



VADSTENA
KOMMUN

Detaljplan för ny räddningsstation inom fastigheten Cisternen 3 Vadstena kommun, Östergötlands län

Planbeskrivning



LAGAKRAFTHANDLING

DP85

Diarienummer	PoB 2023-072	
Intern beteckning	DP85	
Beslut om antagande	SBN	2025-05-21 § 44
Laga kraft		2025-06-18

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.

DETALJPLANENS HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning*
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

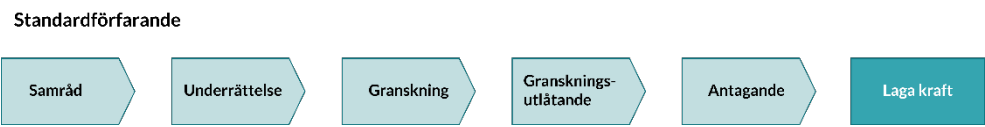
Utredningar och övriga bilagor:

- Arkeologisk utredning etapp 2, Rapport 2005:52, Östergötlands museum
- Arkeologisk förundersökning Rapport 2019:10, Östergötlands museum
- Geoteknisk utredning inklusive miljöteknisk markundersökning
- Dagvattenutredning

*Fastighetsförteckningen finns på webbplatsen med maskerade personuppgifter på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU).

DETALJPLANEPROCESS

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planprocessen bedrevs enligt reglerna för standardförfarande. Under samrådet respektive granskningen har synpunkter inhämtats från berörda.



BESLUT OCH TIDPLAN

Beslut om uppdrag	Samhällsbyggnadsnämnden	2023-10-17 § 96
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2024-06-11 § 63
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	2024-12-17 § 129
Beslut om antagande	Samhällsbyggnadsnämnden	2025-05-21 § 44
Laga kraft		2025-06-18

Planarbetet påbörjades 2023-10-17 och planförslaget utgår ifrån Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5 samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan BFS 2020:6.

SAMMANFATTNING

Vadstena kommuns nuvarande brandstation bedöms inte vara ändamålsenlig och har ett antal brister som inte går att åtgärda genom en ombyggnation i det befintliga läget.

Plan- och bygglovavdelningen fick 2021 uppdraget av kommunstyrelsen att utreda lokaliseringen av en ny räddningsstation i Vadstena, i syfte att avveckla nuvarande Vadstenas räddningsstation och bygga ny i föreslaget läge. Som bedömningskriterier användes aspekter så som anspänningstid, tillgänglighet, tillgång till trafikleder, boende och arbetsplatser. Den mest lämpliga placeringen pekar på området kring Kvarnbacken, där fastigheten Cisternen 3 har förvärvats för ändamålet.

Fastigheten är sedan tidigare detaljplanlagd för industriändamål. En räddningsstation ställer dock särskilda krav som inte kan tillgodoses inom den nu gällande detaljplanen.

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2023-10-17 i uppdrag till plan- och bygglovavdelningen att ta fram en detaljplan för att möjliggöra för en ny räddningsstation inom fastigheten Cisternen 3.

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 har bedrivits i enlighet med reglerna för standardförfarande (PBL 2010:900).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Om detaljplanen	1
Vad är en detaljplan?	1
Detaljplanens handlingar	1
Detaljplaneprocess.....	2
Beslut och tidplan.....	2
Sammanfattning	3
Inledning	7
Bakgrund	7
Detaljplanens syfte och huvuddrag.....	8
Plandata	8
Planeringsförutsättningar	9
Översiktsplan.....	9
Detaljplanens förenlighet med översiktsplanen.....	9
Gällande detaljplaner.....	10
Förenlighet med miljöbalken	11
Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden	11
Riksintresse för turism- och rörligt friluftsliv - Vättern med öar och strandområden (MB 4 kap 1, 2 §§)	11
Riksintresse för naturvård - Vättern (MB 3 kap 6 §)	11
Riksintresse för friluftsliv - Omberg-Tåkern (MB 3 kap 6 §)	11
Natura 2000 Fågeldirektivet och Habitatdirektivet.....	11
Vattenskyddsområde Vättern.....	11
Riksintresse för kulturmiljövården - Vadstena [E8] (MB 3kap 6 §)	11
Riksintresse för totalförsvarets militära del	12
Naturminne	13
Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning	13
Hälsa och säkerhet.....	14
Trafikbuller	14
Förorenad mark	15
Geotekniska och hydrogeologiska förutsättningar	16
Jordarter	16
Radon.....	18
Grundvatten.....	18
Grundläggning.....	19

Kulturmiljö och fornlämningar	19
Fysisk miljö	21
Teknisk infrastruktur	21
Trafik	21
Ledningar	22
Service	22
Planens innebörd	23
Motiv till detaljplanens regleringar	23
Användning av allmän plats	23
Användning av kvartersmark	24
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	24
Egenskapsbestämmelser för hela planområdet	25
Konsekvenser	26
Sociala konsekvenser	26
Barnperspektiv	26
Miljö- och riskfaktorer	26
Buller och luft	26
Klimatanpassning	26
Påverkan på MKN	27
Biotopskyddsområden	28
Stadsbild och bebyggd miljö	29
Gestaltning	29
Avvägningar och hänsyn till motstående intressen	31
Påverkan på stadssiluetten – avvägning mot riksintresset för kulturmiljövården Vadstena [E8]	31
Genomförande av detaljplanen	43
Organisatoriska frågor	43
Tidplan för planarbetet	43
Tidplan för detaljplanens genomförande	43
Genomförandetid	43
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	43
Allmän plats	43
Kvartersmark	43
Ledningar	44
Avtal	44
Finansiering	44

Fastighetsrättsliga frågor	44
Ledningsrätter och övriga rättigheter	44
Fastighetsbildning och inlösen av mark	44
Teknisk försörjning	45
Ekonomiska frågor	45
Planekonomi	45
Kommunala investeringar och kostnader	46
Arkeologi	46
Anslutningsavgifter	46
Flytt av ledningar	46
Tekniska frågor	47
Kvartersmark	47
Allmän plats	48
Utbyggnad av dricksvatten, spillvatten och dagvatten	48
Fjärrvärme	50
El	50
Tele och opto	51
Avfall	51
Medverkande	52
Bilagor	1
Plankarta	1
Planbestämmelser	2
Undersökning om betydande miljöpåverkan	3
Samlad behovsbedömning	3
Checklista för undersökning av betydande miljöpåverkan	3
Sammanfattning	11
Medverkande	11

INLEDNING

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

BAKGRUND

Det föreligger ett stort behov för kommunen att bygga en ny brandstation då den gamla inte är ändamålsenlig och har en rad brister som inte går att lösa genom en ombyggnation. Utredning av en lämplig placering för en ny brandstation har gjorts utifrån olika aspekter såsom anspänningstid, tillgänglighet, tillgång till trafikleder, boenden och arbetsplatser. Den mest lämpliga placeringen har, i tidigare genomförd lokaliseringsstudie, konstaterats vara i området kring Kvarnbacken industriområde, där fastigheten Cisternen 3 har förvärvats för ändamålet.

Brandstationens ytbehov, innehållande förråd/garage, reservkraft och miljörum, beräknas kunna inrymmas inom en byggrätt på cirka 1 500 kvadratmeter. Särskilt bör beaktas trafiksituationen och säkerheten under uttryckning då in- och utfart planeras ske på riksväg 206.

Fastigheten Cisternen 3 är redan detaljplanlagd för industriändamål. Eventuellt är det möjligt att uppföra en ändamålsenlig byggnad redan idag inom fastigheten med gällande detaljplan. Kommunen har dock valt, för att få en bättre anpassad detaljplan, att inleda planarbete och därmed i ny detaljplan revidera bestämmelser avseende trafiksituation, bygghöjd och ändrat ändamål. Genomförandetiden på gällande detaljplan har gått ut.

Aktuellt planområde ligger i stadens utkant, vid Skänningevägen, Vadstenas infart från Skänninge. Det omgärdas av mark som är detaljplanlagd för industriändamål och till norr angränsar det till kommunal väg.

Planområdets totala areal är cirka 0,7 ha och marken ägs av Vadstena kommun. Marken har sedan tidigare varit detaljplanlagd för industriändamål.

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2023-10-17 i uppdrag till plan- och bygglovavdelningen att ta fram en detaljplan för att möjliggöra för en ny räddningsstation inom fastigheten Cisternen 3. Planförslaget ställdes ut på samråd efter samhällsbyggnadsnämndens beslut 2024-06-11, § 63 och senare för granskning under tiden 17 mars - 4 april 2025, enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut 2024-12-17, § 129.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för Vadstena kommun att bygga en ny räddningsstation inom fastigheten Cisternen 3. I planens huvuddrag ingår även att begränsa påverkan av den tidigare gällande detaljplanen genom att anpassa bebyggelsen till Vadstenas karaktär samt att värna riksintresset för kulturmiljövården.

PLANDATA

Aktuellt planområde ligger i stadens utkant, vid Skänningevägen, Vadstenas infart från Skänninge och omfattar fastigheten Cisternen 3 samt delar av fastigheterna Kvissberg 2:8, Kvissberg 2:11, Kvissberg 2:12 och Vadstena 3:2. Det omgärdas av mark som är detaljplanelagd för industriändamål och till norr angränsar det till allmän plats (gata eller park/plantering).

Planområdets totala areal är cirka 0,7 ha och marken ägs huvudsakligen av Vadstena kommun. Fastigheten Kvissberg 2:8 är i privat ägo. Marken har sedan tidigare varit detaljplanelagd för ändamål industri och handel (dock ej livsmedelshandel) samt allmänt ändamål; gata.



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 gällande översiktsplan antogs 2013¹. Planområdet är utpekade som plats där handel och service kan etableras för att komplettera den befintliga kommunala servicen.



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

Vadstena kommun arbetar med att ta fram en ny översiktsplan, planerad att antas efter årsskiftet 2024-2025. Aktuellt planområde är utpekade i den nya översiktsplanen som område för samhällsviktigt ändamål.

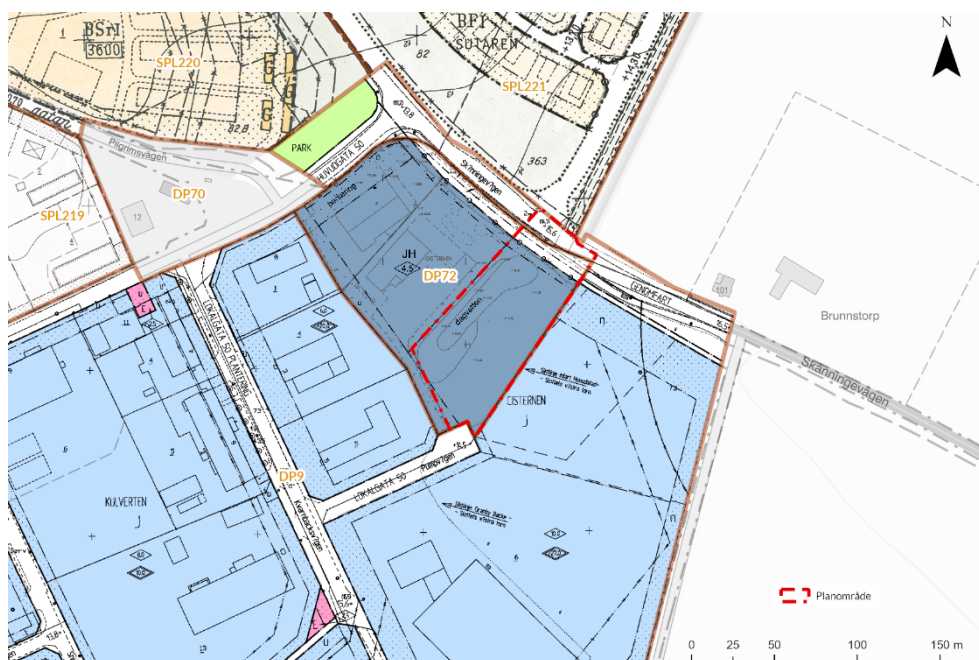
Detaljplanens förenlighet med översiktsplanen

Den samlade bedömningen är att aktuellt detaljplaneförslag inte strider mot gällande översiktsplan.

¹ Översiktsplan för Vadstena kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013-06-19 § 114

GÄLLANDE DETALJPLANER

Inom och nordväst om planområdet gäller detaljplanen DP72, antagen 2014-12-02 som medger markanvändning industri och handel (dock ej livsmedelshandel). Till öster och söder gäller detaljplanen DP9, antagen 1990-06-14 med ändamål industri, exklusive livsmedelshandel. Norr om planområdet gäller stadsplanen SPL221, antagen 1972-10-26, som medger bostäder som huvudändamål.



Figur 3: Gällande detaljplaner inom och i anslutning till planområdet

Planförslagets antagande och laga kraftvinnande innebär att del av DP72 inom det nu aktuella planområdet upphävs och ersätts. DP72 fortsätter gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet. Av denna åtgärd påverkas huvudsakligen fastigheten Cisternen 3, där ändamålet ändras från industri och handel till Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål. En del av fastigheten Vadstena 3:2 som i DP72 är planlagd för gc-väg kommer att omvandlas till gata, det vill säga gc-vägen upphör inom den berörda delen. Kvarstående delar av planområdet (delar av fastigheterna Kvissberg 2:8, Kvissberg 2:11 och Kvissberg 2:12 påverkas inte i praktiken, då ändamålet ändras från ”genomfartstrafik” till GATA, enligt Boverkets gällande föreskrifter och allmänna råd.

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 (MB 4 kap 1, 2 §§)

Planområdet ligger utanför området som berörs av riksintresset för rörligt friluftsliv.

Riksintresse för naturvård – Vättern (MB 3 kap 6 §)

Planområdet ligger utanför området som berörs av riksintresset för naturvård.

Riksintresse för friluftsliv – Omberg-Tåkern (MB 3 kap 6 §)

Planområdet ligger utanför området som berörs av riksintresset för friluftsliv.

Natura 2000 Fågeldirektivet och Habitatdirektivet

Planområdet ligger utanför Natura-2000 områden och planförslagets genomförande bedöms inte kunna påverka något Natura-2000 område negativt.

Vattenskyddsområde Vättern

Planområdet ligger utanför vattenskyddsområde Vättern. Planens genomförande bedöms inte kunna påverka Vättern negativt.

Riksintresse för kulturmiljövården - Vadstena [E8] (MB 3kap 6 §)

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 840 meter utanför riksintressets geografiska gräns. Skänningevägen utgör delsträcka av länsväg 206 in till Vadstena från öster (Linköping). Längs den sträckan uppfattas stadens siluett med klosterkyrkan, rödtornet och slottet som bäst.



Figur 4: Planområdets läge i förhållande till område för riksintresse för kulturmiljövården Vadstena [E8]

En volym- och siktlinjestudie 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].

Riksintresse för totalförsvarets militära del

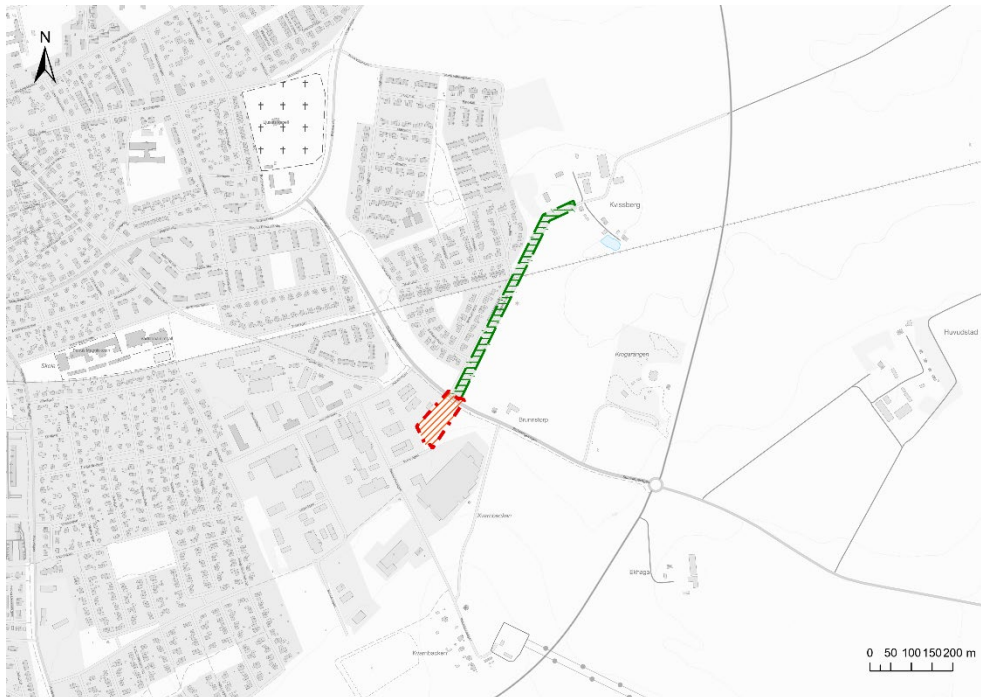
Planområdet berörs även av riksintresset för totalförsvarets militära del, påverkansområden.

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

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

Naturminne

Planområdet avgränsar till området för skydd av naturminne Qvisbergs allé. Planförslaget innebär inte någon påverkan på allén.



Figur 5: Planområdets läge i förhållande till område för skydd av naturminne Qvisbergs allé

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 endast under utryckningshändelser. En påverkan av sådan omfattning betyder att miljökvalitetsnormen för luft och buller inte påverkas.

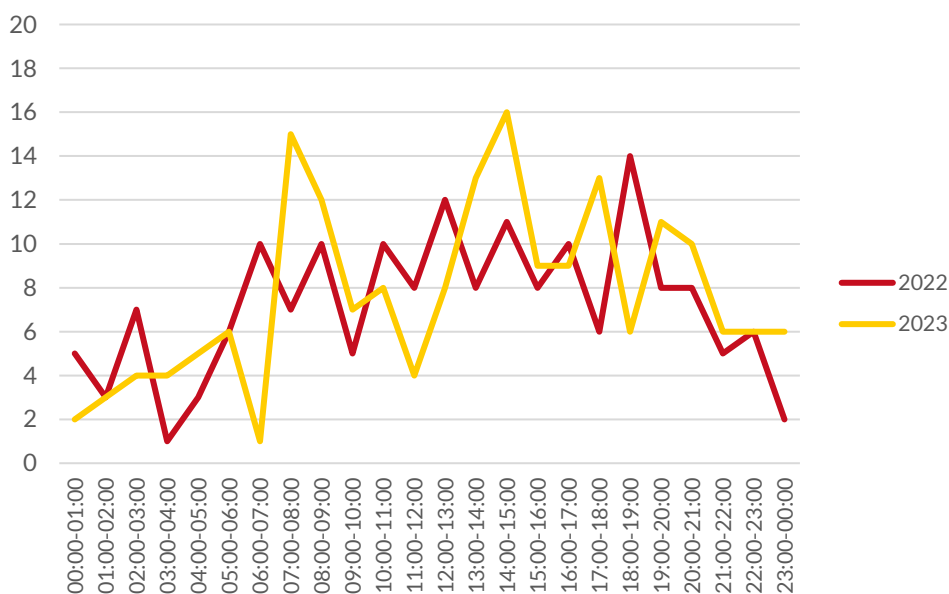
En dagvattenutredning har tagits fram som visar att det är möjligt att lösa dagvattenhantering inom planområdet så att miljökvalitetsnormen för vatten inte påverkas. Läs mer under kapitel *Påverkan på MKN*, sida 27.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Trafikbuller

Detaljplaneförslagets huvudändamål; Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål innebär att planområdet inte anses vara utsatt för trafikbuller eller andra störningar av den typen. Dock ligger planområdet intill befintligt bostadsområde och avståndet till närmast bostadsfastighet understiger 100 meter.

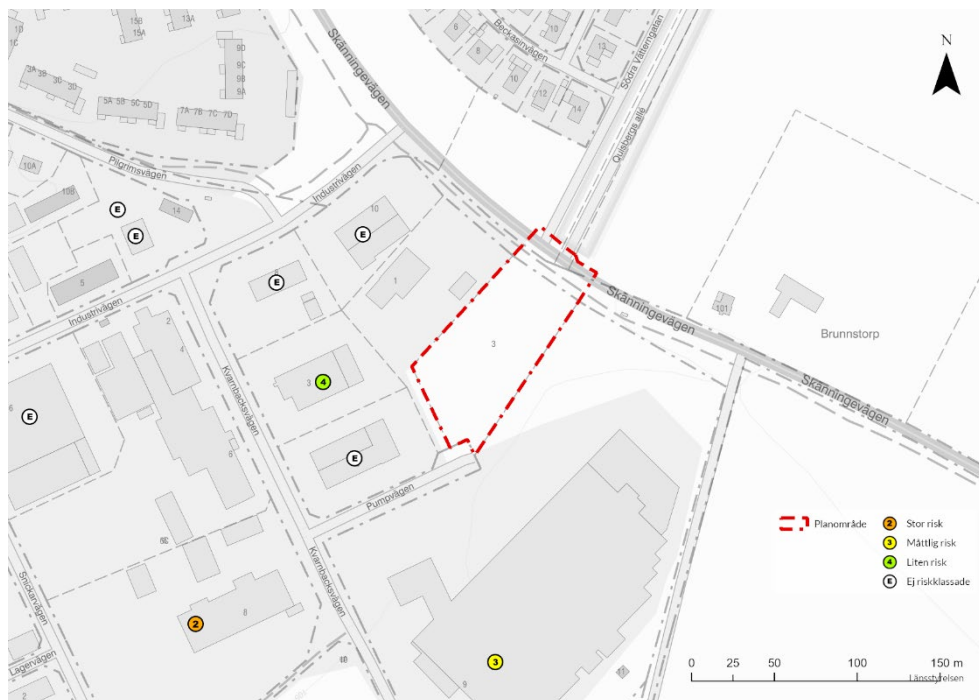
Räddningstjänsten i Vadstena utför cirka 170 till 190 uttryckningar per år under de senaste 3 åren (baserat på statistik från 2016–2023), vilket motsvarar ungefär en uttryckning varannan dag. Tittar man på statistiken över ett dygn, kan man konstatera att den förväntade störningsnivån är låg och är framför allt koncentrerad under tre toppar, runt klockslag 07:00-09:00, 13:00-15:00 och 17:00-19:00. Bedömningen görs att verksamheten inte innebär någon stor olägenhet för omgivningen.



Figur 6: Utryckningar över dygnet för år 2022 och 2023 (Källa: Daedalos, räddningstjänsten)

Generellt sett, ligger planområdet vid en av Vadstenas huvudleder; Skänningevägen. En översiktlig trafikbullerkartläggning, utförd under vinter 2023² visar att bostadsområdet inte är utsatt för buller på nivåer som överskrider riktvärdena för buller från vägtrafik vid bostadsfasad. Denna situation förväntas inte påverkas av planförslagets genomförande.

² Bullerkartläggning Vadstena tätort, efterklang 2023-12-18



Figur 8: Kartläggning över potentiellt förorenade områden (EBH). Källa: Länsstyrelsen Östergötland

GEOTEKNISKA OCH HYDROGEOLOGISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

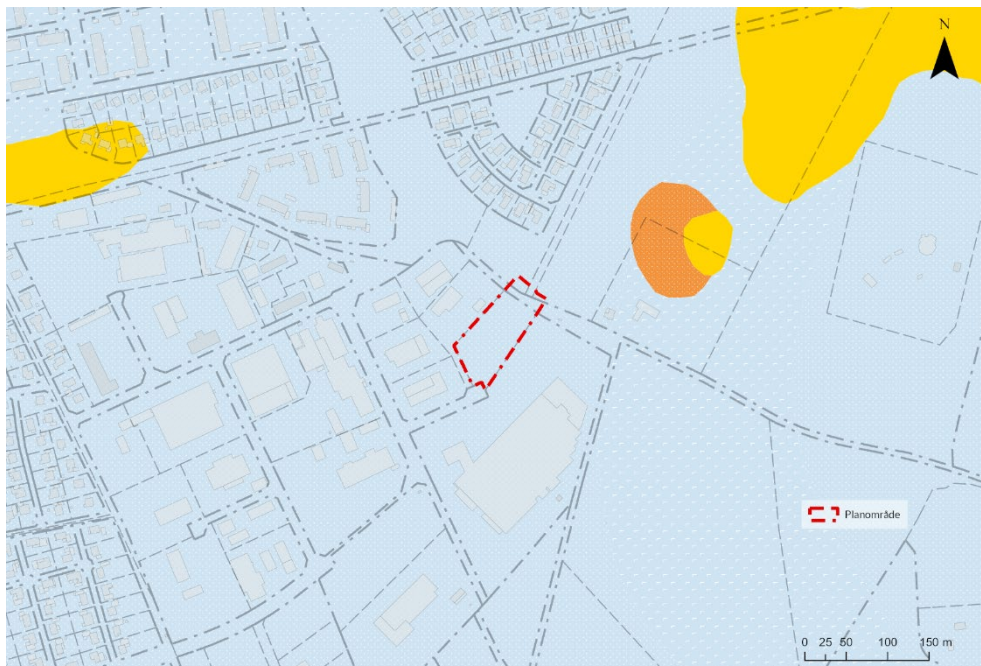
Grundförhållandena anses vara goda och några kända problem i närområdet har inte rapporterats. Enligt uppgifter från detaljplanen DP9 (idag upphävd i och med den nu gällande detaljplan DP72, se kapitel "Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden" utgjordes marken av matjord överst, ovan fast lagrad morän på 1,0 – 2,0 meters djup och kalkstensberg under. Fastigheten har undersökts ur arkeologiskt perspektiv och fornlämningar har grävts ut. Det fanns även en dagvattendamm inom fastigheten under åren 2005-2015 som idag är utfylld. Dessa åtgärder har till viss utsträckning påverkat de översta lagren.

Under arbetet för projektering av mark och byggnad i området har en geoteknisk utredning utförts under sommaren 2024⁴. Detaljerade uppgifter från den geotekniska utredningen samt andra källor presenteras nedan.

Jordarter

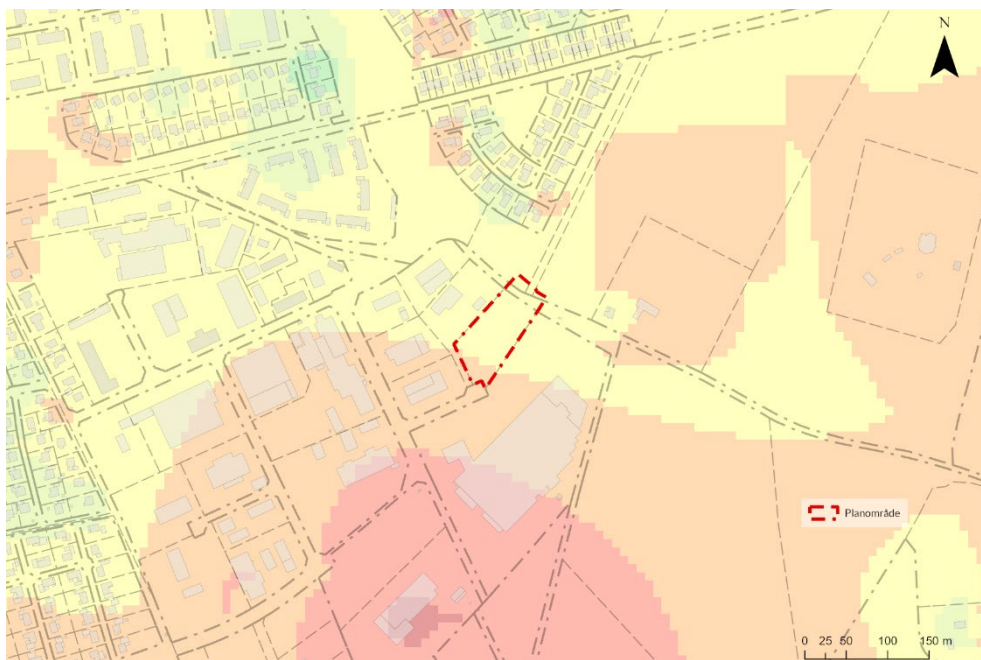
Enligt SGU:s jordartskarta, (Figur 9), består naturliga jordlager av sandig morän.

⁴ Översiktlig miljöteknisk markundersökning – 344051. Tyréns Sverige AB, 2024-08-23



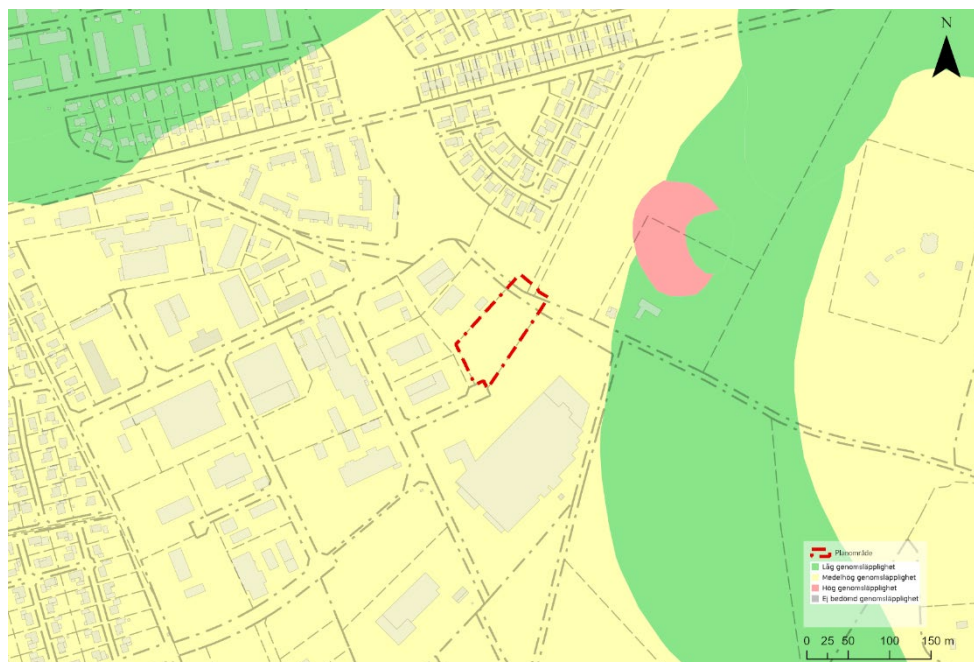
Figur 9: Jordartskarta (SGU) med planområdets gräns

Jorddjupet varierar mellan 3-10 meter (Figur 10) inom aktuellt undersökningsområde. Det naturliga grundvattenflödet antas vara i nordvästlig riktning mot Vättern.



Figur 10: Jorddjupsmodell (SGU) med planområdets gräns (gul: 3-5 m, orange: 5-10 m djup)

Marken kännetecknas av medelhög genomsläpplighet (Figur 11)



Figur 11: Markens genomsläpplighet (Källa: SGU. Medelhög genomsläpplighet med gul färg)

Radon

Området klassas som låg riskmark för radon och eventuell markgas. Det innebär behov av täta, styva grundplattor eller ventilerade torpar- och/eller värmegrunder. Därvid tas hänsyn till ventilation av eventuella metangasläckor⁵.

Grundvatten

Grundvattenrör installerades i två undersökningspunkter i samband med den utförda geotekniska utredningen för att undersöka områdets hydrogeologiska förutsättningar.

Grundvattenrör benämning	Datum för avläsning	Grundvattnets trycknivå (RH2000)	Meter under markytan
24T01GV	2024-06-19	+101,8	1,8
	2024-06-20	+101,8	1,8
	2024-08-09	+101,9	1,6
24T08GV	2024-06-19	+103,2	0,7
	2024-06-20	+103,2	0,7
	2024-08-09	+103,6	0,4

Tabell 1: Avläsning grundvattnets trycknivå

⁵ Detaljplan för Kvarnbacken industri, DP9, Vadstena kommun, antagen 1990-06-14.

Grundläggning

Den utförda geotekniska utredningen⁶ har även tittat på området utifrån grundläggningsperspektivet.

Området visar på fast lagrade jordförhållanden och byggbarheten inom området anses god. Preliminärt kan huset för brandstationen grundläggas med platta på mark efter att okontrollerad fyllning och humushaltig jord schaktats bort och ersätts med kontrollerad packad fyllning. Observera att den okontrollerade fyllningens mäktighet varierar i området, där en större mäktighet ner till ca 1,5 m under markytan i nordvästra delen av området (undersökningspunkterna 24T01 och 24T03. En översiktlig sättningsberäkning har beräknats med ett tvåvåningshus (motsvarande 20 kPa) vilket ger ett sättningsintervall på 0–1 cm. Sättningsintervallet är beräknat utifrån att all okontrollerad fyllning schaktats bort och att grundläggning sker på den fasta siltmoränen. En geoteknisk bedömning vad gäller grundläggningen ska utföras när nivåer, positioner och laster är bestämda då husläget i dagsläget inte är helt bestämt.

Generellt kan hus upp till sex våningsplan grundläggas med platta på mark (motsvarande 60 kPa) efter att okontrollerad fyllning och humushaltig jord schaktas bort. Dock ska objektsspecifika undersökningar utföras när nivåer, positioner och laster är bestämda.

Det ska observeras att en högre höjdsättning av mark i området kan begränsa byggnadshöjder eftersom byggnad tillsammans med markuppfyllnad ger en total markbelastning på marken. Skulle marknivån höjas 0,5 m från befintliga marknivåer motsvarar det en markbelastning om ca 10 kPa.

Planeras marken inom undersökningsområdet eller större byggnation än ovan angivet kan kompensationsgrundläggning eller pålning vara aktuellt.

När placering, höjdsättning och typ av byggnation är fastställd rekommenderas att objektsspecifik undersökning, eller geoteknisk bedömning om en sådan behöver utföras, för varje byggnadsverk för att avgöra kring slutlig grundläggning.

Nya ledningar ska grundläggas på frostfritt djup och ledningsbädd ska utföras.

KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR

Fastigheten Cisternen 3 har undersökts utifrån ett arkeologiskt perspektiv tre gånger mellan 2004 och 2024. Under hösten 2004 genomfördes en arkeologisk utredning etapp 2 (Rapport 2005:52), i samband med anläggande av fördröjningsdammen inom fastighetens nordvästra del.

I januari 2018 beslutade Länsstyrelsen om att en arkeologisk undersökning skulle göras, i samband med tillstånd till ingrepp i fornlämningen RAÄ 39 i Vadstena kommun.

⁶ PM Geoteknik Cisternen 3 Vadstena, Tyréns Sverige AB, 2024-08-23

Undersökningen utfördes under 2018 och rapporten 2019:10 finns bland planhandlingarna⁷. Figur 12 visar de två avgränsningar som gjordes för de arkeologiska uppdragen. Till vänster visas hur den lagskyddade fasta fornlämningen avgränsas i Rapport 2005:52. Därefter har den berörda delen, det vill säga den del som ligger inom fastigheten Cisternen 3, slutundersökts i och med den arkeologiska förundersökningen, som framgår av Rapport 2019:10.

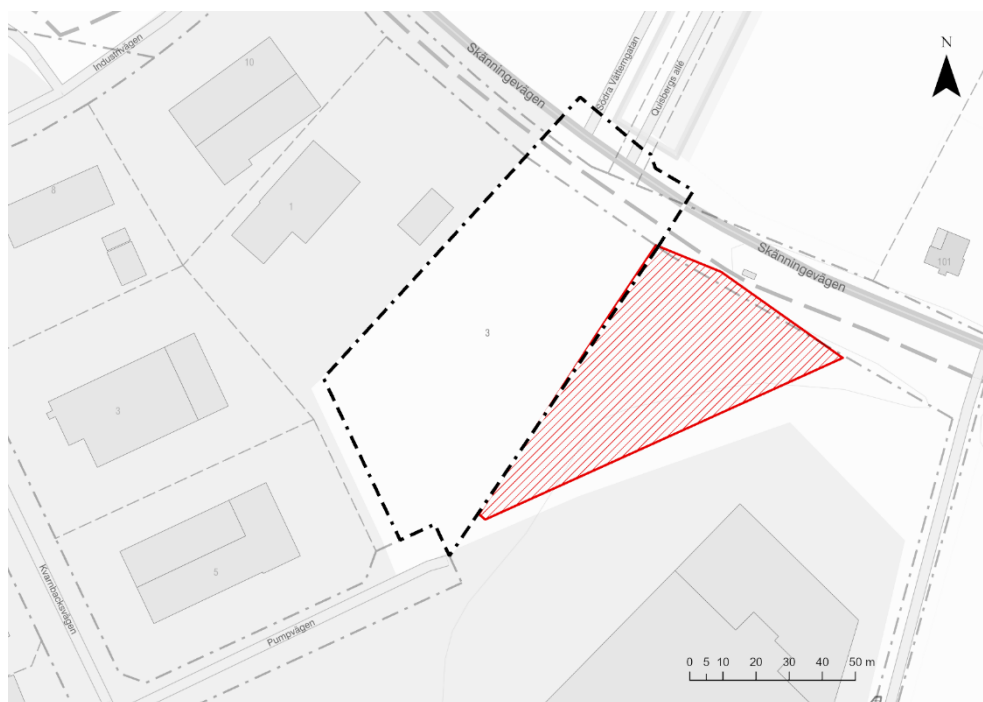
Av rapporten framgår att det inte förekommer behov av ytterligare åtgärder och således anses hela fastigheten Cisternen 3 och därmed det nu aktuella planområdet som slutundersökt.



Figur 12: Utdrag ur arkeologisk utredning etapp 2, Rapport 2005:52 (vänster) och arkeologisk förundersökning, Rapport 2019:10 (höger)

Länsstyrelsen har efter samrådsskedet inkommit med kompletterande yttrande gällande frågan om arkeologi inom planområdet. Av yttrandet, daterat 2025-02-11, diarienummer 2358-2025, framgår att myndigheten inte kommer att ha något att erinra mot det planerade arbetet inom fastigheten samt att arbetena kan ske utan krav på tillståndsprövning enligt 2 kap kulturmiljölagen. Lämningens utbredning har även reviderats och numera omfattar inte fastigheten Cisternen 3 (se Figur 13).

⁷ Romedahl, H. (2019). *Stenålder, förromersk järnålder och ett 1500-talsmynt* (Rapport 2019:10). Östergötlands museum



Figur 13: Lämningsområdet med beteckning L2009:8416 i Fornsök efter revideringen (röd skraffering)

FYSISK MILJÖ

Planområdet ligger inom ett befintligt industriområde. Direkt norr-nordost om planområdet ligger ett skyddat naturminnesområde, Qvisbergsallé. Nordost om planområdet finns jordbruksmark. Detaljplaneförslagets genomförande förväntas inte påverka någon fysisk miljö i närheten av planområdet.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Trafik

Längs Skänningevägen löper en GC-väg, precis intill gräns till fastigheten Cisternen 3. Denna GC-väg är idag oavbruten av biltrafik men kommer, i samband med det aktuella planförslagets genomförande, att behöva ändra sin karaktär. Trafikflöde till räddningsstationen vid utryckning kommer att ske primärt via Skänningevägen och då uppstår frågan om trafiksäkerhet för cyklister och gående.

Vid utryckning kommer trafikljus, placerat precis vid infarten, att aktiveras för att stoppa såväl biltrafik som gång- och cykeltrafik. Detta är aktuellt både för brandpersonal som snabbt behöver ta sig in till räddningsstationen och för utkörande brandbilar från stationen till händelsen.

Ledningar

Planområdet ligger inom befintlig bebyggelse med utbyggt allmänt ledningsnät för dricks-, dag- och spillvattenledningar i området. Det finns avsatta servisanslutningar till kommunalt VA för fastigheten.

Inom Cisternen 3 har förekomsten av privata VA-ledningar som korsar området från intilliggande fastigheter behövs utredas, mer information nedan.

Befintlig dagvattenledning

Det finns i dagsläget en ledning från Cisternen 6 som löper genom planområdets sydvästra del (*Figur 29*) och ansluter, via en brunn, till befintlig dagvattenservis strax väster om planområdet. Fastigheten Cisternen 6 har ingen juridisk rättighet över ledningen och det finns varken någon ledningsrätt eller servitut som belastar Cisternen 3.

Ledningen planeras att kapas utanför Cisternen 3 och dagvattenavledningen från Cisternen 6 att ansluta till annan servisanslutning från Pumpvägen. Detta sker utanför ramarna för aktuellt detaljplanearbete och arbetet ska vara klart innan det nu aktuella detaljplaneförslaget genomförs. Se även kapitel Vatten- och dagvattenledningar för en mer ingående beskrivning.

SERVICE

Frågan om närhet till service anses vara av ringa betydelse för aktuellt planområde med avseende på ändamålet.

PLANENS INNEBÖRD

I detta kapitel beskrivs planförslaget och dess regleringar i detalj.



Figur 14: Illustrationsplan över planområdet med tillänkta exploatering

Aktuellt detaljplaneförslag möjliggör för uppförande av en ny räddningsstation med tillhörande anläggningar inom fastigheten Cisternen 3. Planen möjliggör för en robust hantering av fastighetens dagvatten. Frågor så som trafiksäkerhet och parkering beaktas särskilt i förslaget.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användning av allmän plats

GATA – Gatumark inom planområdet omfattar del av Skänningevägen samt befintlig gång- och cykelväg. Syftet med regleringen är att ersätta del av gång- och cykelvägen med annan allmän plats med ändamål *GATA* för att möjliggöra för körbar förbindelse mellan fastigheten Cisternen 3 och Skänningevägen. Även bestämmelsen om allé upphävs inom den aktuella delen.

Användning av kvartersmark

U (Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål) – Planförslagets huvudsakliga syfte är att möjliggöra för uppförande av en ny räddningsstation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Där beteckning saknas, gäller bestämmelsen för all kvartersmark inom planområdet

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark (Marken får inte försees med byggnad) – Syftet med regleringen är att skapa en byggnadsfri yta där bland annat uppställning av fordon är möjligt. Bygglovsbefriade åtgärder tillåts inom denna yta.

Korsmark (Marken får endast försees med komplementbyggnad) – Syftet med regleringen är att skapa en yta där endast komplementbyggnader av mindre omfattning får placeras. Bygglovsbefriade åtgärder tillåts inom denna yta.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 1 500 m²

Inom de egenskapsområden där byggnad får placeras, medges sammanlagt 1 500 m² som största byggnadsarea för att möjliggöra för uppförande av räddningsstationens huvudanläggning samt ytterligare eventuella komplementbyggnader (förråd).

Höjd på byggnadsverk

Högstanockhöjd på huvudbyggnad är 8,0 meter

Högstanockhöjd på komplementbyggnad är 7,0 meter

Högsta totalhöjd på mast är 25,0 meter

Reglering av nockhöjd, kombinerad med reglering av takvinkel (se nedan) syftar till att möjliggöra för ändamålsenlig bebyggelse, dock upp till en höjd som inte påverkar stadssiluetten. Mast får uppföras till en totalhöjd på upp till 25,0 meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ (Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) – Bestämmelsens syfte är att skydda underjordiska ledningar som inte flyttas i samband med planens genomförande.

Takvinkel

Minsta takvinkel är 10,0 grader

Största takvinkel är 25,0 grader

Utöver nockhöjd, reglerar planförslaget även minsta och största takvinkel för att säkerställa att byggnadsvolymen förhåller sig till planens intentioner och inte påtagligt påverkar stadssiluetten.

Utförande

b₁ (Minst 80% av marken ska vara genomsläpplig) – Inom ytan som är avsedd för omhändertagande av dagvatten ska minst 80 % av marken vara genomsläpplig.

b₂ (Minst 20% av marken ska vara genomsläpplig) – Reglering av hårdgöringsgrad inom fastigheten görs för att underlätta dagvattenhanteringen inom planområdet.

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 så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 0,40 meter över färdigastalterad gatumark inte skadar byggnadens konstruktion – Bestämmelsens syfte är att skydda den samhällsviktiga funktionen i händelse av skyfall. Som referenshöjd anses gathöjd på intilliggande gata som används för ytavrinning av dagvatten.

Grundläggning ska utföras så att höjd på färdigt golv inte understiger +104,40 möh – Bestämmelsens syfte är att skydda den samhällsviktiga funktionen i händelse av skyfall.

Markens anordnande och vegetation

n₁ (Marken är avsedd för omhändertagande av dagvatten) – Längs fastighetens västra gräns reserveras yta för omhändertagande av dagvatten, enligt dagvattenutredningen.

Markens höjd över nollplanet ska vara {..Höjd..} meter – Angiven höjd för kvarteretsmark har preciserats av en förprojektering för området och anges vid vissa punkter på plankartan.

Utformning

Fasader, staket och plank ska vara i jordfärger – Bestämmelsens syftar till att anpassa byggnadens kulörer till Vadstenas äldre, traditionella färgsättning.

Jordfärger är ett samlingsnamn för pigment som återfinns naturligt i jorden och har traditionellt använts för att färgsätta fasader och utemiljöer. Jordfärger är t ex gula och röda kulörer som inte är alltför klara eller mättade i färgen. Starkt mättade eller mörka färger, liksom gröna eller blå nyanser som är starkt mättade ska undvika inom området. Färgtypen bör i första hand vara slamfärg eller oljefärg.

Tak ska vara av lertegelpannor eller falsad plåt – Bestämmelsens syftar till att även anpassa byggnadens takutformning till Vadstenas traditionella karaktär.

Egenskapsbestämmelser för hela planområdet

Genomförandetid

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

KONSEKVENSER

I detta kapitel beskrivs detaljplaneförslagets konsekvenser.

SOCIALA KONSEKVENSER

Barnperspektiv

Planområdet ligger i inom ett befintligt industriområde och omfattar del av en gång- och cykelväg. Barnperspektivet beaktas under planarbetet genom att säkra trafikförhållanden säkerställs vid anordning av in- och utfart till fastigheten Cisternen 3 från Skänningevägen.

MILJÖ- OCH RISKFAKTORER

Buller och luft

Planens genomförande förväntas medföra viss ökning i trafikmängderna till och från området. Ökningen bedöms vara marginell och begränsad i tid under uttryckningstillfällen.

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 kan leda till en ökning av överbelastade ledningssystem för dag- och spillvatten med fler översvämningar som följd och med ökad risk för bräddning av spillvatten. Dessa utmaningar kräver en robust dagvattenhantering och en helhetssyn vad gäller åtgärder inom fastigheten. Därför ska byggnader uppföras så att vatten vid översvämning inte skadar byggnadens konstruktion. Det gör att byggnader ska uppföras minst +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. Hur vattenavrinning planeras fungera inom och utanför planområdet vid skyfall beskrivs vidare i avsnitt Dagvatten, på sida 49.

Påverkan på MKN

Ytvattenrecipienten för planområdet är Vättern-Storvätten (SE646703-142522) och grundvattenförekomsten Fornåsa (SE647752-145113) utgör recipient för infiltrerande vatten (*VISS, 2023a, b*). Vättern är klassad med god ekologisk status. Fornåsa är en sedimentär bergförekomst vars kvantitativa och kemiska status klassas som god.

Planförslaget innebär en förändring i markanvändningen inom området från industriändamål till *Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål* men är obebyggd idag.

En mindre ökning av föroreningsbelastningen i dagvattnet kommer ofrånkomligen att ske från området i samband med planens genomförande. Utifrån föroreningsberäkningarna (Tabell 2) indikeras att en mindre ökning av föroreningsbelastningen i dagvattnet kommer ske från området efter exploatering trots att halterna minskar. Planområdet utgör en mycket liten andel av avrinningsområdet till Vättern och de ökade föroreningsmängderna i dagvattnet kommer bli försumbara. Planen riskerar därmed inte påverka statusklassningen i Vättern.

Ämne	Halter innan exploatering [µg/l]	Halter efter exploatering med rening [µg/l]	Mängder innan exploatering [kg/år]	Mängder efter exploatering med rening [kg/år]
Fosfor, P	140	45	0,065	0,094
Kväve, N	2000	680	0,94	1,4
Bly, Pb	5,6	1,5	0,0026	0,003
Koppar, Cu	8,9	5,3	0,0042	0,011
Zink, Zn	27	7,6	0,013	0,016
Kadmium, Cd	0,28	0,072	<0,001	<0,001
Krom, Cr	2,2	2,8	0,0011	0,0058
Nickel, Ni	1,7	1,6	<0,001	0,0033
Suspenderad substans, SS	35000	13000	16	27
Benso(a)pyren, BaP	0,0071	0,015	<0,001	<0,001

Tabell 2: Beräkningar av föroreningshalter¹

Planförslaget bedöms inte heller påverka grundvattenförekomstens kvantitativa eller kvalitativa status. Föreslagna dagvattenlösningen (se kapitel *Dagvatten*, sida 49) möjliggör viss infiltration av dagvattnet som då kan renas genom att föroreningar fastläggs i de övre jordlagren innan det når grundvattnet. Vid höga grundvattennivåer inom området eller vid förekomst av föroreningar i mark, föreslås dock att infiltrationsdikena tätas för att inte riskera att föroreningarna släpps direkt till grundvattnet. Planområdet utgör även

här en väldigt liten del av tillrinningsområdet till grundvattenförekomsten att exploaterings inverkan blir marginell.

Kommunens bedömning är att genomförande av det nu aktuella detaljplaneförslaget inte kan förväntas medföra någon ökning i vattenavrinning gentemot en exploatering av fastigheten enligt det tidigare ändamålet.

MKN för luft bedöms inte påverkas av planförslaget.

Biotopskyddsområden

Inom planområdet förekommer en trädallé, anlagd mellan 2014 och 2015. Allén tillkom i samband med genomförande av den nu gällande detaljplanen DP72, antagen 2014-12-02. Det handlar om en ensidig trädallé mellan gc-vägen och kvarteretsmarken för industriområdet Kvarnbacken, med sammanlagt 14 oxlar. Avståndet mellan stammarna är cirka 10 meter. Träden har en stamdiameter mellan 10 och 15 cm i brösthöjd. Allén sträcker sig längs kvarterets gräns och har en längd på cirka 235 meter.

Enligt Naturvårdsverkets handbok 2012:1, vägledning om tillämpning av de bestämmelser i främst 7 kapitlet 11 § miljöbalken (1998:808) och förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. som reglerar frågor om biotopskyddsområden, inträder skyddet för nyanlagda alléer *när mer än hälften (övervägande del) av träden är vuxna, det vill säga mäter 20 cm i diameter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år (det som först inträffar)*⁸.

Allén uppfyller inte kraven för att omfattas av biotopskydd och därmed gör kommunen bedömning av avverkning av fyra oxlar utgör en icke-dispenspliktig åtgärd.



Figur 15: Trädallé längs Skänningevägen

⁸ Handbok 2012:1 Utgåva 1, Biotopskyddsområden, sida 39. Naturvårdsverket, 2012

STADSBILD OCH BEBYGGD MILJÖ

Gestaltning

I detaljplanen regleras räddningsstationens utformning avseende placering, volym och höjd samt material och gestaltning med syfte att förhålla sig till platsen och sin omgivning och bli ett samtida väl gestaltat bidrag till Vadstenas stadsmiljö.

Placering

Byggnaden ges en begränsad placering, ”byggrätt”, i syfte att bibehålla värdefulla siktlinjer från väg 206 - Skänningevägen in mot Vadstena och Vadstena slott. Placeringen säkerställer fortsatt möjlighet till ett värdefullt ”släpp” mellan räddningsstationen och de större industribyggnaderna i väster.

Byggnadens volym och höjd

Byggnaden ges begränsning i både byggnadsarea och höjd (nockhöjd) med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö och att därmed inte inverka negativt på stadens anblick och siluett.

Vid byggnadens gestaltning bör tas hänsyn till och eftersträvas att ”bryta ner” skalan. Det vill säga att genom uppdelningar, indrag eller liknande i fasad och tak verka för en viss uppdelning av byggnadens volym.

Taket bör vara brutet eller pulpettak. I anslutning till personalutrymmen samt där det är möjligt med hänsyn till verksamhetens behov bör takfoten hållas låg för att minska byggnadens storleksintryck. Vidare bör strävas att nyttja byggnadens tak/vind på ett effektivt sätt för att dölja tekniska installationer.

Byggnadens material och gestaltning

Byggnaden ska ges en gestaltning avseende kulör och material som stämmer överens med Vadstenas bebyggelsetradition. Detta innebär att fasader ska vara av puts, trä eller tegel/slammat tegel företrädesvis i så kallade jordfärger, gärna i någon röd kulör eller liknade som oftast hittas på äldre brandstationer.

Jordfärger är ett samlingsnamn för pigment som återfinns naturligt i jorden och har traditionellt använts för att färgsätta fasader och utemiljöer. Jordfärger är till exempel gula och röda kulörer som inte är alltför klara eller mättade i färgen. Starkt mättade eller mörka färger, liksom gröna eller blå nyanser som är starkt mättade ska undvikas. Färgtypen bör i första hand vara slamfärg eller oljefärg.

Tak bör vara av falsad plåt eller tegel. På byggnadsdelar som underordnar sig huvudvolymen samt på komplementbyggnader kan även papp vara aktuellt som takmaterial.

Häckar och annan växtlighet bör nyttjas som avgränsare, dölja tekniska installationer samt för att mjuka upp intrycket av byggnaden mot sin omgivning. Höjdskillnader bör i första hand hanteras genom slätningar och liknande, högre stödmurar bör undvikas.



Figur 16: 3D-illustration som redovisar ett förslag på byggnadsutformning

AVVÄGNINGAR OCH HÄNSYN TILL MOTSTÅENDE INTRESSEN

En detaljplan innebär som helhet ett stort antal avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen. I denna detaljplan har vissa avvägningar identifierats som särskilt viktiga att beakta.

Påverkan på stadssiluetten – avvägning mot riksintresset för kulturmiljövården Vadstena [E8]

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. Vadstenas stadssillett med slottet, rödtornet och klosterkyrkan, samt anblicken från det omgivande slättlandskapet är centrala att bevara och har därför beaktats i planarbetet.

Planförslaget har tagit hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård genom att begränsa den högsta tillåtna nockhöjden för byggnaden. Ytterligare reglering av byggnadens placering görs i det nu aktuella planförslaget. Enligt denna får inte byggnaden placeras närmare än cirka 53 meter från Skänningevägen. Detta görs för att ge möjlighet för uppställning av räddningsfordon framför huvudbyggnaden, men medför även effekten att minska planförslagets påverkan på stadssiluetten.

Befintliga förutsättningar – gällande detaljplaner

Gällande detaljplan öster om planområdet (fastigheten Cisternen 6) medger 10 meters byggnadshöjd och cirka 11,4 - 12,5 meters totalhöjd (27 meter över nollplanet i Vadstenas gamla höjdsystem där intilliggande mark ligger mellan 14,5 och 15,6 meter över dåvarande nollplan). Markhöjd på Cisternen 6 ligger på cirka 106 möh (RH2000) gentemot cirka 104 möh (RH2000) inom planområdet.

För fastigheten Cisternen 3 gäller idag detaljplanen DP72 som medger ändamål industri och handel (dock ej livsmedelshandel). I gällande detaljplan regleras högsta tillåtna byggnadshöjd på 4,5 meter. DP72 medför ingen annan begränsning beträffande byggnadens omfattning och utformning.

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 det mest sannolika exploateringsscenariot för fastigheten, framtaget i samråd med arkitektfirman som arbetar med byggnaden. Vyer från viktiga observationspunkter har sedan exporterats och utvärderats utifrån hur mycket den föreslagna bebyggelsen påverkar stadssiluetten, i förhållande till befintlig bebyggelse samt ställt emot en möjlig exploatering enligt den nu gällande detaljplanen.

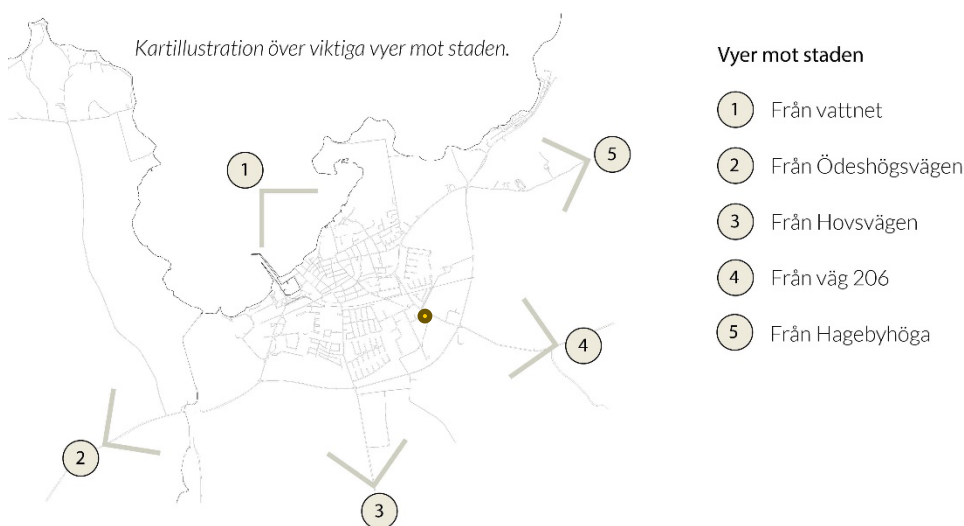
Påverkan enligt nu gällande detaljplan DP72

Fastigheten Cisternen 3 är sedan 1990 (DP9) detaljplanelagd. Nu gällande detaljplan DP72, antagen 2014-12-02 möjliggör för bebyggelse med högsta tillåtna byggnadshöjd på 4,5 meter, utan begränsning på nockhöjd eller takvinkel och utan heller någon begränsning i exploateringsgraden, utöver två mindre ytor som omfattas av prickmark. Trots att den tidigare DP9 även reglerade totalhöjden, är denna bestämmelse borttagen från DP72.

Länsstyrelsen har i sitt yttrande, daterat 2014-11-17, diarienummer 402-11324-14 tagit ställning kring detaljplanens påverkan och valt att inte motsäga kommunens bedömning. Kommunens bedömning är att gällande DP72 kan medföra betydligt större påverkan än det nu aktuella detaljplaneförslaget. För att tillstyrka detta, har en enkel skiss över ett möjligt, dock sannolikt exploateringsscenario av fastigheten Cisternen 3 tagits fram, enligt det som gällande detaljplan DP72 medger och jämförs nedan med det nu aktuella planförslaget.

Viktiga vyer utanför förbifarten

Kulturmiljöprogrammet för Vadstena kommun⁹ identifierar ett antal viktiga vyer mot staden från landsbygden. Viktigast för hur staden betraktas från långt avstånd är siktlinjerna från de äldre vägarna så som, i det här fallet, länsväg 206, mellan Vadstena och Skänninge.



Figur 17: Viktiga vyer mot staden från landsbygden (källa: Kulturmiljöprogram Vadstena kommun, WSP, 2024)

Planområdets läge vid Skänningevägen (orange prick i Figur 17) innebär att endast vyerna längs länsväg 206 samt Skänningevägen kan påverkas av planens genomförande.

⁹ Kulturmiljöprogram Vadstena kommun, WSP Samhällsbyggnad (samrådshandling)

Vid Granby

Vadstenas stadssiluett framkommer på långt avstånd i landskapet från länsväg 206 efter man har passerat Granby, i riktning mot tätorten. Från denna punkt betraktas hela Vadstena stad med sina monumentala byggnadsverk; slottet, klosterkyrkan och rödtornet. Markens morfologi innebär att stadens viktiga landmärken upplevs dominerande, opåverkade av modern bebyggelse som i regel är underordnad vad gäller höjd på byggnadsverk.



Figur 18: Vy från högpunkt längs länsväg 206, efter Granby

Vid infarten till Ladugård 206

Infarten till Ladugård 206 ligger cirka 480 meter från rondellen med länsväg 919, ungefär mitt i avståndet mellan Granby och förbifarten (Figur 19). Aktuellt planområde, markerat med röd gränslinje i samma figur, ligger inte i siktlinjen mot slottet och placering av byggnaden enligt detaljplaneområdet bedöms inte påverka stadssiluetten.



Figur 19: Siktlinjen mot slottet från punkten vid infarten till Ladugård 206 avbryts av befintlig bebyggelse

Den moderna stadens och i synnerhet industriområdets påverkan börjar bli synligare när man kommer närmare rondellen vid korsning med förbifarten (länsväg 919). Från

denna punkt är det främst befintlig bebyggelse på Cisternen 6 som till viss grad skymmer stadssiluetten. Slottet ligger bakom befintlig industribyggnad och påverkas inte av bebyggelsen inom det nu aktuella planområdet. *Figur 20* visar vyn från infarten utan någon bebyggelse inom Cisternen 3 (ovan), med föreslagen bebyggelse (mitten) samt med en möjlig exploatering enligt nu gällande DP72 (nedan).



Figur 20: Vy från länsväg 206, vid infart till Ladugård 206 utan (ovan) och med föreslagen bebyggelse (mitten). Bilden längs ned visar en möjlig exploatering enligt nu gällande DP72.

Det framgår tydligt av bilderna att påverkan från den här fotopunkten är försumbar.

100 meter öster om rondellen med länsväg 919

I sitt samrådsyttrande, daterat 2024-12-09 efterfrågar Länsstyrelsen komplettering med ytterligare en fotopunkt, placerad cirka 100 meter öster om rondellen med länsväg 919, se *Figur 21*.



Figur 21: Siktlinje mot slottet från punkt cirka 100 meter öster om rondellen med förbifarten

Avståndet till planområdet är cirka 650 meter. Vadstenas viktiga landmärken är väl synliga i horisonten dock utan att vara dominerande. Planområdet är placerat centralt i Figur 22, där bilden ovan visar befintlig vy, utan bebyggelse inom Cisternen 3. Bilden i mitten visar bebyggelse enligt det nu aktuella planförslaget. Kommunikationsmasten för räddningsstationen visas strax höger om slottet. Bilden längst ned visar en möjlig exploatering enligt nu gällande DP72.



Figur 22: Vy från länsväg 206 utan (ovan) och med (mitt) föreslagen bebyggelse. Längs ner visas en möjlig exploatering enligt nu gällande DP72.

I det nu aktuella planförslaget regleras byggnadens placering inom ett egenskapsområde utdraget med cirka 40 meter från fastighetsgränsen mot vägen. Detta gör att verksamheten har möjlighet att ställa upp stora räddningsfordon framför portarna. Verksamhetens behov innebär att andra viktiga funktioner, så som inryckning, anordnas från fastighetens andra sida, mot industriområdet, varför visst avstånd även krävs från fastighetsgränsen mot Pumpvägen, från industriområdets inre. Byggnaden kan således inte placeras längre ifrån Skänningevägen än det som redovisas på bilderna.

Då det nu aktuella planförslaget medför betydligt hårdare regleringar jämfört med DP72, blir påverkan på stadssiluetten större om fastigheten bebyggs enligt den sist nämnda.

Vyer innanför förbifarten

Synvinkeln är avgörande när man betraktar staden. På grund av byggnadens föreslagna placering begränsas den upplevda påverkan på stadssiluetten längs en kort sträcka på cirka 350 meter, från infarten till Folkets park fram till att man har passerat planområdet

(se *Figur 23*). Innan denna sträcka är det främst befintlig bebyggelse på Cisternen 6 som skymmer slottet bakom sig. Efter den markerade sträckans slut är inte planområdet längre relevant. Analysen nedan redogör för detta påstående utifrån två olika fotopunkter innanför förbifarten (länsväg 919).



Figur 23: Sträcka längs vilken upplevelsen av stadssiluetten påverkas av planförslaget

Dock är det viktigt att lyfta att nu gällande DP72 kan medföra betydligt större påverkan även längs denna sträcka. Med andra ord minskar det nu aktuella detaljplaneförslaget den möjliga påverkan på stadssiluetten, oavsett var man betraktar staden ifrån.

Från infarten till Folkets park

Länsstyrelsen har även efterfrågat komplettering av siktlinjestudien med en fotopunkt vid infarten till Folkets park. Nedan presenteras möjlig påverkan på stadssiluetten, sedd från denna punkt se *Figur 24*.



Figur 24: Siktlinje mot slottet från punkt vid infarten till Folkets park

Vypunkten ligger cirka 340 meter från planområdet. Befintliga industribyggnader inom Kvarnbackens industriområde dominerar stadssiluetten från denna punkt och upplevs som överordnade slottet, se *Figur 25*, högst upp. Aktuella planförslagets genomförande (*Figur 25* i mitten) möjliggör för bebyggelse i mycket mindre skala än intilliggande byggnader.



Figur 25: Vy från Skänningevägen utan (ovan) och med (mitt) föreslagen bebyggelse. Längs ned visas en möjlig exploatering enligt nu gällande DP72.

Även i det här fallet innebär en möjlig exploatering enligt nu gällande DP72 en betydligt större påverkan på stadssiluetten (Figur 25, längst nere).

Vid Kvarnbackens industriområde

Vadstenas silhuett upplevs bäst från längre avstånd, men det är även relevant att bedöma påverkan på kortare håll. Om man fortsätter längs Skänningevägen och passerar Folkets park har man Kvarnbackens industriområde på vänstra sidan.



Figur 26: Siktlinje mot slottet från punkt vid Kvarnbackens industriområde

Figur 27 nedan visar stadssiluetten utan någon bebyggelse inom fastigheten Cisternen 3 (ovan) där det framgår tydligt att Vadstena slott syns i horisonten. Bilden i mitten redovisar framtida situationen efter det nu aktuella detaljplaneförslagets genomförande. På grund av byggnadens placering på längre avstånd från Skänningevägen är slottet fortfarande synligt i horisonten. Bilden längst nere på Figur 27 visar ett möjligt exploateringsscenario enligt den nu gällande detaljplan DP72.





Figur 27: Vy från Skänningevägen utan (ovan) och med (nedan) föreslagen bebyggelse

Analysen ovan redogör för att det nu aktuella detaljplaneförslaget kan medföra betydligt mindre påverkan på stadssiluetten än den redan gällande detaljplanen DP72. Länsstyrelsen har 2014 godkänt DP72 då det inte framgår någon invändning i samrådsyttrandet (se under *Påverkan enligt nu gällande detaljplan DP72*).

Begreppet påtaglig skada¹⁰

Begreppet påtaglig skada är centralt för tillämpningen av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken. Bedömningen av vad som utgör en påtaglig skada är alltid platsspecifik och knuten till åtgärdens art och omfattning. Generellt gäller att ett ingrepp som innebär att ett område förlorar de värden som motiverat dess utpekande ska bedömas som påtagligt skadligt.

Enligt Naturvårdsverkets allmänna råd till 3 kap. 6 § 2 stycket kan påtaglig skada uppstå om:

- *en åtgärd med irreversibel (oåterkallelig) negativ inverkan på något eller några av de värden som utgör grunden för riksintresset*
- *den negativa inverkan blir så stor att området i något avseende förlorar sitt värde som riksintresse.*

På Boverkets webbplats (se fotnot 10) anges, som stöd för en bedömning, följande kriterier. Kommunens bedömning i varje kriterium framgår under respektive punkt.

- *Påverkas karaktärsdrag eller rumsliga sammanhang som speglar väsentliga aspekter av sambällets historia och som utgör förutsättningar för att de värden som är av riksintresse ska bestå och kunna avläsas? Det kan till exempel vara att strukturer och funktionella samband blir otydliga eller att skalor och karaktärsdrag förändras.*

Planförslagets genomförande har endast en begränsad påverkan på hur riksintresset betraktas utifrån väldigt specifika siktfält och synvinklar.

¹⁰ Boverket. (2024, June 9). Påtaglig Skada. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-miljobalken/hushallning-med-mark-och-vatten/pataglig-skada/>

- *Kan åtgärden innebära att tillgängligheten till miljön minskar, att området fragmenteras, barriärer skapas eller att möjligheterna att besöka miljön på annat sätt försvåras?*

Ingen påverkan i tillgängligheten till den kulturvärdefulla miljön medförs utav det nu aktuella planförslagets genomförande.

- *Finns det risk för att åtgärden på sikt minskar möjligheterna att bruka och förvalta miljön, eller leder till en sådan ändrad användning av miljön att läsbarheten av det riksintressanta kulturbistoriska sammanhanget påverkas negativt?*

De planerade åtgärderna är lokaliserade långt ifrån riksintresseområdets geografiska avgränsning. Aktuellt detaljplaneförslag innebär dessutom ingen väsentlig förändring i den berörda markens användning då den är avgränsad inom ett redan befintligt industriområde.

- *Innebär åtgärden att möjligheterna att förstå och uppleva eller bruka den riksintressanta miljön kraftigt försämras under en begränsad tid eller påverkar åtgärden den riksintressanta miljön negativt på ett varaktigt, irreversibelt vis?*

Föreslagna detaljplanen innebär dessutom möjlighet att uppföra byggnad inom redan detaljplanlagt område, på ett sätt som bedöms mer varsamt för den riksintressanta miljöns upplevelse än vad som möjliggörs i den nu gällande detaljplanen.

- *Finns det risk för att den föreslagna åtgärden senare kan komma följas av andra åtgärder eller anläggningar vilka i sig kan medföra negativa konsekvenser? (Kumulativ skada.)*

Aktuellt detaljplaneförslag har en väldigt liten geografisk påverkan då den endast berör en fastighet, vilken dessutom är den sista obebyggda inom ett befintligt industriområde. Planförslagets innebär inga större möjligheter för exploatering utanför det nu aktuella planområdet och föranleder inte heller några beslut som kan påverka andra områden negativt.

Den sammanlagda bedömningen

Aktuellt detaljplaneförslag möjliggör för etablering av en samhällsviktig verksamhet i ett läge som verksamheten har pekat ut som optimalt. Planområdet ligger inom ett befintligt industriområde, där gällande detaljplan medger bebyggelse i större omfattning och med betydligt mycket större påverkan än den som möjliggörs av det nu aktuella planförslaget.

Kommunens bedömning är att planförslagets påverkan på riksintresset är väldigt begränsad såväl i omfattning som i det geografiska området där den upplevs som mest. Med hänsyn till verksamhetens samhällsviktiga ändamål, görs bedömningen att påverkan är acceptabel.

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 3 2024

Granskning Kvartal 1 2025

Antagande Kvartal 2 2025

Laga kraft Kvartal 2 2025

Tidplan för detaljplanens genomförande

VA-huvudmannen ansvarar för arbete som tillhör det allmänna VA-ledningsnätet. Kommunen ansvarar för arbete inom allmän plats samt inom kvartersmark dricks-, dag- och spillvattennät och tillhörande anläggningar som kan tillkomma i samband med planens genomförande. Arbetet 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

Vadstena kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för anläggande, skötsel och drift av all allmän plats. I samband med det nu aktuella planarbetet tillkommer ingen ny allmän plats, men en ny in- och utfart från Skänningevägen behöver anordnas.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken.

Ledningar

Allmänna ledningsnätet för dricks-, dag- och spillvatten ansvarar VA-huvudmannen för.

Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägare för VA-ledningarna och bekostar det ledningsarbete som sker efter servisanslutning från allmänna ledningsnätet.

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

Finansiering

Kostnad för framtagande av detaljplan belastar kommunstyrelsen. Budgetmedel för byggnation av brandstation finns upptagna i investeringsbudgeten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ledningsrätter och övriga rättigheter

Inom planområdet löper en ledningsrätt för starkström med beteckning 0584-98/9.1. Ledningsrätten anses inte påverkas av planens genomförande då den ligger inom mark som är och kommer att fortsätta vara allmän plats. Under arbetet för att anordna ny infart från Skänningevägen kommer ledningen att skyddas.

Strax utanför planområdets västra gräns finns ytterligare en ledningsrätt för vatten och avlopp, med beteckning 0584-91/29.1. Denna berörs inte av planförslaget.

En vattenledning kommer att flyttas och anläggas på lämpligt läge där planen bland annat reglerar med markreservat för underjordiska ledningar. Ledningen kommer att säkras med ledningsrätt, se även under rubrik *Befintlig dricksvattenledning*.

Fastighetsbildning och inlösen av mark

Del av fastigheten Kvissberg 2:8 är sedan tidigare detaljplanlagd för allmänt ändamål (genomfartstrafik), enligt detaljplanen DP9, antagen 1990-06-14. Samma del av fastigheten ingår i det nu aktuella planområdet och planläggs som allmän plats med ändamål GATA. Kommunen har redan i samband med att DP9 vann laga kraft rätt att enligt 6 kap. 13 § PBL lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen är huvudman för. Det handlar om en yta på cirka 103,5 m². Aktuellt detaljplaneförslag innebär ingen förändring i användningen av ovan nämnd markyta eller i kommunens rätt att lösa in marken. Enligt 14 kap. 14 § har kommunen

även skyldighet att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Den berörda ytan kommer att lösas in av kommunen och sammanfogas med fastigheten Vadstena 3:2.



Figur 28: Del av fastigheten Krissberg 2:18 (ljus grön) som ingår i planområdet kommer att lösas in

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 exploitören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnad för framtagande av detaljplan belastar kommunstyrelsen.

Kommunala investeringar och kostnader

Budgetmedel för byggnation av brandstation finns upptagna i investeringsbudgeten.

Arkeologi

Inga kostnader kopplade till arkeologi förväntas i samband med det nu aktuella detaljplaneförslagets genomförande.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp ska betalas av fastighetsägaren enligt gällande taxa. VA-huvudmannen ansvarar för beräkningen av avgiften.

Flytt av ledningar

Elledningar

Vattenfall Eldistribution har elnät inom och i anslutning till planområdet, bestående av en 0,4 kV markkabel och en 22 kV markkabel. Ingen av dessa berörs av någon planerad byggnad men kan komma att beröras av markarbete. I fall ledningar behöver flyttas sker det i samråd med ledningsägaren och bekostas av initiativtagande parten.

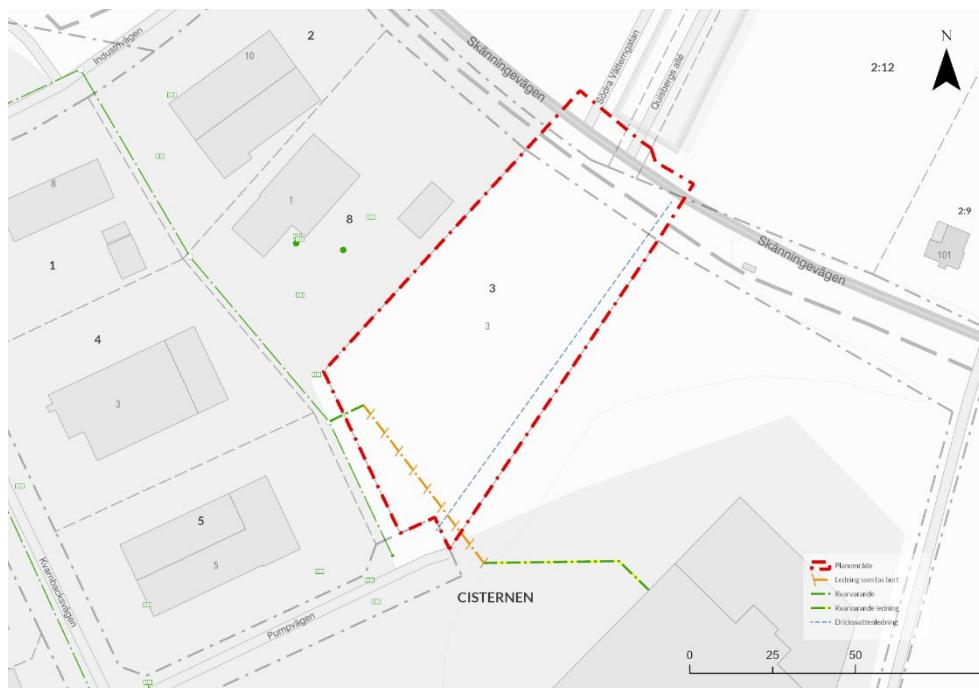
Om Vattenfall Eldistributions nätstation, markkabel eller luftledning skadas vid grävarbete är den som utför grävarbetet (entreprenören eller entreprenörens uppdragsgivare) skyldig att ersätta Vattenfall Eldistribution för de kostnader som uppstår i samband med reparation av skadan. Även kostnader som tredje man drabbats av på grund av att markkabel eller luftledning skadas kan bli aktuella.

Befintlig dricksvattenledning

En dricksvattenledning löper genom planområdet. Ledningen används för att försörja närliggande fastighet med dricksvatten. En utredning för att säkerställa ledningens sträckning och möjlig lösning inför byggnationen på Cisternen 3 kommer att utföras utanför ramarna för planarbetet.

Vatten- och dagvattenledningar

En dagvattenledning som idag löper inom planområdet och kommer att tas ur bruk, får ligga kvar under marken och berör inte projektet.



Figur 29: Dagvattenledningar inom området

TEKNISKA FRÅGOR

Kvartersmark

Fastighetens marknivåer kommer behöva höjas för att få en fungerande anslutning till Skänningevägen i nordöst. Detta medför att skillnaden i marknivåer kommer bli stora efter uppfyllnad (upp mot ca 2 m), särskilt på den västra sidan av fastigheten vid angränsning mot Cisternen 8. På denna sida av fastigheten kan det bli aktuellt med en stödmur för att undvika en högre slänt. Avvattningsstråket bedöms nivåmässigt kunna anläggas både på befintlig marknivå vid sidan om en eventuell stödmur, eller innanför muren inom den nya marknivån. Lämplig placering för att säkerställa avvattningen och samtidigt uppnå goda driftförhållanden utreds vidare under projekteringsskedet. Om stråket anläggs utanför stödmuren behöver takdagvattnet troligtvis avledas mot stråken genom muren.

Även vid fastighetens västra kortsida kan det bli aktuellt med en stödmur. Grönytan på kortsidan kan då utformas med en svacka där en kupolbrunn placeras (Figur 30). Om kortsidan i stället får släntas behöver dagvattnet fångas upp genom exempelvis ett svackdike eller krossdike med kupolbrunn.

Vid exploatering av planområdet kommer andelen hårdgjorda ytor öka vilket leder till ökade mängder dagvatten vid skyfall. Enligt den översiktliga skyfallsanalysen¹¹ kommer ytvattnet rinna nordöst mot Cisternen 8 och dess parkeringsplats som utgör en lågpunkt. Rinnvägar från aktuellt planområde vidare till Cisternen 8 kommer att

förbättras genom projektering av markhöjderna inom Cisternen 3. De öppna dagvattenlösningarna inom planområdet och de förändrade markhöjderna ger en viss fördröjning vid normala regntillfällen och kan på så sätt även dämpa flödet vid skyfall.

Allmän plats

Planförslaget innebär att en ny in- och utfart från Skänningevägen behöver anordnas. Vadstena kommun ansvarar för detta arbete.

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.

Verksamhetsområden för vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger redan inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Några förändringar förväntas inte ske i samband med det nu aktuella planförslaget.

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom ett befintligt industriområde där nät för dricks- och spillvatten redan är utbyggt. Det bedöms att kapacitet finns för att försörja den tillkommande verksamheten med vatten samt för avledning av spillvatten.

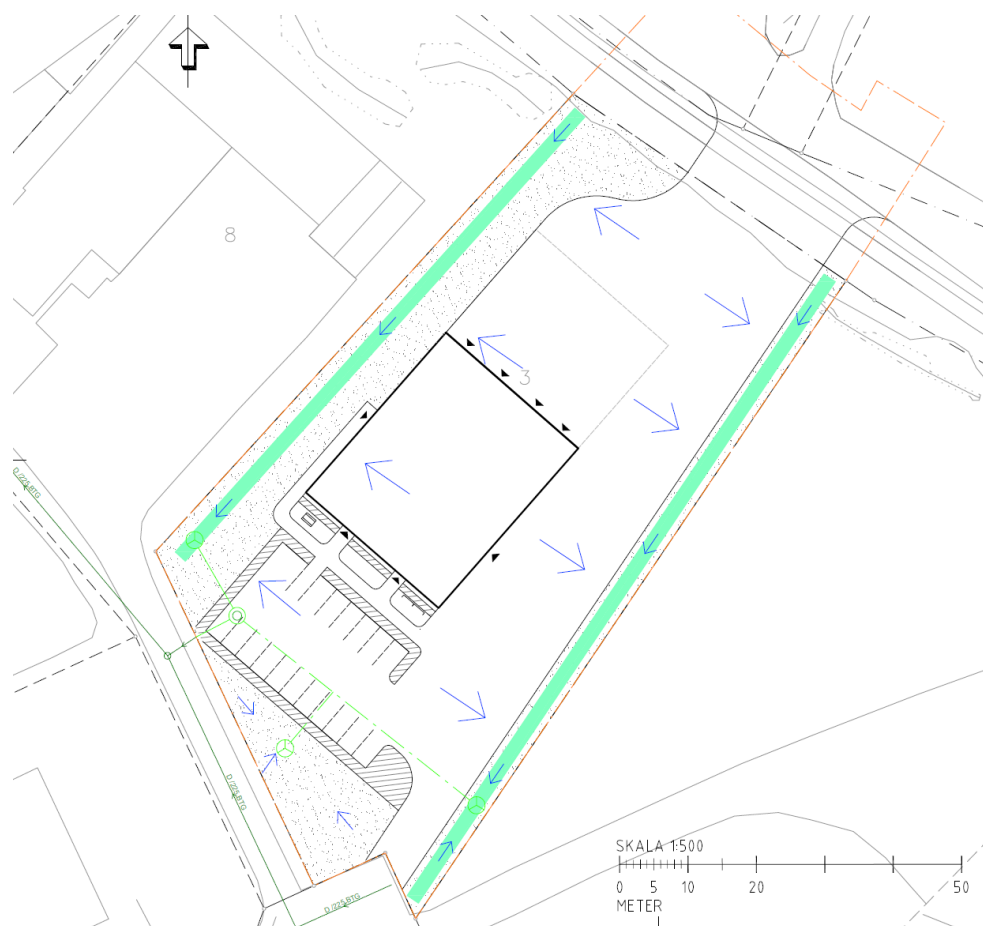
Om verksamheten inom en fastighet medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i Motala kommuns Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten från verksamheter (2012) inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. 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.

Planen reglerar för markreservat för underjordiska ledningar längs planområdets långa sidor för att möjliggöra för anläggning av en dagvattenledning i lämpligt läge.

Dagvatten

Planförslaget har utretts utifrån dagvattenhanteringsperspektiv i samband med framtagande av planhandlingarna, i en dagvattenutredning som utfördes av Tyréns (2024-06-11) på uppdrag av Vadstena kommun¹¹. I planförslaget har de hanteringsåtgärder som rekommenderas av utredningen införlivats.

Föreslagna dagvattenlösningen bygger på ett öppet system, som kan fördröja, skapa en trögare avledning och till viss grad rena dagvattnet. I det syftet rekommenderas två avvattningsstråk längs fastighetens långsidor samt eventuellt tredje svackdike längs fastighetens västra gräns. Avvattningsstråken föreslås utformas som krossdiken eller infiltrationsstråk med dräneringsledning en bit ovan botten. Stråken dimensioneras för att kunna fördröja minst 10 mm regn (VA-huvudmannens rekommendation), vilket motsvarar en kapacitet på cirka 37 m³.



Figur 30: Utdrag ur dagvattenutredningen (Källa Tyréns, 2024)

¹¹ Dagvattenutredning Cisternen 3 Vadstena, Tyréns Sverige AB, 2024-06-11

Avgörande för dagvattenlösningens effektivitet är markens höjdsättning, som kommer att fastställas preliminärt i en förprojektering under planarbetet samt i detaljprojektering under byggfas.

De hårdgjorda ytorna på fastigheten höjdsätts med lutning mot avvattningsstråken, enligt rinnpilarna i Figur 30. Takdagvattnet avleds mot stråken via exempelvis rännalar eller linjeavvattning. Vid framför allt östra sidan av byggnaden kan stuprören behöva gå ner i mark och takvattnet avledas mot stråken via ledningar. Detta för att förhindra isbildning om rinnsträckorna blir långa.

Vid höga grundvattennivåer i området behöver avvattningsstråken eventuellt tätas, detta för att inte grundvatten ska tränga upp i stråken, eller att föroreningar i dagvattnet direkt ska komma i kontakt med grundvattnet utan någon rening. Även vid förekomst av förorening i underliggande mark kan stråken behöva tätas.

Erforderlig fördröjningsvolymen (37 m^3) beräknas översiktligt kunna rymmas i exempelvis ett 2 m brett och 0,8 m djupt krossdike med antagen hålrumsvolym 0,25 och släntlutning 2:1. I projekteringssteget behöver volymer verifieras och stråken dimensioneras utifrån fastslagen situationsplan och höjdsättning. I principskissen ges endast förslag på placering av ledningar och kupolbrunnar, en mer precis placering bestäms under projekteringssteget.

För att säkerställa att ingen konstruktion skadas av översvämmande vatten regleras att kvartersmark inte får ligga lägre än intilliggande gatumark var ytavrinning kan ske ifrån.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenät finns utbyggt inom området och på cirka 100-meters avstånd från planområdets gräns.

El

Vattenfall Eldistribution AB äger elnätet i Vadstena kommun. Kontakt tas med bolaget under samrådsskedet för att utreda eventuellt behov av förstärkning av nätet. Den preliminära bedömningen är att det finns kapacitet inom området för att försörja den tillkommande verksamheten med el.

Vid upprättande av ny detaljplan bör avstånd till byggrätt och närmaste markkabelns närmaste fas vara minst 2 meter. I detta syfte har detaljplanekartan försetts med egenskapsområde för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar vid ledningarnas läge.

Vid ny korsande asfalterad, gatstensbelagd eller liknande belagd vägsträcka, både bilväg samt gång- och cykelväg, ska befintlig markkabel förläggas i rör alternativt flyttas. Vid annan typ av beläggning ska befintlig markkabel förläggas i rör alternativt flyttas om vägsträckan kommer trafikeras av tung trafik.

För rekommendationer vid förläggning invid väg samt gång- och cykelväg se aktuell EBR publikation samt Svensk Standard SS 424 14 37. EBR:s rekommendation är att förläggning i vägbana vid belagd väg inte är tillåtet.

Säkerhetsbestämmelser vid schaktning/grävning invid markkabel enligt följande:

- Schaktning/ grävning vid förändring av markens nyttjande får inte ske inom 1 meter från markkabeln, arbetet får inte medföra en risk för skada på Vattenfall Eldistributions markkabel.
- Allt arbete skall utföras enligt EBR-anvisningar i aktuell EBR-publikation avseende förläggning av markkabel.
- Vid arbete närmare än 2 meter till markkablar ska entreprenör inneha intyg avseende ESA-utbildning, ESA instruerad person.
- Innan schaktning eller grävarbete påbörjas skall Vattenfall kontaktas avseende kabelanvisning. Detta skall ske minst fem arbetsdagar innan arbetena påbörjas.
- Då markkablar frilagts skall föreskriftsenlig täckning och markering av markkablar göras vid återfyllning. Detta för att undvika framtida kabelskador på grund av exempelvis sättning i marken.

Tele och opto

Tele

Enligt uppgifter från Skanova finns teleledningar i osäkert läge längs planområdets norra gräns samt vid sydvästra hörnet. I nuläget bedöms inte ledningarna behöva flyttas och kommer att skyddas under arbetet för att anordna ny in- och utfart.

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. Fastigheten inom planområdet förväntas kunna anslutas när området är byggklart.

Avfall

Vadstena 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 Vadstena kommun.

För avfall från verksamheter som inte faller under 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 Vadstena kommuns avfallstaxa.

Detaljplanen skapar förutsättningar för vilken typ av avfallsutrymme som ska användas och tillgänglighet till detta enligt gällande lagstiftning, lokala avfallföreskrifter 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 avfallföreskrifter Vadstena kommun. Avfallshantering föreslås ske via det befintliga allmänna vägnätet runt detaljplaneområdet.

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

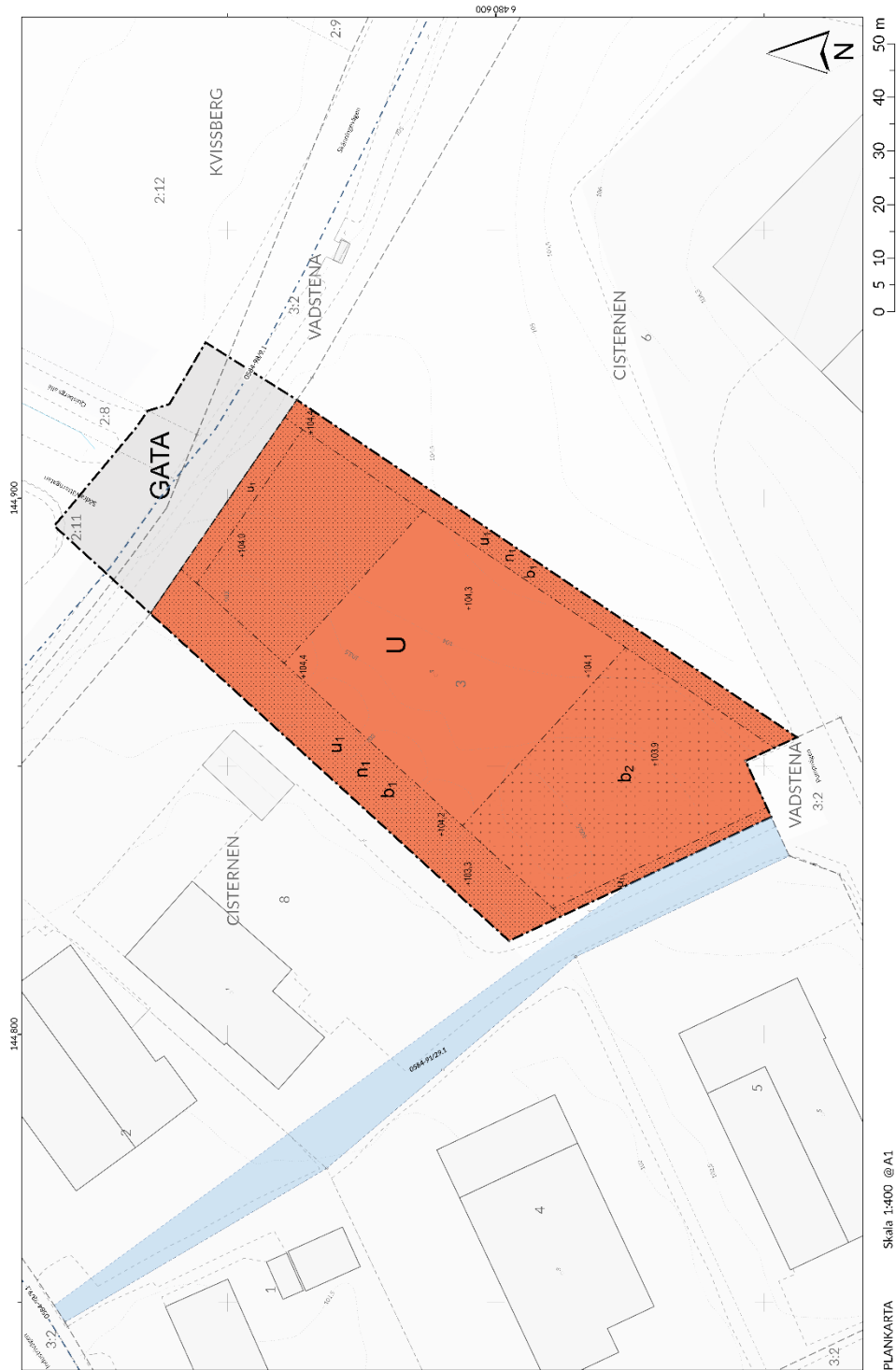
Utöver ovan nämnda har en referensgrupp bestående av sakkunniga tjänstepersoner inom samhällsbyggnadsförvaltningen och tekniska serviceförvaltningen i Vadstena/Motala deltagit.

Anna Säfström
Plan- och bygglovschef

Nasos Alexis
Planarkitekt/GIS-samordnare

BILAGOR

PLANKARTA



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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

U Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förses med byggnad.

 Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 1500,0 m².

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,0 meter

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 7,0 meter

Högsta totalhöjd på mast är 25,0 meter

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Takvinkel

Minsta takvinkel är 10,0 grader.

Största takvinkel är 25,0 grader.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Marken är avsedd för omhändertagande av dagvatten

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

Utförande

b₁ Minst 80,0 % av marken ska vara genomsläpplig.

b₂ Minst 20,0 % av marken ska vara genomsläpplig.

Källare får inte finnas.

Grundläggning ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå + 0,40 meter över färdigastalterad gatumark inte skadar byggnadens konstruktion

Grundläggning ska utföras så att höjd på färdigt golv inte understiger +104,40 möh

Utformning

Fasader, staket och plank ska vara i jordfärger

Tak ska vara av lertegelpannor eller falsad plåt

GENOMFÖRANDETID

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

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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.

Markanvändning och markförhållanden			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Markanvändning	Marken inom detaljplaneområdet är sedan tidigare detaljplanelagd för industriändamål samt gata.	Planförslaget innebär att fastigheten Cisternen 3, som idag är detaljplanelagt för industriändamål, får ny markanvändning för Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål.	

Geologi	Överst i jordlagerföljden förekommer ett lager med fyllning av humushaltig grusig siltig sand med en mäktighet mellan 0,5 och 1,5 m med en större mäktighet i nordvästra delen av området. Därefter förekommer siltmorän med en mäktighet mellan 1,5 och 5,5 m som vilar mot berg. Siltmoränen förekommer som grusig, sandig och lerig. Fyllningen har mycket låg till medelhög relativfasthet enligt utförda hejarsonderingar. Siltmoränen har låg till mycket hög relativ fasthet enligt utförda hejarsonderingar. Observera att morän kan innehålla block. Området klassas som låg riskmark för radon och eventuell markgas.	Byggbarheten inom exploateringsområdet anses vara god då marken enligt utförda undersökningspunkter visar att den utgörs av i huvudsak siltmorän och begränsad mäktighet av finkorniga jordar. I projekteringsskedet ska en geoteknisk bedömning utföras om objektspecifika undersökningar krävs när nivåer, positioner och laster är bestämda.	
Förorenad mark	Fastigheten har tidigare varit jordbruksmark och har undersökts med avseende på alifater, aromater, PAH, BTEX, metaller och klororganiska pesticider. Inga alifater, aromater, PAH, BTEX eller klororganiska pesticider har detekterats av laboratoriet. I tre av fem punkter har halter av bly, kadmium och krom uppmätts över Naturvårdsverkets haltnivå för återanvändning av avfall med mindre än ringa risk.	Bedömningen som görs är att inga oacceptabla risker föreligger vid detaljplanens ändring till brandstation.	Vid återanvändning av schaktmassor från fastigheten på annan fastighet bör dessa provtas för att säkerställa att halter underskrider tillämpbara riktvärden för planerad användning på den nya fastigheten.

Vatten och MKN för vatten			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Yt- och grundvatten	Grundvattnets trycknivå har avlästs från grundvattenrör och observerats mellan 0,4 och 1,8 meter under markytan. Observera att grundvattnets trycknivå varierar med årstid och nederbörd.	Källarlöst utförande rekommenderas inom planområdet, med avseende på de ytliga grundvattennivåerna.	Grundvattnets trycknivå har varit ytligare än 1 m under markytan under avläsningstillfällena därmed kan det bli aktuellt med schakt under grundvattennivån beroende på schaktdjup. Det kan finnas risk för hydraulisk bottenuppträckning i gränsen mellan silt och underliggande moränlager ovanpå berg. När schaktdjup är bestämt ska hydraulisk bottenuppträckning kontrolleras. Schaktsläntr ska alltid kontrolleras innan utförandet för att säkerställa att stabiliteten inte äventyras.
Dagvatten	I dagsläget finns det en lågpunkt inom fastighetens norra hörn, vilket är en rest från en tidigare fördröjningsdamm som tillhört fastigheten Cisternen 6, belägen söder om planområdet. Dammen används inte längre och är idag till stor del igenfylld. På fastigheten nordväst om planområdet, Cisternen 8, finns en lågpunkt där det	Den slutliga recipienten för planområdet är Vättern, som är klassad med god ekologisk status. Flödes- och föroreningsberäkningar har utförts för planområdet. Enligt flödesberäkningarna kommer dagvattenflödet öka från 9 l/s till 100 l/s för ett 10-årsregn efter exploatering. Fördröjning av dagvattnet bör därför eftersträvas. Den volym som krävs för att fördröja 10 mm inom Cisternen 3 efter	Ökade dagvattenflöden förväntas inom planområdet till följd av ökad hårdgörningsgrad. För att minska de ökade flödena behövs fördröjningsåtgärder för dagvatten inom fastigheten. Fördröjningsvolymen för att omhänderta 10 mm regn från de hårdgjorda ytorna beräknas till 37 m³. Exploateringen av planområdet bedöms inte påverka recipientens Vätterns statusklassning negativt. Inte heller grundvattenförekomsten Fornåsa bedöms

	ansamlas en mängd vatten vid skyfall.	exploateringen beräknas till nära 40 m ³ .	påverkas av exploateringen.
--	---------------------------------------	---	-----------------------------

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.	Planförslagets genomförande förväntas inte öka risken för luftföroreningar inom och i närheten av planområdet.	

Skyddade områden och arter			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Rikssintressen	Planområdet berörs av följande rikssintressen: Rikssintresse för kulturmiljövården Rikssintresse för totalförsvarets militära del	Planförslaget bedöms inte påverka rikssintressena negativt till en nivå som anses oacceptabel.	
Områdesskydd vatten, natur och arter	Mitt emot planområdet förekommer en skyddad trädallé	Planförslaget innebär inga risker för det skyddade området.	
Områdes-skydd kultur	Vadstenas stadssiluett är skyddat rikssintresse	Under framtagande av planförslaget har en volym- och siktlinjestudie genomförts, i syfte att	Planförslaget med begränsad nockhöjd och takvinkel bedöms

		säkerställa att den planerade exploateringen inte påverkar riksintresset.	inte skada stadssiluetten.
--	--	---	----------------------------

Naturvärden och biologisk mångfald			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Naturmiljö	Inga naturmiljöer förekommer inom planområdet	Detaljplanens genomförande bedöms inte kunna påverka några naturmiljöer.	
Grönstruktur, rekreation och friluftsliv	Marken inom planområdet har ingen betydelse för rekreation och friluftsliv idag.	Förslagets genomförande påverkar inte möjligheterna till rekreation och friluftsliv, varken inom eller utanför planområdet.	

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	Två arkeologiska uppdrag har utförts inom planområdet mellan 2004 och 2018. Lämningarna är dokumenterade och området anses vara färdigundersökt.	Genomförande av planförslaget bedöms inte medföra påverkan på någon fornlämning.	

Klimat och naturresurser			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk betydande miljöpåverkan för
Klimat och klimatförändringar	Planförslaget möjliggör för etablering av en räddningsstation som utgör samhällsviktig verksamhet. Det är angeläget att området inte påverkas av klimatrelaterade händelser. I tätorter riskerar särskilt lågpunkter i stadsmiljön att ställas under vatten där dagvattensystemen är underdimensionerade och där det inte finns ytliga avrinningsmöjligheter. Högre temperaturer observeras också i tätorter i samband med ökad exploateringsgrad och täthet.	En dagvattenutredning har genomförts under planarbetet. Ett omfattande dagvattensystem kommer att byggas ut inom planområdet för att skydda verksamheten från kraftiga skyfall och översvämningar. I dagvattensystemets funktion ingår även att säkerställa att angränsande fastigheter inte heller påverkas av vattenavrinning från det nu aktuella planområdet eller av faktumet att tidigare obebyggd mark exploateras med hög hårdgöringsgrad.	
Naturresurser	Inga naturresurser förekommer inom planområdet.	Planens genomförande bedöms inte kunna medföra påverkan på naturresurser varken inom eller i närheten av planområdet.	

Energi, transporter och avfall	Den obebyggda fastigheten genererar inga transporter eller avfall och konsumerar ingen energi.	Byggavfall kommer att produceras under anläggningens uppförande. Verksamheten förväntas inte medföra avfall som avviker i mängd eller typ från det vanliga för verksamhetens karaktär och omfattning. Avfallet från området kommer att omhändertas enligt kommunens regler för avfallshantering.	
---------------------------------------	--	--	--

Risker och störningar för människa och miljö			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Buller	Inget buller alstras idag från planområdet.	Ökade trafikflöden förväntas inte medföra överskridna riktvärden för buller. Ny in- och utfart till fastigheten anordnas direkt från Skänningevägen. Omgivningspåverkan förväntas vara marginell.	
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 verksamheten bedöms inte innebära risker för allvarliga olyckor. Vid uttryckning är det viktigt att säker in- och utkörning kan ske. Planförslaget skapar förutsättningar för säkra trafikflöden både in till och ut ur fastigheten.	
--	------	--	--

Sammanfattning

Platsen

Planförslaget innebär att cirka 0,7 ha obebyggd fastighet, detaljplanelagt för industriändamål omvandlas till kvartersmark med ändamål *räddningstjänst eller annat samhällsviktigt ändamål* samt att Vadstenas nya räddningsstation bebyggs inom denna. En direkt in- och utfart från Skänningevägen anordnas också.

Påverkan

Planen innebär ingen större påverkan på omgivningen än den som redan är möjlig enligt den nu gällande detaljplanen.

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 Nasos Alexis, planarkitekt och GIS-samordnare 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**