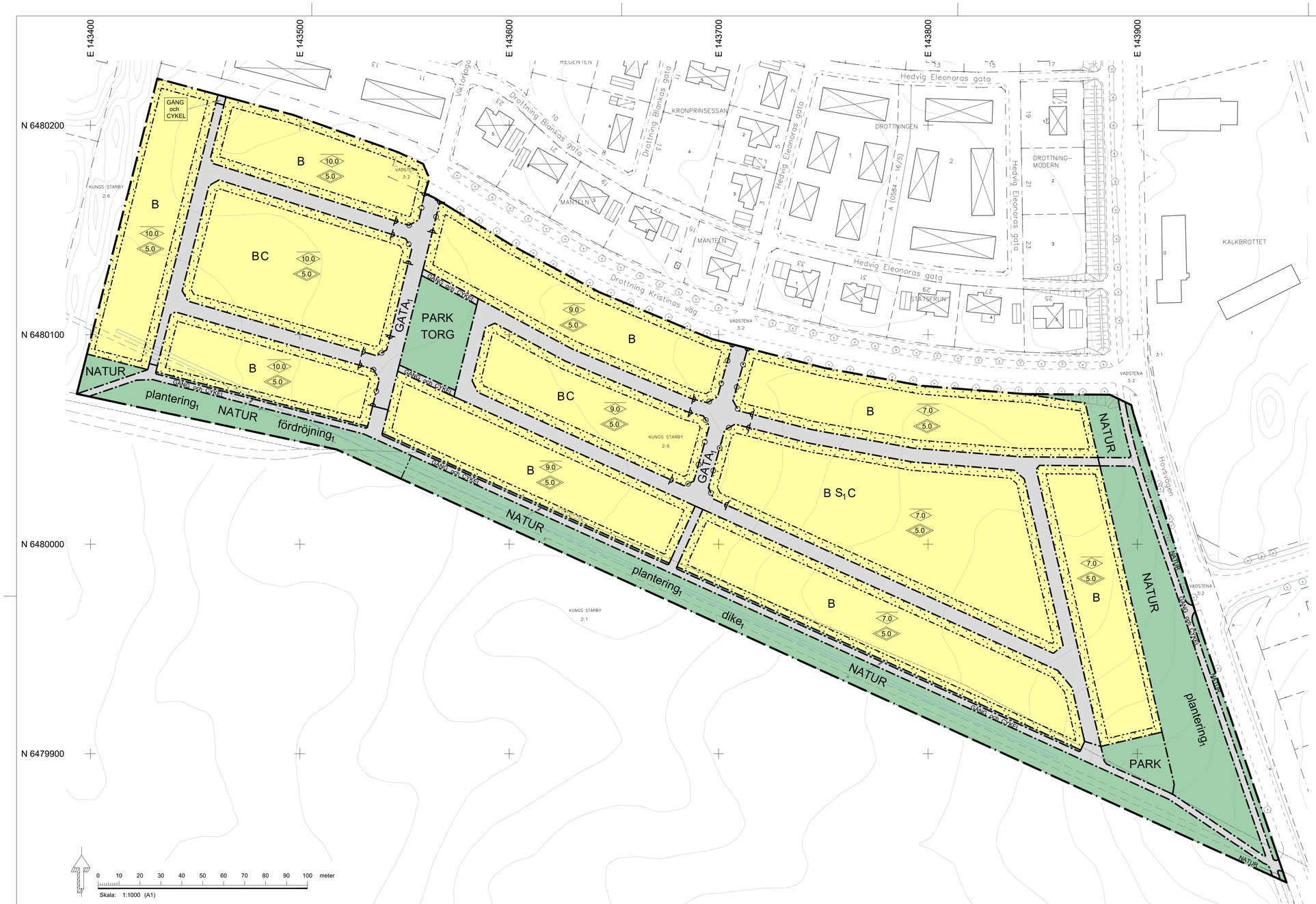


PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap 5 § 2

TORG	Torg
$GATA_1$	Lokalgata
GÅNG	Gångväg
CYKEL	Cykelväg
PARK	Park
	Naturområde
NATUR	Naturområde

Kvartersmark. 4 kap 5 § 3

B	Bostäder
C	Centrum
S_1	Förskola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

$plantering_1$	Plantering bör finnas. 4 kap 5 § 2
$dike_1$	Dagvattendike med en bredd av 4.5 meter och ett djup av 1.3 meter ska placeras inom området (dimensioner kan variera enligt markhöjdförhållanden). 4 kap 5 § 2
$fördröjning_1$	Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 850 kubikmeter och yta av 1350 kvadratmeter ska anläggas. 4 kap 5 § 2

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 50 %. 4 kap 11 § 1

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1

0.0 Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad. 4 kap 11 § 1

0.0 Högsta totalhöjd i meter för komplementbyggnad. 4 kap 11 § 1

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4.0 meter från fastighetsgräns (gäller ej för radhus, parhus eller kedjehus). 4 kap 16 § 1

Fristående komplementbyggnad ska placeras minst 2.0 meter från fastighetsgräns. 4 kap 16 § 1

Garage eller carport ska placeras minst 6.0 meter från tomtgräns mot gatan. 4 kap 16 § 1

Utförande

Källare får inte finnas. 4 kap 16 § 1

Dagvatten från takyta och andra hårdgjorda ytor inom fastighet ska avledas ovan mark ut över genomsläppliga infiltrationsytor där vattnet ges möjlighet att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan det leds vidare till det kommunala ledningsnätet. 4 kap 16 § 1

Stängsel och utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vann laga kraft. 4 kap 21 §

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTAN

Grundkartan uppdaterades senast den 2018-02-01

	Kvarters- ,Traktgräns		Kantstöd
	Fastighetsgräns		Asfaltväg
VADSTENA	Kvarters-/Traktnamn		Grusväg
1 , 1:1	Registerbeteckning		Lövträd, barrträd
	Bostadshus,uthus		Belysningsstolpe
	Skärmtak		Gränspunkt
	Staket		Pollare
	Häck		Elskåp
	Stödmur	14.31	Mark-/Gatuhöjd
			Koordinatkryss

Koordinatsystem: SWEREF 99 15 00
Höjdsystem: RH2000

Rättigheter inom planområdet

0584-98/9.1 Ledningsrätt STARKSTRÖM (kommer att justeras i läge)

Standardförfarande

Samråd → Underrättelse → Granskning → Granskningsutlåtande → Antagande → Laga kraft

Process

Orienteringskarta över Vadstena stad

Snedbild av planområde

Till planen hör:
- ☐ Planprogram
- ■ Planbeskrivning
- ☐ Genomförandebeskrivning
- ■ Behovsbedömning
- ■ Fastighetsförteckning
- ■ Samrådsredogörelse
- ☐ Illustrationskarta
- ■ Utlåtande efter utställning
- ☐
- ☐
- ☐

Detaljplan för bostadsändamål

på del av Kungs Starby 2:6 m.fl. (Södra Drottningmarken) i Vadstena

VADSTENA

Vadstena kommun Östergötlands län

	Beslutsdatum	Instans
	Godkännande 2018-03-06	SBN
Plan- och bygglovavdelningen	Antagande 2018-06-05 § 96	SBN
	Laga kraft 2018-07-09	

Anna Säfström
Plan- och bygglovschef

Nasos Alexis
Planarkitekt

DP79

VADSTENA

DETALJPLAN FÖR BOSTADSÄNDAMÅL PÅ DEL AV KUNGS STARBY 2:6 M. FL. (SÖDRA DROTTNINGMARKEN) I VADSTENA

PoB 2016-20

PLANBESKRIVNING

planens tidslinje

Beslut om samråd	2017-01-31, § 12
Beslut om granskning	2018-03-06, § 38
Beslut om antagande	2018-06-05, § 96
Laga kraft	2018-07-09

DP79

Standardförfarande

Samråd → Underrättelse → Granskning → Granskningsutlåtande → Antagande → Laga kraft

PLAN- OCH BYGGLOVAVDELNINGEN

Dnr PoB 2016-20, Projektnr 9330

STATUS

BESLUT	INSTANS	DATUM
Samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2017-01-31, § 12
Granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	2018-03-06, § 38
Antagande	Samhällsbyggnadsnämnden	2018-06-05, § 96
Laga kraft		2018-07-09

Samhällsbyggnadsnämnden har **2016-05-31 § 111** beslutat att påbörja planarbetet.
Planarbetet bedrivs i enlighet med reglerna för standardförfarande (PBL 2010:900). Standardförfarande kan tillämpas då planförslaget har stöd av översiktsplanen för Vadstena kommun och av områdesbestämmelser för Drottningmarken. Planarbetet sker i en process där berörda får möjlighet att lämna synpunkter på planförslagen.

Standardförfarande

Detaljplanen reglerar vad marken får användas till och hur den får bebyggas. Reglering sker med stöd av plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och omfattar de på karta och i bestämmelsetext angivna bestämmelserna. Till planens laga handlingar hör en beskrivning som är ett tolkningshjälpmedel till planens formella innebörd. Därutöver finns i PBL generella bestämmelser som skall iakttas vid byggande.

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Behovsbedömning för miljöbedömning
Utlåtande (efter samråd och granskning)
Trafikmätning 2016-10-18
Trafikbullerutredning 2016-12-19
Geoteknisk utredning 1990-04-02
Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, rapport 2017:72
Dagvattenutredning 2017-11-16
Översiktlig miljöteknisk markundersökning, rapport 2018-05-24

VADSTENA

INNEHÅLL

Status ... 1
Handlingar ... 1
Planbeskrivning ... 4
Bakgrund ... 4
Planens syfte och huvuddrag ... 4
Syfte och huvuddrag ... 4
Plandata ... 5
Läge ... 5
Areal ... 5
Ägoförhållanden ... 5
Riksintressen ... 5
Tidigare ställningstaganden ... 5
Översiktliga planer ... 5
Gällande områdesbestämmelser för Drottningmarken ... 5
Gällande detaljplaner gränsande till planområdet ... 6
Förutsättningar och förändringar ... 7
Natur och friytor ... 7
Bebyggelse i omgivningen ... 8
Omsorg och skola ... 8
Stads- och landskapsbild ... 8
Geotekniska förhållanden ... 9
Fornlämningar ... 9
Planförslag ... 10
Ny markanvändning för allmän platsmark ... 10
Ny markanvändning för kvartersmark ... 10
Ny bebyggelse ... 10
Bostäder ... 10
Gatunät och biltrafik ... 13
Gång- cykel och mopedtrafik ... 13
Kollektivtrafik ... 13
Angöring och parkering ... 14
Tillgänglighet ... 14
Hälsa och säkerhet ... 14
Brandskydd ... 14
Trafikbuller ... 14
Förorenad mark ... 14
Trafiksäkerhet ... 14
Jämställdhet ... 15

Teknisk försörjning 15
Vatten och avlopp *15*
Dagvatten *15*
El och tele *16*
Fjärrvärme *16*
Avfall *16*
Konsekvenser av planens genomförande 17
Omgivningspåverkan, stads- och landskapsbild 17
Behovsbedömning *17*
Påverkan *17*
Klimatanpassningsfrågor *18*
Organisatoriska frågor 19
Tidsplan *19*
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER 19
Genomförandetid *19*
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap *19*
Avtal *19*
Fastighetsrättsliga frågor 20
Fastighetsbildning *20*
genomförande 20
Rättigheter *20*
Ekonomiska frågor 20
Planekonomi *20*
Medverkande tjänstepersoner 20

DETALJPLAN FÖR BOSTADSÄNDAMÅL PÅ DEL AV KUNGS STARBY 2:6 M. FL. (SÖDRA DROTTNINGMARKEN) I VADSTENA

PLANBESKRIVNING

BAKGRUND

Denna detaljplan omfattar området Södra Drottningmarken, som utgör en betydande del av kommunens framtida bostadsutbyggnad. Den norra delen av Drottningmarken är i huvudsak utbyggd.
Drottningmarken har tidigare planlagts genom att områdesbestämmelser upprättades 1991. Områdesbestämmelserna upprättades i syfte att reservera mark för bostäder med tillhörande infartsgata och parkmark. Efterhand ersattes den norra delen av området som omfattas av områdesbestämmelserna med en detaljplan, laga kraft 2004.
Den nu aktuella detaljplanen upprättas för Södra Drottningmarken. Detaljplanen har stöd av gällande översiktsplan, antagen 2013.
Kommunstyrelsen har 2015-11-11, § 217 beslutat att uppdra till Samhällsbyggnadsnämnden att upprätta en detaljplan för södra delen av Södra Drottningmarken.
Samhällsbyggnadsnämnden har 2016-05-31, § 111 beslutat uppdra till Plan- och bygglovavdelningen att påbörja detaljplanearbete för del av Kungs Starby 2:6, Södra Drottningmarken.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder i olika upplåtelseformer och hustyper. Möjlighet att uppföra en förskola finns. Planen utformas så att en stor variation av hustyper medges inom området. I planens intentioner ingår även att skapa en levande stadsdel. Med anledning av detta ges möjlighet till mindre verksamheter att etablera sig inom två centralt belägna kvarter.
Detaljplanens huvuddrag grundas på områdesbestämmelserna, de huvuddrag som finns i den nyligen exploaterade norra delen av Drottningmarken samt på syftet att medge olika hustyper och boendeformer.

Från Drottning Kristinas väg föreslås två lokalgator leda in i området. Från dessa försörjer bostadsgator de olika kvarteren. Gatunätet är i huvudsak utformat utan vändplatser. En gång- och cykelväg anläggs i den södra delen på mark som idag används som en brukningsväg. Området ansluts till denna gång- och cykelväg i några lämpliga lägen.
Kvarteren ges möjlighet att innehålla en blandad bebyggelse med tillhörande komplementbyggnader av friliggande enbostadshus, parhus, kedjehus, radhus eller flerbostadshus. Inom några enstaka tomter medges endast friliggande enbostadshus beroende på bl.a. tillgängligheten från bostadsgatan. Inom ett av de större kvarteren är det möjligt att uppföra en förskola. Exploateringsgrad, utnyttjande och placeringsbestämmelser regleras med utgångspunkt från vilken hustyp som avses. Högsta tillåtna nockhöjd varierar mellan 7 och 10 meter över mark.
Några mindre allmänna ytor har planlagts för rekreation och lek. Mark reserveras för elnätstationer med markanvändning E – tekniska anläggningar.
En lä- och skyddsplanering bestående av en trädrad, uppförs mot söder, mellan gång- och cykelvägen och kvartersmark.
Omhändertagande av dagvatten skall ske enligt en till planen hörande dagvattenutredning. Ett dagvattenmagasin krävs för fördröjning av dagvatten från planområdet, innan dagvatten släpps ut

i det kommunala dagvattennätet. Utöver denna åtgärd krävs lokalt omhändertagande inom respektive fastighet.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget cirka 1 km söder om Vadstena innerstad. Området avgränsas mot norr av Drottning Kristinas väg, mot öster av Hovsvägen, mot söder av åkermark och mot väster av Kungs Starby industriområde.

Areal

Planområdets areal är ca 8,2 hektar.

Ägoförhållanden

Marken ägs av Vadstena kommun. Marken är inte bebyggd och brukas i huvudsak som åker.

Bild 1: Foto över planområdet från Drottning Kristinas väg

RIKSINTRESSEN

Vättern med öar och strandområden ingår i riksintresse för turism och friluftslivet enligt 4 kap 2 § miljöbalken. De centrala delarna av Vadstena stad utgör riksintresse för kulturmiljövården (KE 18 Vadstena). Stadens siluett och kontakten med vattnet framhålls som viktig för riksintresset. Planområdet är beläget utanför riksintressena och bedöms inte påverka dessa.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En översiktsplan för hela kommunen antogs av kommunfullmäktige den 19 juni 2013. Denna ersätter bland annat den tidigare kommunomfattande översiktsplanen, antagen 1990 och den tidigare fördjupade översiktsplanen för Vadstena stad, antagna 1990. Södra delen av Drottningmarken är angett som ett framtida bostadsområde i den gällande översiktsplanen.

Gällande områdesbestämmelser för Drottningmarken

För området gäller områdesbestämmelser för Drottningmarken, laga kraft 1991-12-18. Bestämmelserna har tillkommit för att reservera området för framtida bostadsbebyggelse. Bestämmelserna reglerar användningen av området för gatutrafik, gång- och cykeltrafik, lä- och miljövegetation samt bostäder med kompletterande anläggningar. Som mindre kompletterande del medges förskola, närservice och mindre arbetsplatser. Totalhöjden för byggnader får inte vara högre än 15,0 meter över kommunens dåvarande nollplan enligt områdesbestämmelserna (text under rubriken upplysningar). Skälet är att siluetten för innerstaden framhålls som viktig för riksintresset Vadstena stad.

Gällande detaljplaner gränsande till planområdet

För området norr om Drottning Kristinas väg gäller detaljplan nr DP 51, laga kraft 2004-05-11 och detaljplan nr DP 51a, laga kraft 2010-04-14. Genomförandetiden har gått ut för båda planerna. Planerna innehåller närmast den nu aktuella planen en huvudgata med trädplantering och gång- och cykelväg. Kvartersmarken innehåller bestämmelser för bostäder i form av flerbostadshus, friliggande hus, parhus, kedjehus och parhus. Utnyttjandegraden regleras efter hustyp. Hus får uppföras i högst två våningar. Tak får luta högst 40 grader. Bebyggelsens totalhöjd begränsas inom planområdet till 7-8 meter, allt beroende på var i området man befinner sig. Endast källarlösa hus får uppföras. Dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor ska avledas ovan mark ut över infiltrationsytor.

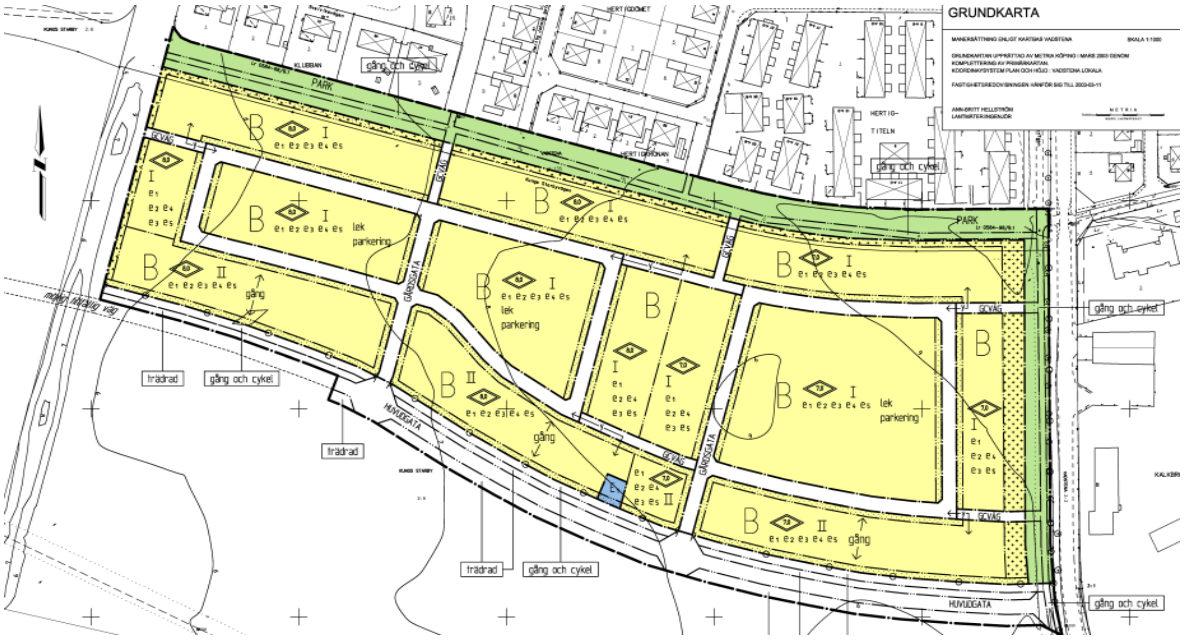


Bild 2: Plankarta DP51

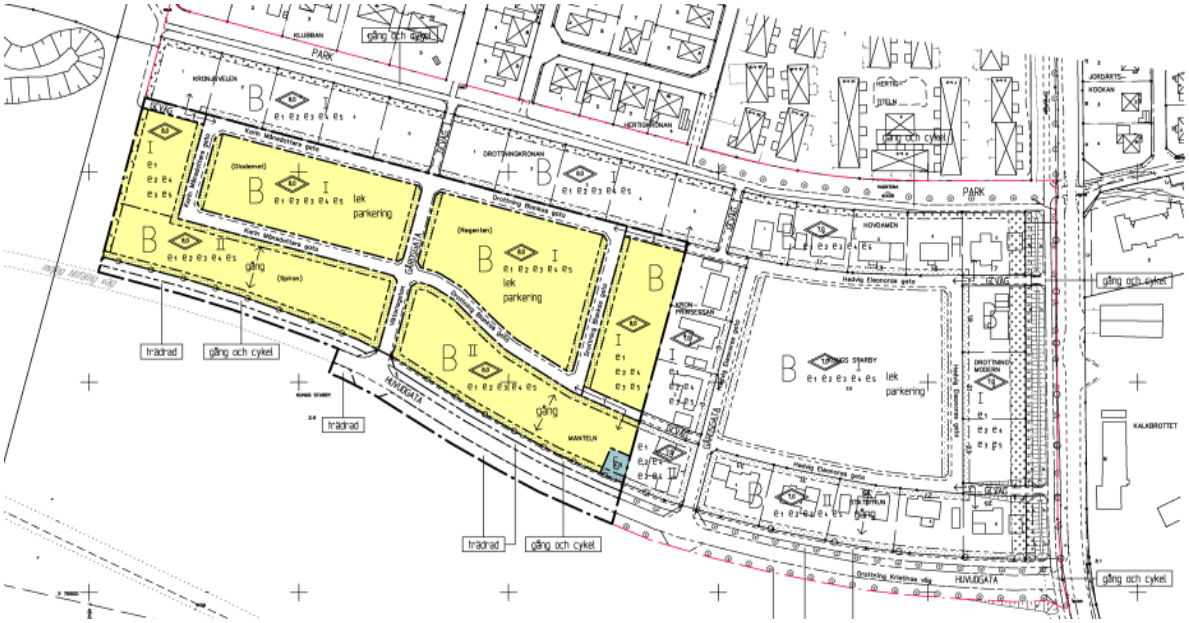


Bild 3: Plankarta DP51a

Väster om planområdet finns detaljplan DP 4, laga kraft 1989-12-05. Planen innehåller användning för industri. Närmast det nu aktuella planområdet finns allmän platsmark, park, vars syfte är att skapa ett skydd mot framtida bostadsbebyggelse. Parkområdet är utformat som en skyddsvall.
Öster om planområdet finns stadsplan SPL 225, fastställd 1974-09-30. Planen innehåller användning för bostäder, park och planteringar samt vägreservat för en framtida förbifart. Kommunen har senare upphävt del av denna plan i samband med att en arbetsplan upprättades för ny förbifart kring Vadstena (länsväg 944), laga kraft 2009-12-22.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och friytor

Utmed Drottning Kristinas väg finns en trädplanterad allé som ger karaktär åt området samt på sikt vindskydd. Detta är särskilt viktigt när befintlig mark saknar högre vegetation.
Marken inom planområdet består av åker samt en grusad brukningsväg. Utmed Hovsvägen i öster finns rester av en trädallé som omfattas av biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken. Trädallén bedöms inte påverkas av planförslaget. Marken är relativt plan med en kraftigare lutning i områdets sydöstra del.
Cirka 400 meter nordväst om planområdet finns Kungsvalla idrottsplats och cirka 1,5 km söder om planområdet finns friluftsområdet Rismarken samt golfbanan.
I södra delen av planområdet planteras en lä- och skyddsplantering som i första hand ska utgöra vindskydd. Med hänsyn till att vyn mot Vadstena innerstad inte bör skymmas, ska lågväxande trädsorter väljas.
Inom planområdet planeras några allmänna mindre platser för lek och rekreation, dock inte utrustade.

Bild 4: Foto på trädplantering utmed Drottning Kristinas väg

Bild 5: Foto från förbifarten söder om planområdet som visar betydelsen av bebyggelsens högsta höjder.

Bebyggelse i omgivningen

Planområdet angränsas direkt till två bostadsområden med i huvudsak villabebyggelse och ett mindre industriområde. Den tilltänkta nybyggnationen kommer att likna i karaktär de befintliga områdena och komplettera stadsbilden i det aktuella läget.

Bild 6: Stadsmorfologi i angränsande område.

Omsorg och skola

Inom närområdet till Drottningmarken finns en förskola och skolor för låg-, mellan- och högstadieelever (från förskoleklass till årskurs nio).

Stads- och landskapsbild

Planområdet och omgivande mark är relativt plant med låg bostadsbebyggelse. Den lägsta delen i väster är belägen på nivån cirka 95 meter över nollplan i RH 2000. Som jämförelse är sjön Vätterns yta belägen på nivån 88,5 meter enligt samma system. Den högsta delen av planområdet finns inom den sydöstra delen och har nivån cirka 101 meter. Området är exponerat från långt håll. Siluetterna av slottet, klostret och Rödtornet syns bakom planområdet, sett från förbifarten. Det är viktigt att bebyggelsen inom området inte försvårar upplevelser och vyer av Vadstenas innerstad, sett från förbifarten och infarten från Hovsvägen.

Med hänsyn till nuvarande siktlinjer, föreslås den högsta nockhöjden för bebyggelse inom området vara 7 till 10 meter över marken, allt beroende på markens nivå. Träd inom den allmänna platsmarken inom området föreslås väljas så att de inte avgränsar siktlinjerna mot Vadstena innerstad, dvs. låga träd med en högsta höjd som motsvarar den högsta tillåtna nockhöjden.

Bild 7: Foto över nybebyggelse inom Drottningmarken sett från Drottning Kristinas väg

Geotekniska förhållanden

En tidigare utförd geoteknisk undersökning[1] omfattande såväl området för etapp 1 som etapp 2 visar att jorden består av lerig siltig morän. Utförda sonderingar visar i denna del på fastlagrad morän eller eventuellt berg på djup mellan 1,5 – 4,5 meter under markytan. Grundvattenytan bedömdes i detta fall ligga 1,5 – 2,0 meter under markytan.
Markradonhalten innebar att marken i detta fall bedömdes som lågriskmark och några speciella radonskyddande åtgärder inte behövdes.

Grundläggning

Grundläggning kan ske på normalt frostfritt sätt med plattor på mark Eventuella uppfyllnader ska utföras som packad fyllning enligt SBN 80 kap 23:412.
Med hänsyn till grundvattenytan medges endast källarlösa hus.

För ytterligare information hänvisas intressenten till fullständiga rapporten.

Fornlämningar

I planområdets närhet finns ett antal fornlämningar registrerade i form av boplatser, härdar och en bytomt/gårdstomt, RAÄ 44, 57, 58, 60, 63, 54 samt 51. Inom område RAÄ 54, norr om planområdet, påträffades två härdar. Med anledning av detta genomfördes oktober 2017 en arkeologisk utredning etapp 1 och 2 av Arkeologgruppen AB. Det utförda fältarbetet visade ingenting av arkeologiskt intresse. En fullständig rapport utgör en bilaga till planhandlingarna[2].

[1] VIAK AB. (1990). Översiktlig geoteknisk undersökning Kungs Starbyområdet, Östra delen. VIAK AB
[2] Arkeologgruppen AB. (2017). Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 vid Kungs Starby RAPPORT 2017:72. Arkeologgruppen AB

PLANFÖRSLAG

Ny markanvändning för allmän platsmark

Den allmänna platsmarken inom planområdet består av gator, en gång- och cykelväg, lä- och skyddsplanteringar samt några platser för lek och rekreation.

Ny markanvändning för kvartersmark

Huvuddelen av planområdet består av kvartersmark för både bostäder och förskola. Markanvändning för bostäder gäller all kvartersmark medan förskola föreslås endast inom ett större kvarter. I planens syfte ingår även att skapa ett levande bostadsområde. Av denna anledning anger planen kombinerad markanvändning B och C, Bostäder och Centrum till två centralt belägna kvarter för att möjliggöra att mindre affärer inom det lokala näringslivet får etablera sig i området.

Ny bebyggelse

Bostäder

Planen tillåter för markanvändningen bostäder olika hustyper och upplåtelseformer, som flerbostadshus, radhus, kedjehus, parhus och friliggande hus.
Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea anges generellt för alla kvarteren inom planområdet för att möjliggöra en flexibel plan och den räknas upp till 50 %.

Mark som inte får bebyggas regleras med prickmark och placeringsbestämmelser. Förgårdsmarken mot gata innehåller prickmark med en bredd av 4,0 meter, vilket ger möjlighet att förlägga bostadshuset 4 meter från gatan. Dock innehåller inte planen någon bestämmelse om att bostadshuset ska placeras i förgårdslinjen. Bostadshuset kan därför placeras på valfritt avstånd från förgårdslinjen. Ett garage eller en carport måste däremot alltid placeras minst 6 meter från gatan för att medge uppställning av en bil framför garage eller carport.
Placering av byggnader i sidled utefter gatan varierar efter hustyp. Byggnader placeras utmed gatorna där så är möjligt i förgårdslinjen i syfte att uppnå ett prydligt byggnadssätt.
Generellt föreslås att huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och uthus minst 2,0 meter från fastighetsgräns. Där huvudbyggnad är sammanbyggd med uthus gäller minsta avståndet 4,0 meter till fastighetsgräns. Undantag gäller för parhus, kedjehus och radhus som helt eller delvis ska sammanbyggas i fastighetsgränsen.
För förskola gäller placeringsbestämmelser lika friliggande enbostadshus.
Ny bebyggelse inom planområdet bör ges en enhetlig utformning och samstämd färgsättning.

Tillåtna nockhöjden begränsas till högst 7,0 eller 10,0 meter, allt beroende på marknivåerna i respektive del av området. Komplementbyggnader föreslås få en högsta totalhöjd om 5,0 meter.
Befintlig mark lutar naturligt från Hovsvägen mot väster. Nivåskillnaden är 5,5 meter. Skillnaden i högsta tillåtna höjden mellan östra och västra delen av planområdet är 3 meter. Det betyder att byggnaderna inom den västra delen fortfarande kommer att ligga lägre än inom den östra delen och inte påverka siktlinjen mot staden negativt.

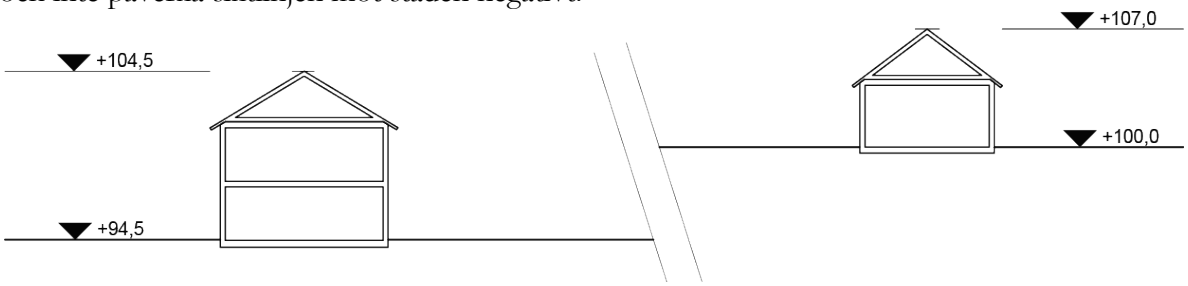
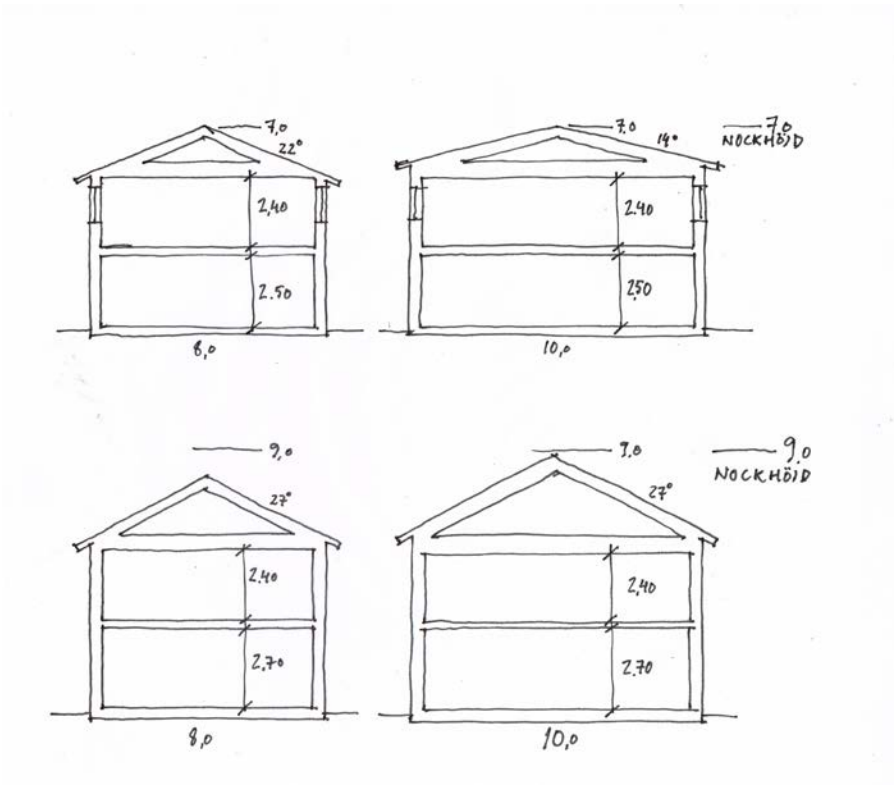


Bild 8: Markförhållandena inom området tillåter olika nockhöjder utan att påverka sikt mot staden.



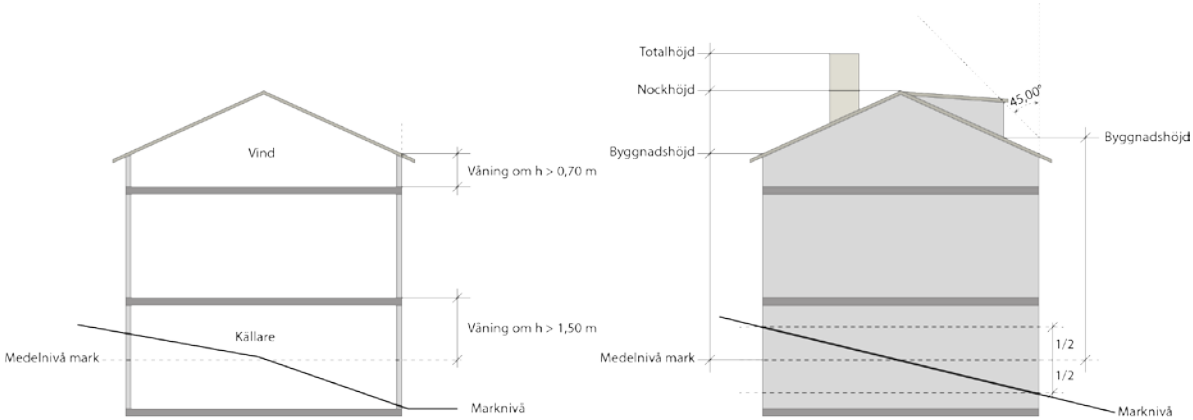


Bild 10: Olika höjder i en byggnad och regel avseende källare och vindsvåning.

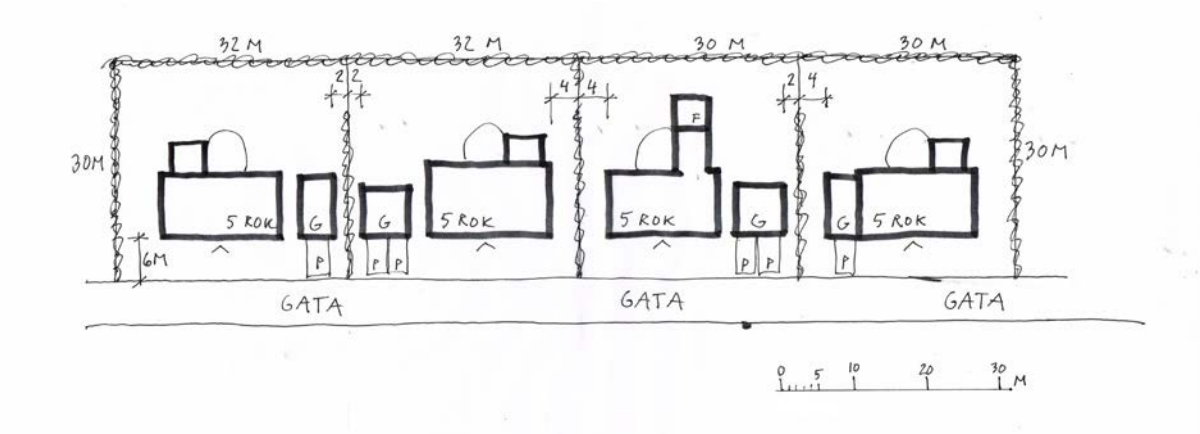


Bild 11: Exempel på utnyttjande av tomtmarken för enbostadshus

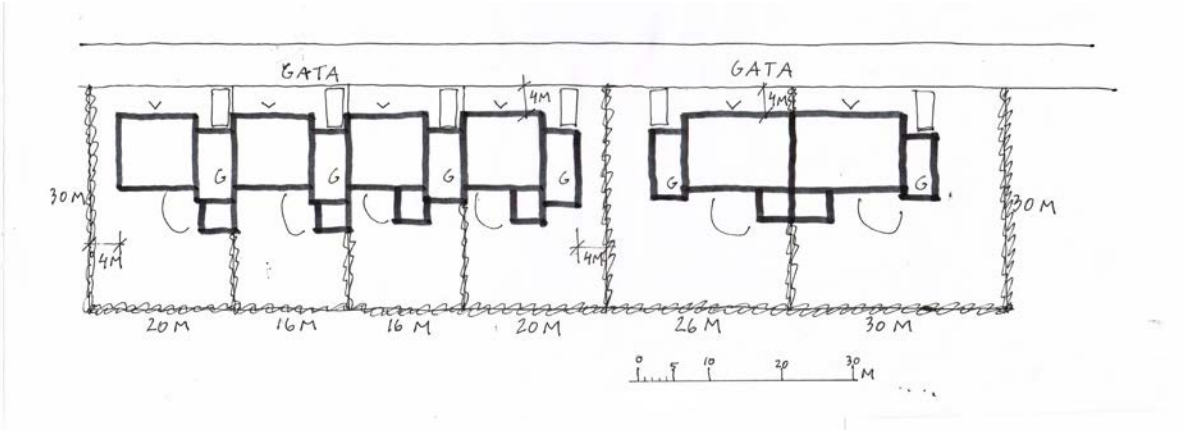
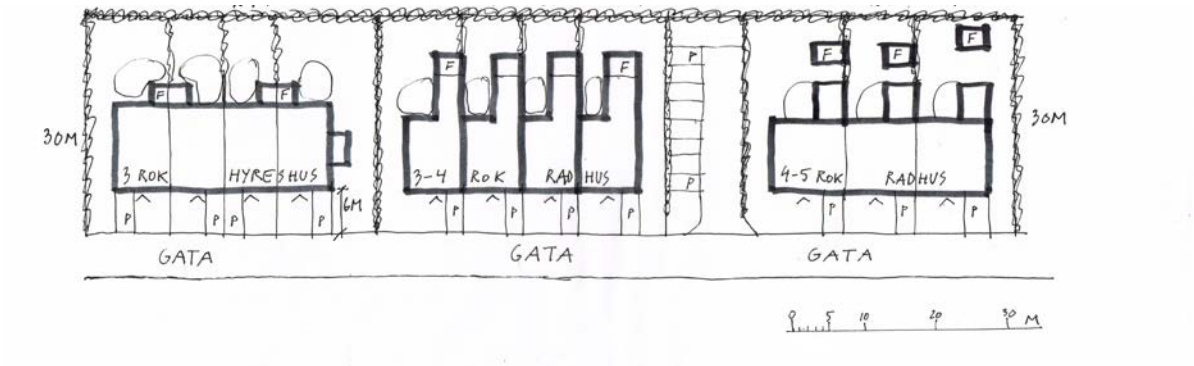


Bild 12: Exempel på utnyttjande av tomtmarken för kedjehus/parhus



GATUNÄT OCH BILTRAFIK

Angöring till planområdet sker från Hovsvägen via Drottning Kristinas väg. Hovsvägen beräknas 2030 ha en trafikmängd om 3700 fordon per årsmedeldygn, varav andelen tung trafik utgör 3 %. Planområdet beräknas alstra cirka 540 fordon per årsmedeldygn (Översiktsplan för Vadstena kommun, avsnitt om trafik, sidan 103).

De två infartsgatorna till området från Drottning Kristinas väg föreslås utformade med separata trottoarer eller markerade ytor för gående och en sammanlagd bredd på 7,6 meter. De anslutande bostadsgatorna föreslås få bredden 6,6 meter utan markerade separata ytor för gående. Gatunätet utformas som ett rutnätssystem, d.v.s. några vändplatser behövs inte, då man alltid kan ta sig ut till omgivande gatunät utan att behöva vända.

Gator inom området bör utformas så att ytvatten vid häftiga regn kan rinna på ytan samt ledas mot lägre liggande områden, söder om planområdet, där det inte kan skada omgivande bebyggelse. Ytavrinning utmed gatumark måste beaktas vid höjdsättning av gata relativt byggnader så att ytvatten ej riskerar att rinna in mot byggnader.

Gång- cykel och mopedtrafik

Utbyggda gång- och cykelvägar mellan centrum och Drottningmarken finns väster om och utmed Hovsvägen, norr om och utmed Drottning Kristinas väg. Norr om den norra delen av Drottningmarken finns en gång- och cykelväg mellan Hovsvägen och Kungs Starby industriområde. Söder om planområdet finns en brukningsväg som kan användas som gång- och cykelväg. Den förbinder Hovsvägen med Kungs Starby industriområde. Brukningsvägen söder om planområdet planläggs som en gång- och cykelväg. Enligt planförslaget flyttas dock gång- och cykelvägen norrut och placeras närmare gränsen med kvartersmark för att bidra till högre trygghet för cyklisterna.
Cykeltrafik blandas med biltrafik på infartsgator och bostadsgator.

Kollektivtrafik

Inom tätorten trafikerar bussar till Skänninge och Motala från ett stationsläge i närheten av slottet. Avståndet från planområdet till närmaste hållplats är cirka 1 km.

Bild 14: Kollektivtrafik busshållplatser inom tätorten (källa: Östgötatrafiken, 2017)

Angöring och parkering

Angöring inom planområdet med tyngre fordon beräknas kunna ske utan backningsmanövrer då gatunätet utformas som ett rutnätssystem.
Vadstena kommun har ingen framtagen parkeringsnorm. Vid bostadsbebyggelse tillämpas oftast en behovsnivå omfattande en plats per hus/lägenhet samt en plats för besöksparkering. Denna nivå bör tillämpas även inom det aktuella planområdet.
För cykelparkering föreslås att man tillämpar en behovsnivå per lägenhet motsvarande plats för två cyklar i förråd och plats för två cyklar i anslutning till respektive entré.

Tillgänglighet

Mark och byggnader ska anordnas fullt tillgängliga för funktionshindrade. De små nivåskillnaderna inom planområdet ger förutsättningar för detta.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Brandskydd

Vid planens genomförande måste tillgängligheten för Räddningstjänsten säkras. Området ger bra förutsättningar för tillgänglighet till alla kvarteren med bredda gator. För att försörja Räddningstjänstens behov av vatten bör brandpostnätet utvidgas så att avståndet från den närmaste brandposten inte överstiger 75 meter och avståndet mellan två brandposter inte överstiger 150 meter.

Trafikbuller

En trafikbullerutredning[3] ligger till grund för planens utformning. Av den framkom att bostäder utmed Hovsvägen inte bör placeras närmare än ca 25 m från vägmitt för att uppnå ekvivalent ljudnivå om 55 dBA vid bostadsfasad utomhus, respektive ca 35 m för att uppnå maximal nivå om 70 dBA. Uteplats bör anläggas på tomtens bullerskyddade sida för att klara 50 dBA ekvivalent nivå och att undvika att 70 dBA maximal ljudnivå överskrids. I det aktuella förslaget placeras kvartersmark med avstånd 27-38 m från vägmitt och därför klaras nivåerna vid uteplats utan åtgärder.

Förorenad mark

I samband med detaljplanearbetet beställdes och utfördes en miljöteknisk markundersökning[4] i två skeden för att undersöka eventuella förekomster av föroreningar i mark och grundvatten. Samlingsprovet i jord visar inga halter överstigande de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Avseende bekämpningsmedel kunde inga halter över rapporteringsgräns detekteras. Grundvattenprover kunde inte påvisa någon förekomst av klorerade lösningsmedel i de uttagna grundvattenproverna. Den fullständiga rapporten utgör en bilaga till planhandlingarna.

Trafiksäkerhet

Gatunätet utformas med separata eller markerade ytor för gångtrafikanter utmed infartsgatorna. Därutöver blandas gång- och cykeltrafik med biltrafik inom gatunätet. Några släpp för gång- och cykeltrafik blir möjliga till den planerade gång- och cykelvägen i den södra delen av planområdet och till den befintliga gång- och cykelvägen utmed Hovsvägen.

---

[3] ÅF Infrastructure AB. (2016). Trafikbullerutredning Södra Drottningmarken, Vadstena kommun, 729075 Rapport A Södra Drottningmarken. ÅF Infrastructure AB
[4] Vatten och Samhällsteknik AB. (2018). Översiktlig miljöteknisk markundersökning Kungs Starby 2:6. Vatten och Samhällsteknik AB

Jämställdhet

Trygghet i den yttre miljön och tillgång till social service och kollektivtrafik är viktiga aspekter ur jämställdhetsperspektiv.
Planen innebär att en trygg miljö skapas genom att husen placeras med god uppsikt över gatan.
Gång- och cykelvägar ska vara väl belysta och utan skymmande buskage och planteringar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Tekniska förvaltningen i Motala kommun sköter drift och underhåll av den kommunala vatten- och avloppsverksamheten på uppdrag av den gemensamma vatten- och avfallsnämnden för Motala och Vadstena kommuner.
Allmänna ledningar för vatten och avlopp finns utbyggda norr om planområdet och öster om planområdet. Planområdet kommer att anslutas till de allmänna ledningarna i områdets norra delar. Ledningarna inom området kommer att ligga inom allmän platsmark, i första hand inom gatumark.
Om verksamheten på en fastighet medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i ”Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten från verksamheter” inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. För livsmedelsverksamheter eller en förskola med tilläggningskök innebär det att fettavskiljare, enligt standard SS-EN-1825, behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker. Installering av fettavskiljare i kök ska planeras i samband med bygglov om verksamheten kräver det.

Dagvatten

Inom området sker lokalt omhändertagande av dagvatten där så är möjligt. Dränvatten kommer att kunna avledas direkt från fastigheterna till det kommunalla dagvattenledningsnätet. I andra hand fördröjas dagvatten innan det avleds till kommunal dagvattenledning. Liksom för övriga delar av avloppsnätet sköts drift och underhåll av Tekniska förvaltningen i Motala kommun.
Allmänna ledningar för dagvatten finns utbyggda inom och utmed Drottning Kristinas väg, omedelbart norr om planområdet.
Dagvatten från området leds idag via det lokala dikningssystemet så småningom ut till sjön Vättern. Väster om planområdet finns ett markavvattningsföretag. Detta företag berörs inte av exploateringen med ökade dagvattenmängder i och med att dagvatten från planområdet fördröjs och sedan leds in i det kommunala dagvattennätet. För att inte öka avrinningen från avrinningsområdet får inte mer vatten än 30 l/s avledas mot befintligt dagvattennät vid exploatering av planområdet enligt aktuellt detaljplaneförslag för ett regn med 10 års återkomstid.
Den dagvattenmängd som kommer att avledas från planområdet ska först omhändertas lokalt genom fördröjning. Detta kan ske genom att dagvatten från tak och hårdgjorda ytor leds ut på vattengenomsläppliga ytor som gräsmattor och grusytor och därmed fördröjs. Exempel på dagvattenlösningar på tomtmark kan vara att sätta utkastare på stuprören för att fylla en behållare (använda vattnet till bevattning) eller att låta dagvattnet rinna ut på ränndalsplattor som leder det bort från huset ut på en gräsmatta eller mot ett dräneringsstråk. Dagvatten från tak kan också fördröjas genom att taken utförs som s.k. gröna tak, t ex med hjälp av en sedumplantering på taket.
Om fastighetsägare omhändertar dagvatten på egen tomt finns möjlighet att få reducering av dagvattenavgiften. Ansökan med beskrivning av hantering ska då skickas in till ansvarig VA-huvudman.

Inom allmän platsmark kan även fördröjning av dagvatten ske genom att dagvatten från gator och gång- och cykelvägar leds in i allmänna planteringar och friytor. Det dagvatten som trots

olika fördröjande åtgärder ändå kommer att behöva avledas från området, kommer att ledas till kommunens allmänna dagvattenledningar.
Inom planområdets sydöstra hörn, strax öster om befintlig avsättning, anläggs en dagvattendamm utan permanent vattenspegel. Föreslagen dagvattendamm anläggs med en varierande släntlutning mellan 1:3 – 1:5 för att kunna anpassa utbredningen i plan med bibehållet djup.
För området har en dagvattenutredning[5] utförts av Vatten och Samhällsteknik AB. Slutsatserna och rekommendationerna som presenteras ovan grundar sig på denna utredning samt på dialog som utfördes med VA-enheten i Motala under upprättandet av detaljplaneförslaget.

El och tele

El- och telenätet är utbyggt norr och öster om planområdet. Vattenfall Eldistribution AB äger elnätet i Vadstena stad. Omedelbart norr om Drottning Kristinas väg finns en transformatorstation. Denna förutsätts kunna försörja även det nu aktuella planområdet.
Inom södra delen av planområdet finns en ledningsrätt. Den aktuella ledningen ligger dock under gång- och cykelvägen eller inom det på planen föreslagna naturområdet. Ledningsrätten bör justeras för att frigöra marken. I och med att ledningen löper längs med allmänplats bedöms det inte finnas behov av u-område inom kvartersmark.
Utöver denna ledning kommer samtliga kablar att förläggas inom allmän platsmark, i första hand inom gatumark.

Övergripande teleledningar (Skanova) finns inom befintliga ledningsstråk norr om planområdet. Nya kablar för tele och bredband kommer att förläggas inom allmän platsmark, i första hand inom gatumark.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet byggs kontinuerligt ut i Vadstena stad. Rindi Vadstena AB äger fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeledningar finns norr om planområdet.
Fjärrvärme kommer att erbjudas till bebyggelsen inom planområdet. Ledningar för fjärrvärme kommer att förläggas inom allmän platsmark, i första hand inom gatumark.

Avfall

För omhändertagande av avfall gäller kommunens föreskrifter om avfallshantering. Plats för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerad och anpassad för den faktiska mängden avfall som genereras inom området. För hämtningsfordon som ska samla in avfallet i anslutning till utsorteringsplatsen ska tillräckligt utrymme finnas. Mer information finns att läsa i handbok för avfallsutrymmen utgiven av Avfall Sverige.

[5] Vatten och Samhällsteknik AB. (2017). Dagvattenutredning tillhörande del av Kungs Starby 2:6, Södra Drottningmarken. Vatten och Samhällsteknik AB

Bild 15: Översiktlig teknisk försörjning runt omkring planområdet (Aktuella el-ledningar syns inte på kartan pga. sekretess)

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon MKB enligt kap. 4, § 34 PBL bedöms därför inte vara nödvändig.

OMGIVNINGSPÅVERKAN, STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Behovsbedömning

Behovsbedömningen avseende miljöbedömning har genomförts i samband med planarbetet. Detaljplanen bedöms påverka omgivande områden marginellt. Omgivande verksamheter bedöms påverka den föreslagna bostadsbebyggelsen inom acceptabla nivåer, förutsatt att vissa föreslagna skyddsåtgärder vidtas.

Påverkan

Trafikbuller

Hovsvägen bedöms inte påverka bostadsbebyggelsen med trafikbuller högre än de gällande riktlinjerna, 55 dBA ekvivalent värde och 70 dBA maximalt värde.

Jordbruk

Påverkan från jordbruk som bedrivs mellan planområdet och förbifarten kring Vadstena kan under kortare tid innebära störningar i form av lukt, buller och partiklar i luft.
Planområdet avgränsas mot söder av allmän platsmark (gräsytor, en gång- och cykelväg samt plantering). Denna mark är avsedd som ett skyddsområde mellan jordbruksverksamheten och bostadsbebyggelsen. Avståndet mellan jordbruk och kvartersmark för bostäder är minst 15 meter. Med hänsyn till de korta tider som de eventuella störningarna kan uppstå samt till skyddsplanteringen, bedöms inte jordbruket kunna påverka bostadsbebyggelsen på en oacceptabel nivå.

Industri
Kungs Starby industriområde finns väster om planområdet. Industriområdet avgränsas mot planområdet med en skyddsvall och avståndet mellan industriområdet och kvartersmarken för bostäder 20 meter.
De verksamheter som finns inom industriområdet förutsätts vara av sådan karaktär och omfattning att de inte påverkar bostadsbebyggelsen negativt.

Stads- och landskapsbild
Hur Vadstena stad med slott och klostermiljö uppfattas visuellt från sin omgivning är viktigt. Områdesbestämmelserna innehåller en analys av hur landskapsbilden kan påverkas av bebyggelse inom Drottningmarken. För att staden med slott och kloster även i fortsättningen ska kunna synas från sin omgivning, bör nockhöjden för ny bebyggelse inom planområdet begränsas till 7-9 meter över mark. Detta innebär att bebyggelsen inom planområdet får uppföras i högst en våning och i vissa fall i högst två våningar.
Planförslagets bestämmelser om höjd och taklutning innebär att påverkan på stads- och landskapsbilden (hur staden med slott och kloster uppfattas från sin omgivning) bedöms bli acceptabel.

Planen
Detaljplanen bedöms inte negativt påverka möjligheten att uppfylla uppsatta miljömål. Planen innebär att nuvarande markanvändning för åkermark övergår till bostadsändamål.

Markanvändning
Genom områdesbestämmelserna som vann laga kraft 1991, har kommunen redan tidigare tagit ställning till att åkermarken ska exploateras i syfte att trygga kommunens framtida bostadsförsörjning.

Kulturmiljö
Planområdet innehåller inga kända fornlämningar.

Klimatanpassningsfrågor
Klimatanpassning består bl.a. av riktlinjer och åtgärder för att minska klimatförändrings negativa nedslag på människosläktet. Klimatanpassning i upprättande, samråd och granskning av detaljplaner inkluderar fyra fack:

Högre temperaturer
I Sverige kan det förväntas i framtiden fler och kraftigare värmeböljor som varar under längre tidsperioder. Det innebär att områden i staden som har hög densitet och mindre antal gröna områden alstrar värme som även stannar kvar nattetid. Byggnaders utformning, möjlighet till innergårdar och mikroklimat genom skugga och skydd kan reglera värmeproblem. Den lokala grönstrukturen har här en betydande roll. Detaljplanen beaktar de allmänna intressena utifrån ett perspektiv som berör temperaturförhållanden inom stadsmiljön genom att ange en flexibel dock rimlig utnyttjandegrad som även möjliggör plantering inom enskilda fastigheter samtidigt som den planlägger gröna områden.

Ökad nederbörd
Med ett förändrat klimat ökar årsmedelnederbörden och skyfallen förväntas bli kraftigare och återkomma allt oftare. Detta riskerar leda till en ökning av överbelastade ledningssystem för dag- och avloppsvatten med fler översvämningar som följd och med ökad risk för bräddning av avloppsvatten. I tätorter riskerar särskilt lågpunkter i stadsmiljön att ställas under vatten där

dagvattensystemen är underdimensionerade och där det inte finns ytliga avrinningsmöjligheter. Den utförda dagvattenutredningen redovisar rekommenderade åtgärder för att minimera dessa risker.
Risken för stigande havsnivå och förändrade vattenflöden samt ras, skred och erosion bedöms som liten inom det aktuella planområdet.

Lämpliga åtgärder föreslås tas fram i samband med bygglovsprocessen och berör gestaltning av utemiljö för att skapa grönska eller andra anordningar som solskydd samt åtgärder som dagvattenutredningen föreslår.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Nedan beskrivs en möjlig tidsplan för planens utarbetande

Skede	Datum
Samråd	december 2017 – januari 2018
Granskning	mars – april 2018
Antagande	juni 2018
Laga kraft	juli 2018

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från och med den dag kommunens beslut om antagande vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt enligt detaljplanen.
Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men fastighetsägaren har ingen garanterad rätt att erhålla bygglov, rivningslov eller marklov. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägarna får någon ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Respektive fastighetsägaren blir huvudman för kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för att kvartersmark bebyggs i enlighet med detaljplanen.
Vadstena kommun är huvudman för den allmänna platsmarken som innehåller gator, gång- och cykelvägar, skyddsplanteringar och lekytor. Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar och ansvarar för drift- och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

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.
Skanova är huvudman allmänna teleledningar och svarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad servisplats.
Rindi Vadstena AB är huvudman för allmänna fjärrvärmeledningar och svarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad servisplats.

Avtal

Överenskommelse har träffats mellan Vadstena kommun och arrendator om uppsägning av arrende för jordbruksmarken.

GENOMFÖRANDE
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR
Fastighetsbildning
Kommunen kommer att ta initiativ till all fastighetsbildning inom området. Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen är utformad så att olika hustyper och upplåtelseformer ska kunna finnas. Därmed kan tomtstorlekar variera inom området.

Fastighetsregleringar
Planområdets areal utgör en del av fastigheten Kungs Starby 2:6. I planområdets norra del föreslås att en mindre del av mark som tillhör Vadstena 3:2 planläggs i huvudsak som kvartersmark för tekniska anläggningar. Fastighetsreglering kommer i stort sett att ske i samband med tomtindelning.

Rättigheter
Inom planområdet löper en starkströmledning nästan parallellt med södra plangränsen och i sin helhet inom allmän plats, enligt uppgifter som har lämnats av ledningshavaren. För denna ledning finns en rättighet med beteckning 0584-98/9.1 som dock ligger i huvudsak några meter norr om den riktiga ledningen, dels inom kvartersmark. Planförslaget innebär inte någon flyttning av den riktiga ledningen utan det kräver dock att ledningsrätten ska justeras. Detta för att stämma överens med ledningen och på så vis inte belasta någon blivande fastighet och begränsa kvartersmarks utformning. Något särskilt u-område behöver inte planläggas i och med att både ledningen och ledningsrätten föreslås ligga inom allmän plats. Kommunen har tagit kontakt med ledningshavaren och omprövning av ledningsrätten kommer att ske i samband med kommande fastighetsbildning.

EKONOMISKA FRÅGOR
Planekonomi
Eventuella anläggningsavgifter respektive anslutningsavgifter för VA och el debiteras fastighetsägaren enligt gällande taxor.

Kommunen bekostar planens upprättande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER
Planarbetet har bedrivits inom plan- och bygglovavdelningen i samarbete med planarkitekt Börje Mathiasson, Formiloge AB, stadsarkitekt Helene Eriksson och plantekniker Rigmor Myrén i samråd med övriga berörda kommunala tjänstemän. Huvudhandläggare är Anna Säfström, plan- och bygglovschef och handläggare är Nasos Alexis, planarkitekt.

Anna Säfström
Plan- och bygglovschef

Nasos Alexis
Planarkitekt

BILDER I TEXTEN

Bild 1: Foto över planområdet från Drottning Kristinas väg 5
Bild 2: Plankarta DP51 6
Bild 3: Plankarta DP51a 6
Bild 4: Foto på trädplantering utmed Drottning Kristinas väg 7
Bild 5: Foto från förbifarten söder om planområdet. 7
Bild 6: Stadsmorfologi i angränsande område. 8
Bild 7: Foto över nybebyggelse inom Drottningmarken sett från Drottning Kristinas väg..... 9
Bild 8: Olika höjder i en byggnad och regel avseende källare och vindsvåning. 10
Bild 9: Exempel på bebyggelse vid olika nockhöjder. 11
Bild 10: Olika höjder i en byggnad och regel avseende källare och vindsvåning. 11
Bild 11: Exempel på utnyttjande av tomtmarken för enbostadshus 12
Bild 12: Exempel på utnyttjande av tomtmarken för kedjehus/parhus 12
Bild 13: Exempel på utnyttjande av tomtmarken för radhus/flerbostadshus 12
Bild 14: Kollektivtrafik busshållplatser inom tätorten (källa: Östgötatrafiken, 2017) 13
Bild 15: Översiktlig teknisk försörjning runt omkring planområdet 17

2018-07-09

VADSTENA

Plan- och bygglovavdelningen
Handläggare
Nasos Alexis, planarkitekt
Telefon: 0143-150 61
e-post: nasos.alexis@vadstena.se

LAGAKRAFTBEVIS

för bostadsändamål på del av Kungs Starby 2:6 m.fl. (Södra Drottningmarken) i Vadstena

Ärendenr: PoB 2016-20

Samhällsbyggnadsnämnden i Vadstena kommun har vid sammanträde 2018-06-05, § 96, antagit rubricerade detaljplanen. Justering av protokollet med beslut om antagandet har tillkännagivits på kommunens digitala anslagstavla 2018-06-15.

Kommunens antagandebeslut har inte överklagats under anslagstiden. Länsstyrelsen har 2018-06-27 beslutat att inte överpröva kommunens antagandebeslut.

Beslutet har vunnit laga kraft 2018-07-09.

Plan- och bygglovavdelningen

Nasos Alexis
Planarkitekt

Expedieras till:

KS
Länsstyrelsen i Östergötland, 581 86 Linköping
Lantmäteriet, Box 476, 581 05 Linköping
Lantmäteriet, plan@lm.se (digitala handlingar)
Ärendeintressenter