



VADSTENA  
KOMMUN

# Detaljplan för nya bostäder inom fastigheten Tegelbruket 1:1 m.fl.

## Planbeskrivning



## Samrådshandling

Diarienummer: PoB 2022-55  
Beslut om samråd: 2024-03-19, §23

## OM DETALJPLANEN

### VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Det är kommunen som tar fram en detaljplan och du som medborgare har möjlighet att ta del av informationen och lämna idéer och synpunkter.

### DETALJPLANENS HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning\*
- Utlåtande\*

Utredningar och övriga bilagor:

- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2
- Geoteknisk utredning ink miljöteknisk markundersökning
- Dagvattenutredning
- Fastighetsbestämning

Planhandlingar finns tillgängliga på kommunens webbplats [www.vadstena.se](http://www.vadstena.se). Under samråd och granskning finns materialet utställt i kommunhuset, Klosterledsgatan 35 och på biblioteket, Slottsgatan 10 under dess öppettider.

Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen eller finns endast i skyddad version på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU).

## DETALJPLANEPROCESS

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen handläggs enligt reglerna för standardförfarande. Planen befinner sig i samrådsskedet. Under samrådet respektive granskningen inhämtas synpunkter från berörda.

Standardförfarande



## FRÅGOR OCH SYNPUNKTER

Skriftliga synpunkter skickas via e-post till [planochbygg@vadstena.se](mailto:planochbygg@vadstena.se) eller via vanlig post till Klosterledsgatan, 35, 592 80 Vadstena. Skriftliga yttranden diarieförs som offentliga handlingar.

Vid frågor, kontakta Vadstena kommun, plan- och bygglovavdelningen, telefon 010-234 70 00.

## BESLUT OCH TIDPLAN

Beslut om uppdrag	Samhällsbyggnadsnämnden	2022-03-15, § 26
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2024-03-19, § 23
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	
Beslut om godkännande	Samhällsbyggnadsnämnden	
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	
Laga kraft		

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Om detaljplanen .....</b>	<b>1</b>
Vad är en detaljplan? .....	1
Detaljplanens handlingar.....	1
<b>Detaljplaneprocess.....</b>	<b>2</b>
Frågor och synpunkter .....	2
Beslut och tidplan.....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>6</b>
Sammanfattning.....	6
Detaljplanens syfte och huvuddrag.....	7
Plandata.....	7
<b>Planeringsförutsättningar.....</b>	<b>8</b>
Översiktsplan .....	8
Detaljplanens förenlighet med översiktsplanen.....	8
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	9
Förenlighet med miljöbalken .....	10
Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden .....	10
Riksintresse för turism- och rörligt friluftsliv (Vättern med öar och strandområden) .....	10
Riksintresse för naturvård - Vättern.....	11
Riksintresse för kulturmiljövården (Vadstena [E8]).....	12
Natura 2000 Fågeldirektivet och Habitatdirektivet .....	13
Vattenskyddsområde Vättern.....	14
Riksintresse för totalförsvarets militära del .....	14
Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning .....	15
Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden.....	15
Skydd av områden .....	16
Strandskydd .....	16
Vattenskyddsområde och NATURA2000.....	18
Hälsa och säkerhet.....	18
Trafikbuller .....	18
Förorenad mark.....	20
Radon.....	20
Geotekniska och hydrogeologiska förutsättningar .....	21
Grundvatten .....	21
Grundläggning.....	22
Kulturmiljö och fornlämningar .....	23
Fysisk miljö.....	23
Teknisk infrastruktur .....	23
Trafik.....	23

Ledningar .....	23
Service.....	24
<b>Planens innebörd.....</b>	<b>25</b>
Motiv till detaljplanens regleringar .....	26
Användning av allmän plats .....	26
Användning av kvartersmark.....	26
Användning av vattenområde.....	26
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	26
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	27
Egenskapsbestämmelser för vattenområden.....	30
Egenskapsbestämmelser för hela planområdet.....	30
Omhändertagande och utveckling av värden och karaktärsdrag.....	30
Bebyggelsen .....	30
Byggnaderna.....	30
Gårdar, parker och gaturum .....	30
<b>Konsekvenser.....</b>	<b>32</b>
Sociala konsekvenser.....	32
Barnperspektiv .....	32
Miljö- och riskfaktorer.....	32
Buller och luft .....	32
Klimatanpassning.....	33
Påverkan på MKN.....	33
Markavvattningsföretag.....	34
Avvägningar och hänsyn till motstående intressen .....	35
Inspråktagande av jordbruksmark.....	35
Påverkan på stadssiluetten – avvägning mot riksintresset för kulturmiljövården Vadstena [E8].....	37
<b>Genomförande av detaljplanen .....</b>	<b>42</b>
Organisatoriska frågor .....	42
Tidplan för planarbetet.....	42
Tidplan för detaljplanens genomförande .....	42
Genomförandetid .....	42
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	42
Allmän plats.....	42
Kvartersmark .....	43
Ledningar .....	43
Avtal.....	43
Exploateringsavtal.....	43
Fastighetsrättsliga frågor.....	43
Ledningsrätter och övriga rättigheter .....	43

Fastighetsbildning .....	44
Teknisk försörjning .....	45
Ekonomiska frågor .....	45
Planekonomi .....	45
Kommunala investeringar och kostnader .....	45
Arkeologi .....	45
Fastighetsbildning med mera .....	46
Anslutningsavgifter .....	46
Flytt av ledningar .....	46
Tekniska frågor .....	46
Allmän plats .....	46
Verksamhetsområden för vatten, spillvatten och dagvatten .....	46
Utbyggnad av dricksvatten, spillvatten och dagvatten .....	47
Fjärrvärme .....	49
El .....	50
Tele och opto .....	50
Avfall .....	50
Medverkande .....	51
Plankarta .....	52
Planbestämmelser .....	53

## INLEDNING

*I detta kapitel beskrivs bakgrunden till planen, planens syfte och mål samt plandata som beskriver planområdet.*

## SAMMANFATTNING

Detaljplanens intention är att möjliggöra för småskalig bostadsbebyggelse, anpassad till områdets karaktär, med särskild hänsyn till aspekter så som gestaltning och tillgänglighet.

Vadstena kommun är en attraktiv ort för bostäder med stadsnära lägen som kombinerar närhet till Vättern, god tillgång till service och teknisk infrastruktur.

Planområdet ligger strax norr om Vadstena stad, intill Vätterviksbadet och i anslutning till länsväg 919, nära till gång- och cykel, kollektivtrafik och i anslutning till utbyggd teknisk infrastruktur.

Fastighetsägaren till Tegelbruket 1:1 inkom under 2021 med en begäran om planbesked om att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom fastigheten.

Samhällsbyggnadsnämnden i Vadstena kommun har 2022-03-15 § 26 beviljat positivt planbesked för att, genom upprättande av en ny detaljplan, möjliggöra för uppförande av bostäder inom fastigheten Tegelbruket 1:1. Plan- och bygglovavdelningen fick 2022-03-15 § 26 i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet. Under arbetet utökades planområdet för att även omfatta intilliggande fastigheter Tegelbruket 1:2, 1:3 och 1:4.

Området ingår i ett så kallat utredningsområde i Vadstena kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2013-06-19 § 114, där ny bebyggelse föreslås, och planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts enligt reglerna i plan- och bygglagen och miljöbalken. Bedömningen är att planförslagets genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planarbetet bedrivs i enlighet med reglerna för standardförfarande (PBL 2010:900).

Områdets läge innebär att ett antal frågor behöver utredas vidare inom ramarna för detaljplanarbetet, så som strandskydd, anspråkstagande av jordbruksmark med flera.

## DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för småskalig bostadsbebyggelse inom fastigheten Tegelbruket 1:1.

I planens huvuddrag ingår även att ge likvärdiga planeringsförutsättningar till befintlig bostadsbebyggelse inom planområdets redan detaljplanelagda del samt stärka och skydda den allmänrättsliga förgängligheten till stranden genom utökad parkmark.

## PLANDATA

Aktuellt planområde ligger norr om Vadstena stad, i anslutning till Vätterviksbadet (campingområdet) och angränsar i söder och väster till jordbruksmark, i öster till länsväg 919 mot Motala, i norr till återstående del av fastigheten Tegelbruket 1:1 och bortom den till privat bostadsfastighet. Norr-nordväst angränsas planområdet av sjön Vättern.

Planområdets totala areal är 3,32 ha och all mark är privatägd. Cirka 0,8 ha utgör bostadsfastigheter som sedan tidigare är detaljplanelagda. Återstående del utgörs av jordbruksmark och mindre grusvägar med begränsad växtlighet. Längs planområdets södra och sydvästra gräns löper ett avvattningsdike.



Figur 1: Orienteringsbild över planområdet (röd skraffering)



## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I denna del beskrivs tidigare kommunala ställningstaganden som är relevanta för detaljplanen direkt eller indirekt, såsom kommunala planer, program och beslut m.m.

### ÖVERSIKTSPLAN

Vadstena kommuns översiktsplan antogs 2013<sup>1</sup>. Planområdet ligger inom Utredningsområde 1. Där framgår kommunens intentioner för framtiden, bland annat att det är viktigt att studera hur en utbyggnad av området påverkar utblickarna mot Vättern, både från förbifarten och från Motalavägen samt att problematiken kring strandskydd och jordbruksmark ingående studeras. Vidare behövs även geoteknik, trafikföring och stadens samband studeras, innan en lämplig markanvändning kan bedömas.

Kommunens intentioner vad gäller bostadsutveckling inom området uttrycks tydligt i översiktsplanen. Den föreslagna bebyggelsen kompletterar dem befintliga bostadsfastigheterna i ett attraktivt läge med närhet till staden och service samt teknisk infrastruktur som redan finns i området.



Figur 2: Utdrag ur översiktsplan för Vadstena kommun, antagen i juni 2013

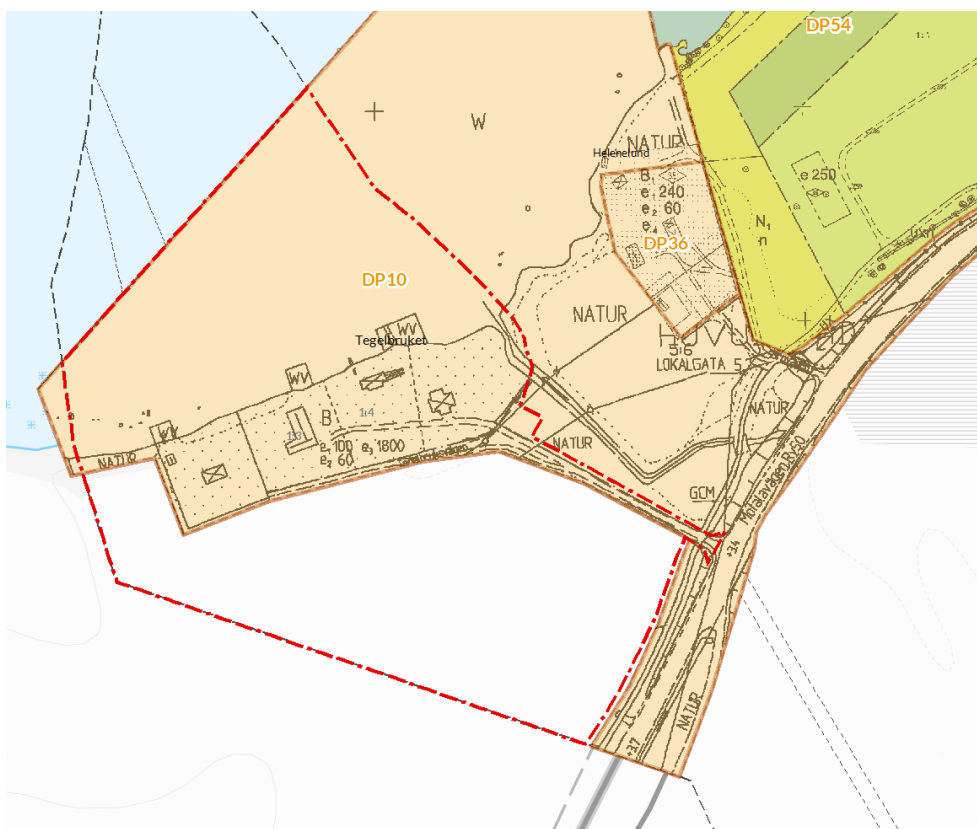
### Detaljplanens förenlighet med översiktsplanen

Den samlade bedömningen är att aktuellt detaljplaneförslag inte strider mot översiktsplanen.

<sup>1</sup> Översiktsplan för Vadstena kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013-06-19 § 114

## DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN

Inom planområdets norra del gäller detaljplanen DP10, antagen 1990-09-20 som medger markanvändning bostäder inom den berörda delen samt en mindre naturremsa i områdets nordvästra hörn. Planen reglerar även att grusvägarna inom planområdet utgör allmän platsmark, dock med enskilt huvudmannaskap.



Figur 3: Gällande detaljplaner inom och i anslutning till planområdet

Delar av DP10 utanför det nu aktuella planområdet, har under senare år ersatts av nyare detaljplaner (DP36, antagen 1997-05-12 och DP54, antagen 2005-02-01).

## FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

*I detta kapitel beskrivs detaljplanens förenlighet med miljöbalken, såsom riksintressen, strandskydd mm.*

### **Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden**

I 3:e kapitlet miljöbalken regleras att ”mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov”. Användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Riksintresseområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön, försvåra tillkomst, utvinning eller utnyttjande av sådan anläggning.

### **Riksintresse för turism- och rörligt friluftsliv (Vättern med öar och strandområden)**

Planområdet berörs av riksintresset för rörligt friluftsliv och ska skyddas mot åtgärder och ingrepp som påtagligt kan skada natur- och kulturvärdena. Vid bedömningen om exploatering eller annat ingrepp i miljön kring Vättern ska turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivet, intressen särskilt beaktas. Vättern med sin möjlighet till båtliv, fiske och bad vid orörda stränder är en viktig del av friluftslivet.

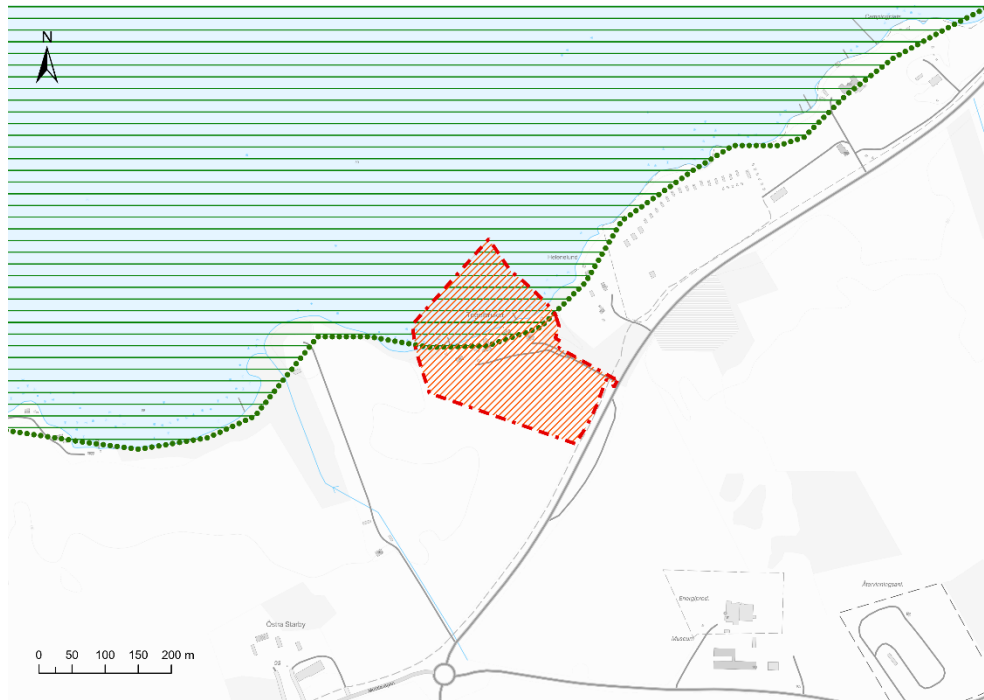
Planområdet består delvis av redan detaljplanelagd och bebyggd mark och delvis av jordbruksmark. Området bedöms därmed starkt begränsad för allmänheten att nyttja, då tillgängligheten till stranden är begränsad. I närområdet finns dessutom flera högvärdiga natur- och rekreationsområden, såsom Tycklingehalvön och områden i anslutning till Vadstena Camping.

Aktuellt planarbete kommer, genom tillkommande allmänna platser och därmed ökad tillgänglighet, att förbättra tillgång till strandområdet för allmänheten. Den planerade bostadsbebyggelsen innebär att fler invånare kommer att bo närmare Vättern och få lättare tillgång till de värden som riksintresset beaktar.

Planförslaget bedöms därmed inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset, utan tvärtom stärka det, genom att fler människor får lättare tillgång till riksintressets värden.

## Riksintresse för naturvård - Vättern

Planområdet ligger i anslutning till riksintresseområdet för naturvård – Vättern. Planförslaget innebär endast potentiell påverkan på riksintresset på grund av utsläpp av dagvatten. En dagvattenutredning har tagits fram i syfte att redogöra för vilka åtgärder som ska vidtas för att säkerställa att något orenat dagvatten inte ska släppas i recipienten. Bedömningen är att genomförandet av planförslaget inte kan antas medföra negativ påverkan på riksintresset.

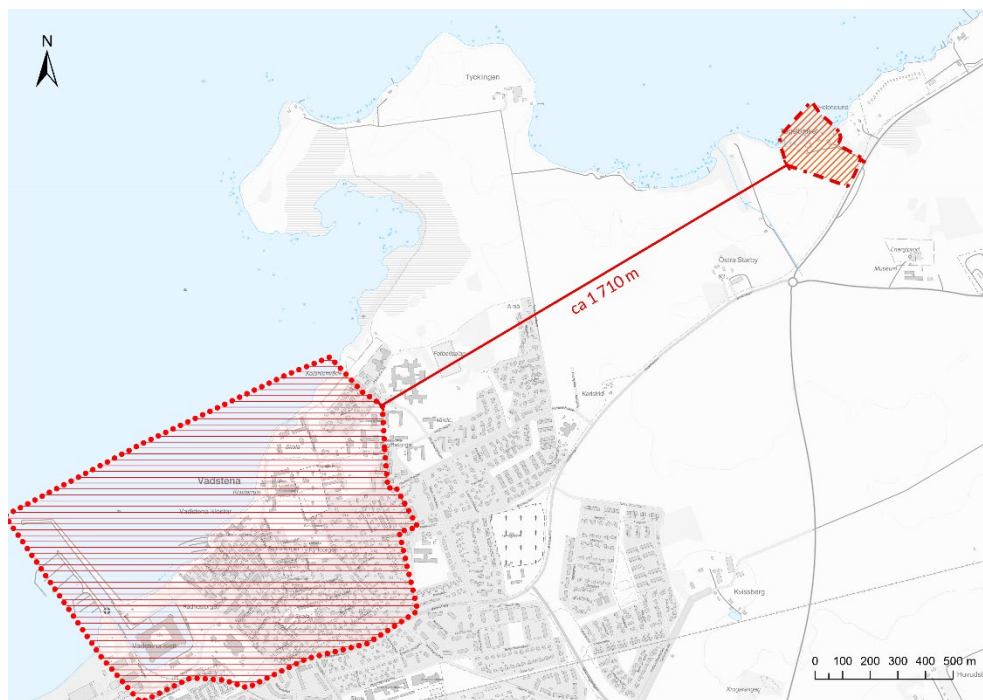


Figur 4: Planområdets läge i förhållande till område för riksintresse för naturvård

### Riksintresse för kulturmiljövården (Vadstena [E8])

Vadstena innerstad är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Enligt miljöbalken 3 kap 6 § ska områden som är av riksintresse för kulturmiljövården skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Riksintressets beskrivning av Vadstena är den av en småstadsmiljö och andligt centrum. Utöver stadsplanen och de profana byggnaderna i den centrala delen av staden, är också siluetten och anblicken från det omgivande slättlandskapet viktiga uttryck. Bebyggelsen präglas av en småskalighet och grönskande tomter mot stadens ytterkanter.

Planområdet är beläget cirka 1 700 meter utanför riksintressets geografiska gräns. Längs länsväg 919 vid Vadstenas norra infart uppfattas stadens siluett med klosterkyrkan, rödtornet och slottet som bäst.



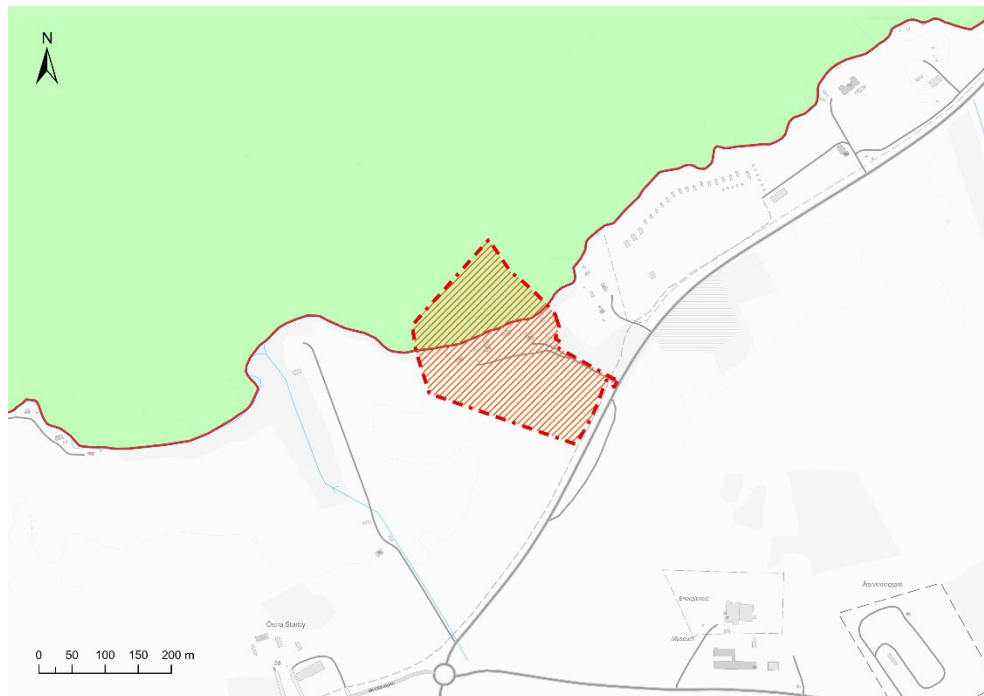
Figur 5: Planområdets läge i förhållande till område för riksintresse för kulturmiljövården Vadstena [E8]

En volymstudie och siktstudie har tagits fram och slutsatsen är att genomförandet av detaljplanen inte medför påtaglig skada på riksintresset, se vidare resonemang i avsnittet Påverkan på stadssiluetten – avvägning mot riksintresset för kulturmiljövården Vadstena [E8], sida 37.

## Natura 2000 Fågeldirektivet och Habitatdirektivet

Planområdet ligger intill Natura 2000-området för Vättern (Östra), anspråk fågeldirektivet och habitatdirektivet (MB 7 kap. 27 §). Planförslaget omfattar inte något vattenområde och eventuella konsekvenser bedöms endast kunna tillkomma på grund av utsläpp av dagvatten till Vättern.

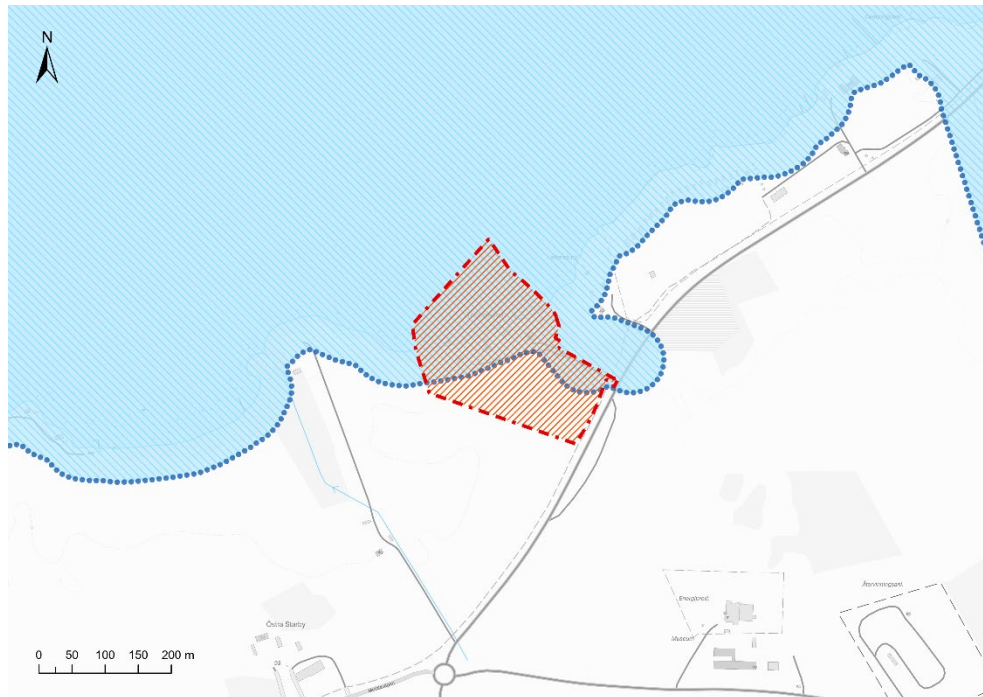
Detaljplaneförslaget innebär en omfattande lösning för omhändertagande av dagvatten (se även relevant kapitel), avsedd att säkerställa planens förhållning till miljö kvalitetsnormerna (MKM) för vatten. Bedömningen är att genomförandet av detaljplaneförslaget inte kan antas medföra negativa konsekvenser för riksintresset för Natura 2000.



Figur 6: Planområdets läge i förhållande till område för Natura 2000 (SPA och SCI)

## Vattenskyddsområde Vättern

Vättern är vattenskyddsområde inrättat av Länsstyrelsen 2014-01-30. Vattenskyddsområdet bedöms endast kunna skadas på grund av dagvattenutsläpp. Detaljplaneförslaget innebär en omfattande dagvattenhantering som säkerställer att MKM för vatten uppfylls. Bedömningen är att genomförandet av planförslaget inte kan antas medföra negativ påverkan på vattenskyddsområdet.



Figur 7: Planområdets läge i förhållande till vattenskyddsområdet för Vättern

## Riksintresse för totalförsvarets militära del

Planområdet berörs även av riksintresset för totalförsvarets militära del, påverkansområden.

Påverkansområden som berörs av planförslaget är stoppområde för höga objekt TM0024 Malmens flottilflygplats samt MSA-områden TM0024 Malmens flottilflygplats och TM0056 Karlsborgs övningsflygplats.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset då ingen bebyggelse som överskrider gränsen för höjdanvisning i riksintresset kommer att möjliggöras.

## Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet och bestämmelser kring detta återfinns i miljöbalkens 5:e kapitel.

Planens genomförande kan väntas medföra viss ökad biltrafik i området men inte av sådan omfattning att miljökvalitetsnormen för luft påverkas.

En dagvattenutredning har tagits fram som visar att det är möjligt att lösa dagvattenhantering inom planområdet så att miljökvalitetsnormen för vatten inte påverkas. Planområdet berör vattenförekomsterna Motala-Klockrike (grundvattenförekomst, SE648851-146082) och Vättern – Storvättern (SE646703-142522). Den planerade exploateringen medför ofrånkomligen viss ökning i avrinningen till Vättern. Genom föreslagna åtgärder inom planområdet såsom torrdamm (översvämningsyta) och svackdiken uppnås önskad reningsgrad så att miljökvalitetsnormen för vatten inte påverkas för de två vattenförekomsterna.

## Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden

Enligt 4 kap 3 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Planförslaget innebär att cirka 2 ha jordbruksmark tas i anspråk för nya bostäder, lokaliserade intill ett område med sedan tidigare befintliga bostäder.

Planområdet ingår i Utredningsområde 1, Östra Starby i Vadstena kommuns gällande översiktsplan, som pekas ut som område med möjlighet till utveckling av nya bostäder. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande till översiktsplanen inte haft några synpunkter kring kommunens utpekade utredningsområden eller övriga områden för bebyggelse i stadens utkant, utöver hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården och arkeologi.

Översiktsplanens övergripande inriktning handlar om att vara sparsam med jordbruksmark och undvika spridd bebyggelse. Ny bebyggelse ska lokaliseras så att befintliga bebyggelsegrupper förtätas eller utvidgas. Lokaliseringen i det aktuella läget fördelaktigt varför det redan finns teknisk infrastruktur i området. Dessutom utgör den berörda marken ett förhållandevis litet jordbruksblock med begränsat värde för livsmedelsförsörjning.

Trots detta gäller att det bara är väsentliga samhällsintressen som tillåts exploatera jordbruksmark. Kommunen gör bedömningen att utveckling av området för bostäder utgör ett sådant väsentligt samhällsintresse som beskrivs i miljöbalken, läs vidare i avsnittet ”Anspråktagande av jordbruksmark”, sida 35.



## SKYDD AV OMRÅDEN

### Strandskydd

Regler för strandskydd gäller för alla vatten, oavsett storlek och typ eller huruvida de är naturliga eller artificiella. Aktuellt planarbete berörs av strandskydd från Vätterns strand.

### Kvartersmark

Strandskyddet är idag upphävt inom delar av den detaljplanelagda delen av planområdet (Länsstyrelsens beslut 2321–842/90, 1990-01-22). Strandskyddet återinträder dock i samband med denna detaljplaneprovning.

Kommunen får upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. I 7 kap. 18c § miljöbalken beskrivs 6 förutsättningar som kan avses som särskilda skäl vid provningen av en fråga om upphävande av strandskyddet.

### Bedömning kring strandskyddets upphävande

Inom planområdet bedöms strandskyddet kunna upphävas med hänvisning till följande tre särskilda skäl:

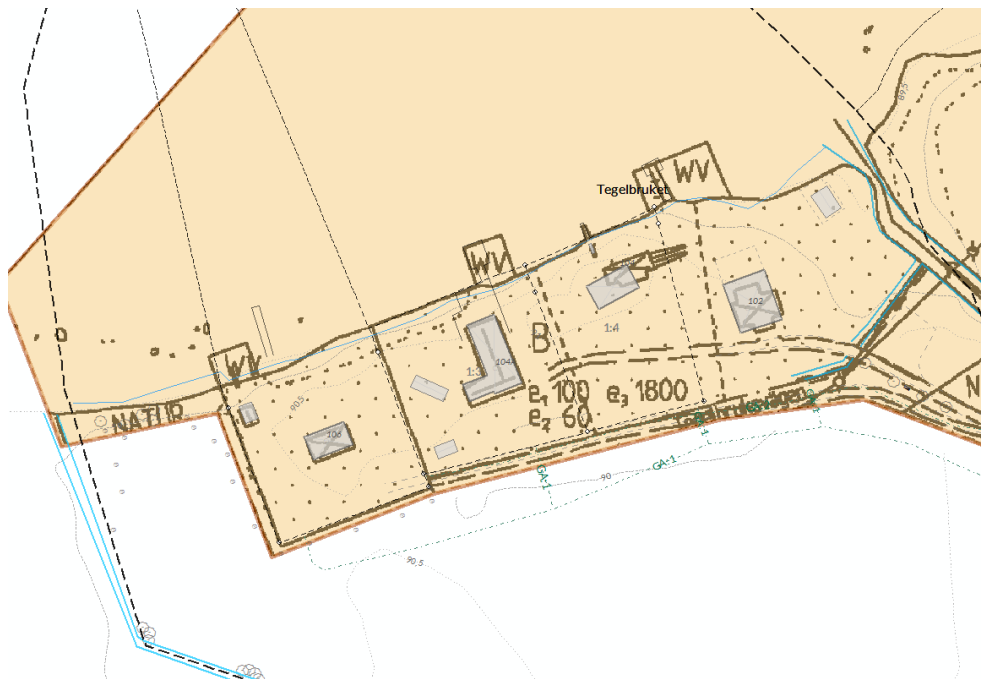
1. Planområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Planområdets norra del är redan bebyggd med fyra bostadsfastigheter. Den södra delen används som jordbruksmark, vilket också inte har någon större betydelse för allmänheten.
2. Den södra delen av planområdet är genom en väg samt ovan nämnd bebyggelse väl avskild från området närmast strandlinjen och saknar därför betydelse för allmänhetens tillgänglighet.

Utöver dessa särskilda skäl görs bedömningen att intresset av att ta det aktuella området i anspråk för det syfte som planförslaget innebär väger tyngre än strandskyddsintresset för det särskilda fallet. Denna bedömning är baserad på markens nuvarande användning som jordbruksmark, vilket i praktiken innebär att marken inte är allmänt tillgänglig. Planförslagets genomförande medför att nya gator och naturmark tillkommer inom området som allmän plats. Detta kommer att ge möjlighet till fler att kunna komma närmare stranden jämfört med idag.

Samma resonemang gäller för de redan bebyggda fastigheterna inom planområdet för vilka strandskyddet är upphävt men återinträder i samband med det aktuella planförslagets provning. Marken inom denna yta är redan ianspråktagen för bebyggelse för privata bostäder och anses inte ha någon betydelse för allmänheten, varför strandskyddet bedöms kunna upphävas.

### Strandskyddat vattenområde (bryggor)

Detaljplan DP10 möjliggör för bryggor för friluftsbad (WV) inom tre särskilt avgränsade områden, enligt kartbilden nedan.



Figur 8: Utdrag ur plankartan för DP10 över strandområdet med bryggor

Inom dessa ytor är strandskyddet upphävt, enligt Länsstyrelsens beslut 2321–842/90, 1990-01-22. Planens intention var att möjliggöra för en brygga inom var och en av de blivande fastigheter som illustreras på plankartan. Det östra bryggområdet är dubbelt så stort som de andra två och är placerat precis vid den illustrerade fastighetsgränsen (förslag). Fastighetsbildningen som genomfördes juli 2020 följde inte den på detaljplanen föreslagna fastighetsgränsen och WV-området hamnade helt utanför den nybildade fastigheten Tegelbruket 1:4.

På detaljplanens DP10 grundkarta redovisas även en mindre konstruktion inom vattenytan. Denna konstruktion stämmer i läge och storlek med en stenkista som finns på plats.

Ytterligare märker man att det västra WV-området på plankartan för detaljplanen DP10 inte heller stämmer överens med bryggans placering inom fastigheten Tegelbruket 1:2, men även i detta fall går det att se att en befintlig konstruktion är inritad inom aktuellt område, under bokstaven ”W”.

Kommunens bedömning är att strandområdet inom dessa ytor redan är ianspråktaget och privatiserat på ett sätt som innebär att den saknar större betydelse för allmänheten. Allmänhetens tillträde är inte begränsat på något fysiskt sätt. Det faktum att fastigheterna är bebyggda med bostäder i direkt närhet till strandområdet innebär att de i sin helhet omfattas av hemfridszon och att det därför inte förekommer skäl för

Allemansrättslig tillgång mellan bostadshusen och strandlinjen. Området inom dessa fyra bostadsfastigheter kan inte heller anses vara av särskild betydelse för naturvärden eller friluftslivet, då all mark är ianspråktagen för enskilt ändamål.

Kommunen anser att det finns rimliga skäl att, i läge, justera användningsområdena där strandskyddet är upphävt för att möjliggöra att detaljplanen genomförs på ett mer rättvist och förutsägbart sätt för samtliga fastighetsägare. Bedömningen är även att inte någon större påverkan på miljön eller riksintressena kan orsakas av det nya förslaget. Mot bakgrund av ovan stående, bedömer Vadstena kommun att strandskyddet kan upphävas även inom de fyra geografiskt avgränsade områden som på plankartan markeras med W<sub>1</sub>.

## Vattenskyddsområde och NATURA2000

Vättern är utpekad vattenskyddsområde och omfattas av skydd enligt Natura2000.

Åtgärder som berör vattenområden, så som anläggning av bryggor med mera, räknas som vattenanläggningar och är anmälnings- eller tillståndspliktiga enligt 11 kap. miljöbalken. Länsstyrelsen i Östergötland är ansvarig myndighet för prövning av dessa frågor.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Trafikbuller

Planområdet ligger intill länsväg 919, en förhållandevis högtrafikerad väg. Avståndet mellan vägmitt och kvartersmark är cirka 14–15 meter och därefter tillkommer 4-meters förgårdsmark innan huskroppen får placeras.

Buller från trafik styrs i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Enligt riktvärdena i förordningen gäller att buller från väg vid ett bostadshus fasad inte ska överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder större än 35 kvadratmeter. För bostäder mindre än 35 kvadratmeter gäller 65 dBA. De maximala ljudnivåerna på den bullerdämpande sidan bör inte överstiga 70 dBA.

I samband med planarbetet har en trafikbullerutredning genomförts av Soundcon<sup>2</sup>. Av utredningen framgår att bostadsbyggnaderna som ska placeras närmast vägen kan utsättas för buller som överskrider riktvärdena.

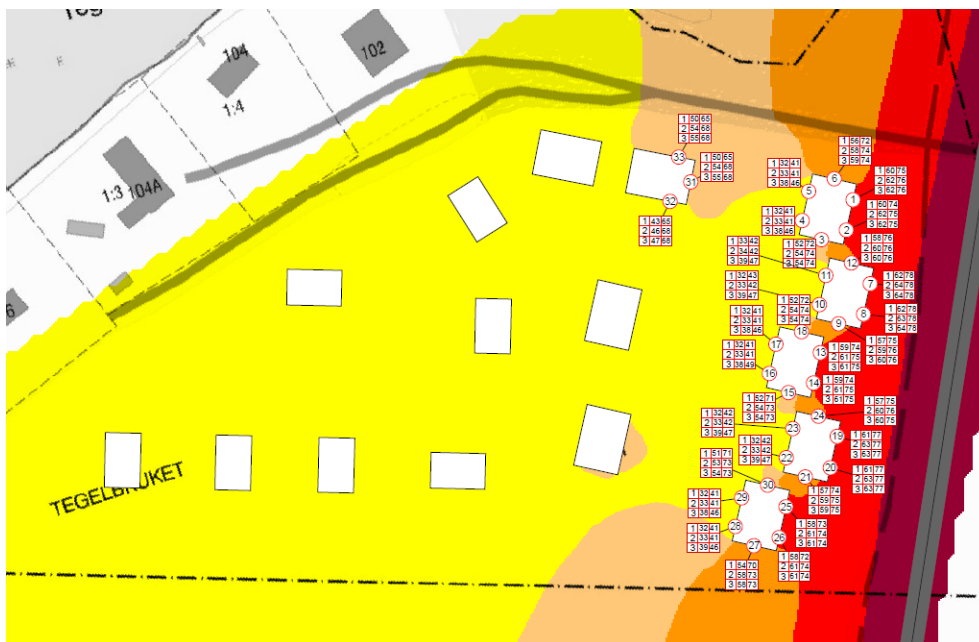
Trafikbullerutredningen har analyserat tre alternativa scenarion för bebyggelse och föreslagit olika lösningar för att hantera bullerfrågan. Två scenarion innebär att bebyggelsen behöver skyddas med bullerplank med höjd på 3,5 meter.

Det tredje scenariot (variant 2 i rapporten) innebär att kvarteret närmast länsväg 919 bebyggs med parhus och ger förutsättningar för skyddad sida samt skyddade uteplatser

<sup>2</sup> Projektrapport 20429 Trafikbullerutredning Tegelbruket, Vadstena, Soundcon, 2024-02-06

på kvarterets sida mot nordväst (se även Figur 9). Detta alternativ kräver inga bullerskärmar.

Med hänsyn till områdets karaktär, vid Vadstenas infart, anser planen att en sådan bebyggelse (variant 2) är mer anpassad till ett ”skyltläge”.



Figur 9: Bullerutbredningskarta över plankartan med föreslagen bebyggelse (motsvarande Bilaga 07)

Bullerfrågan regleras i detaljplanen på två sätt. För det första regleras byggnadernas placering genom ett egenskapsområde där bebyggelsen är möjlig. Inom detta egenskapsområde medges endast friliggande hus eller parhus, för att säkerställa att bebyggelsen ska ha möjlighet till en bullerskyddad sida. För det andra införs en bestämmelse  $m_1$  om skydd mot störningar, som gäller inom det bullerutsatta kvarteret, se även avsnitt om ”Motiv till detaljplanens regleringar”. Bestämmelsen lyder enligt nedan: ”Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå mellan 22.00 och 06.00 på högst 70 dBA. För en bostad om högst 35 m<sup>2</sup> får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden ska denna ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (värdet får överskridas med högst 10 dBA upp till fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00)”.

Kartbilden visar att endast en begränsad del av planområdet kan påverkas av buller från länsväg 919. Återstående del av planområdet får byggas utan särskild hänsyn till störningar från trafikbuller.

## Förorenad mark

På häradsökonomiska kartor kan man utläsa att det enbart har bedrivits jordbruksverksamhet inom den icke exploaterade delen av planområdet sedan mitten av 1800-talet. Det finns inget skäl att tro att någon annan verksamhet har bedrivits innan dess heller. I Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden förekommer inte heller något objekt inom eller i direkt anslutning till området som skulle kunna ge upphov för misstankar av föroreningsrisk.

I samband med planarbetet har en geoteknisk utredning genomförts, där det bland annat ingick en översiktlig utredning av eventuella markföroreningar. Utförda analyser påvisar att inga av de analyserade ämnena överstiger riktvärdet för känslig markanvändning (KM). För de ämnen där riktvärde för MRR finns tillgängligt ligger analysresultaten under detta.

Undersökningen har visat att medelhalter av metaller och organiska ämnen underskrider Naturvårdsverkets generella riktvärde för åtgärdsålet känslig markanvändning (KM).

Befintliga jordmassor bedöms kunna återanvändas inom området om de uppfyller tekniska krav, efter anmälan till tillsynsmyndigheten. Om det blir aktuellt att återanvända massorna utanför fastigheten krävs en platsspecifik riskbedömning för återanvändande samt en anmälan till miljöförvaltningen. Inom fastigheten får massor med totalhalter som understiger åtgärdsålet återanvändas utan anmälan till berörd miljöförvaltning. Ingen avfallskaraktisering har utförts. För att undersöka om eventuella överskottsmassor från området kan hanteras fritt (där totalhalter <MRR) behöver laktest utföras. Upptagna jordprover sparas på laboratorium i 3 månader (t.o.m. slutet på november 2023) för eventuellt kompletterande analyser.<sup>3</sup>

## Radon

Radonhalterna varierar mellan ca 4–6 kBq/m<sup>3</sup> i de utförda radonmätningarna, vilket ska klassas som ett lågt värde, på gränsen till orimligt lågt. Det kan dock konstateras att förekommande siltmorän troligtvis bildats från kalkstensberggrund med låga radiumhalter vilket ger upphov till låga radonhalter i porluften. Dessutom klassas siltmorän som en jordart med begränsad genomsläpplighet av radonhaltig jordluft och bedöms inte vara en högriskjordart avseende markradon.

Därtill består underliggande berggrund enligt SGU:s bergartskarta av kalksten, vilket är en sedimentär bergart med generellt låga uranhalter. De låga uppmätta värdena på porluften kan med ovan fört resonemang bedömas som rimliga. I jämförelse ligger halterna i markklass lågradonmark.

Vid lågradonmark gäller att radonskyddat utförande ska övervägas vid dimensionering av byggnader. Val av slutgiltigt radonskydd ska anpassas till hustillverkarens konceptlösning.

---

<sup>3</sup> Skriv här uppgifter för den geotekniska utredningen, var infon kommer ifrån.

## GEOTEKNISKA OCH HYDROGEOLOGISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Marken inom planområdet är förhållandevis flack med markhöjdnivån att variera mellan cirka +89,9 och +91,5 möh. Nuvarande markanvändningen är åkermark för den största delen. Områdets norra del, längs stranden, utgörs av 4 bostadsfastigheter.

SGU:s jordartskarta visar att området består nästan uteslutande av lerig siltmorän, vilket även har bekräftats av den geologiska utredningen i samtliga undersökningspunkter. Jordlagerföljden består generellt av fyllning och mulljord ovan sand eller lera på lerig siltmorän på berg. Ytjordlagrets uppmätta tjocklek varierar mellan 0,4 och 0,7 m och består av brun humushaltig siltig sand med växtdelar. Ställvisa inslag av fyllning med tegelrester etc har observerats i områdets västra del. Underliggande jord består i de flesta undersökningspunkter av något lösare lagrad lerig siltmorän ner till ett djup på mellan 1,0 och 1,3 meter under markytan.

I undersökningspunkt 23G09 har ett lager med lera påträffats mellan 0,7 och 1,3 m djup. Leran innehåller siltskikt och har en uppmätt vattenkvot på 27 %. Lerans egenskaper har inte undersökts men bedöms utifrån lägsta uppmätt matningskraft (ca 70 kg) och vattenkvot (27%) vara fast och ej vara sättningskänslig. Det ska förutsättas att andra lokala förekomster av lera kan finnas inom området.

Från ca 1,3 meters djup under markytan består jorden av fast lagrad lerig siltmorän. Jorden ska förutsättas tillhöra materialtyp 5A/4, vilket innebär att den ska förutsättas vara mycket tjällyftande.

Skattat jorddjup till berg är 5–10 meter inom nästan hela området förutom en liten yta vid nordöstra gränsen där det är mellan 10 och 20 meter. Bergnivån i området har inte undersökts närmare men utifrån utförda slagsonderingar kan konstateras att bergfritt djup uppgår till ca 3,5 m djup i de flesta undersökningspunkterna. I undersökningspunkten 23G13 ligger slagsonderingsstoppet på 2,8 m. Det kan indikera en risk för ytligare bergnivåer i området.

### Grundvatten

Grundvattnet har observerats vid två tillfällen med sex dagars mellanrum i två punkter inom området och har konstaterats ligga mellan 0,4 och 1,3 meter under markytan. Grundvattnets trycknivå förutsätts kommunicera med den närliggande sjön Vättern med en medelvattennivå på +88,8. Ytterligare mätningar rekommenderas för att klarlägga årstidsvariationen för grundvattennivån.

## Grundläggning

### Grundläggning av byggnader

Byggnader med en eller två våningar med lägsta golvnivå i markplanet föreslås grundläggas med plattor på packad kontrollerad fyllning ovan den naturligt lagrade moränen/leran.

Grundläggningsdjupet ska inkl. dränerande lager och markisolering vara minst 0,4 meter. Alla golv och grundsulor utförs dränerande samt frostsäkrade. För att säkra grunden mot tjällyftning bör även utvändig markisolering utföras.

Vid grundläggning i den löst lagrade siltmoränen föreslås att den packas med tung vibrerande envalsvalt enligt AMA CE/4 innan nya fyllningar upp till terrasnivå utläggs.

På schaktbottennivån, mellan den naturligt lagrade siltmoränen/leran och fyllningen samt mellan fyllningen och dräneringslagret, utläggs ett materialskiljande lager av geotextil (typ N2), varpå ett minst 0,15 m tjockt dränerande och kapillärbrytande lager av makadam eller motsvarande påförs.

Fyllning för grundläggning upp till terrasnivån (ca 0,5 m under grundläggningsnivån) utförs enligt AMA Anläggning CEB.211 - AMA Anläggning CEB.214. Om uppfyllning enligt AMA Anläggning 20 CEB.214 väljs, d.v.s. på fyllningar av bland- eller finkornig jord av materialtyp 3B/4A, 4B, 5A, är det viktigt att lös lera, flytbenägen jord med för packning olämplig vattenkvot inte används. Vid uppfyllnad med siltmorän från området (mtrl-typ 5A) är det viktigt att vattenkvoten ligger på ca 7–12 %.

Från 0 – 0,5 m djup under grundläggningsnivån ska materialet utgöras av krossmaterial av materialtyp 1 eller 2 och packas i lager enligt AMA Anläggning tabell CE/1. Eventuell humushaltig eller organisk jord bortschaktas. Då moränen bedöms vara tjällyftande rekommenderas att grundläggningsarbetena anpassas till årstider med tjälfria förhållanden.

Plattor dimensioneras enligt gällande föreskrifter EKS 12 (BFS 2022:4), Boverkets föreskrifter om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder. Geokonstruktionen bedöms, enligt EN 1997-1:2005, tillhöra geoteknisk kategori 1 (GK1) samt säkerhetsklass 2 (SK2).

Jordens dimensionerande grundtryck, fd kan inom områden med morän och lera för planeringsskedet väljas till 50 kPa enligt IEG Rapport 7, tabell 4.1, förutsatt att den dimensionerade lasten i brottgränstillstånd uppgår till högst 250 kN från enstaka pelare och högst 100 kN/m från vägg eller närliggande pelare, att lastresultantens lutning i förhållande till lodlinjen inte avviker mer än 5° samt att grundplattans bredd och grundläggningsdjup i jord uppgår till minst 0,4 m.

I projekteringskedet behöver, då laster och slutgiltig utformning har bestämts, jordens dimensionerande grundtryck samt analys av förväntade sättningar kontrolleras.

## Grundläggning av övrig mark och ledningar

Under förutsättning av planerad mark inom 0–1 m över befintliga marknivåer bedöms inga geotekniska förstärkningsåtgärder krävas.

Gator kan grundläggas på naturligt förekommande morän efter avtäckning av mulljord/fyllning. För att minska risken för mindre ojämnheter rekommenderas att samtliga gator byggs upp som arbetsgator med en liggtid av 6 månader innan överbyggnaden färdigställs.

Ledningar bedöms kunna grundläggas i öppna schakter.

## KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR

En arkeologisk utredning etapp 1 och 2 har beställts och kommer att genomföras under våren 2024. Planhandlingarna kommer att kompletteras inför granskningskedet.

## FYSISK MILJÖ

Den fysiska miljön inom planområdet utgörs primärt av jordbruksmark. Den västra, obebyggda delen av planområdet sträcker sig fram till Vätterns strand och det förekommer några enstaka träd, både längs planområdets södra gräns och vid strandområdet.

Norr om planområdet finns en skogsdunge. I övrigt omges planområdet av huvudsakligen jordbruksmark.

## TEKNISK INFRASTRUKTUR

### Trafik

Öster om planområdet löper länsväg 919. Vägen är förhållandevis högtrafikerad då den utgör den huvudsakliga förbindelsen mellan Vadstena och Motala. Hastighetsgränsen vid planområdets läge är på 80 km/t. Infarten till planområdet kommer att ske från samma punkt som befintlig grusväg angör till länsväg 919 idag. Vadstena kommun för dialog med Trafikverket för att säkerställa att frågor som rör trafiksäkerhet beaktas.

### Ledningar

Dricks- och spillvattenledningar som försörjer kommunens norra delar löper genom området. Dessa är planerat att ligga under gatumark och anses inte påverkas av planförslaget.

Inom planområdet finns även elledningar samt en teleledning (koppar). Dessa kommer att behöva flyttas i samband med planens genomförande.



## **Service**

Planområdet ligger strax utanför Vadstena stad. I området finns busshållplatser (cirka 350 meter). Avståndet till Vadstena stad med skolor, vårdcentral, mataffärer med mera är cirka 2,5 km. Mot bakgrund av det, bedöms serviceutbudet i området vara bra.

## PLANENS INNEBÖRD

I detta kapitel beskrivs planförslaget med sina regleringar i detalj.



Figur 10: Illustrationsplan som redovisar ett möjligt exploateringsscenario (källa: Winell & Jern Arkitekter)

Aktuellt detaljplaneförslag möjliggör för uppförande av cirka 25 nya bostäder i närhet till Vätterns strand, intill ett område där befintlig villabebyggelse förekommer. Detaljplanen ger förutsättningar för att komplettera området med ny bebyggelse och skapa en mer attraktiv stadsdel i anslutning till campingen, strax utanför stadskärnan, dock ändå inom kort avstånd till denna.

Detaljplanen avser att skapa en välgestaltad stadsdel där öppenhet och siktlinjer mot strandområdet bevaras och lyfts fram. Planområdet ligger intill en av Vadstenas infarter och det är viktigt att bebyggelsen är anpassad för området samt bebyggelse anpassas för att utgöra del till en välgestaltad och attraktiv entré in till Vadstena. I hela planområdet medges bebyggelse med nockhöjd och takvinkel som maximalt möjliggör för två våningar, för att beakta stadssiluetten och den historiska anknytningen med Vadstena.

Bostadskvarteret längs strandlinjen omfattar de befintliga bostadsfastigheterna. Inom detta utökas de befintliga byggrätterna något, i syfte att möjliggöra för den omvandling av områdets karaktär som redan har visat utgöra en stark trend.

Gatustrukturen i området är tänkt för att skapa trygga och trafiksäkra miljöer. Tillgång till strandområdet underlättas genom det nya, tydligt allmänna vägnätet, utan att erbjuda för onödigt genomtrafik mer höga hastigheter.

## MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### Användning av allmän plats

*GATA* – Gatumark inom planområdet omfattar både befintlig grusväg samt nya gator. Syftet är att binda ihop den nya bebyggelsen och ansluta till redan befintligt gatu- och vägnät.

*NATUR* – Ytor huvudsakligen för dagvattenhantering men även för att skapa respektavstånd mellan bebyggelse och intilliggande jordbruksmark. Ett dike samt damm för rening och fördröjning av dagvatten ska anläggas.

### Användning av kvartersmark

*B (bostäder)* – Planförslagets huvudsakliga syfte är bostadsändamål och inom området planeras för ca 25 nya bostäder.

*E<sub>1</sub> (Transformatorstation)* och *E<sub>2</sub> (Pumpstation)* – Syftar till att förse området med teknisk infrastruktur, nämligen transformatorstation och pumpstation för spillvatten.

### Användning av vattenområde

*W (Vattenområde)* - Planområdet omfattar även en del av Vättern, vattenområdet som även ingick i den tidigare detaljplanen DP10. Syftet med den nu aktuella planläggningen är att upphäva och ersätta DP10 i de delar som inte längre är relevanta, så som områden där bryggor möjliggjordes och där det geografiska läget är felaktigt.

*W<sub>1</sub> (Bryggor)* – Aktuell detaljplan möjliggör för bryggor inom fyra geografiskt avgränsade områden, på lägen som motsvarar den verkliga situationen på plats. Syftet med den nya regleringen är att fastställa befintliga bryggor i deras aktuella lägen samt att ge samma möjlighet till den fjärde bostadsfastigheten (Tegelbruket 1:4), som förlorade rätt till brygga i och med att avstyckningen inte följde den på DP10 illustrerade fastighetsgränsen. *Se även avsnitt om upphävande av strandskydd för med detaljerat resonemang.*

### Egenskapsbestämmelser för allmän plats

*damm<sub>1</sub> (Damm för ombändertagande av dagvatten ska finnas)* – Reglerar att naturmarkens huvudsakliga funktion inom denna yta är för dagvattenhantering, enligt dagvattenutredningens förslag. Dagvattendammens utformning anpassas till ett område som ska vara besöksbart, med hänsyn till närheten till stranden.

*dike<sub>1</sub> (Dagvattendike med dräneringsledning ska finnas)* – Ett avvattningsdike ska finnas inom naturmarken längs planrådets södra gräns mot åkermark för att säkerställa markens funktion för dagvattenlösningen, enligt dagvattenutredningens förslag.

*dike<sub>2</sub> (Dagvattendike med uppsamlade dräneringsledning ska finnas)* – Ett avvattningsdike ska finnas inom den norra gatan för att möjliggöra för effektiv ytavrinning till dagvattendammen.

*z<sub>1</sub> (Markereservat för allmännyttig körtrafik)* – En förbindelse för allmännyttig körtrafik över naturområdet ska finnas för att säkerställa tillgänglighet till pumpstationen som ligger i planområdets västra del, invid dagvattendammen.

*Markens höjd över nollplanet ska vara {..Höjd..} meter* – Angiven höjd för allmän platsmark preciseras efter en förprojektering av området som kommer att göras innan planförslaget ställs ut på granskning.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

*Där beteckning saknas, gäller bestämmelsen för all kvartersmark inom planområdet*

### Begränsning av markens utnyttjande

*Prickmark (Marken får inte förses med byggnad)* – Syftet med regleringen är att skapa en byggnadsfri yta längs kvartersgräns mot gata eller annan allmän plats. Bygglovbefriade åtgärder tillåts inom denna yta.

*Korsmark (Marken får endast förses med komplementbyggnad)* – I syfte att bevara öppenhet mot strandlinjen samt att säkerställa att gränsytan mellan bebyggelsen och vägen gestaltas med varsamhet, avgränsas ytor där huvudbyggnad inte får placeras. Regleringen tillämpas inom planområdets yttre kvarter, längs länsväg 919.

### Höjd på byggnadsverk

*b<sub>1</sub> 7,0 (Högsta nockhöjd är angivet värde i meter)*

*b<sub>2</sub> 11,0 (Högsta nockhöjd är angivet värde i meter)*

*b<sub>3</sub> 5,0 (Högsta nockhöjd är angivet värde i meter)*

Reglering av nockhöjd, kombinerad med reglering av takvinkel (se nedan) syftar till att möjliggöra för bebyggelse i upp till två våningar med sadeltak upp till en höjd som inte påverkar stadssilhuetten och är i enlighet med Vadstenas traditionella bebyggelsekaraktär.

### Takvinkel

*Minsta takvinkel är 25,0 grader.*

*Största takvinkel är 45,0 grader.*

Reglering av takvinkel, kombinerad med reglering av nock- och totalhöjd (se ovan) syftar till att möjliggöra för bebyggelse i upp till två våningar med sadeltak upp till en

höjd som inte påverkar stadssilhuetten och är i enlighet med Vadstenas traditionella bebyggelsekaraktär.

### Utnyttjandegrad

*e<sub>1</sub> (Största byggnadsarea är 200 m<sup>2</sup> per fastighet)*

*e<sub>2</sub> (Största byggnadsarea är 140 m<sup>2</sup> per fastighet)*

Bestämmelsen om högsta utnyttjandegrad tillämpas inom planområdets inre kvarter och säkerställer att marken bebyggs med tillräckligt stora öppna ytor både för anordning av parkering inom egen fastighet och för grönytor, trädgårdar, vegetation och andra viktiga funktioner i samband med bostadsbebyggelse.

### Utformning

*f<sub>1</sub> (Endast friliggande hus)* – Längs och närmast stranden medges endast friliggande hus för att säkerställa en småskalig och mer gles bebyggelsestruktur. Syftet är bland annat att bevara dem vackra utsikterna mot Vättern och att skydda strandområdet från en högre exploatering.

*f<sub>2</sub> (Endast friliggande hus eller parhus)* - Syftar till att säkerställa att bebyggelsen uppförs i en skala anpassad efter Vadstenas befintliga bebyggelse samt en inriktning anpassad efter efterfrågan på bostäder i kommunen. Inom det bullerutsatta kvarteret närmast länsväg 919 syftar planbestämmelsen även på att endast medge en bebyggelse som är skyddad mot trafikbuller.

### Utförande

*Källare får inte finnas* – Källare är olämpligt ur grundvatten- och skyfallssynpunkt och bestämmelsen syftar till att säkerställa att vatten inte tränger in i byggnaderna.

*Grundläggning ska utföras radonskyddande* – Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostäderna skyddas mot normalradonmark.

*Grundläggning ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 0,40 meter över färdigasfalterad gatumark inte skadar byggnadens konstruktion* – Bestämmelsens syfte är att skydda bebyggelsen i händelse av skyfall.

*Minst 30,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig* – Reglering av hårdgörandegrad inom fastigheten görs för att underlätta dagvattenhanteringen inom planområdet.

### Placering

*Garage eller carport ska placeras med entrén minst 6,0 meter från tomtgräns mot den gata som angöring sker ifrån* – Syftar till att säkerställa yta för uppställning av bil framför carport samt möjlighet till parkering inom egen fastighet.

### Fastighetsstorlek

$d_1$  1500,0 (Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i  $m^2$ )

$d_2$  1000,0 (Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i  $m^2$ )

$d_3$  400,0 (Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i  $m^2$ )

Minsta fastighetsstorlek regleras för att säkerställa viss gleshet i bebyggelsen och bevara öppenhet och utblickar mot Vättern mellan husen samt att säkerställa att utnyttjandegraden som är angiven som byggnadsarea per fastighet inte missbrukas.

### Skydd mot störningar

$m_1$  (Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vänta mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå mellan 22.00 och 06.00 på högst 70 dBA. För en bostad om högst 35  $m^2$  får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden ska denna ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (värdet får överskridas med högst 10 dBA upp till fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00).) – Bestämmelsen tillämpas inom planområdets yttre kvarter mot länsväg 919. Kvarteret bedöms vara mer utsatt för trafikbuller och bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen klarar riktvärdena från väg- och spårtrafik vid bostäder.

### Markens anordnande och vegetation

Kvartersmark får inte ligga lägre än intilliggande färdigasfalterad gatumark – Bestämmelsens syfte är att säkerställa fungerande vattenavrinning från kvartersmark till gatumark och vidare till dagvattensystemet.

Markens höjd över nollplanet ska vara {..Höjd..} meter – Angiven höjd för kvartersmark preciseras efter en förprojektering av området som kommer att göras förrän planförslaget ställs ut på granskning

### Ändrad lovplikt

$a_1$  (Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder) – Utökad bygglovsplikt gäller inom det östra kvarteret närmast länsväg 919 för att säkerställa att kvarteret gestaltas enligt detaljplanens intentioner.

### Upphävande av strandskydd

$a_2$  (Strandskyddet är upphävt) – Bestämmelsen syftar till att upphäva strandskydd för kvartersmark. Kommunen får upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Bestämmelsen gäller för samtliga kvarter som helt eller delvis ligger inom kortare avstånd än 100 m från strandlinjen.

## Egenskapsbestämmelser för vattenområden

*a<sub>3</sub> (Strandskyddet är upphävt)* – Bestämmelsen syftar till att upphäva strandskydd som gäller för samtliga vattendrag som berörs av planområdet. Kommunen får upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Bestämmelsen gäller inom de särskilt avgränsade egenskapsområdena, till skillnad från motsvarande bestämmelse för kvartersmark, som gäller för all kvartersmark inom planområdet.

## Egenskapsbestämmelser för hela planområdet

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) över hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraftdatum.

## OMHÄNDERTAGANDE OCH UTVECKLING AV VÄRDEN OCH KARAKTÄRSDRAG

*Områdets gestaltning beskrivs i det här stycket i syfte att möjliggöra för en god bebyggd miljö samt tillskapa en bebyggelse som samspelar med Vadstenas övriga bebyggelsemiljöer.*

### Bebyggelsen

Området ska när det är utbyggt kännetecknas av variation, småskalighet och ge en ”bykänsla”. Bebyggelsen ska ha en öppen karaktär med möjlighet till genomsiktliga utblickar genom området och ner mot Vättern.

### Byggnaderna

Området ska kännetecknas av gedigna material såsom trä, puts och tegel och förhålla sig till övriga äldre delar av Vadstena stad avseende skala och detaljering. Byggnaderna ska vara klassiska i sin form, med sadeltak, tydliga entréer och med fönster med stående proportioner. Färgskalan på bebyggelsen ska vara matta färgtyper inom kulörspektret av så kallade ”jordfärger”. En variation är önskvärd mellan såväl huvudbyggnader som komplementbyggnader.

### Gårdar, parker och gaturum

Gårdar, parker och gaturum ska vara omsorgsfullt gestaltade med hållbara material som knyter an till Vadstena stads bebyggelsetradition.

En lummig trädgårdskänsla kan skapas med hjälp av mycket grönska och fruktträd, framför allt genom att använda gamla, beprövade trädgårdsväxter för tålighet och

karaktär. Klassiska trästaket av ”Vadstenatyp” liksom lövbärande häckar kan utgöra fina inramningar av tomterna. Tuja eller andra barrbärande häckväxter bör undvikas.

Inom stadsdelen gestaltas gaturummet för låga hastigheter. Körbanorna bör vara av asfalt, kantstenen av granit och gångbanorna av betongplattor. Gatsten och kullersten bidrar till trevliga miljöer där tillgänglighet och framkomlighet kan tillgodoses.



## KONSEKVENSER

*I detta kapitel beskrivs detaljplaneförslaget konsekvenser.*

### SOCIALA KONSEKVENSER

#### Barnperspektiv

Planområdet ligger i stadens utkant. Den närmaste kommunala förskolan ligger cirka 1,4 km från infarten till området. Mellan området och Vadstena stad finns gång- och cykelväg som skapar trafiksäkra förutsättningar för cykelförbindelse till staden där trygga miljöer för lek och rekreation finns.

Inom planområdets västra del, intill stranden, anläggs dagvattendamm i form av torrdamm. Detta val ökar bland annat säkerheten för barn. Vägnätet i området skapar förutsättningar för låga hastigheter och därmed ökad säkerhet för gående.

#### Trygghet

Områdets utformning ska skapa goda förutsättningar för trygghet och säkerhet. De korta avstånden mellan husen och allmän plats innebär att det finns visuell kontakt. Växtlighet och belysning placeras med hänsyn till att undvika skydda platser under såväl dags- som kvällstid. Inga stora outnyttjade ytor är placerade inom området.

#### Jämställdhet och mångfald

Detaljplanen möjliggör för ett bostadsområde där blandad bebyggelse kan förekomma, i form av såväl friliggande hus (villor) som parhus/radhus. Fler bostäder av dessa typer som erbjuds i attraktiva lägen kan sätta igång flyttkedjan som frigör bostadsenheter för andra demografiska grupper i Vadstena kommun och således främja mångfald och jämställdhet i bostadsmarknaden.

### MILJÖ- OCH RISKFAKTORER

#### Buller och luft

Planens genomförande förväntas medföra viss ökning i trafikmängderna till och från området. Ökningen bedöms vara marginell mot bakgrund av områdets läge, intill länsväg 919. De befintliga bostadsfastigheterna inom området, som ansluter till vägnät från en nuvarande grusväg kommer att uppleva ökningen i trafikflödet markant. Det anses dock vara acceptabelt med hänsyn till omvandlingen av områdets karaktär till permanent bostadsbebyggelse, med medföljande ökning i fastigheternas värde, förbättrad infrastruktur och service.

Någon påverkan på luftkvalitet förväntas inte tillkomma i samband med detaljplanens genomförande.

### **Klimatanpassning**

Med ett förändrat klimat ökar årsmedelnederbörden och skyfallen förväntas bli kraftigare och återkomma allt oftare. Detta riskerar att leda till en ökning av överbelastade ledningssystem för dag- och spillvatten med fler översvämningar som följd och med ökad risk för bräddning av spillvatten. I tätorter och andra tätbebyggda områden riskerar särskilt lågpunkter att ställas under vatten där dagvattensystemen är underdimensionerade och där det inte finns ytliga avrinningsmöjligheter. Därför ska byggnader uppföras så att vatten vid översvämning inte skadar byggnadens konstruktion. Det gör att byggnader ska uppföras +0,40 meter över färdigställd gatumark i och med att marken inom planen är mestadels platt. Detaljerad dagvattenhantering kommer att tas fram i samband med projektering.

En skyfallskartering togs fram i januari 2021 för Vadstena stad i syfte att bedöma översvämningrisker vid extrema skyfall. Planområdet omfattas delvis av kartläggningen. En detaljerad redovisning av vattendjup vid ett 100-års regn med befintliga markförhållanden visas i en dagvattenutredning som har tagits fram i samband med detaljplanarbetet. Av karteringen framgår de lågpunkter som löper större risk att översvämmas vid extrema skyfall, när dagvattennätet inte klarar att ta hand om vattenflödena.

Gator inom planområdet kommer att höjdsättas för att fungera som avrinningsvägar vid kraftiga skyfall. Även naturmark kommer att höjdsättas på lämpliga nivåer för att omhänderta och avleda regnvatten från kvartersmark. Två avvattningsdiken kommer även att finnas inom området, enligt dagvattenutredningen. Planförslaget möjliggör plantering av träd inom naturmark. Detta bidrar bland annat till lägre temperaturer i den bebyggda miljön och kan begränsa värmeböljor.

### **Påverkan på MKN**

Planförslaget innebär en förändring i markanvändningen inom området, vilken kommer att påverka vattenavrinning både i kvalitet och mängd. Den ökade andelen hårdgjorda ytor innebär att mängden dagvatten som behöver omhändertas är större och rör sig med högre flöde vid nederbörd. För att inte påverka recipienten, på grund av större mängd dagvatten, planeras fördröjning, främst i en damm men även till viss del i diket inom naturmark.

Beräkningar som dagvattenutredning har gjort påvisar att föroreningshalterna i dagvattnet underskrider riktvärdena för samtliga kontrollerade ämnen i nuläget. Efter exploateringen enligt planförslaget sker ökning i föroreningshalterna för Fosfor, Koppar, Zink, Krom, Nickel, kvicksilver (Hg) och BaP, i det scenario där enkla reningsåtgärder vidtas så som anläggning av torrdamm och dike. Tabellen visar tydligt att alla värdena ligger under riktvärdena även efter exploateringen. Samtidigt minskar

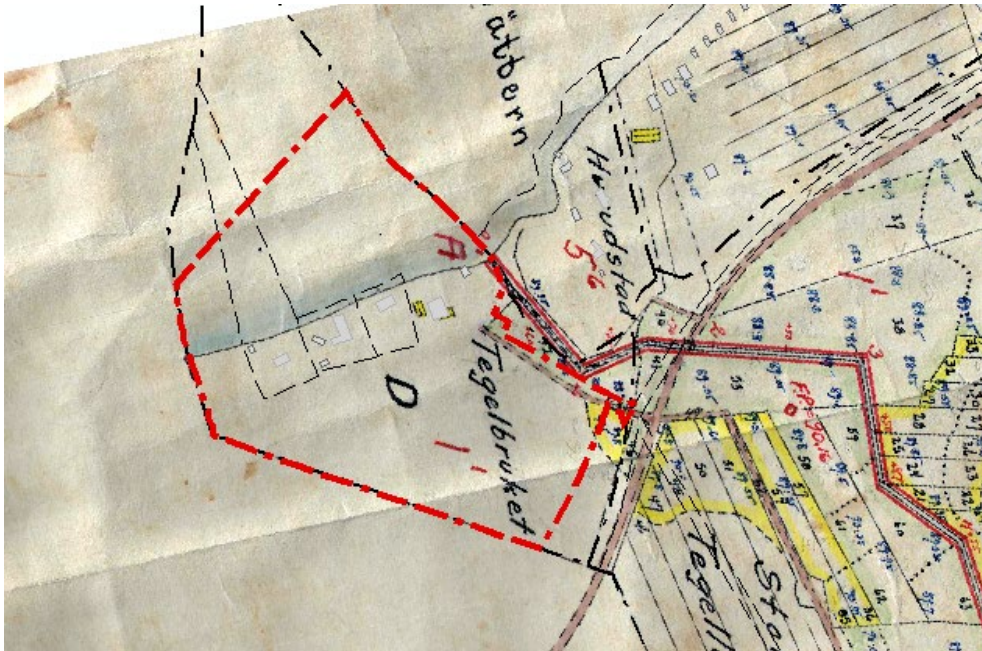
belastningen på recipienten från kväve, bly, kadmium och SS, i samband med att näringsämnen från gödsel inte längre förekommer i dagvattnet från området. Det bör dock beaktas att dessa riktvärden ej är nationellt vedertagna utan kan användas som en indikator för om föroreningsbelastningen är hög eller låg.

Enligt ovanstående resonemang och föroreningsberäkningar samt de åtgärder som föreslås, antas dagvattenutsläpp från planområdet inte påverka recipienten negativt eller möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsterna.

MKN för luft bedöms inte påverkas av planförslaget.

### Markavvattningsföretag

Enligt uppgifter från Länsstyrelsen omfattas en del av planområdet av diktningföretaget Kvissberg – Huvudstad, upprättat 1942. Den berörda delen (se Figur 11) ligger vid områdets östra del vid infarten från länsväg 919. Ytan anses vara försumbar i sammanhanget och kommer dessutom, efter detaljplanens genomförande, att avvattnas till Vättern via planområdets nya dagvattensystem. Påverkan på diktningföretaget anses således vara ringa.



Figur 11: Planområdet (röd gräns) i förhållande till diktningföretaget Kvissberg – Huvudstad (1942)



I Figur 12 framgår de, i översiktsplanen utpekade, områdena för nya bostäder samt delar av utredningsområden 1 och 2. Som framgår av kartan omges Vadstena stad enbart av jordbruksmark. Det finns, med andra ord, inga tillväxtalternativ som inte innebär att stadens bebyggda miljö expanderar på jordbruksmark.

### **Vadstenas bostadsbehov**

I Vadstena finns det både ett behov av och en efterfrågan på bostäder. Det framgår både genom en tillbakablick av de senaste årens utveckling och genom en uppskattning av den framtida utvecklingen. Några av de underliggande orsakerna till att kommunen ser ett behov och en efterfrågan är att:

- Vadstena kommun har under de senaste åren vuxit och förväntas fortsatt växa på längre sikt, vilket bland annat visar sig i SCBs återkommande befolkningsframskrivningar.
- Idag har det kommunala bostadsbolaget (den största bostadsuthyraren i kommunen) i stort sett inga vakanta hyreslägenheter och de bostäder som byggs hyrs snabbt ut. Kommunen har en tomtkö där intressenter har möjlighet att anmäla intresse som kontinuerligt fylls på. Cirka 1/3 av de som står i tomtkön är boende i kommunen och 2/3 är boende i grann- eller andra kommuner.
- Då nuvarande översiktsplan togs fram 2012–2013 pekades ett antal områden ut som lämpliga för exploatering/utveckling för att tillmötesgå kommunens dåvarande utvecklings- och bostadsbehov. Dessa områden är idag antingen utbyggda, planlagda eller under pågående planering i detaljplaner och program. Det som planlagts för har byggts ut i relativt snabb takt och idag är den största delen av den planlagda marken bebyggd, markanvisad eller tecknad för byggande i privat regi.
- I Vadstena kommun har det över en längre tid (likt landet i stort) pågått en utveckling mot en allt äldre befolkning med stadigt negativa födelsetal och en övervikt av äldre personer som flyttar in till kommunen. Bostadsbyggandet blir därför ett av de verktyg kommunen har för att jämna ut de obalanser som detta medför och skapa en hållbar tillväxt på längre sikt.
- Framför allt är det tydliga att egnahem i form av nyproducerade villor i attraktiva lägen direkt appellerar till att de yngre åldersgrupperna/barnfamiljerna flyttar till kommunen. Indirekt möjliggör nybyggande av andra boendeformer, såsom flerbostadshus och specialboenden, att skapa flyttkedjor med en demografisk förnyring i det äldre bostadsbeståndet. Byggande av trygghetsboenden bidrar därmed både till att tillgodose bostadsbehovet för de ökade antalet äldre, samtidigt som det skapar en bättre rörlighet inom bostadsbeståndet.

För att möta den framtida efterfrågan på bostäder krävs att kommunen möjliggör för fortsatt bostadsbyggande genom en planeringsberedskap i första hand genom färdigställande av nya detaljplaner.

### **Alternativa lägen för bostäder**

Efterfrågan för byggbar mark är stor i Vadstena. En översiktlig kartläggning (Figur 12) visar ytor inom tätorten där bostadsbebyggelse kan vara ett möjligt alternativ eller som redan är planlagda för bostadsändamål. Viss förtätning har skett genom åren i Vadstena och äldre byggrätter som varit lediga har successivt tagits i anspråk.

Genomlysningar görs kontinuerligt efter luckor att kunna komplettera med bebyggelse. Birgittaområdet är ett sådant område där kommunen redan arbetar med att ta fram ett detaljplaneprogram med avsikt att bland annat möjliggöra för viss förtätning. Området kräver en ny detaljplan och rivning eller ombyggnad av befintliga hus och har därigenom långa tidplaner.

Inom tätorten finns även ett antal sammanhängande grönytor. En del av dem är redan utpekade som viktiga friluftsområden. Andra har värden för skola och fritidsverksamhet som aktivitetsytor, eller som bostadsnära grönytor med höga sociala värden. En genomgripande utredning krävs innan någon sådan yta kan tas i anspråk för exploatering, preliminärt anses de dock vara olämpliga för syftet.

### **Samordningsvinster**

Ur ett hållbarhetsperspektiv är det även viktigt att växa på ett sätt som nyttjar befintlig infrastruktur, service och andra resurser på ett effektivt sätt. Det nya områdets läge inom kort avstånd från tätorten, erbjuder närhet till busshållplats, förskola, gator och ledningsnät, strövområden samt nytta av annan kommunal service (skolor, vårdcentral, äldreboenden med mera) och gör att dessa vinster även finns här.

### **Påverkan på stadssiluetten - avvägning mot riksintresset för kulturmiljövården Vadstena [E8]**

Vadstenas stadssiluet med slottet, rödtornet och klosterkyrkan, samt anblicken från det omgivande slättlandskapet är centrala att bevara. För att säkerställa att planens genomförande inte innebär påtaglig skada på riksintresset har kommunen, i en volym- och siktlinjestudie, gjort en bedömning av hur planens genomförande kan påverka stadssiluetten.

Viktigast för hur staden betraktas från långt avstånd är siktlinjerna från de äldre vägarna så som, i det här fallet, Motalavägen (länsväg 919). Siluetten framkommer på långt avstånd i landskapet väl innan rondellen norr om staden, i riktning mot Vadstena och fortsätter på förbifarten (länsväg 919).

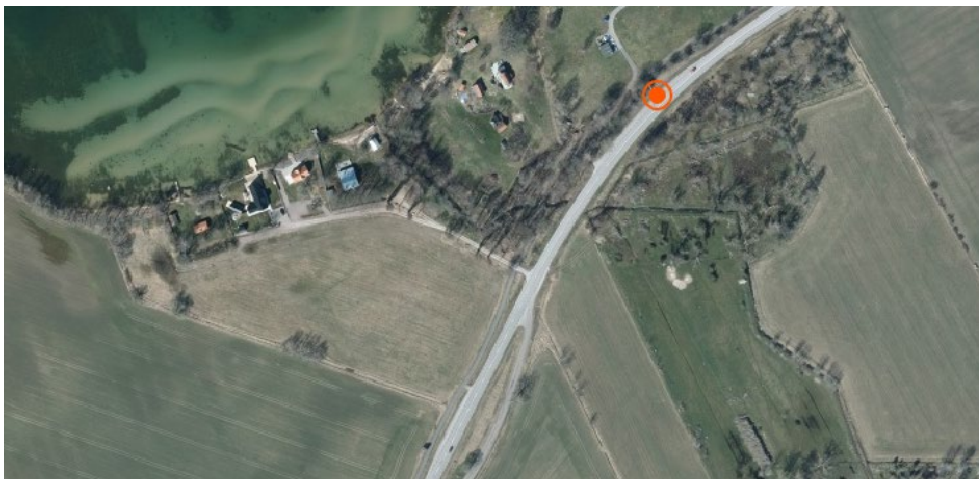
Planförslaget har tagit hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård genom att endast möjliggöra för villor och parhus/radhus i högst två våningar i området. Byggnadsvolymer regleras av planförslaget med en kombination av takvinkel och nockhöjd för att stadssiluetten inte ska påverkas.

Med LiDAR-data från Lantmäteriet som utgångspunkt har en 3D-modell över stadens bebyggelse byggts upp. Den befintliga bebyggelsen har därefter kombinerats med en

3D-modell över ett möjligt exploateringsscenario för området, där exploateringsgraden är den högsta tillåtna enligt regleringarna i planförslaget. Det som presenteras nedan är vyer över hur upplevelsen över stadssiluetten berörs av planförslagets genomförande.

### Utblick från campingområdet

Utblicken mot staden har inledningsvis analyserats från en punkt strax innan infarten till planområdet.



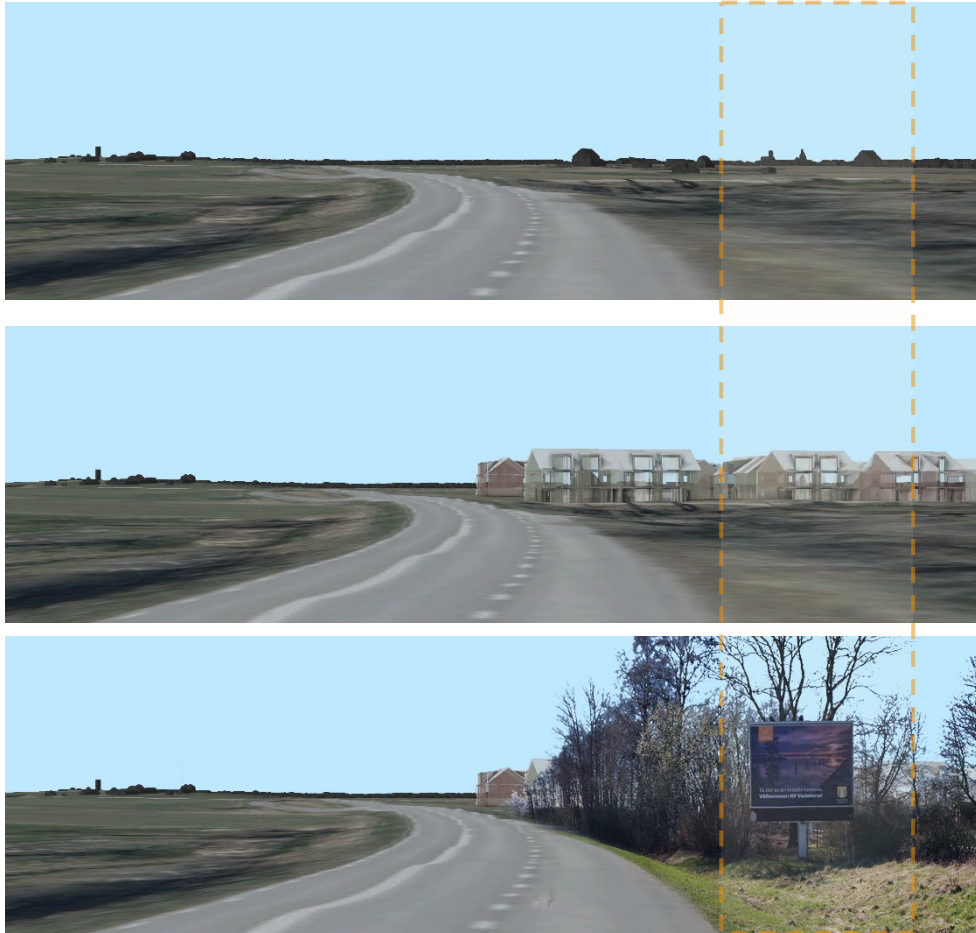
Figur 13: Anblickspunkt vid campingområdet

Figur 14 visar hur staden upplevs idag från den valda punkten. Tät växtlighet skymmer stadssiluetten, framför allt den del där historiska landmärken dominerar.



Figur 14: Verklilig vy mot Vadstena stad, sedd från campingområdet

De tre vyerna nedan är tagna från samma punkt som bilden i Figur 14. Det som redogörs för här, är att växtligheten i hög grad skymmer staden. Tar man bort all växtlighet från landskapet, kan man då tydligt se stadssiluetten med de tre viktiga landmärkena i bakgrunden. Placerad över denna bild, verkar den tilltänkta exploateringen ha stor påverkan på stadssiluetten men om man lägger till växtlighet också, blir det uppenbart att det inte finns någon större påverkan, då nästan all bebyggelse ligger bakom skogsdungen.



Figur 15, Figur 16 och Figur 17: Vyer från l 919 (campingområdet)

#### Utblick från planområdets infart

Den föreslagna bebyggelsen kan upplevas mer dominerande, sett från en väldigt begränsad sträcka längs länsväg 919 (Figur 18).



Figur 18: Sträcka längs vilken upplevelsen av stadssiluetten påverkas av planförslaget



Längs denna sträcka finns inte någon växtlighet mellan länsväg 919 och planområdet. Det finns dock växtlighet bakom planområdet, vilket begränsar synfältet och gömmer stadens viktigaste landmärken (se bland annat Figur 21).



*Figur 19 och Figur 20: Oskymda vyer mot Vättern från planområdets infart*

Även när den tilltänkta bebyggelsen ligger i förgrund är påverkan på stadssiluetten ringa eftersom andra landskapselement ändå dominerar i horisonten.



*Figur 21: Hur siktlinjen mot staden påverkas av växtlighet*

**Kommunens bedömning**

Analysen visar att detaljplanens genomförande innebär en förändring av lokal karaktär i landskapet inom planområdet och mot strandlinjen, sett från väldigt kort avstånd till planområdets gräns och nära bebyggelsen.

Planens genomförande anses inte kunna medföra någon större påverkan på stadssiluetten och riksintresset för kulturmiljövården Vadstena [E8], då den tilltänkta bebyggelsen är underordnad alla naturliga landskapselement.

# GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan för planarbetet

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för standardförfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Samråd           Kvartal 2 2024

Granskning    Kvartal 4 2024

Antagande      Kvartal 1 2025

Laga kraft      Kvartal 1 2025

### Tidplan för detaljplanens genomförande

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats (gator och naturmark) samt dricks-, dag- och spillvattennät och tillhörande anläggningar så som torrdammen. Utbyggnaden kommer att påbörjas efter planens laga kraftvinnande.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är sextio (60) månader från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

## HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

### Allmän plats

*Huvudregeln i plan- och bygglagen, PBL, anger att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan. Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplanen och det regleras då genom en egenskapsbestämmelse om huvudmannaskap på de allmänna platserna.*

Vadstena kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunen ansvarar för anläggande, skötsel och drift att den tillkommande allmänna platsmarken - gator, naturmark med mera.

Inom allmän plats; natur kommer en dagvattenanläggning att byggas, som består av en dagvattendamm, dike och ledningar. Vadstena kommun och VA-huvudmannen

ansvarar gemensamt för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenanläggningen. Vadstena kommun bygger anläggningen, som bekostas av VA-huvudmannen. Vadstena kommun ansvarar därefter för skötsel av markytan där anläggningen ligger och VA-huvudmannen för drift och underhåll av dagvattendammen, diket och tillhörande ledningar.

### **Kvartersmark**

Fastighetsägare ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken genom att respektive fastighet utformas och bebyggs enligt detaljplanen.

### **Ledningar**

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för allmänna elledningar och svarar för utbyggnad och drift och underhåll fram till anvisad servisplats. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark efter elservisanslutning.

## **AVTAL**

### **Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal tecknas mellan Vadstena kommun och exploatören.

Vadstena kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats (gator och naturmark), enligt detaljplanen. Utbyggnad påbörjas efter detaljplanens laga kraftvinnande och bekostas av exploatören enligt av kommunen framtagna exploateringskalkyl. Mark som enligt detaljplanen är allmän platsmark, överläts av fastighetsägaren till Vadstena kommun efter planens laga kraftvinnande och innan utbyggnadsarbete påbörjas.

## **FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

### **Ledningsrätter och övriga rättigheter**

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar, TEGELBRUKET GA:1 och TEGELBRUKET GA:2 med ändamål Vatten och avlopp respektive Väg. Detaljplaneförslaget avser att hantera dessa gemensamhetsanläggningar på följande sätt:

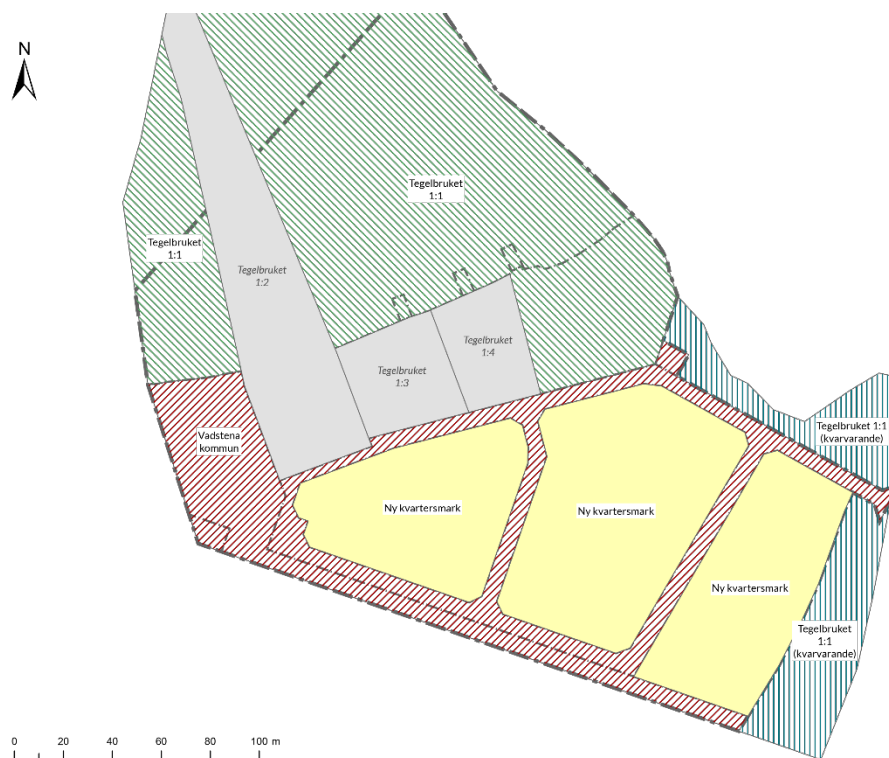
**TEGELBRUKET GA:1** är en gemensamhetsanläggning som skapades år 2022 för att ge möjlighet till fastigheterna Tegelbruket 1:1, 1:2, 1:3 och 1:4 att ansluta till det kommunala vatten- och avlopps nätet via en gemensam anslutningspunkt. De privata VA-ledningarna ligger delvis på mark som planläggs för allmänt ändamål men huvudsakligen ligger de inom blivande kvartersmark för bostäder. I samband med detaljplanens genomförande planeras flytt av befintliga vatten- och spillvattenledningar till ett nytt läge under gatumark. Gemensamhetsanläggningen får undantagsvis vara kvar även inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten, under förutsättning att anläggningen godkänns av VA-huvudmannen.

I framtiden kan gemensamhetsanläggningen TEGELBRUKET GA:1 upplösas och ledningarna tas över av VA-huvudmannen Erforderlig anslutningsavgift till VA-nätet tillkommer för varje enskild fastighet i det fallet.

**TEGELBRUKET GA:2** kommer i samband med detaljplanens genomförande att upphävas eftersom dess syfte upphör, då den befintliga grusvägen som löper över privatmark (åkermark) ersätts av allmän plats med ändamål GATA ända fram till samtliga fastigheter som idag nyttjar gemensamhetsanläggningen.

### Fastighetsbildning

Detaljplanens genomförande innebär behov av fastighetsbildning. Avstyckning från fastigheten Tegelbruket 1:1 kommer att ske till allmän platsmark och kvartersmark och kommer sedan att styckas av till enskilda fastigheter, enligt exploatörens förslag. Fastigheterna Tegelbruket 1:2, 1:3 och 1:4 är opåverkade av planens genomförande.



Figur 22: Föreslagna fastighetsbildningsåtgärder

Kvartersbildning medför att tre nya bostadskvarter (gula ytor i Figur 22) samt gator, natur och ytor för tekniska anläggningar (röd skraffering) bildas genom avstyckning från Tegelbruket 1:1. Stamfastigheten omfattar även ytor utanför planområdet (blå lodrätt skraffering). Efter fastighetsbildningen föreslås dessa två ytor att fortsätta utgöra delar

av stamfastigheten. Även vattenytan norr om blivande naturmark (läge för dagvattendamm) kommer i fortsättningen att vara en del av stamfastigheten, såväl inom som utanför det nu aktuella detaljplaneområdet.

### **Teknisk försörjning**

Respektive ledningsägare är huvudman för de allmänna ledningar som förekommer inom planområdet. De svarar för byggande, skötsel och underhåll av de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken fram till anvisade förbindelsepunkter.

Fastighetsägare ansvarar för och bekostar all utbyggnad inom kvartersmarken från förbindelsepunkter anvisade av ledningsägarna. Fastighetsägarna ska underrätta ledningsägarna när anslutning till de allmänna ledningarna är aktuell.

Eventuella nödvändiga omläggningar och andra ingrepp i allmänna ledningar som krävs för att genomföra detaljplanen ska ske i samråd med respektive ledningsägare och bekostas av exploatören.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Ett planavtal som reglerar planekonomiska frågor har tecknats mellan Vadstena kommun och exploatören.

### **Kommunala investeringar och kostnader**

Kommunen avser inte att ta på sig investeringskostnader för allmän platsmark i samband med planförslagets genomförande. Enligt exploateringsavtalet utförs utbyggnad av allmän plats av kommunen men bekostas av exploatören.

Kommunen kommer att få ökade drift- och skötselkostnader för nya allmänna platser (gator och grönytor) inom området.

Fördelningen av ansvar och kostnader för utbyggnad av dagvattenanläggningar inom planområdet mellan Vadstena kommun och VA-huvudman förtydligas i samband med projektering och tillhörande driftdokumentation för anläggningen.

### **Arkeologi**

En arkeologisk utredning etapp 1 och 2 har beställts och kommer att utföras under maj 2024. Planförslaget kan komma att kompletteras när utredningen är utförd. Utredningen bekostas av exploatören.

## **Fastighetsbildning med mera**

Fastighetsägaren ansöker för och bekostar fastighetsbildning för att säkerställa att kvartersmark och allmän plats bildas enligt detaljplanen. Fastighetsägaren tar även initiativ till att söka och bekosta fastighetsbildning för de enskilda fastigheterna i samband med bebyggandet av området.

## **Anslutningsavgifter**

Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp ska betalas av fastighetsägaren enligt gällande taxa.

## **Flytt av ledningar**

### **Vatten och spillvatten**

Ledningar som tillhör gemensamhetsanläggningen TEGELBRUKET GA:1 ska flyttas till ett nytt läge under allmän plats; gata. Denna åtgärd bekostas av exploatören.

## **Övrigt**

Inom området förekommer även el- och teleledningar. Det är i nuläget osäkert vilka av dessa ledningar som behöver flyttas. Ledningsflytt som krävs i samband med planens genomförande sker i samordning mellan fastighetsägaren och ledningshavaren.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Allmän plats**

Vadstena kommun ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, efter detaljplanens laga kraftvinnande.

### **Verksamhetsområden för vatten, spillvatten och dagvatten**

I samband med planens antagande kommer verksamhetsområden för vatten, spill- och dagvatten att utvidgas för att även omfatta planområdet.

I enlighet med lag (2006:412) om allmänna vattentjänster §§6–9 behöver de kommunala verksamhetsområdena för dricksvatten, spillvatten och dagvatten utökas för att omfatta det nu aktuella planområdet. Vattenförsörjning, spillvatten och dagvatten behöver ordnas i ett större sammanhang för det planerade området med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön.

Det bedöms ur miljösynpunkt lämpligt att inrätta verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten inom planområdet eftersom helhetslösningar kan göras som

både har högre reningskvalité och inte blir lika ekonomiskt kostsamma som enskilda lösningar. Detaljplanen omfattar ett stort geografiskt område och möjliggör för cirka 25 nya bostäder som ska byggas ut över tid, utöver de befintliga fyra. Då detaljplanen utgör en tätortsutvidgning, som i enlighet med översiktsplanen ska ske genom en långsiktigt hållbar stadsutveckling, så är en utbyggnad av verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten motiverat. Dessutom ligger planområdet i direkt anslutning till Vättern, som är vattentäkt. Kommunen ser till att minska påverkan av diffusa utsläpp som eventuella enskilda lösningar kan orsaka till Vättern.

Att anlägga enskilda lösningar bedöms inte som möjligt i planförslaget på grund av tätheten och mängden fastigheter i förhållande till avståndskravet som finns mellan tekniska anläggningar. Kommunalt dricksvatten, spillvatten och dagvatten bidrar även till en högre standard, vilket Motala kommun ser som aktuell i denna stadsdelsutveckling. Att utöka verksamhetsområdena för att omfatta planområdet bedöms även som positivt för bland annat miljö kvalitetsnormer för vatten och Agenda 2030 mål rent vatten och sanitet för alla. Genom att utöka verksamhetsområdena och omhändertagande av dagvatten bidrar planområdet inte till ytterligare föroreningar, ökade vattenflöden och liknande i angränsande vattendrag. Det är därför lämpligt att inrätta verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten inom planområdet med hänsyn till miljö kvalitetsnormer för vatten, människors hälsa och miljö samt Agenda 2030.

### **Utbyggnad av dricksvatten, spillvatten och dagvatten**

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 de delar av dagvattenanläggningar inom planområdet som är på allmän platsmark, men som är utanför VA- huvudmannens ansvar. I vissa fall kan en anläggning utformas med ett delat ansvar med VA-huvudman, som då förtydligas i projektering och tillhörande driftdokumentation för anläggningen.

Fastighetsägare ansvarar för avvattningen av dagvatten inom kvartersmarken.

### **Dricks- och spillvatten**

Inom aktuellt planområde finns både befintlig bebyggelse och mark som planeras för bostadsändamål. Befintliga fastigheter har sedan 2022 bildat en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp (TEGELBRUKET GA:1) och är via den anslutna till kommunalt VA-nät. Tillkommande bebyggelse kommer också att anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät. Befintliga ledningar inom planområdet och kommer i fortsättningen att ligga under gatumark. Se kapitel *Ledningsrätter och övriga rättigheter* för mer information angående gemensamhetsanläggningens hantering i samband med planens genomförande.



En förprojektering av vatten- och spillvattenledningar kommer att beställas. Planhandlingarna kompletteras med relevanta uppgifter om höjdsättning innan planens antagande.

VA-ledningar kommer i möjligaste mån att placeras inom allmän platsmark (GATA). Vatten- och spillvattennätet behöver detaljprojekteras vid genomförandet av detaljplanen.

Om verksamheten inom en fastighet medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i Motala kommuns *Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten från verksamheter (2012)* inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. För livsmedelsverksamheter innebär det att en fettavskiljare, enligt standard SSEN-1825, behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker. Installation av fettavskiljare i kök ska planeras i samband med bygglov om verksamheten kräver det.

### **Dagvatten**

Planförslaget har utretts utifrån dagvattenhanteringsperspektiv i samband med framtagande av planhandlingarna, i en dagvattenutredning som utfördes av Tyréns (2024-02-09) på uppdrag av E2C. Planförslaget innefattar de hanteringsåtgärder som rekommenderas av utredningen. En dagvattendamm har möjliggjorts i planområdets västra del närmast stranden och öppna diken möjliggörs i naturmark längs planområdets södra gräns samt inom lokalgatan i områdets norra del.

Områdets beskaffenheter med avseende på markhöjdförhållanden och närhet till Vättern skapar utmanande förutsättningar för hantering av dagvatten. Den platta topografin gör det svårare att leda bort dagvatten via ytavrinning och närheten till Vättern begränsar djupet i eventuella anläggningar, som inte får hamna under sjöns vattennivå.

Den föreslagna lösningen för dagvatten bygger på att dagvatten från kvartersmark inom detaljplanen i första steg tas hand om lokalt (LOD – lokalt omhändertagande av dagvatten), inom den egna fastigheten, vilket fastighetsägaren ansvarar för. Efter fördröjning inom fastigheten leds dagvattnet vidare till det kommunala dagvattennätet via upprättade servisanslutningar. Detta behöver göras med försiktighet och efter detaljprojektering, bland annat på grund av områdets höjdförhållanden och höga grundvattennivåer.

Nyttillkommen kvartersmark inom planområdet delas i två delområden via lämplig höjdsättning och dagvatten från dessa avleds i olika riktningar i syfte att säkerställa en förhållandevis jämn fördelning av vattenflödena i området. Dagvatten från det befintliga bostadskvarteret längs stranden i norr avleds direkt till Vättern.

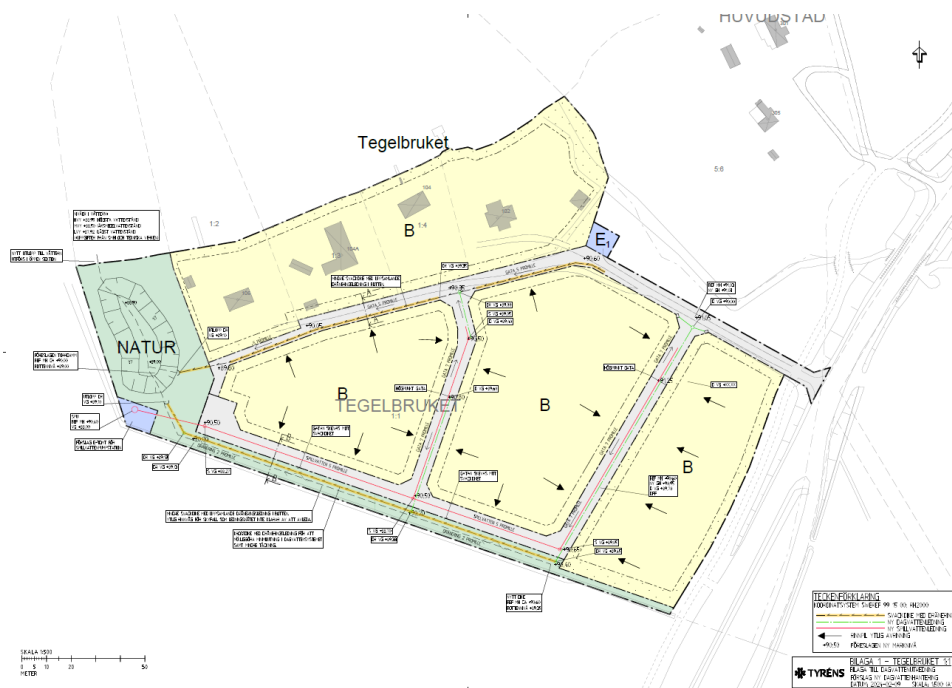
### **Gatumark**

Det kommunala ledningsnätet som kommer att ligga inom allmän platsmark (gator och naturmark), med servisanslutningar till kvartersmark, utgör den första, uppsamlade delen. Gatumark med lämplig höjdsättning har för den här delen principiell betydelse

då gatorna fungerar som avrinningsvägar till dagvattenbrunnar och även, via ytavrinning, till grönytor inom planområdet.

Därefter leds dagvatten vidare till systemets andra del, ett uppsamlande dike vid planområdets västra hörn. Diket ansluter sedan till en fördröjnings- och reningsanläggning i form av en torrdamm.

Den fullständiga rapporten, där dagvattensystemet beskrivs i detalj, utgör en bilaga till planhandlingarna.



Figur 23: Utdrag ur dagvattenutredningen

För att säkerställa att ingen konstruktion skadas av översvämmande vatten regleras att kvartersmark inte får ligga lägre än intilliggande gatumark inom planområdet. Kvartersmarken får inte heller ligga lägre än intilliggande gata.

## Fjärrvärme

Fjärrvärmeverket ligger cirka 500 meter från planområdet. Ledningar finns i dagsläget inte dragna fram till planområdets närhet. Det är oklart i nuläget huruvida fjärrvärme kommer att kunna erbjudas i området. Dialog förs med aktörerna inom branschen under planarbetet.

## EI

Vattenfall Eldistribution AB äger elnätet i Vadstena kommun. Elnätet behöver förstärkas för att försörja det nya planområdet med el. Mark för tillkommande transformatorstationer planläggs inom det aktuella planförslaget.

## Tele och opto

### Tele

Inom planområdet löper teleledningar, såväl under marken som luftburna. Ledningarna har redovisats i oinmätt läge av ledningsägaren. Det är i nuläget osäkert huruvida dessa ledningar behöver finnas kvar. Dialog förs med ledningsägaren under samrådstiden och lämpliga åtgärder kommer att planeras innan detaljplanens antagande.

### Opto

Vadstena kommun äger, via det kommunala bolaget VÖKBY, fibernät med väldigt hög täckningsgrad inom kommunytan. Det kommunala nätet byggs ut kontinuerligt och nya områden försörjas med fiber. Vid utbyggnad av området kommer tomrör för fiber att förläggas i gatan. Fastigheterna inom planområdet förvänts kunna anslutas när området är byggklart.

## Avfall

Motala kommun ansvarar för att hantera kommunalt avfall från hushåll och sådant avfall från verksamheter som till sin art och sammansättning liknar avfall från hushåll i enlighet med 15 kap. 3 § miljöbalken. I begreppet kommunalt avfall ingår returpapper enligt 1 kap. 10 § avfallsförordningen (2020:614).

Med avfall som kommuner ansvarar för avses kommunalt avfall och annat avfall som kommunen ansvarar för enligt 6 kap. 2 och 6 §§ förordningen (2022:1274) om producentansvar för förpackningar. Borttransport av detta avfall sker av avfallsorganisationen eller dess utförare.

För vissa avfall (tex livsmedels- eller köksavfall, restavfall, samt förpackningsavfall) ska insamling och borttransport ske i anslutning till bostaden, så kallad fastighetsnära insamling. För detaljer kring avfallshantering hänvisas till gällande lokala avfallföreskrifter Motala kommun.

För avfall från verksamheter som inte faller runder kommunalt ansvar (tex verksamhetsavfall och förpackningsavfall) ombesörjer verksamheten borttransport av detta avfall genom avfallsentreprenör på marknaden i enlighet med gällande lagstiftning.

Borttransport och behandling av avfall under kommunens ansvar sker i enlighet Motala kommuns avfallstaxa.

Detaljplanen skapar förutsättningar för vilken typ av avfallsutrymme som ska användas och tillgänglighet till detta enligt gällande lagstiftning, lokala avfallsföreskrifter och Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige) Därför är det av största vikt att kommunens avfallsorganisation kontaktas i detta skede för att de ska kunna ge synpunkter på val av insamlingssystem, placering, utformning, dimensionering av avfallsutrymmen samt framkomligheten för hämtningsfordon.

Kommunen får meddela föreskrifter om hur utrymmen, behållare och andra avfallsanordningar ska vara utformade och skötas, se gällande lokala avfallsföreskrifter Motala kommun.

## **MEDVERKANDE**

I planförslagets framtagande har följande tjänstepersoner medverkat:

Nasos Alexis, planarkitekt och GIS-samordnare, plan- och bygglovavdelningen

Anna Säfström, plan- och bygglovschef, plan- och bygglovavdelningen

Petter Frid, stadsarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen

Utöver ovan nämnda har en referensgrupp bestående av sakkunniga tjänstepersoner inom samhällsbyggnadsförvaltningen och tekniska serviceförvaltningen i Vadstena/Motala deltagit.

Anna Säfström  
Plan- och bygglovschef

Nasos Alexis  
Planarkitekt/GIS-samordnare



# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Endast angiven användning och utformning är tillåten.  
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

## GRÄNSLINJER

— — — — — Planområdesgräns  
- - - - - Användningsgräns  
- · - · - · Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

**GATA** Gata  
**NATUR** Natur

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

**B** Bostäder  
**E<sub>1</sub>** Transformatorstation  
**E<sub>2</sub>** Pumpstation

## ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

**W** Vattenområde  
**W<sub>1</sub>** Bryggor

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

### Utformning av allmän plats

**damm<sub>1</sub>** Damm för omhändertagande av dagvatten ska finnas

**dike<sub>1</sub>** Dagvattendike med dräneringsledning ska finnas

**dike<sub>2</sub>** Dagvattendike med uppsamlade dräneringsledning ska finnas


**+0,0** Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.


### Markreservat för allmännyttiga ändamål

**Z<sub>1</sub>** Markreservat för allmännyttig körtrafik.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

### Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förses med byggnad.

 Marken får endast förses med kompletteringsbyggnad.

### Höjd på byggnadsverk

**h<sub>1</sub> 7,0** Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

**h<sub>2</sub> 11,0** Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

**h<sub>3</sub> 5,0** Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

### Takvinkel

Minsta takvinkel är 25,0 grader.

Största takvinkel är 45,0 grader.

### Utnyttjandegrad

**e<sub>1</sub> 200,0** Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup> per fastighet.

**e<sub>2</sub> 140,0** Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup> per fastighet.

### Utformning

**f<sub>1</sub>** Endast friliggande hus

**f<sub>2</sub>** Endast friliggande hus eller parhus

### Utförande

Källare får inte finnas.

Grundläggning bör utföras radonskyddande

Grundläggning ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 0,40 meter över färdigasfalterad gatemark inte skadar byggnadens konstruktion

Minst 30,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

### Placering

Garage eller carport ska placeras med entrén minst 6,0 meter från tomträngs mot den gata som angöring sker ifrån

### Fastighetsstorlek

**d<sub>1</sub> 1500,0** Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m<sup>2</sup>

**d<sub>2</sub> 1000,0** Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m<sup>2</sup>

**d<sub>3</sub> 400,0** Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m<sup>2</sup>

### Skydd mot störningar

**m<sub>1</sub>** Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vänta mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå mellan 22.00 och 06.00 på högst 70 dBA. För en bostad om högst 35 m<sup>2</sup> får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden ska denna ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (värdet får överskridas med högst 10 dBA upp till fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00)

### Markens anordnande och vegetation

Kvartersmark får inte ligga lägre än intilliggande färdigasfalterad gatemark

**+0,0** Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.

### Ändrad lovplikt

**ø<sub>1</sub>** Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder.

### Upphävande av strandskydd

**ø<sub>2</sub>** Strandskyddet är upphävt.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDEN

### Upphävande av strandskydd

**ø<sub>3</sub>** Strandskyddet är upphävt.

### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

---

## 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**