



VADSTENA
KOMMUN

Detaljplan för nya bostäder inom del av fastigheten Kvissberg 2:2 och Kvissberg 2:3

Undersökning av betydande miljöpåverkan



Upprättad:	juli 2021
Revidering #	januari 2023

PLAN & BYGGLOVAVDELNINGEN

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010- 234 70 00

EPOST planochbygg@vadstena.se WEBB www.vadstena.se

BAKGRUND

Plan- och bygglovavdelningen fick 2021-03-16 § 19 i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att påbörja detaljplanarbetet med syfte att möjliggöra för nya bostäder inom del av fastigheten Kvissberg 2:2 och Kvissberg 2:3.

Vadstena växer och det finns ett behov av ytterligare mark för bostäder inom Vadstena stad. Planområdet är utpekade i gällande översiktsplan som område för bostäder och till viss del handel. Planområdets läge i staden anses strategiskt med hänsyn till närhet av redan befintlig infrastruktur som busshållplats, gator, förskola och ledningsnät. Beslut om att påbörja detaljplanarbetet fattades 2021-03-16 av samhällsbyggnadsnämnden och beslutet ligger till grund för denna detaljplan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att

- möjliggöra för bostadsbebyggelse, vårdverksamhet samt viss möjlighet till centrumändamål. Planens intentioner är en traditionell stads- och villamiljö anpassad till Vadstenas skala med möjlighet till en blandad bebyggelse avseende utformning och upplåtelseform.
- genom tillkommande bebyggelse bidra till Motalavägens omvandling från väg till gata och därmed bidra till en mer stadsmässig entré.
- genom en utbyggnad av området medföra att det befintliga bostadsområdet Kvissberg tydligare sammanfogas med staden.
- anpassa planen så att den inte innebär någon påtaglig skada på riksintresset – Höjder och kvarter ska anpassas och hållas låga så att de inte stör Vadstenas stadssiluett.

tillskapa en tät bebyggelse som hushåller med och utnyttjar jordbruksmarken på ett effektivt sätt och samtidigt kan dra nytta av befintlig infrastruktur, service och andra resurser.

SAMLAD BEHOVSBEDÖMNING

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

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

Ställningstagande i denna undersökning kommer att uppdateras kontinuerligt under planarbetet.

CHECKLISTA FÖR UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Denna checklista utgör arbetsunderlag för att bedöma behovet av en miljöbedömning av detaljplanen. Den används även för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning. Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna i denna checklista måste omvärderas.

Kategori	Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Markanvändning och markförhållanden	Markanvändning	Marken inom detaljplaneområdet är idag inte detaljplanelagd och används för jordbruk.	Planförslaget innebär att ca 7,75 ha jordbruksmark tas i anspråk för bostadsändamål, kompletterat med centrumändamål, vårdändamål och allmän platsmark.	
	Geologi	De ytliga jordlagren består främst av lerig morän och sandig morän. Jorddjupet uppskattas till 3 till 10 meter. SGU:s berggrundskarta beskriver att berggrunden förväntas utgöras av kalksten. Radonhalterna har inte utretts.	Områdets geologiska förhållanden bedöms generellt som goda för det tilltänkta ändamålet. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka markens geologi på ett oacceptabelt sätt. Radonskyddande byggnadsutförande krävs inom hela planområdet.	
	Förorenad mark	Inga kända föroreningar finns inom området och inte heller har det funnits någon känd bebyggelse eller verksamhet med potentiell förorening på platsen.		
Vatten och MKN för vatten	Yt- och grundvatten	Ytvatten förekommer inte inom planområdet.		
	Dagvatten	Dagvatten rinner fritt på jordbruksmarken idag och omhändertas av jorden		

Luft och MKN för luft	Luft	Inga kända luftföroreningar har påträffats eller rapporterats inom och i direkt anslutning till planområdet. En billackeringsverksamhet ligger norr om planområdet.	Plangränsen ligger cirka 10 meter från fastigheten där billackeringsverksamheten bedrivs. Detaljplaneförslaget medger byggrätt för huvudbyggnad på 100 meters avstånd från verksamheten. Inga utsläpp till luft och vatten utöver vad som normalt kan ses, förväntas i och med den planerade exploateringen.	
Skyddade områden och arter	Riksintressen	Planområdet berörs av följande riksintressen: Riksintresse för det rörliga friluftslivet, Riksintresse för kulturmiljövården, Stoppområde för höga objekt	Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt till en nivå som anses oacceptabel.	
	Områdesskydd vatten, natur och arter	Jordbruksmark utgör värdefull resurs som bör tas i anspråk på ett ansvarsfullt sätt.	Det inte är möjligt att på ett tillfredsställande sätt tillgodose behovet av bostäder i Vadstena genom att ta i anspråk annan mark än denna. Utbyggnaden av bostäder är av sådant väsentligt samhällsintresse att ett ianspråktagande är motiverat.	
	Områdesskydd kultur	Vadstenas stadssiluett är skyddat riksintresse	Planförslaget med begränsad byggnads- och nockhöjd bedöms inte skada stadssiluetten. Bebyggelsen vid stadens ytterkant begränsas ytterligare i både utformning och höjd.	
Naturvärden och biologisk mångfald	Naturmiljö	Planområdet utgör jordbruksmark.	Planförslaget bedöms inte påverka den biologiska mångfalden utanför planområdet.	

	Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Marken inom planområdet har ingen betydelse för rekreation och friluftsliv idag.	Planförslaget innebär att ytor för utomhusvistelse och rekreation skapas.	
Kulturvärden och arkeologi	Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Inga historiskt och kulturellt betydelsefulla områden finns inom planområdet.		
	Fornlämningar	En arkeologisk utredning etapp 1 och 2 har beställts.		
Klimat och naturresurser	Klimat och klimatförändringar	I tätorter riskerar särskilt lågpunkter i stadsmiljön att ställas under vatten där dagvattensystemen är underdimensionerade och där det inte finns ytliga avrinningsmöjligheter. Högre temperaturer observeras också i tätorter i samband med ökad exploateringsgrad och täthet.	Erforderliga åtgärder för dagvattenhantering kommer att vidtas vid utbyggnad av området. Grundläggning regleras med bestämmelser för tekniskt utförande för att säkerställa att ingen konstruktion skadas av översvämningvatten vid de förväntade nivåer av skyfall.	

	Naturresurser	I och med sin nuvarande användning är marken av nationell betydelse. Jordbruk bidrar bland annat till biologisk mångfald.	Ställningstagandet att ta marken i anspråk för bostadsändamål fattades i översiktsplanarbetet mot bakgrund av att kommunens bostadsförsörjningsbehov behöver tillgodoses. Vadstena stad omges av Vättern och jordbruksmark vilket medför att det enda realistiska alternativet för stadens utveckling är att nyttja delar av jordbruksmark. Val av aktuellt läge grundar sig på att området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, mittemot kommunens nya förskola och vid stadens entré från Motala, en attraktiv stadsdel.	
	Energi, transporter och avfall		Planförslagets genomförande kommer att generera visst byggavfall under utbyggnadsskedet. Avfallet från området kommer att omhändertas enligt kommunens regler för avfallshantering.	
Risker och störningar för människa och miljö	Buller	En trafikbullerutredning har utförts	Särskilda planbestämmelser säkerställer att inga bostäder utsätts för buller som överskrider riktvärdena för buller vid bostäder.	
	Transport av farligt gods på väg och järnväg	Inga	Inga	
	Risk för verksamhet och flyg för människa och miljö	Inga	Inga	

	Övriga risker och störningar för människa och miljö		Den planerade exploateringen bedöms inte innebära risker för allvarliga olyckor i större omfattning än vad som förväntas i en vanlig bostadsmiljö. Utformningen av bilvägar planeras göras på ett sätt som skapar trafiksäkra miljöer i högsta möjliga utsträckning.	
--	---	--	--	--

SAMMANFATTNING

Platsen

Planförslaget innebär att cirka 7,75 ha jordbruksmark tas i anspråk för bostadsändamål. Åtgärden motiveras av kommunens bostadsförsörjningsbehov.

Påverkan

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

Planen

Detaljplanen bedöms inte negativt påverka möjligheten att uppfylla uppsatta miljömål.

SLUTSATSER OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Utifrån ovanstående bedömning anses detaljplaneförslaget inte ge upphov till någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap, 34 § PBL behöver därför inte upprättas.

Underlag för behovsbedömningen

Bedömningen ovan grundar sig på allmän information som framkommit under det inledande detaljplanearbetet, övriga planeringsförutsättningar samt bedömning av förutsättningar på platsen.

MEDVERKANDE

Undersökningen är upprättad inom plan- och bygglovavdelningen av samhällsplanerare Joakim Arnåsen i dialog med plan- och bygglovschefen Anna Säfström. Under upprättandet har internt samråd kring miljöpåverkan genomförts med berörda tjänstepersoner på miljöavdelningen.