan uteslutande av åkermark, dessutom brukningsbar av hög kvalitet. Enda möjligheten för Vadstena stad att växa är att ta i anspråk jordbruksmark. Det finns således inga andra alternativa lägen som lämpar sig bättre för ändamålet. Länsstyrelsen har inte haft erinringar mot utveckling på det aktuella området vare sig i översiktsplanen eller i samrådsskedet för aktuellt planområde.*

*Dessutom ligger inte aktuellt planområde mellan husen och länsväg 919, som det tydligt redovisas i kartutdraget nedan, där den berörda fastighetens läge ungefärligt är markerat.*





## 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 ökat för att inbegripa marken mellan dagvattendammen och Ödeshögsvägen som kommer att användas som avlastningsyta för eventuella översvämningar
- U-området har blivit bredare
- Användningsbestämmelsen ”Tekniska anläggningar” har ändrats till ”Pumpstation” för ökad tydlighet
- Grundkartan har uppdaterats.

### Ändringar i planbeskrivningen:

- Omnämmandet av riksintresset för kommunikationer har tagits bort.
- Vattenförekomsterna har beskrivits med beteckning och ID
- Mer omfattande beskrivning av hur planområdet är tänkt att klara 100-årsregn med hjälp bland annat av avlastningsyta som nu planläggs med ändamål Natur
- Komplettering med uppgifter angående avloppsledningsdiket och tilltänkta åtgärder samt kopplingar till invallningsföretaget
- En mer omfattande genomförandebeskrivning har gjorts där kommunens åtaganden tydligare framgår
- Frågor rörande vatten- och avfallsverksamhet har förtydligats och planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter angående ansvars- och kostnadsfördelning rörande tekniska anläggningar inom kvartersmark
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om färgsättning

### Övrigt:

- Redaktionella ändringar av förslaget

Anna Säfström  
Plan- och bygglovschef

Joakim Arnåsen  
sammansplanerare

---

## Kontaktuppgifter

Vadstena kommun, Plan- och bygglovavdelningen  
Adress: Klosterledsgatan 35, 592 80, Vadstena  
E-post: [planochbygg@vadstena.se](mailto:planochbygg@vadstena.se)  
Telefon: 010- 234 70 00  
Webbplats: [www.vadstena.se](http://www.vadstena.se)

---



**VADSTENA  
KOMMUN**

VADSTENA KOMMUN

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010-234 70 00  
E-POST [vadstena.kommun@vadstena.se](mailto:vadstena.kommun@vadstena.se) WEBB [www.vadstena.se](http://www.vadstena.se)