



VADSTENA
KOMMUN

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan



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
Planens syfte och huvuddrag	2
Samlad behovsbedömning	2
Checklista för undersökning av betydande miljöpåverkan	3
Sammanfattning.....	9
Platsen.....	9
Påverkan.....	9
Planen.....	9
Slutsatser och ställningstagande	9
Underlag för behovsbedömningen	9
Medverkande.....	9

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 detaljplanearbetet.

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 detaljplanearbetet, 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 bland annat en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För detaljplaner ska behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, en så kallad undersökning av betydande miljöpåverkan.

Som stöd för undersökningen av betydande miljöpåverkan använder Vadstena kommun 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.

Ställningstaganden 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.

ASPEKT: Markanvändning och markförhållanden			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Markanvändning	Huvuddelen av marken inom detaljplaneområdet är inte detaljplanerad och används idag för jordbruk. En del av planområdet är sedan tidigare planlagt för bostadsändamål.	Planförslaget innebär att ca 2,5 ha jordbruksmark tas i anspråk för bostadsändamål, kompletterat med tekniska anläggningar och allmän platsmark (gator, samt park- och naturmark).	
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 berör inte något vattenområde eller några bryggor. Nu gällande DP10 fortsätter att gälla utanför det nu aktuella planområdet.	
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 bostadstomter. SGU:s jordartskarta visar att området består nästan uteslutande av lerig siltmorän, vilket även har bekräftats av en geologisk utredning.	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.	

Förorenad mark	Inga föroreningar har påträffats inom området.	En miljöteknisk markundersökning har genomförts som visar att inga av de analyserade ämnena överstiger riktvärdet för känslig markanvändning.	
-----------------------	--	---	--

ASPEKT: Vatten och MKN för vatten			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
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 fritt 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. Ett avvattningsdike kommer att utgöra del av dagvattensystemet.	

ASPEKT: Luft och MKN för luft			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
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.	

ASPEKT: Skyddade områden och arter			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
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.	
Områdesskydd vatten, natur och arter	Jordbruksmark utgör värdefull resurs som bör tas i anspråk på ett ansvarsfullt och försiktigt sätt.	Cirka 2,5 ha av jordbruksmark tas i anspråk och omvandlas till bostadskvarter med tillhörande anläggningar.	
Områdes-skydd kultur	Vadstenas stadssiluett är skyddat riksintresse.	Planförslaget med begränsad nockhöjd bedöms inte skada stadssiluetten. En siktlinjestudie har tagits fram som bekräftar denna bedömning.	

ASPEKT: Naturvärden och biologisk mångfald			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Natur-miljö	Planområdet utgör till viss del jordbruksmark.	Planförslaget bedöms inte påverka den biologiska mångfalden utanför planområdet. Planförslagets genomförande medför viss påverkan på befintlig trädallé, där två utav de 10 träden i allén kommer att fällas. Dispens har erhållits för åtgärden.	
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. Mitt emot de befintliga bostadsfastigheterna planeras en parkremsa för att bevara grön korridor inom området.	

ASPEKT: Kulturvärden och arkeologi			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader	Inga historiskt och kulturellt betydelsefulla områden finns inom planområdet.	Ingen påverkan på kulturellt betydelsefulla miljöer kan förväntas tillkomma i samband med planens genomförande.	
Fornlämningar	Fornlämningar har påträffats inom området i samband med en arkeologisk utredning etapp 1 och 2 som genomfördes.	Fornlämningarna kommer att slutundersökas och dokumenteras innan planens genomförande.	

ASPEKT: Klimat och naturresurser			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Klimat och klimatförändringar	Markens befintliga förutsättningar innebär att lokala översvämningar kan förekomma. En ökad exploateringsgrad och täthet kan innebära att värmeböljor förekommer inom området i framtiden.	Ett omfattande dagvattensystem kommer att byggas ut inom planområdet för att skydda befintlig och framtida bostadsbebyggelse från kraftiga skyfall och översvämningar. Planförslaget möjliggör för tillskapande av naturmark samt trädplantering inom planområdet. Detta bidrar bland annat till lägre temperaturer i den bebyggda miljön och kan hindra värmeböljor.	
Naturresurser	I och med sin nuvarande användning är marken av nationell betydelse. Jordbruk bidrar bland annat till biologisk mångfald.	Ställningstagandet att ta marken i anspråk för bostadsändamål fattades i översiktsplanearbetet mot bakgrund av att kommunens bostadsförsörjningsbehov behöver tillgodoses. Vadstena stad omges av Vättern och jordbruksmark vilket medför att det enda realistiska alternativet för stadens utveckling är att nyttja delar av jordbruksmark. 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.	

Energi, transporter och avfall	Den obebyggda fastigheten genererar inga transporter eller avfall och konsumerar ingen energi.	Planförslagets genomförande kommer att generera visst byggavfall under utbyggnadsskedet. Avfall från området kommer att omhändertas enligt kommunens regler för avfallshantering.	
---------------------------------------	--	--	--

ASPEKT: Risker och störningar för människa och miljö			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Buller	Endast buller på låga nivåer alstras idag från planområdet, främst i samband med några få personbilar samt jordbruksverksamheten.	Ökade trafikflöden förväntas inte medföra överskridna riktvärden för buller. Infart till planområdet sker från samma anslutningspunkt 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	Inga	Den planerade exploateringen bedöms inte innebära risker för allvarliga olyckor i större omfattning än vad som förväntas i en vanlig stadsmiljö. Utformningen av bilvägar planeras göras på ett sätt som skapar trafiksäkra miljöer i högsta möjliga utsträckning.	
---	------	---	--

Sammanfattning

Platsen

Planförslaget innebär att ca 2,5 ha jordbruksmark tas i anspråk för bostadsändamål samt erforderliga tekniska anläggningar och allmän platsmark (gator, samt park- och naturmark), för att komplettera befintlig bostadsbebyggelse i området. Åtgärden motiveras av kommunens bostadsförsörjningsbehov.

Påverkan

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

Planen

Detaljplanen bedöms inte negativt påverka möjligheten att uppfylla uppsatta miljömål.

Slutsatser och ställningstagande

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

Underlag för behovsbedömningen

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

Medverkande

Undersökningen är upprättad inom plan- och bygglovavdelningen av planarkitekten och GIS-samordnaren Nasos Alexis i dialog med plan- och bygglovschefen Anna Säfström. Under upprättandet har internt samråd kring miljöpåverkan genomförts med berörda tjänstepersoner på miljöavdelningen.

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**