

## Detaljplaneprogram



Detaljplaneprogram för

### **Kronoängsområdet**

Godkännandehandling

## **SAMMANFATTNING**

Detaljplaneprogrammet har tillkommit i syfte att undersöka möjligheterna att tillmötesgå efterfrågan på bostäder inom Kronoängsområdet. Det finns vidare intresse för en ny marina i området, då efterfrågan på båtplatser är stor. Inom området finns idag industrifastigheter, hamn, reningsverk och affärsverksamheter.

Som en förutsättning för en tillfredsställande boendemiljö i området belyser detaljplaneprogrammet behovet av en ny tillfartsväg till verksamhetsområdet Kronoängen från riksväg 50. Dessutom finns ett behov av att fastställa avgränsning och konsekvenser för omgivningen av industrierna längs Kronängsgatan mot de planerade bostäderna.

Programmet behandlar även hamnområdet mellan industriområdet och slottet, där en upprustning av bebyggelse och mark m.m. föreslås. Intentionen är att hamnområdet ska bli en attraktivare och mer integrerad del av Vadstena innerstad, vilket även ger de planerade bostäderna en mer tilltalande miljö. Längs infartsvägen föreslås dessutom ett nytt läge för vinterförvaring och service av fritidsbåtar.

## INNEHÅLL

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEDNING</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1      | Programmets syfte   | 3         |
| 1.2      | Bakgrund  | 3         |
| 1.3      | Planprocessen   | 3         |
| 1.4      | Tidplan   | 4         |
| 1.5      | Medverkande i programarbetet  | 4         |
| <b>2</b> | <b>PROGRAMFÖRSLAG</b>   | <b>5</b>  |
| 2.1      | Övergripande struktur   | 5         |
| 2.2      | Delområde A   | 7         |
| 2.3      | Delområde B   | 12        |
| 2.4      | Delområde C   | 15        |
| <b>3</b> | <b>KONSEKVENSER</b>   | <b>17</b> |
| 3.1      | Stadsbild/landskapsbild   | 17        |
| 3.2      | Kulturmiljö   | 17        |
| 3.3      | Naturmiljö  | 17        |
| 3.4      | Rekreation, turism och friluftsliv  | 18        |
| 3.5      | Hälsa och säkerhet  | 18        |
| <b>4</b> | <b>PROGRAMFÖRUTSÄTTNINGAR</b>   | <b>19</b> |
| 4.1      | Plandata  | 19        |
| 4.2      | Tidigare ställningstaganden   | 22        |
| 4.3      | Riksintressen   | 23        |
| 4.4      | Natur och kultur  | 23        |
| 4.5      | Bebyggelseområden   | 26        |
| 4.6      | Gator och trafik  | 27        |
| 4.7      | Teknisk försörjning   | 28        |
| <b>5</b> | <b>BEHOVSBEDÖMNING OCH AVGRÄNSNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING, MKB</b> | <b>29</b> |
| 5.1      | Behovsbedömning   | 29        |
| 5.2      | Checklista för behovsbedömning av miljöbedömning                          | 31        |

## 1 INLEDNING

### 1.1 Programmets syfte

Syftet med detaljplaneprogrammet är att ge en bild av förutsättningarna för bostadsetablering inom Kronoängsområdet. Programmet belyser behovet av en ny tillfart till verksamhetsområdet Kronoängen från riksväg 50 samt behandlar hur detta verksamhetsområde kan förenas med ett bostadsområde och möta innerstaden. Programmet syftar också till att undersöka möjligheterna till etablering av en marina i anslutning till de planerade bostäderna.

Till programmet har en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, upprättats som klarlägger sannolika konsekvenser av programförslaget.

Programmet utgör grunden för framtida detaljplaner som kan tillkomma etappvis efter rådande behov.

### 1.2 Bakgrund

Bakgrunden till att planarbete har inletts i området är att kommunen vill tillmötesgå efterfrågan på bostäder intill slottet och samtidigt skapa en mer attraktiv miljö runt hamnen och slottet.

Verksamhetsområdet Kronoängen har idag en otydlig avgränsning av kvartersmarken, vilket ger ett behov av en tydligare avgränsning mot allmän platsmark.

I dag sker transporter till och från verksamhetsområdet via Järnvägsgatan, förbi slottet och in till Kronoängen. För att undvika tunga transporter i detta centrala läge vill kommunen skapa en separat infart till Kronoängen.

För att tillmötesgå behovet av fler fritidsbåtplatser och en utökad gästhamn ges möjlighet för tillskapandet av en marina i hamnområdet. Samtidigt erbjuds en ny plats för vinterförvaring av båtar intill en ny infartsväg från riksväg 50.

### 1.3 Planprocessen

Planprocessen inleds då kommunen får en begäran om att göra eller ändra en detaljplan. Kommunen kan också på eget initiativ inleda ett planarbete. Om det inte anses uppenbart onödigt eller om det saknas en fördjupning av översiktsplan som omfattar detaljplaneområdet, görs först ett program som ger riktlinjer för detaljplanarbetet.

När programmet har godkänts av kommunstyrelsen börjar arbetet med att ta fram ett förslag till en eller flera detaljplaner, med programmet som bakgrund.

Vid upprättande av planer ska kommunen samråda med berörda intressenter för att ge dem möjlighet att påverka processen. Ofta genomförs även ett samrådsmöte, där kommunen informerar om planförslaget och allmänheten har möjlighet att ställa frågor. Förslaget justeras efter de synpunkter som lämnas

under samrådstiden och ställs sedan ut för granskning av allmänheten. Efter det kan planen antas av kommunfullmäktige.

Tidplanen för en detaljplan kan variera kraftigt beroende på hur stora utredningar som behövs och hur lång tid samrådsprocessen tar, om beslut överklagas och så vidare. En detaljplan vars arbete flyter på relativt obehindrat kan förväntas ta ungefär ett år.

## 1.4 Tidplan

Planarbetet beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

- Programsamråd april-maj 2009
- Godkännande av program augusti 2009
- Detaljplanearbete inleds höst 2009

## 1.5 Medverkande i programarbetet

### Tjänstemän

I arbetet med programmet har följande personer deltagit:

Magnus Ahrén, stadsarkitekt  
Rigmor Myrén, plantekniker  
Annika Toll, plan- och bygglovschef

### Konsult

Programmet har upprättats av White arkitekter AB på uppdrag av Plan- och bygglovsenheten, Vadstena kommun.

Den tillhörande miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) har upprättats av Calluna AB.

## 2 PROGRAMFÖRSLAG

### 2.1 Övergripande struktur



Syftet med programmet är att belysa förutsättningarna för en etablering av bostadsbebyggelse mellan silon och sjöstranden, samt möjligheten att omvandla silon till bostäder.

En ny infartsväg från riksväg 50 till Kronoängen föreslås för att avlasta nuvarande gatunät och undvika tunga transporter i anslutning till de planerade bostäderna. På sikt möjliggör den nya infarten också en vidareutveckling av bebyggelse väster och sydväst om Kronoängen utan att matning måste ske via innerstaden.

Hamnområdet rustas upp och utvecklas och ges tydlig stadsmässig karaktär. Befintlig bebyggelse utvecklas och kan kompletteras med bostäder. En hamnplan med torgkaraktär föreslås bli kärnpunkten i hamnområdet. Ett möjligt läge för en ny marina är föreslagen i anslutning till planerat bostadskvarter.

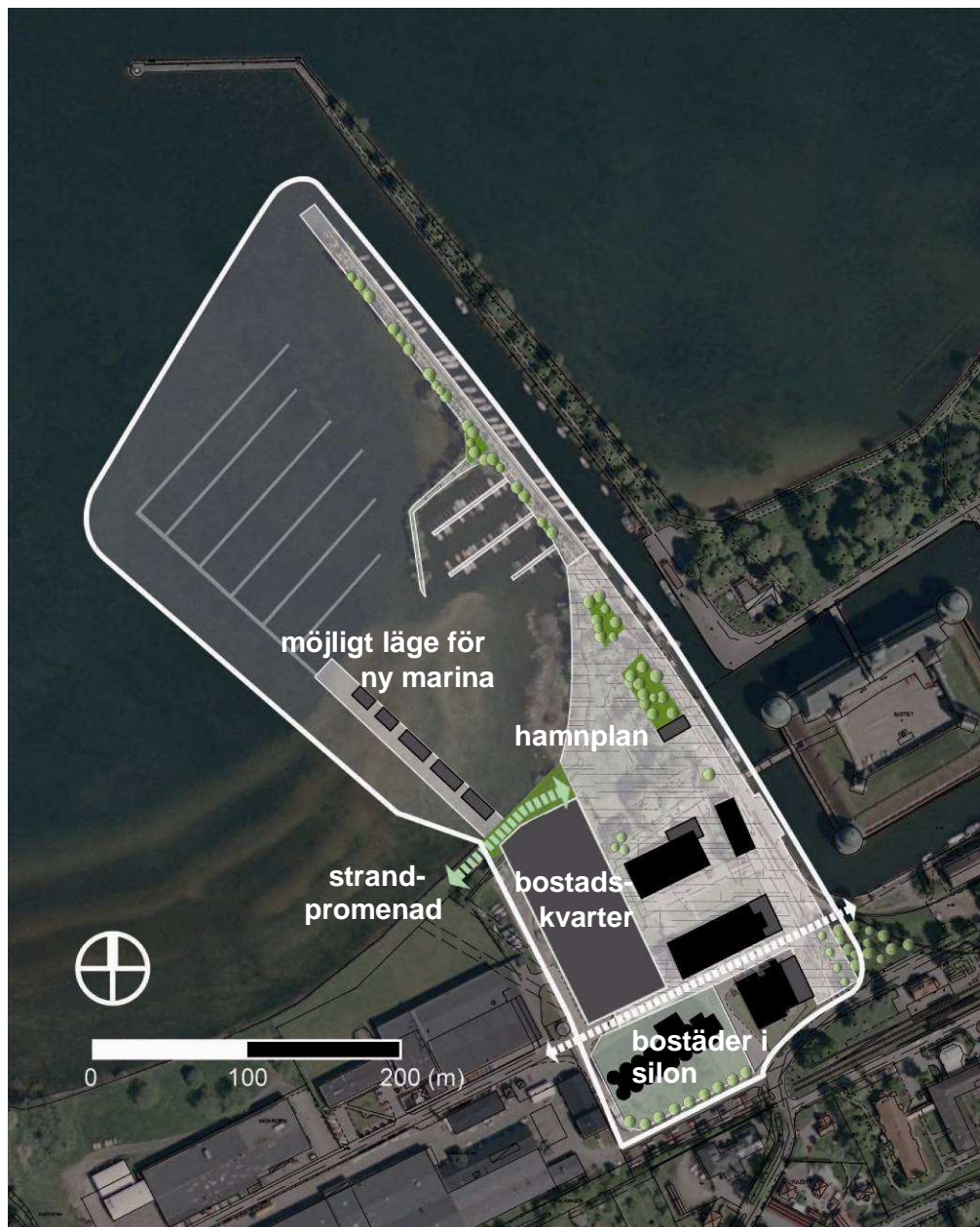
En strandpromenad anläggs från hamnområdet och vidare västerut längs vätterstranden.

Delområden

På grund av programområdets storlek och skiftande förutsättningar har det delats in i tre delområden (A;B;C;). Delområdenas innehåll behandlas var och ett för sig i kommande avsnitt.



## 2.2 Delområde A



*Delområde A: De svarta huskropparna är befintliga medan de grå visar exempel på hur bebyggelsen skulle kunna kompletteras.*

### Ny bebyggelse

En byggherre har visat intresse för att omvandla spannmålssilon (fastigheten Ranunkeln 5) till bostäder. Intressenten har dessutom skissat på bostadsbebyggelse mellan silon och sjöstranden (inom fastigheterna Vadstena 3:3 och Konvaljen 2).

Kommunen ställer sig positiv till bostadsbebyggelse i föreslagna lägen. Dock kan bostäder inom kort avstånd från verksamheterna längs Kronängsgatan

innebära störningskonflikter i form av buller m.m. Se vidare under avsnitt 3 – *Konsekvenser* samt i *Miljökonsekvensbeskrivningen*.

Det är viktigt att eventuellt bostadsbyggande i silon och kvarteret nordväst om denna genomförs samordnat. För att bostäderna ska få en acceptabel omgivningsmiljö krävs dessutom en omgestaltning av delar av området och en ny infartsväg till verksamhetsområdet Kronoängen, vilket måste genomföras senast i samband med bostadsbebyggelsen.

Utöver eventuell bostadsbebyggelse kan mindre kompletteringar av befintliga byggnader bli aktuella. Sådana kompletteringar bör ske med hänsyn till områdets karaktär och bidra till att stärka områdets attraktivitet.

#### Gator och trafik

Området kommer som idag att angöras från Järnväggsgatan. Trafiken vidare västerut längs Kronängsgatan kan komma att begränsas. Detta förutsätter dock att en ny infartsled från riksväg 50 byggs.

Gång och cykeltrafik ska kunna ske utan separerade trottoarer och cykelbanor. Kronängsgatans förlängning i området är idag avspärrad för fordonstrafik med hjälp av tillfälliga barriärer. Detta bör behandlas och utformas som gång- och cykelyta och integreras i övriga områdets gemensamma utformning. För att uppnå en enhetlig och tilltalande utemiljö bör kommande detaljplanering åtföljas av ett gestaltungsprogram eller liknande.

#### Parkering

I hamnområdet är fastighets- och kvartersmarksgränser diffusa. De befintliga verksamheterna tycks dock klara sina parkeringsbehov.

I kommande detaljplanearbete bör det tydliggöras i vilken mån parkeringsbehov ska tillgodoses inom egen kvartersmark.

Vadstena stad lever till stor del av turist- och besöksnäring vilket medför ett ökat behov av besöksparkering under turistsäsong. I samband med en upprustning av hamnområdet bör den föreslagna hamnplanen delvis kunna fungera som allmänt tillgänglig parkering, men bör dock inte utformas som en permanent parkeringsyta.

#### Hamnplan

Den västra piren och hamnområdet väster om slottet ger idag ett oordnat och vildvuxet intryck. Kvällstid kan området upplevas otryggt och avsidat, trots närheten till slottet och stadskärnan. Förutsättningarna att skapa en intressant stadsmiljö är dock mycket goda. Här finns vattenkontakt, karaktärsskapande byggnader och unika kulturhistoriska värden.

Intentionen är att området ska ges ett mer städat och ”stadsmässigt” utseende som upplevs som en integrerad och levande del av stadskärnan. Området ska ges förutsättningar att bli en värdig framsida åt slottet och bjuda besökare från

sjösidan en välkomnande miljö. Omgestaltningen ska bidra till att framhäva och stärka kulturmiljön.

Både hamnområdet och piren bör rustas upp för att bli både mer tillgänglig och attraktiv för besökare. Dagens något vilda parkkaraktär förändras mot en mer välstrukturerad hamn, där hårdgjorda ytor och distinkta kajer möter vattnet och välavgränsad grönska. Efter omdaningen blir hamnområdet en mer öppen och synlig plats



*En mer ordnad vistelsemiljö vid hamnområdet bidrar till stadsliv och möten.*

I väster bör strandområdet iordningställas och fungera som en välkomnande början till strandpromenaden västerut. Strandpromenaden blir på detta sätt en del i ett större sammanhang – den så kallade klosterleden mot Omberg och Alvastra.

### Marina

I samband med att hamnområdet iordningställs kan antalet brygg- och gästplatser utökas genom en ny marina, nordväst om det planerade bostadskvarteret. En utökad hamnverksamhet kan medföra behov av en mindre servicebyggnad/hamnkontor som lämpligen placeras vid hamnplan.

Fritidsbåtar är ett livfullt och berikande inslag i stadsbilden. Utöver de människor som nyttjar båtplatserna fungerar fritidsbåtar ofta som en attraktionsmagnet för förbipasserande och turister. Därför kan en utökad båtverksamhet också bli en social mötesplats och ett viktigt inslag för att öka stadens besöksattraktivitet.



*Kajkanten som social mötesplats. Exemplet är taget från Smögen på västkusten.*

Möjligheten att bygga en marina behöver utredas vidare. T e x har Vätterns sandiga botten en benägenhet att flytta sig med vind och vågor. Detta gör att någon form av vågbrytare eller dylikt kan behöva anläggas.

#### Befintlig bebyggelse

Området innehåller flera byggnader med kulturhistoriska och estetiska värden som kommunen vill värna och ge möjlighet för framtida utveckling. Även om bebyggelsen kan upplevas spretig till utseendet finns det historiskt gemensamma användningsområdet – spannmålshantering – som gemensam nämnare.

Men anledning av detaljplaneprogrammet har Östergötlands länsmuseum under vintern 2008 utfört en kulturhistorisk bebyggelseutredning av området. I utredningen skrivs bland annat att Kronoängsområdet kan utgöra en resurs för kommunens kulturmiljöprofil och att det finns en potential att ytterligare utveckla miljön till en attraktiv och spännande plats för både vadstenabor och turister. Vidare konstateras att kulturmiljöerna inte bara ska vårdas och bevaras, utan också användas och upplevas och därigenom bidra till goda livsmiljöer som lockar boende och besökare.

Den historiskt kontinuerliga spannmålshantering i området avspeglas i arkitekturen. Även om byggnaderna utseendemässigt skiljer sig från varandra bildar de en helhet utifrån olika tiders sätt att lagra och hantera spannmål. Kvarterens öppna och avskalade ytor är också karaktärsskapande. Området bör med denna bakgrund vårdas och gestaltas som en helhet, även om byggnadernas innehåll och användning i dag är annorlunda.

Genom att föreslå en flexibel användning av byggnader i området, med bostäder, handel och mindre icke störande verksamheter, bör byggnader i området bli en del av en sammanhängande och attraktiv helhet. En avgörande faktor för helhetsuppfattningen är markbehandlingen i området. För att bibehålla den öppna och gränslösa karaktären bör området gestaltas och behandlas som en enhet. Vid kommande detaljplaneläggning bör ett gestaltungsprogram eller liknande utarbetas.

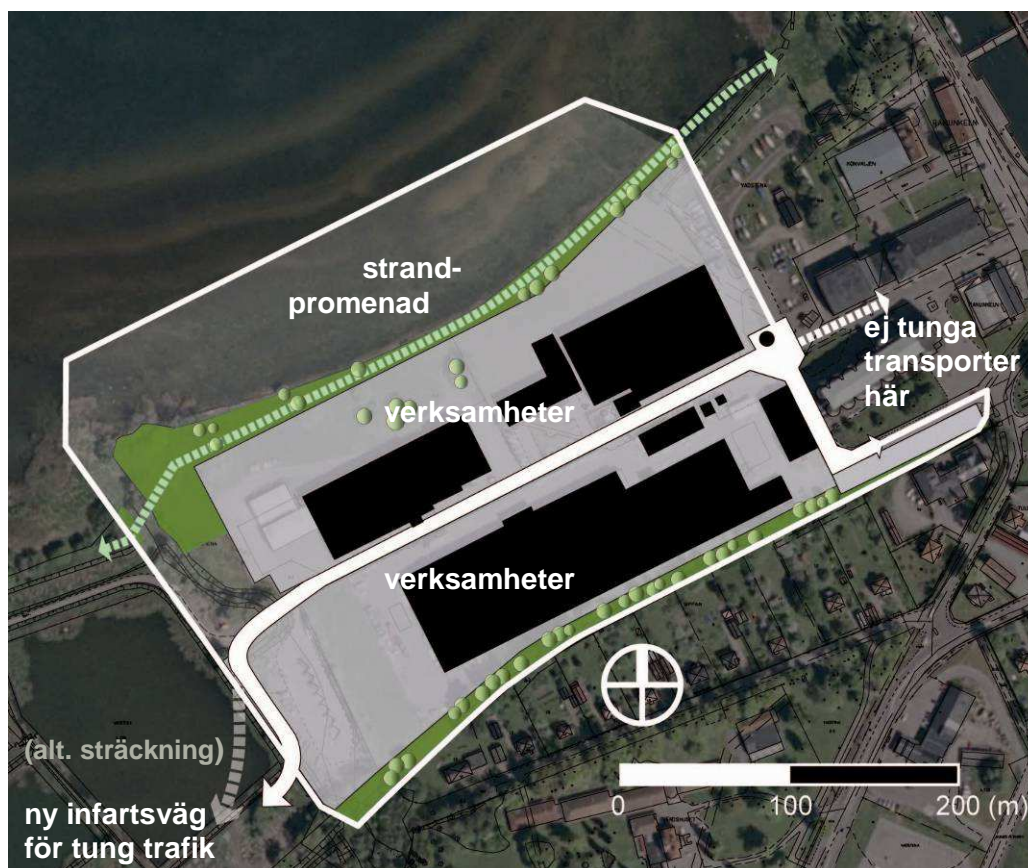
## 2.3 Delområde B

### Markanvändning

Längs Kronängsgatan får dagens industriverksamheter (Sterisol, Fredrikssons och Bofab) fortsätta verka. Det blir dock viktigt att skapa distinkta gränser mellan kvartersmark och allmän plats, både av estetiska skäl och av säkerhetsskäl.

Verksamhetsområdets framtid och förenlighet med en expansion av innerstaden har utretts i programskedet. Då det i dagsläget inte finns några ekonomiska resurser i kommunen eller hos någon intressent att omvandla området har bedömningen gjorts att verksamheterna kan fortsätta verka som idag. Inom kvartersmarken närmast vattnet bör mark avsättas för någon form av grönyta för att minimera störningar av rekreativstråket och strandmiljön.

Återvinningsstationen i delområdets sydvästra del kommer att flyttas. Intelligande fastighetsägare har visat intresse för markområdet. En möjlig användning är parkering, eftersom det i dagsläget råder brist på parkeringsplatser inom industrikvartersmark.



### Gator och trafik

Angöring till verksamhetsområdet västerifrån är en förutsättning för att bostäder ska kunna byggas i öster. I dagsläget sker tunga transporter med farligt gods via Järnvägsgatan till Kronoängen, vilket i princip omöjliggör bostäder.

När nya infarten från riksväg 50 byggts kan trafikmatningen till verksamhetsområdet ske västerifrån, in på Kronängsgatan. Längs Kronängsgatan bör även gång- och cykeltrafik kunna ske på ett tillfredsställande sätt.

### Parkering varuintag, m.m.

Parkeringsbehovet bör i första hand lösas inom kvartersmark. I samband med att återvinningscentralen flyttas och den nya infartsvägen till området tillkommer frigörs en yta väster om Kabbelekan 2 (Nya Fredrikssons verkstads AB). Detta område kan bli aktuellt för parkeringsändamål.

Varulastning och uppställning av lastfordon bör ske inom den egna fastigheten. En parkeringsficka utmed infartsvägen bör avsättas för tillfällig uppställning av lastfordon. Detta är en viktig åtgärd för att förbättra säkerhet och framkomlighet längs Kronängsgatan.

### Kronängsgatans status

Kronängsgatan bör rustas upp och gränsen mellan kvartersmark och gatemark tydliggöras. Funktionen som industrigata bör kunna förenas med att gaturummet är allmänt tillgängligt.

Tillgängligheten längs Kronängsgatan bör säkerställas med avgränsade gångytor, medan sträckningen över kvartersmarken till Hamngatan kan ges en friare utformning. Ett allmänt estetiskt lyft kan åstadkommas med hjälp av omsorgsfull avgränsning av industrifastigheterna mot gaturummet. Ett verktyg för att få hela programområdet att hålla samman kan vara att ge alla gångstråk enhetlig belysning och markbeläggning.



*Exempel på hur Kronängsgatan kan få en mer tilltalande skala och anpassas för fotgängare.*

### Strandpromenad

De grönområden som finns i programområdet ska få en tydligare avgränsning och göras attraktivare för vistelse och rekreation.

Strandområdet från hamnområdet och vidare mot sydväst bör röjas ur och omvandlas till ett tydligt och tillgängligt promenadstråk utmed vattnet. Justeringar av befintliga fastighetsgränser kan bli aktuellt för att uppnå ett rekreationsstråk av hög kvalitet.

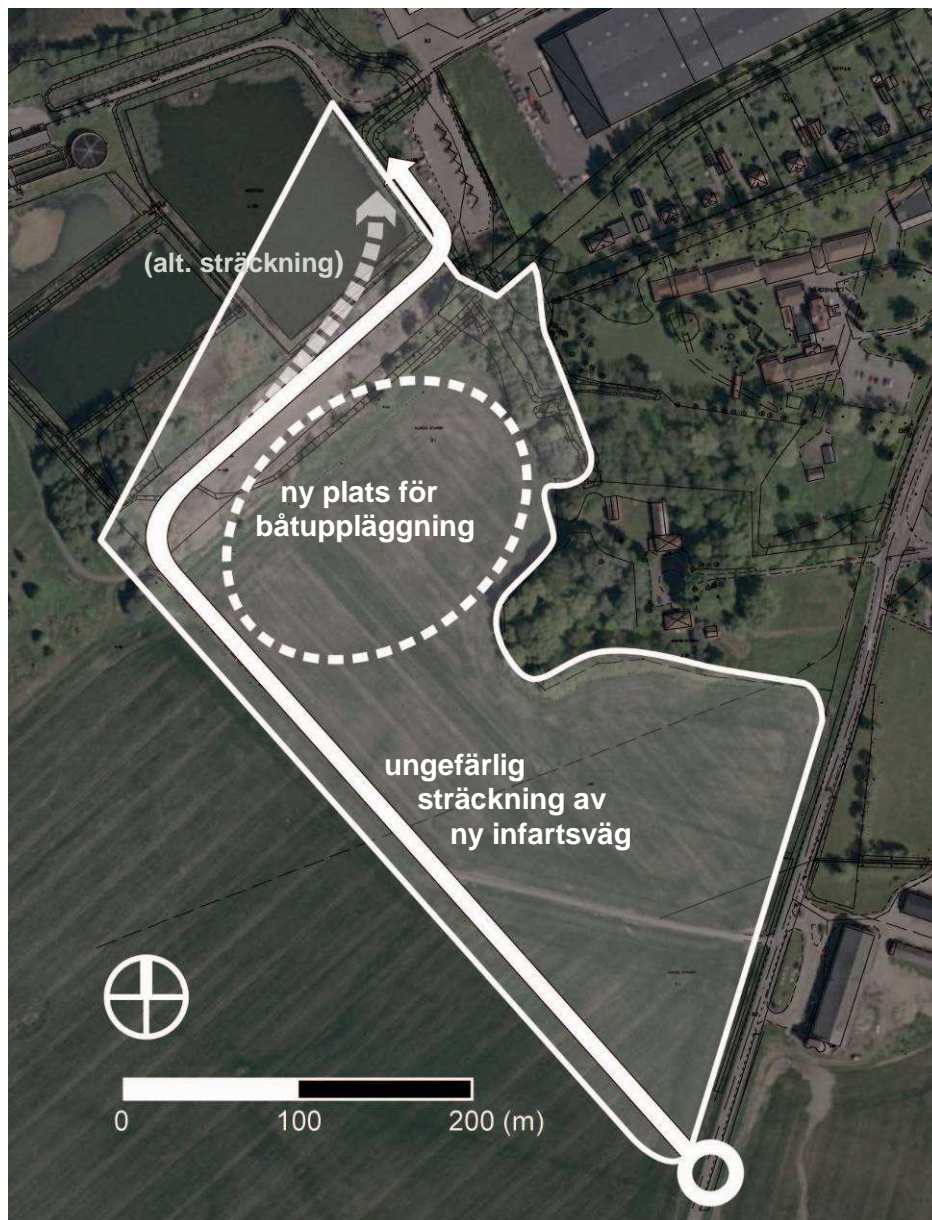
Utformningen av strandpromenaden kräver stor omtanke eftersom tydlighet och trygghet ska tillgodoses utan att naturmiljön och upplevelsen av naturen förtas.

Längs stranden kan dagens stig utvecklas till en strandpromenad. Strandpromenaden ska fungera som ett sammanlänkande stråk som kopplar samman staden med naturmiljöerna väster om reningsverksområdet och där tillgänglighet och trygghet gör området attraktivt för alla.

## 2.4 Delområde C

### Ny infart från riksväg 50

För att undvika tunga transporter förbi slottet och de planerade nya bostäderna till Kronoängens verksamhetsområde föreslås en ny infart från riksväg 50. När den nya förbifarten för riksvägen är utbyggd öster om staden kan tunga och farliga transporter nå Kronoängen både norrifrån och söderifrån utan att passera innerstaden.



Beroende på behov finns dessutom möjlighet att anordna en omlastnings- och uppställningsplats för tunga fordon längs infartsvägen.

Den nya infarten ses som en förutsättning för utökad bostadsbebyggelse i hamnområdet (delområde A).

Exakt sträckning av infartsvägen är inte utredd. Möjligheten att fylla igen den östra av reningsverkets dammar för att dra infarten över denna och vidare söderut måste utredas vidare. Eventuellt kan en inskränkning av dammens areal behöva kompenseras längre västerut.

#### Båtserviceområde

I Vadstena finns efterfrågan på såväl bryggplatser som utökade möjligheter att vinterförvara båtar. När en ny infartsväg till Kronoängens industriområde byggs skapas goda förutsättningar att etablera ett område för båtuppställning söder om reningsverksdammarna.

En ny båtuppställningsplats bör då kunna ersätta den verksamhet som idag finns i anslutning till hamnområdet. I området kan möjlighet ges till att uppföra en lämplig byggnad för inomhusförvaring och reparationer av båtar.

Vid byggnation i detta område bör särskild hänsyn tas till landskapsbilden. Idag möts resande söderifrån in mot Vadstena av ett slättlandskap och en trädrida med slottets torn i bakgrunden. Bebyggelse behöver inte nödvändigtvis innebära en försämring för vyn. Ett modernt båtserviceområde med omsorgsfull inramning kan vara positivt för att visa stadens marina karaktär. Längs den nya infarten mot Kronoängen från riksväg 50 bör dock hänsyn till landskapsbild och stadsbild vara styrande för markanvändning och bebyggelseutformning. Se också avsnitt *4.4 Natur/ Landskap*.

### 3 KONSEKVENSER

Nedan följer en sammanfattning av de konsekvenser som programmet antas medföra. Till programmet har dessutom en miljökonsekvensbeskrivning gjorts där konsekvenser beskrivs mer ingående. Miljökonsekvensbeskrivningen är avgränsad till att behandla konsekvenser för hälsa och säkerhet, kulturmiljö, naturmiljö samt landskapsbild och friluftsliv och rekreation.

#### 3.1 Stadsbild/landskapsbild

Programmet medger en upprustning och komplettering av bostadskvarter i Kronoängsområdet väster om slottet. Förslaget innebär att den något ovårdade verksamhetskaraktären förändras mot ett mer välordnat och attraktivt vistelseområde. Hänsyn krävs för att bevara de historiska avtrycken som spannmålshanteringen i området satt.

Den föreslagna nya infartsvägen mot Kronoängen kommer att påverka vyn med den lummiga trädriddån och slottet från riksväg 50 söderifrån. I programmet och miljökonsekvensbeskrivningen rekommenderas dock stort hänsynstagande till denna landskapsbild vid utformning av vägen och dess närområde.

#### 3.2 Kulturmiljö

Planområdets östra del ingår i riksintresset för kulturmiljövård. Den angränsande bebyggelsen med byggnader kopplade till spannmålshantering har en lång kontinuitet och bör ses som en väsentlig del av kulturmiljön vid Vadstena slott. Programmet ger möjlighet till viss förnyelse av bebyggelsen i detta område (delområde A). Under förutsättning att stor kulturmiljöhänsyn tas i samband med upprustningen undviks påtaglig skada på riksintresset och kan istället öka den totala upplevelsen av slotts- och kulturmiljön.

Enligt Östergötlands länsmuseum är det mycket som talar för att lämningar av den medeltida stadens fysiska begränsning åt väster kan finnas bevarade inom området. Även lämningar av en förmodat senmedeltida kanalanläggning kan förväntas inom området. Enligt Länsstyrelsen krävs en arkeologisk förundersökning inom delområde A och en arkeologisk utredning etapp 1 och 2 inom delområde C.

#### 3.3 Naturmiljö

Riksintresset och Natura 2000-området Vättern berörs av föreslagen marina. Vattenområdet som kan beröras av ingrepp bedöms inte utgöra någon särskilt värdefull naturmiljö, men ytterligare undersökningar krävs i det fortsatta detaljplanearbetet. Det är av största vikt att markingrepp i delområde A sker på ett sådant sätt att eventuella markföroreningar inte frigörs och når vattnet. Någon påtaglig skada på naturvärden knutna till riksintresset Vättern väntas inte.

Vid omgestaltning och upprustning av västra hamnpiren kan vissa grova träd komma att fällas. Vid detaljplaneläggning och markprojektering av detta område kan konsekvenser minimeras om en detaljerad trädinventering genomförs.

### 3.4 Rekreation, turism och friluftsliv

Programförslaget innehåller flera åtgärder med avseende att öka attraktionskraften i området. Framförallt i delområde A och B. Hamnmiljön föreslås rustas upp och göras mer tillgänglig. Upprustning av Kronängsgatan och en strandpromenad underlättar för människor att röra sig utmed Vätternstranden, vilket gynnar det rörliga friluftslivet. En marina skulle ge ökade möjligheter att angöra området med båt och dessutom utgöra ett besöksmål för närboende och besökare.

### 3.5 Hälsa och säkerhet

I delområde A ges möjlighet att omvandla vissa delar för bostadsändamål intill industriområdet. Det finns behov av mer kunskap om bullersituationen och utbredning av förorenad mark för att veta vilka åtgärder som behöver planeras för att få en säker och hälsosam boendemiljö. Hälsa och säkerhet är ett mycket viktigt område att lägga energi på i den fortsatta detaljplaneringen. I miljökonsekvensbeskrivningen redovisas ett antal åtgärder och förutsättningar som måste uppfyllas för att bostadsbebyggelse ska vara möjlig.

## 4 PROGRAMFÖRUTSÄTTNINGAR

### 4.1 Plandata

#### Lägesbestämning och areal

Programområdet är beläget i anslutning till Vadstena innerstad, med början väster om slottet och breder sedan ut sig drygt 800 m åt sydväst.

Programområdet omfattar ca 25 ha mark, samt ca 10 ha vattenområde.



*Kartan visar programområdets omfattning*

Markägoförhållanden

Programområdet berör fastigheter som ägs av Vadstena kommun, Statens Fastighetsverk samt en rad privata markägare. Fastighetsgränserna i området saknar i flera fall koppling till nuvarande markanvändning. I kommande detaljplan/detaljplaner bör reglering av fastighetsgränserna prövas.

| <i>Fastighetsbeteckning</i> | <i>Ägare</i>                  |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Kabbelekan 2                | Nya Fredrikssons verkstads AB |
| Kalkhagen 3 (del av)        | Vadstena kommun               |
| Konvaljen 2                 | Bengtssons Bygg i Vadstena AB |
| Kungs Starby 2:1 (del av)   | Privat                        |
| Näckrosen 1                 | Bofab Conveyor AB             |
| Näckrosen 2                 | AB Sterisol                   |
| Ranunkeln 5                 | Svenska Lantmännen            |
| Ranunkeln 6                 | Privat                        |
| Ranunkeln 7                 | Watch Market AB               |
| Vadstena 3:3 (del av)       | Vadstena kommun               |
| Vadstena 4:128              | Vadstena kommun               |
| Vadstena 4:70 (del av)      | Statens fastighetsverk        |
| Vadstena 4:72 (del av)      | Statens fastighetsverk        |
| Vadstena 4:73 (del av)      | Statens fastighetsverk        |



## 4.2 Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

För programområdet gäller *Översiktsplan för Vadstena stad*, från 1989. I denna plan föreslås ingen förändrad markanvändning. Vadstena kommun har inlett arbetet med att ta fram en ny översiktplan.

### Detaljplaneprogram

Delområde A omfattas sedan tidigare av *Detaljplaneprogram för slotts- och hamnområdet* (antaget 2003-09-17).

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

Programområdet berörs av följande detaljplaner:

| <b>Plan nr.</b> | <b>Laga kraft</b> | <b>Huvudsaklig markanvändning</b> |
|-----------------|-------------------|-----------------------------------|
| 165             | 1941-08-22        | PARK (allmän platsmark)           |
| 185             | 1958-10-24        | PARK (allmän platsmark)           |
| 198             | 1964-02-09        | BOSTÄDER                          |
| 202             | 1965              | INDUSTRI, PARK                    |
| 269             | 1985-06-17        | JÄRNVÄGSOMRÅDE                    |
| 271             | 1986-07-16        | INDUSTRI, HANDEL                  |
| DP 17           |                   |                                   |
| DP 18           | 1991-09-04        | GATA (allmän platsmark), BOSTÄDER |
| DP 31           | 1994-07-14        | Allmänt ändamål                   |

### 4.3 Riksintressen

Riksintressen finns i två olika former. Dels finns specifikt utpekade områden enligt 4 kap. miljöbalken och dels riksintressen som stöds av 3 kap. miljöbalken. De sistnämnda områdena pekats ut av olika sektorsmyndigheter (exempelvis Vägverket, Naturvårdsverket, Riksantikvarieämbetet m.fl.). Programområdet berörs av flera olika riksintressen.

Vättern med öar och strandområden är i sin helhet av riksintresse Enligt 4 kap. miljöbalken, med hänsyn till kultur- och naturvärden. Dessutom ingår Vättern i det för EU gemensamma nätverket Natura 2000. I Sverige är Natura 2000-områden klassade som riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken. Sjön är också utpekad som riksintresse för naturvärden enligt 3 kap. miljöbalken.

Vättern är även utpekad som riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. miljöbalken.

Vadstena innerstad, med slottet och klosterområdet är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. miljöbalken.

Riksväg 50 ingår i det nationella stamvägnätet och är riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken.

Kulturlandskapet söder om Vadstena – det så kallade *Omberg-Tåkernområdet* – hyser stora kulturvärlden kopplade till kyrkomiljöer m.m. och är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. miljöbalken. Gränsen för riksintresseområdet ligger något väster om programområdet.

### 4.4 Natur och kultur

#### Landskapet

Programområdet sträcker sig från stadslandskap till ett rent jordbrukslandskap. Förutsättningar och konsekvenser blir därför olika i olika delar av programområdet.

De delar av programområdet som ligger i befintliga bebyggelseområden är tåligare eftersom nytillskott i bebyggelsen och förändringar i miljön underordnas den befintliga miljöns karaktär och struktur.

Det öppna landskap som breder ut sig sydväst om Kronoängens industri kvarter är känsligt. Området är i princip obebyggt och vyn över de öppna fälten är fri. Inte minst för trafikanter på riksväg 50 utgör detta landskap entrén till Vadstena. Utsikten över slätten mot där slottet och klostret sticker upp ovanför en lummig trädridå är en karaktärsstark stadssilhuett som bör behandlas med respekt.



*Vyn från riksväg 50 in mot staden är unik.*

### Naturmiljö

Programområdets naturvärden är främst kopplade till strandmiljön intill Vättern. Naturmiljön är dock tydligt påverkad av staden och människan. Hela strandlinjen består av utfylld mark. Någon jungfrulig ”vild” natur tas därför inte i anspråk vid exploatering och omgestaltning av området. Grönområdenas karaktär varierar från impedimentytor till vildvuxen park.



*Park-/naturmiljö längs Hamngatan ut mot piren.*

### Biotopskyddade områden

Inom planområdet finns öppna diken, som då de är belägna i öppen åkermark omfattas av det generella biotopskyddet. Inför eventuella ingrepp i biotopskyddade områden ska dispens sökas hos länsstyrelsen. Dispensansökan ska göras i samband med att detaljplanearbete inleds.

### Kulturmiljö

De kulturhistoriska värdena inom programområdet varierar stort. Vadstena stadskärna med slottet och klostermiljön är utpekade som riksintresse enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. Riksintresseområdet sträcker sig delvis in i programområdet och omfattar västra piren och delar av hamnområdet.

Kronoängen och hamnområdet strax väster om slottet (delområde A) har kontinuerligt använts för spannmålshandling. Bebyggelsen i området är utseendemässigt olikartad, men har gemensam bakgrund användningsmässigt, vilket fortfarande ger en särskild karaktär. Utmärkande är också den öppna och avskalade kvartersmarken mellan husen som visar att området använts som funktionsyta för lastning och lossning m.m.

*”Vita magasinet” (till höger) är uppfört under 1770-tal som kronobränneri.*

*”Sjömagasinet” (till vänster) är uppfört under 1940-tal som bl.a. spannmålsmagasin.*

*Byggnaderna används idag för handel, verksamheter och som bostad.*



*Spannmålslager från 1940-tal.*



*Magasinsbyggnad uppförd under 1940-tal (till vänster). Används idag som antikaffär m.m.*

*Kontors- och magasinsbyggnad från 1940-tal (till höger). Används idag som restaurang, leksaksmuseum m.m.*



*Till vänster: Spannmålssilo från 1950-tal.*

*I förgrunden: kontorsbyggnad för Göta lantmän från 1960-tal. Används idag som blomsterhandel.*



Fornlämningar kan förekomma inom programområdet. I delområde A kan lämningar av den medeltida staden förekomma och inom delområde C förhistoriska lämningar. Ansökan om arkeologisk förundersökning respektive utredning etapp 1 och 2 enligt kulturminneslagen kommer att göras i samband med fortsatt detaljplanering.

### Rekreation

Rekreationsytor inom programområdet finns idag främst vid hamnpiren och den strandremsa som sträcker sig från hamnen åt sydväst.

Längs hamnpiren finns en grusad väg omgiven av större lövträd. Längs strandremsan åt sydväst löper en mindre stig kantad av vildvuxen snårig buskvegetation och lövträd. I denna del av Vadstena är stränderna inte iordningställda och tillgängliga på samma sätt som nordost om slottsområdet. Strandmiljöerna har dock otvivelaktigt stor potential som rekreatiomsområde.



*Dagens gångstig längs stranden. I bakgrunden skymtar hamnpiren.*

Utmed hamnpiren finns bryggplatser för fritidsbåtar. Det finns idag stor efterfrågan på ytterligare båtplatser i Vadstena.

## 4.5 Bebyggelseområden

### Befintlig bostadsbebyggelse

Befintliga bostäder i programområdet finns idag endast i det så kallade vita magasinet (Ranunkeln 7).

### Verksamheter

Programområdet innehåller flera verksamheter av olika karaktär och storlek.

Längs Kronängsgatan finns mekanisk och kemisk industri samt en återvinningsstation. Västerut ligger reningsverkets med tillhörande dammar.

En ny återvinningsstation planeras nordost om Vadstena. Befintlig anläggning avses avvecklas när den nya stationen kan tas i bruk.



*Sterisol, som bland annat tillverkar tvål.*

### Service

Kommersiell och offentlig service såsom dagligvaruhandel, apotek, vårdcentral m.m. finns inom gång- och cykelavstånd i Vadstena centrum.

## 4.6 Gator och trafik

### Biltrafik

Programområdet nås idag enbart från Ödeshögsvägen och Järnvägsgatan. Inom området är Kronängsgatan och Hamngatan de enda körbara gatorna.

Den planerade bostadsbebyggelsen medför att en ny infartsväg till Kronoängen från riksväg 50 tillskapas, för att undvika att föra in trafiken via innerstaden och bostadsbebyggelsen.

### Gång- och cykeltrafik

Några separerade gång- och cykelvägar finns idag inte i programområdet.

### Kollektivtrafik

Vadstena trafikeras av länstrafikens expressbusslinjer 65, 67 och 68 till Linköping. Landsbygdslinjer som passerar Vadstena är linje 612 mellan Motala och Ödeshög samt linje 661 mellan Motala och Mjölby. Alla nämnda linjer trafikerar hållplatsen vid Vadstena station strax öster om programområdet.

Vadstena stad trafikeras inte av några stadsbussar. Avståndet in till innerstaden från programområdet bedöms inte medföra behov av kollektivtrafikanslutning eftersom avstånd och miljö ger goda förutsättningar att cykla eller gå.

## 4.7 Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Programområdet har i dagsläget tillfredställande VA-kapacitet.

Den pumpstation som ligger strax väster om spannmålssilon är avgörande för kapaciteten i hela Vadstena. De luktproblem som stationen idag medför kan undvikas med tekniska lösningar.

Den del av reningsverkets damm som ingår i programområdet kan behöva tas i anspråk för infartsvägen. Beroende på hur mycket av dammen som behöver fyllas igen kan en ersättande damm behövas längre västerut.

### Dagvattenhantering

Eventuellt tillkommande bebyggelse bör i första hand tillämpa lokal omhändertagning av dagvatten.

### Uppvärmning

Programområdet är fjärrvärmeförsörjt, med tillfredsställande kapacitet. Eventuell ny bebyggelse och bostäder bedöms kunna anslutas till befintligt system.

### El

Tillräcklig kapacitet bedöms finnas för att försörja hela programområdet med el. Nya ledningar kan komma att krävas vid eventuell nybebyggelse.

Vadstena den 24 februari 2009

Reviderad 2009-08-14 inför kommunstyrelsens godkännande

---

Magnus Ahrén  
Stadsarkitekt

## 5 BEHOVSBEDÖMNING OCH AVGRÄNSNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING, MKB

### 5.1 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 miljöbedömas. För detaljplaner ska behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, en så kallad behovsbedömning.

Som stöd för behovsbedömningen använder kommunen en checklista som ingår som bilaga till behovsbedömningen. Här redovisas i sammanfattande form de slutsatser som dragits i detta arbete.

Under nedanstående tre rubriker anges i sammanfattande ordalag slutsatserna som dragits i den bilagda checklisten för behovsbedömning

#### Påverkan

I programmet tas ställning för kommande markanvändning som innebär ingrepp i ett område med mycket höga kulturvärden. Intensionen är dock att förändringarna ska bidra till att stärka och förbättra dessa värden.

Programmet medger också bostäder i närheten av verksamheter som hanterar farligt gods och som kan ge bullerstörningar. Bostadsbebyggelse måste här ske med detta som förutsättning för att klara gällande riktvärden etc.

Programområdet kan innehålla markföroreningar som behöver tas omhand vid olika markingrepp.

Vätterns vattenmiljö kan påverkas vid ingrepp i strandkanten och vid utbyggnad av ytterligare båtplatser.

#### Platsen

Programområdet är komplext och splittrat till sitt innehåll.

I söder, där den nya infartsvägen planeras består området av öppen åkermark.

Den mellersta delen av programområdet utgörs av Kronoängens verksamhetsområde och strandlinjen norr om detta.

Den nordöstra delen av programområdet omfattar hamnområdet intill slottet och den västra hamnpiren. Här finns mycket höga kulturvärden.

#### Programmet

En ny infart från riksväg 50 till Kronängsgatan föreslås för att minska tung trafik till industrierna genom innerstaden. Hamnområdet rustas upp och både nya båtplatser och ny bebyggelse planeras i området. En strandpromenad planeras genom programområdet norra del längs med strandkanten.

Programområdet har en stark kulturhistoria och innehåller många byggnader med estetiskt värde som kommunen vill värna om.

#### Ställningstagande

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att en miljöbedömning, enligt 5 kap 18§ PBL behöver upprättas. Utifrån områdets nuvarande innehåll och omgivningens förutsättningar har bedömningen gjorts att MKB:n ska fokusera på konsekvenser och bevarandebestånden för:

- Naturmiljö
- Kulturmiljö
- Landskaps/stadsbild
- Rekreation/turism
- Markföroreningar

Även påverkan på hälsa och säkerhet: markföroreningar, buller, trafik, miljöfarliga transporter, närliggande industri har bedömts som viktiga att hantera.

Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående behovsbedömning och den analys som redovisas i bifogad checklista.

Vadstena den 24 februari 2009

---

Magnus Ahrén  
Stadsarkitekt

## 5.2 Checklista för behovsbedömning av miljöbedömning

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 ev. miljökonsekvensbeskrivning. Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna i denna checklista måste omvärderas.

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 ev. miljökonsekvensbeskrivning. Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna i denna checklista måste omvärderas.

| Frågeställning  | Relevant | Ej relevant | Kommentarer  |
|---|----------|-------------|--|
| <b>Planförslagets påverkan inom och utom planområdet:</b>   |          |             |  |
| <b>Storlek och fysisk omfattning</b>  |          |             |  |
| Omfattning och förening med andra projekt   | x        |             | Programmet samordnas med ombyggnaden av riksväg 50.  |
| Utnyttjande av mark, vatten och andra resurser<br><br><i>Biologisk mångfald, djurliv växtliv, mark, vatten, luft, klimatfaktorer, materiella tillgångar, landskap, bebyggelse, forn- och kulturlämningar och annat kulturarv, rekreation, transporter, energiförbrukning m.m.</i> | x        |             | Programmet medger en begränsad exploatering av odlingsmark. Här kan även landskapsbilden komma att påverkas.<br><br>Ingrepp i strandmiljön berör redan påverkade miljöer. Omgestaltung av kajer, hamnpromenad m.m. bör ha positiv inverkan på kulturmiljö, landskapsbild och friluftsliv.<br><br>En ny infartsväg till Kronoängens verksamhetsområde innebär att tunga transporter med farligt gods inte behöver passera stadskärnan eller bostäderna. |
| Alstrande av avfall   | x        |             | Dagens verksamheter bekräftas.<br><br>Eventuellt tillkommande bostäder bör ge begränsad mängd avfall.  |
| Alstrande av föroreningar och störningar<br><br><i>Utsläpp till luft och vatten, buller, vibrationer, allergi, elektromagnetiska fält, skyddsavstånd m.m.</i>   | x        |             | Verksamheterna i Kronoängen står i konflikt med intresset att åstadkomma ett attraktivt vistelseområde vid hamnen och slottet samt intresset att bygga bostäder intill verksamhetsområdet. Dagens verksamheter hanterar brandfarliga ämnen och ger upphov till visst buller. Störningarna kan fås ner till acceptabel nivå med hjälp av olika skyddsåtgärder.  |

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| Effekternas omfattning<br><i>Geografiskt område och befolkningens storlek, särskilt om nationsgräns överskrids</i>                                       |   | x | De störningar och risker som kan kopplas till verksamhetsområdet berör ett begränsat geografiskt område (närliggande kvarter).   |
| Effekternas sannolikhet, frekvens, varaktighet och avhjälpbarhet   | x |   | Risken för utsläpp bedöms vara relativt låg.<br><br>Åtgärder kan vidtas för att undvika stor påverkan. (ventilationsanordningar, utrymningsvägar, fönster m.m.)<br><br>Bullerstörningar vid nya bostäder kan begränsas byggnadstekniskt.   |
| <b>Risker för olyckor med konsekvenser för</b>   |   |   |  |
| Människors hälsa eller miljön  | x |   | Bostadsbebyggelse intill Kronoängens industriområde kan medföra bullerexponering. En eventuell olycka med brandfarliga varor innebär risk för närboende.<br><br>Riskerna kan begränsas med byggnadstekniska åtgärder och en reglering av trafikflöde och färdväg för farligt gods. |
| <b>Påverkans totaleffekt</b>   |   |   |  |
| Effekternas betydelse och komplexitet.<br><br><i>Beakta särskilt allmänhetens behov av information.</i>  | x |   | Störningar från verksamheterna som kan påverka det närliggande   |
| <b>Planområdets och omgivningens betydelse och sårbarhet:</b>  |   |   |  |
| Markens, vattnets och andra resursers förekomst, kvalitet och förnyelseförmåga i området   | x |   | Planområdet berör Vättern och en del av dess tillrinningsområde. Föreslagna förändringar bör kunna ske utan betydande inverkan på vattenkvalitet.<br><br>Vid byggnation av den nya infartsvägen och eventuell båtserviceanläggning tas jordbruksmark i anspråk.                    |
| Nuvarande markanvändning<br><br><i>Den befintliga miljöns (inom- och utom planområdet) känslighet med särskild uppmärksamhet på tätbefolkade områden</i> | x |   | Området innehåller och gränsar till känsliga kulturmiljöer.<br><br>I programmet uppmärksammas dessa värden och vikten av att vårda och förvalta dessa i kommande detaljplanering<br><br>.  |
| Överskridna miljö kvalitetsnormer  |   | x | Förslaget bedöms inte medföra att några miljö kvalitetsnormer överskrids.  |

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <i>Områden där MKN överskrids eller riskerar att överskridas</i>   |   |   |   |
| Kulturarv<br><i>Historiskt, kulturellt eller arkeologiskt betydelsefulla områden</i>   | x |   | Stor hänsyn tas till befintliga kulturmiljövärden. En upprustning av området närmast väster om slottet kan bidra till att förstärka upplevelsen av kulturmiljön.<br><br>Arkeologiska insatser krävs.  |
| Särdrag i naturen<br><i>Större opåverkade områden, våtmarker, kustområden, bergs- och skogsområden</i>   |   | x | Ej relevant.  |
| Skyddade områden<br><i>Riksintressen (MB 3 &amp; 4 kap.) Nationalparker, natur- och kulturresevat, biotopskydd, strandskydd, Natura 2000 m.fl. (MB 7 kap.)</i>   | x |   | Området berör Vättern som är utpekad som riksintresse enligt 3 och 4 kap (Natura 2000) miljöbalken.<br><br>Vadstena stadskärna är utpekad som riksintresse för kulturmiljövärden enligt 3 kap miljöbalken.<br><br>Programmet medger förändringar som påverkar riksintressena. Intensionen är dock att förändringarna ska bidra till utveckling och förbättring av de riksintressanta miljöerna. |
| <b>Planens karaktäristiska egenskaper:</b>   |   |   |   |
| Anger förutsättningarna för verksamheter och åtgärder avseende:<br><i>Plats för, slag av, storlek på, drift av samt resurser till. Särskilt om planen kan medge verksamheter enligt bilaga 1, MKB-förordningen och sannolikheten för att sådana i så fall etableras.</i> | x |   | Programmet anger framtida avgränsning av Kronoängens verksamhetsområde samt anger inriktning för framtida markanvändning och utveckling av hamnområdet väster om slottet.   |
| Har betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan<br><i>Kommande DP (genom etappvis utbyggnad, kumulativa effekter m.m.) ÖP/FÖP, Avfallsplan, Energiförsörjningsplan, Riktlinjer för bostadsförsörjning, Länstransportplan m.fl.</i>                            | x |   | Programmet utgör grund för framtida detaljplaner.<br><br>Planer som innebär betydande miljöpåverkan kan väntas om bostäder byggs på förorenad mark intill verksamheter som hanterar farligt gods.<br><br>Byggnationen av ny infartsväg till Kronoängen kan innebära ingrepp i förorenad mark.   |

|  |          |  |  |
|--|----------|--|--|
| <p>Har betydelse för integreringen av miljöaspekter/miljömål</p> <p><i>Nationella, regionala, och kommunala mål</i></p>  | <p>x</p> |  | <p>Programmets inriktning för delområde A (hamnområdet) innebär en upprustning för att skapa en attraktivare och mer vårdad del av staden där natur- och kulturvärden förenas med estetik. Detta stämmer väl med det nationella miljömålet ”god bebyggd miljö”.</p> <p>Ombyggnad och ingrepp i strandkanten kan påverka den lokala vattenmiljön i Vättern.</p> |
| <p>Innebär miljöproblem som är relevanta för planen självt</p> <p><i>Utnyttjar planen möjligheterna att minska befintliga och egna miljöproblem?<br/>Används marken på bästa sätt ur miljöhänseende?</i></p> | <p>x</p> |  | <p>Mötet mellan verksamheter och bostäder innebär en konflikt som måste detaljstuderas i kommande detaljplanering.</p>   |
| <p>Har betydelse för möjligheterna att genomföra EG:s miljölagstiftning</p> <p><i>Vattendirektivet</i></p>   | <p>x</p> |  | <p>En förnyelse av delområde A innebär att eventuella markföroreningar kan tas omhand på ett miljöriktigt sätt.</p>  |