



VADSTENA
KOMMUN

Detaljplan för nya bostäder inom fastigheten Tegelbruket 1:1 m.fl. Vadstena kommun, Östergötlands län

Granskningsutlåtande



GRANSKNINGSHANDLING

Diarienummer	PoB 2022-55	
Intern beteckning	DP xx	
Beslut om samråd	SBN	2024-03-19, §23
Beslut om granskning	SBN	2025-03-18, § 20
Beslut om ny granskning	SBN	2025-10-28, § 86
Beslut om antagande	SBN	ÅÅÅÅ-MM-DD, § **

Innehåll

Bakgrund	2
Genomförande av granskning	2
Inkomna yttranden och synpunkter	2
Sammanställning av inkomna yttranden och synpunkter	3
Länsstyrelsen Östergötland	3
Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen	3
Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL	3
Lantmäteriet	3
Övrigt	3
Vattenfall	4
Bygg- och miljöenheten	4
Vatten- och avfallsnämnden	4
Östgötatrafiken	5
Naturskyddsföreningen	5
Hyresgästföreningen	5
■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■	6
Sammanfattning	6
Ändringar i plankartan	6
Ändringar i planbeskrivningen	7

Bakgrund

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

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.

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.

Genomförande av granskning

Detaljplaneförslaget var föremål för granskning under tiden 5 - 23 maj 2025. Planhandlingar, eller information om var de fanns tillgängliga, sändes till berörda myndigheter, sakägare och berörda grannar via post eller digitalt. Handlingarna var även utställda på Vadstena bibliotek samt på kommunens webbplats.

Information om granskningsskedet publicerades 5 maj 2025 i en ortstidning (MVT) samt på kommunens digitala anslagstavla och som nyhetssida på kommunens webbplats.

Inkomna yttranden och synpunkter

Under granskningstiden inkom följande 9 yttranden:

Avsändaren	Ankomstdatum	Synpunkter
Länsstyrelsen	2025-05-16	✓
Lantmäteriet	2025-05-21	✓
Vattenfall	2025-05-08	✓
Naturskyddsföreningen	2025-05-20	✓
Bygg- och miljöenheten	2025-05-22	✓
Vatten- och avfallsnämnden	2025-05-23	✓
Hyresgästföreningen	2025-05-23	✓
Östgötatrafiken	2025-05-23	✓
■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■	2025-05-23	✓

Sammanställning av inkomna yttranden och synpunkter

Inkomna yttranden citeras och kommenteras nedan i den mån det bedöms att de kräver bemötande.

Länsstyrelsen Östergötland

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som strandskydd behöver lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Strandskydd

Länsstyrelsen anser kommunen har tydligt preciserat skäl 1 ”redan ianspråktaget området”. Som tidigare beskrivet i samrådsyttrande anser länsstyrelsen fortfarande att skäl 2 - område väl avskilt från stranden” inte kan fullt ut användas i detta fall. I områdets västra och östra del kan bebyggelsen inte anses helt avhållande och den befintliga vägen är inte heller av ett sådant avskiljande slag att den kan motivera tillämpning av skäl 2. Därför måste även skäl 5 – angeläget allmänt intresse - användas om det ska vara möjligt att upphäva strandskyddet. Länsstyrelsen godtar planförslagets allmänna motivering utifrån detta skäl, men anser att den behöver förtydliga varför den nya bebyggelsen inte kan lokaliseras utanför strandskyddsområdet.

Kommentar

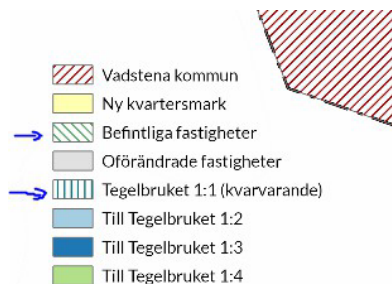
Länsstyrelsens synpunkt beaktas och planbeskrivningen revideras.

Lantmäteriet

Övrigt

Lantmäteriet efterfrågar förtydliganden angående E-områdenas syfte och huruvida de skulle kunna avstyckas till egna fastigheter i framtiden. Myndigheten vill även se en mer detaljerad beskrivning angående trafikföringen till E2-området, då det i granskningsförslaget omringas av allmän plats med ändamål Natur.

Bilden (figur 28) på s. 49 redovisar föreslagna fastighetsbildningsåtgärder. Vad som blir kvar på stamfastigheten redovisas med olika skraffering. För att förtydliga vad som blir kan det istället stå tex. Tegelbruket 1:1 (utanför planområde) eller på något sätt som gör det lätt att förstå hur det kommer bli. Det blir missvisande när det redovisas olika.



Lantmäteriet noterar att detaljplanen delvis överlappar befintlig plan men det hade varit snyggt och lättförståeligt om hela fastigheten hade planlagts.

Kommentar

Lantmäteriets synpunkter beaktas, med undantag för den sista punkten.

Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB noterar att tidigare yttrande har beaktats och har därmed inget mer att tillägga.

Kommentar

Vattenfalls svar noteras.

Bygg- och miljöenheten

Bygg- och miljöenheten har inga invändningar mot att detaljplanen för nya bostäder inom fastigheten Tegelbruket 1:1 m.fl. i Vadstena kommun antas i enlighet med granskningsförslaget.

Kommentar

Svaret noteras.

Vatten- och avfallsnämnden

Verksamheten föreslår att ett marklov i plankartan kombineras med planbestämmelsen som finns gällande genomsläpplighet. I Motala kommun har man börjar arbeta med detta och enligt Boverket bör bestämmelse gällande markens genomsläpplighet

kombineras med en administrativ bestämmelse om att marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Det innebär att byggnadsnämnden får möjlighet att kontrollera att planbestämmelsen följs.

Dagvattenutredning i sin tur föreslår att i området hanteras takvatten genom tröga lösningar ovan mark, innan avledning till kommunal dagvattenledning. Verksamheten anser att man bör undersöka om det finns möjlighet att reglera det som en planbestämmelse, det skulle ge tydlighet hur man anser att dagvattenhantering ska ske inom fastigheterna.

Kommentar

Synpunkten noteras och delvis beaktas.

Östgötatrafiken

Östgötatrafiken har tagit del av rubricerad remiss och tackar för möjligheten att lämna yttrande. Vår bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär någon strukturpåverkande påverkan på kollektivtrafiken inom planområdet eller i dess omgivning varför vi avstår att lämna yttrande.

Kommentar

Svaret noteras.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen har inga invändningar mot den aktuella detaljplanen i sak. Däremot är föreningen principiellt emot byggande på jordbruksmark.

Kommentar

Synpunkten noteras.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen Motala/Vadstena har följande synpunkter:

I kapitlet Konsekvenser – Jämställdhet och mångfald, skriver ni att ”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 i gång flyttkedjan som frigör bostadsenheter för andra demografiska grupper i Vadstena kommun och således främja mångfald och jämställdhet i bostadsmarknaden”. Friliggande hus och parhus/radhus anser vi inte ger

tillräckliga förutsättningar för blandad bebyggelse och den mångfald och jämställdhet som ni anser att denna detaljplan kan främja. För att främja mångfald och jämställdhet behövs fler bostadstyper och olika upplåtelseformer, annars riskerar området att bli segregerat.

I övrigt anser vi att detaljplanen är genomarbetad och att det finns goda beskrivningar på åtgärder för att minska negativ påverkan på miljö, kultur och samhälle.

Kommentar

Synpunkten noteras. Vadstena kommun har inte rådighet över vad som planeras att byggas på fastigheten. Där kommunen är fastighetsägare, kan verktyg som markanvisningstävlingar och direkta markanvisningar användas för att uppmuntra specifika bostadstyper och upplåtelseformer. I det aktuella ärendet anser kommunen att villabebyggelse kompletterad med par- och radhus ger, vid det här läget, acceptabla förutsättningar för viss mångfald och variation.

■■■■■ ■■■■■■ ■■■■■■ ■■■■■■

■■■■■ ■■■■■■■■■■, ägare till grannfastighet Östra Starby 1:1, önskar att diket som planeras i fastighetsgränsen mot Östra Starby 1:1 flyttades in några meter bort från diket. Anledningen till detta är att ett dike innebär en inskränkning mot jordbruksfastigheten.

Ett dike innebär att man måste visa hänsyn två respektive sex meter från diket beroende av dikets tänkta vattenflöde. I praktiken innebär det att en zon mot diket inte blir odlingsvärd då gödsling och besprutning måste avstås från.

Kommentar

Synpunkten beaktas genom kompletterande text i planbeskrivningen som beskriver problematiken och föreslagna åtgärder.

Sammanfattning

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

Ändringar i plankartan

- Kvarterstrukturen för de två mittersta kvarteren har ritats om för att möjliggöra för etappvis exploatering av området.
- Samtliga gator är nu 6,6 m breda.

- Fornlämningsområdena har fått ny avgränsning enligt arkeologiska förundersökningen.
- Bestämmelser om utnyttjandegrad har justerats och förtydligats.
- Bestämmelse om marklov för hårdgörande av mark har lagts till.

Ändringar i planbeskrivningen

- Ändringar motsvarande de ändringar som har gjorts på plankartan har även genomförts i planbeskrivningen.
- Resonemanget om upphävande av strandskydd har kompletterats.
- Redaktionella ändringar

Rebecka Bäck
Samhällsbyggnadschef

Nasos Alexis
Planarkitekt/GIS-samordnare

Kontaktuppgifter

Vadstena kommun, Plan- och bygglovavdelningen

Adress: Klosterledsgatan 35, 592 80, Vadstena

E-post: planochbygg@vadstena.se

Telefon: 010- 234 70 00

Webbplats: www.vadstena.se



**VADSTENA
KOMMUN**