



VADSTENA  
KOMMUN



PoB 2022-000055

## Detaljplan för bostadsändamål inom fastigheten Tegelbruket 1:1 m.fl.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Upprättad	mars 2024
Revidering	

**Innehåll**

Bakgrund .....	2
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Samlad behovsbedömning .....	2
Checklista för undersökning av betydande miljöpåverkan .....	3

## Bakgrund

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 arbetets gång har planområdet utökats till 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 och planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen.

Då området ligger inom kort avstånd från Vadstena stad, finns möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur och service så som busshållplatser, förskolor och skolor med mera.

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

## Planens syfte och huvuddrag

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

I planens huvuddrag ingår även att fastställa befintliga byggrätter inom planområdets redan detaljplanlagda del samt att utöka dessa i syfte att skapa en sammanhängande bostadsbebyggelse, anpassad till det särskilda geografiska läget, intill Vadstenas norra entré.

## 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 uppdaterats 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	Huvuddelen av marken inom detaljplaneområdet är inte detaljplanlagd och används idag för jordbruk. En del av planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt för bostadsändamål.	Planförslaget innebär att ca 2,2 ha jordbruksmark tas i anspråk för bostadsändamål, kompletterat med tekniska anläggningar och allmän platsmark.	
	Vattenområden	Tidigare gällande detaljplan DP10 möjliggör för fyra bryggor inom tre geografiskt avgränsade områden inom vatten. Utöver det omfattas en större yta av vattenanvändning "öppet vattenområde".	Planförslaget möjliggör för samma antal bryggor inom området och justerar dem i läge för att anpassa sig till de områdets verkliga förutsättningar vad gäller de befintliga fastigheternas gränser i förhållande till de tidigare avgränsade områdena för bryggor.	
	Geologi	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.	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. Radonskyddat byggnadsutförande rekommenderas inom hela planområdet.	

	Förro- enad mark	Inga föroreningar har påträffats inom området.		
Vatten och MKN för vatten	Yt- och 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. Ytterligare mätningar rekommenderas för att klarlägga årstidsvariationen för grundvattennivån.	Källarlöst byggnadsutförande medges inom hela planområdet.	
	Dagvatten	Dagvatten rinner frit på jordbruksmarken idag och omhändertas av jorden, dock är markens infiltrationsförmåga väldigt låg.	Dagvatten kommer att avledas från hårdgjorda ytor till lämpligt höjdsatt allmän plats (naturområden och gatumark) och därefter till dagvattendammen inom planområdets västra del. Gator är utformade för att fungera som avrinningsvägar vid kraftiga skyfall. Två avvattningsdiken kommer att utgöra del av dagvattensystemet.	
Luft och MKN för luft	Luft	Inga kända luftföroreningar har påträffats eller rapporterats inom och i direkt anslutning till planområdet. Intill planområdet bedrivs jordbruksverksamhet, som innebär att lukt eller damning kan upplevas.	Detaljplaneförslaget medger byggrätt på ca 9 meters avstånd från jordbruksverksamheten. 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 berör följande riksintressen: Riksintresse för det rörliga friluftslivet Riksintresse för kulturmiljövården Riksintresse för naturvård Riksintresse för totalförsvarets militära del	Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt till en nivå som anses oacceptabel.	

	Områdeskydd vatten, natur och arter	Jordbruksmark utgör värdefull resurs som bör tas i anspråk på ett ansvarsfullt och försiktigt sätt.	Cirka 2,2 ha av jordbruksmark tas i anspråk och omvandlas till bostadsfastigheter, naturmark och gatumark	
	Områdeskydd kultur	Vadstenas stadssiluett är skyddat riksintresse	Planförslaget med begränsad byggnads- och nockhöjd bedöms inte skada stadssiluetten.	
Naturvärden och biologisk mångfald	Naturmiljö	Planområdet utgör till viss del 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 allmänhetens tillgång till strandområdet förbättras via tillskapande av kommunalt gatunät.	
Kulturvärden och arkeologi	Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Inga historiskt och kulturellt betydelsefulla områden finns inom planområdet.		
	Fornlämningar	Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet.	En arkeologisk utredning etapp 1 och 2 är beställd och kommer att genomföras under våren 2024.	

Klimat och naturresurser	Klimat och klimatförändringar	<p>Markens befintliga förutsättningar innebär att lokala översvämningar kan förekomma.</p> <p>En ökad exploateringsgrad och täthet kan innebära att värmeböljor förekommer inom området i framtiden.</p>	<p>Ett omfattande dagvattensystem kommer att byggas ut inom planområdet för att skydda framtida bostadsbebyggelse från kraftiga skyfall och översvämningar.</p> <p>Planförslaget möjliggör för tillskapande av naturmark inom planområdet. Detta bidrar bland annat till lägre temperaturer i den bebyggda miljön och kan hindra värmeböljor.</p>	
	Naturresurser	<p>I och med sin nuvarande användning är marken av nationell betydelse. Jordbruk bidrar bland annat till biologisk mångfald.</p>	<p>Ställningstagandet att ta marken i anspråk för bostadsändamål fattades i översiktsplanarbetet mot bakgrund av att kommunens bostadsförsörjningsbehov behöver tillgodoses.</p> <p>Vadstena stad omges av Vättern och jordbruksmark vilket medför att det enda realistiska alternativet för stadens utveckling är att nyttja delar av jordbruksmark. Aktuellt läge bedöms lämpligt för bostadsbebyggelse då det ligger i direkt anslutning till huvudleden mellan Vadstena och Motala och utgör attraktivt område. Marken utgör inte del av ett större jordbruksblock, vilket minskar påverkan på jordbruksverksamhet.</p>	
	Energi, transporter och avfall		<p>Planförslagets genomförande kommer att generera visst byggavfall under utbyggnadsskedet. Avfallet från området kommer att omhändertas enligt kommunens regler för avfallshantering.</p>	

Risker och störningar för människa och miljö	Buller		Ökade trafikflöden förväntas inte medföra överskridna riktvärden för buller. Infart till planområdet sker från samma angöringspunkt som de befintliga bostadsfastigheterna använder i nuläget.	
	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.	



---

## 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**