



VADSTENA

## DETAILPLAN FÖR KLOSTERÄNGEN 5 SAMT DEL AV BIRGITTA 5 OCH KLOSTERÄNGEN 7 I VADSTENA



*Planområde*

Upprättad  
Godkänd för samråd och underrättelse, BMN  
Reviderad inför antagande  
Antagen, BMN  
Laga kraft

2015-06-15  
2015-06-16  
2015-  
2015-\_\_-\_\_  
2015-\_\_-\_\_

# INNEHÅLL

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>3</b>
Status .....	3
Handlingar .....	3
Bakgrund.....	3
<i>Ansökan</i> .....	3
Planens syfte och huvuddrag .....	4
<i>Syfte och huvuddrag</i> .....	4
Plandata.....	4
<i>Läge</i> .....	4
<i>Areal</i> .....	4
<i>Nuvarande bebyggelse</i> .....	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
<i>Översiktliga planer</i> .....	5
<i>Detaljplaner</i> .....	5
Förutsättningar och förändringar .....	6
<i>Natur och friytor</i> .....	6
<i>Ny bebyggelse</i> .....	6
<i>Planförslaget innebär att ca 17 radbus/ kedjebuss kan byggas inom planområdet.</i>	6
<i>Geotekniska förhållanden</i> .....	6
<i>Fornlämningar</i> .....	6
<i>Riksintressen</i> .....	6
Markanvändning .....	6
<i>Kvartersmark</i> .....	6
Gator och trafik.....	7
<i>Gatunät och biltrafik</i> .....	7
<i>Gång- cykel och mopedtrafik</i> .....	7
<i>Kollektivtrafik</i> .....	7
<i>Angörning och parkering</i> .....	7
<i>Tillgänglighet</i> .....	7
Hälsa och säkerhet .....	7
<i>Trafikbuller</i> .....	7
<i>Trafiksäkerhet</i> .....	7
<i>Jämställdhet</i> .....	7



Teknisk försörjning .....	8
<i>Vatten och avlopp</i> .....	8
<i>Dagvatten</i> .....	8
<i>El och tele</i> .....	8
<i>Fjärrvärme</i> .....	8
<i>Konsekvenser av planens genomförande</i> .....	8
Omgivningspåverkan och stadsbild .....	8
<i>behovsbedömning</i> .....	8
<i>Påverkan</i> .....	8
<i>Planen</i> .....	8
<i>Markanvändning</i> .....	8
<i>Stadsbild och kulturmiljö</i> .....	8
<i>Vegetation</i> .....	8
<i>Parkering</i> .....	9
Organisatoriska frågor .....	9
<i>Tidplan</i> .....	9
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER.....	9
<i>Genomförandetid</i> .....	9
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i> .....	9
<i>Avtal</i> .....	9
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
<i>Fastighetsbildning</i> .....	9
<i>Servitut</i> .....	10
Ekonomiska frågor .....	10
<i>Planekonomi</i> .....	10
Medverkande tjänstemän.....	10



# DETALJPLAN FÖR KLOSTERÄNGEN 5 SAMT DEL AV BIRGITTA 5 OCH KLOSTERÄNGEN 7 I VADSTENA

Upprättad av Vadstena kommun, plan- och bygglovavdelningen

Helene Eriksson  
stadsarkitekt

## PLANBESKRIVNING

### Status

BESLUT	INSTANS	DATUM
Samråd	Bygg- och miljönämnden	2015-06-16
Granskning	Bygg- och miljönämnden	2015-09-01
Antagande	Bygg- och miljönämnden	2015-__-__
Laga kraft	Bygg- och miljönämnden	2015-__-__

Bygg- och miljönämnden har 2015-02-03 § 21 beslutat att påbörja planarbetet.

Planarbetet bedrivs som standardförfarande i enlighet med PBL 2010:900. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. 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 iaktas vid byggande.

### Handlingar

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Behovsbedömning för miljöbedömning  
Fastighetsförteckning  
Utlåtande (efter samråd och granskning)

### Bakgrund

#### Ansökan

Ägaren till Klosterängen 5 har inkommit med en ansökan om att få uppföra ca 17 radhus/kedjehus på Klosterängen 5 och del av Birgitta 5.



Den befintliga byggnaden, uppförd 1958, på fastigheten Klosterängen 5 har under många år använts som vårdlokaler för Birgittas sjukhus. Landstinget har sedan mitten av 1990-talet inte bedrivit någon verksamhet i aktuell byggnad. Byggnaden har stått oanvänd under flera år.

Fastigheten omfattas av en detaljplan som vann laga kraft 2007-03-15. Planbestämmelserna anger markanvändningen bostadsändamål och omfattar 11 tomter för enbostadshus på fastigheten Klosterängen 5 samt på del av fastigheten Birgitta 5. Fastighetsbildningen är inte genomförd. Genomförandetiden för denna detaljplan har gått ut.

## Planens syfte och huvuddrag

### Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av ca 17 radhus/kedjehus på fastigheten. Gällande detaljplan medger endast byggande av friliggande enbostadshus.

## Plandata

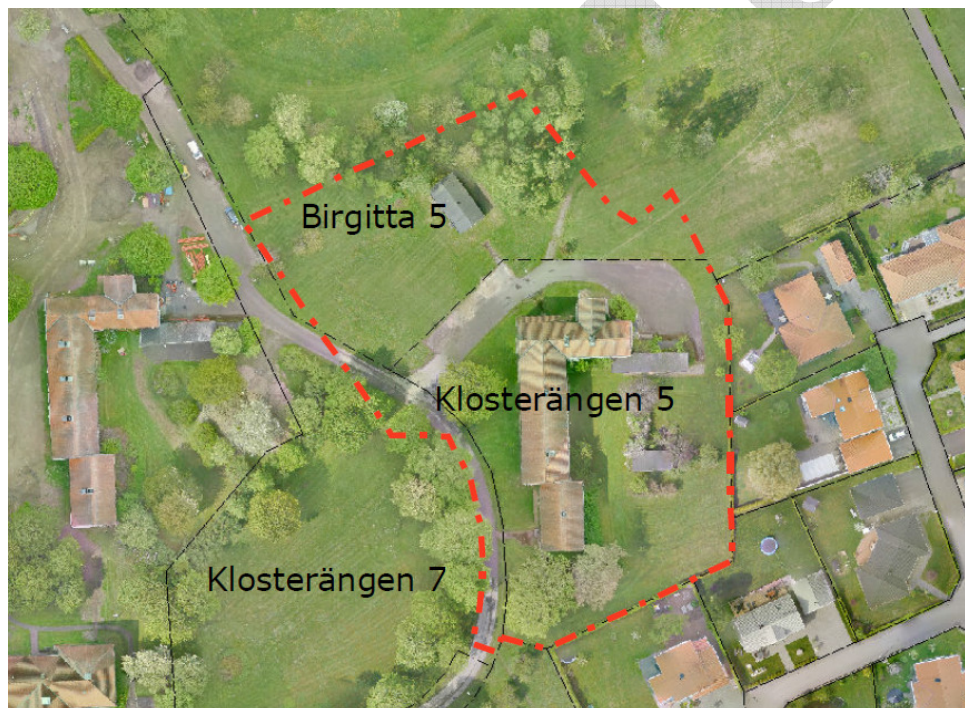
### Läge

Fastigheten Klosterängen 5 är belägen i östra delen av Birgittaområdet. Åt väster finns det äldre sjukhusområdet där de flesta av byggnaderna kommer att rivas och ny bebyggelse att uppföras. Närmast fastigheten finns en parkeringsplats för Rättspsykiatriska kliniken. Söder och öster om fastigheten finns ett småhusområde (kvarteret Elisabeth) och norr ett idrottsområde (Birgitta 5).

### Areal

Planområdets areal är ca 8900 kvadratmeter.

Berörd del av planändringen är fastigheterna Klosterängen 5 samt del av Birgitta 5 och Klosterängen 7.



### Ägoförhållanden

Klosterängen 5, Stångå bostad AB

Klosterängen 7, Region Östergötland

Birgitta 5, Vadstena kommun

## Nuvarande bebyggelse

Klosterängen 5 - den befintliga byggnaden är uppförd 1958 och har under många år använts som vårdlokaler för Birgittas sjukhus.

Klosterängen 7 - är obebyggd men används som parkering för rättspsykiatriska kliniken.

Den del av Birgitta 5 som ingår i planförslaget är bebyggd med en mindre byggnad med omklädningsrum för den angränsande idrottsplanen.

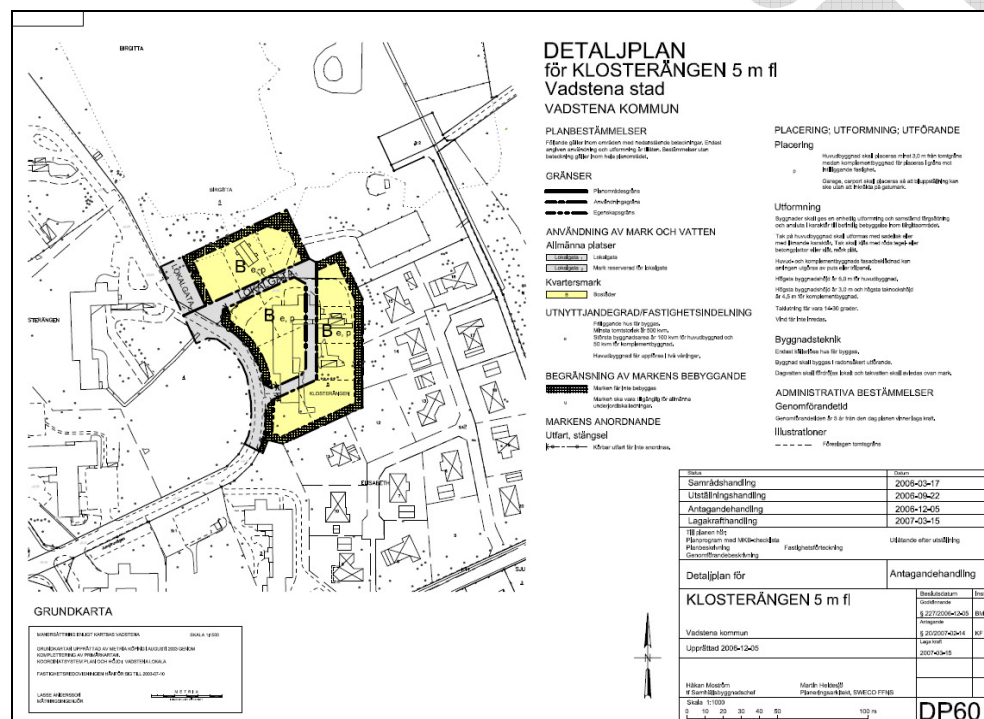
## Tidigare ställningstaganden

### 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.

### Detaljplaner

För området gäller en detaljplan, laga kraft 2007-03-15, och som anger markanvändningen friliggande bostadshus i två våningar med en högsta tillåten byggnadsyta om 100 m<sup>2</sup> för bostadshus och 50 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad. Minsta tomtstorlek är 500 m<sup>2</sup>. Genomförandetiden för denna detaljplan har gått ut.



Detaljplan 60, laga kraft 2007-03-15

Angränsande detaljplaner anger den huvudsakliga markanvändningen bostäder, stadsdelscentrum respektive omsorgsverksamhet.

Plannummer	Plan	Beslutsdatum	Markanvändning
12	Del av Birgitta, delområde C och E södra	1991-03-21	Bostäder
27	Birgittastranden	1994-02-17	Bostäder
28	Birgittatorget	1994-02-17	Stadsdelscentrum
12a	Delen Elisabeth 1 (Ändring av nr 12)	1996-01-18	Omsorgsverksamhet

## Förutsättningar och förändringar

### Natur och friytor

Generellt inom Birgittaområdet är den äldre sjukhusbebyggelsen planerad som bebyggelse i park och den yttre miljön i området är rik på både äldre och yngre träd- och buskplanteringar. Gatorna är kantade av ståtliga lindar medan kvartersmarken har planterats med grupper av olika lövträd.

Inom planområdet finns ett fåtal träd som inte bedöms ha ett sådant värde att dess bevarande bör regleras. Norr om planområdet finns ett idrottsområde med fotbollsplan. Planen nyttjas av rättspsykiatriska kliniken och av allmänheten. Idrottsområdet angörs bl a från Jungfruvägen. Från föreslagna parkering nås idrottsområdet antingen via parkområdet väster om bostadsbebyggelsen eller via lokalgata mot öster.

### Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att ca 17 radhus/kedjehus kan byggas inom planområdet.

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning samt en radonundersökning daterad 2007-03-22 har genomförts av statens geotekniska undersökningar. En detaljerad grundundersökning kan behöva utföras inför beslut om startbesked för nya byggnader inom planområdet.

### Fornlämningar

En arkeologisk utredning etapp 1 har genomförts under våren 2006. Utifrån den genomförda utredningen bedömdes att detaljplaneområdet ur arkeologisk synpunkt kan exploateras utan ytterligare åtgärder.

### 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 (KE8 Vadstena).

Riksintresset består bland annat av klostret, slottsmiljön stadsmiljön, stadsplanen med Stora torget, gatunätets karaktär mm. Stadens siluett och kontakten med vattnet framhålls som viktig för riksintresset.

Den planerade bostadsbebyggelsen inom planområdet bedöms inte påverka ovan nämnda riksintressen.

## Markanvändning

### Kvartersmark

Planområdet gränsar till Birgittaområdet som har en särskiljande planutformning i förhållande till stadsmiljön i Vadstena. Flera av byggnaderna inom sjukhusområdet har eller ska rivas och ett nytt sjukhusområde är under uppbyggnad och planeras vara färdigställt under 2019. Byggnationen ligger i en parkmiljö och kommer att vara helt sammanbyggt och slutet mot omgivningen. Fasaderna är uteslutande i tegel.

Ny bebyggelse inom planområdet ska ges en enhetlig utformning och samstämd färgsättning och ansluta i karaktär till det angränsande småhusområdet i väster.

Huvud- och komplementbyggnads fasadbeklädnad kan antingen utgöras av puts eller träpanel.

Tak på huvudbyggnad skall utformas med sadeltak. Tak skall täckas med röda tegel- eller betongpannor eller med slät, mörk plåt.

Våningshöjden är begränsad till två våningar för huvudbyggnad.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät och biltrafik**

Förutsättningar och förändringar

Angöring till planområdet kommer att ske från Klosterängsvägen och Jungfruvägen. I tidigare planering har Jungfruvägen ändrats till allmän gata och tillgivits det namn den har idag. En ny gata anläggs som de nya husen angörs ifrån. Gatan kopplas till Jungfruvägen. Inga förändringar planeras beträffande gatornas sträckning.

### **Gång- cykel och mopedtrafik**

Gatorna hyser endast trafik till och från bostäderna inom planområdet. Gatorna, Jungfruvägen och den nya gatan är avsedda att vara typiska bostadsgator där fordon, cyklister och fotgängare samsas om utrymmet. Jungfruvägen skall ha en sektion med en fem meter bred körbana samt en trottoar på västra sidan om körbanan. Den nya gatan skall ha en sektion med en fem meter bred körbana men utan trottoar. Gång och cykelväg mot centrum och till Vätterviksbadet finns utbyggd utmed Klosterledsgatan. Sträckan ingår inte i planområdet.

### **Kollektivtrafik**

Inom Vadstena tätort finns en servicelinje. Den är tillgänglighetsanpassad och trafikerar olika bostadsområden och de centrala delarna.

### **Angörning och parkering**

Vadstena kommun har inte en framtagen parkeringsnorm. Vid bostadsbebyggelse tillämpas oftast en nivå omfattande en bilplats per hus/lägenhet samt besöksparkering. Denna nivå bör tillämpas även inom det aktuella planområdet.

Parkering med 2 platser skall ordnas till varje enskild bostadslägenhet på tomtplats. Illustrationskartan visar att det finns plats för uppställning av två bilar per fastighet.

En parkering med 6 platser, för det angränsande idrottsområdet, föreslås i den norra delen av lokalgatan.

### **Tillgänglighet**

Mark och byggnader ska anordnas fullt tillgängliga för funktionshindrade. Nivåskillnaderna inom planområdet ger goda förutsättningar för detta.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Trafikbuller**

Omvandlingen av planområdet väntas inte medföra några särskilda åtgärder avseende buller.

### **Trafiksäkerhet**

Trafikbelastningen på bostadsgatorna är liten och därför bedöms det inte behövas några särskilda trafiksäkerhetsåtgärder.

### **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**

Allmänna ledningar för vatten och avlopp finns utbyggt inom området. Befintlig byggnad är kopplade till det kommunala systemet för vatten och avlopp, dagvatten samt el och tele. Ledningar i tomtmark flyttas och kommer att placeras i den nya gatan.

### **Dagvatten**

Befintlig avvattning av planområdet med omgivning sker med en dagvattenledning som mynnar i ett dike som finns längs med idrottsplatsen ut till Vättern.

Detaljplanen reglerar att dagvatten från tomtmark och tak ska i möjligaste mån omhändertas lokalt och infiltreras i marken. Dagvatten från gator leds till den allmänna dagvattenledningen.

### **El och tele**

El- och telenätet är utbyggt inom område. Vattenfall Eldistribution AB äger elnätet i Vadstena stad.

Planerad bostadsbebyggelse kräver inte en ny transformatorstation. Vattenfall innehar ledningskoncession inom huvuddelen av kommunen.

Övergripande teleledningar (Skanova) ligger i de befintliga ledningsstråken.

### **Fjärrvärme**

Fjärrvärme finns utbyggt utmed Klosterledsgatan.

### **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. 18§ PBL bedöms därför inte vara nödvändig.

## **Omgivningspåverkan och stadsbild**

### **behovsbedömning**

Behovsbedömningen avseende miljöbedömning har genomförts i samband med planarbetet. Ändringen av detaljplanen från friliggande enbostadshus till radhus/kedjehus bedöms påverka området marginellt men medför ett effektivare utnyttjande av marken.

### **Påverkan**

Den utökade byggrätten för bostadsändamål innebär ingen påverkan på omgivningen beträffande buller eller störande ljus.

### **Planen**

Detaljplanen bedöms inte negativt påverka möjligheten att uppfylla uppsatta miljömål.

### **Markanvändning**

Utvidgningen av byggrätten innebär ett effektivare utnyttjande av centralt belägen mark och innebär en viss förtätning av marken.

### **Stadsbild och kulturmiljö**

Endast begränsad påverkan på gatubilden.

### **Vegetation**

Andelen hårdgjord yta inom kvartersmark kommer marginellt att öka.

## Parkering

Ytorna för parkering bedöms tillräckliga för både nuvarande och framtida behov på respektive tomtplats.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Nedan beskrivs en möjlig tidplan för planens utarbetande

Beslut om samråd och underrättelse Bygg- och miljönämnd  
Samrådskede underrättelseskede  
Antagande Bygg- och miljönämnd  
Laga kraft

2015-06-16  
juli – augusti 2015  
2015-09-01  
september 2015

## 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

Vadstena kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetsägaren blir huvudman för kvartersmark. Fastighetsägaren, enligt upprättat exploateringsavtal, ansvarar för att allmän platsmark och kvartersmark bebyggs i enlighet med detaljplanen.

Vadstena kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar och ansvarar drift- och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom allmän platsmark och inom kvartersmark.

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

Avtal har upprättats mellan Vadstena kommun och fastighetsägare om detaljplanekostnaderna. Exploateringsavtal ska tecknas mellan Vadstena kommun och Region Östergötland samt mellan Vadstena kommun och ägaren till fastigheten Klosterängen 5. Dessa avtal ska beskriva vilka åtaganden och kostnader som åligger respektive part.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske på initiativ och bekostas av exploitören.  
Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

## Servitut

Ledingsrätt ska bildas inom detaljplanens u-område.

Ledningsrätt Lr 0584-99/4.1 för fjärrvärme som belastar Klosterängen 5 till förmån för Lekbrodern 1 (Rindi Vadstena AB) ska upphävas.

Officialservitut 0584-98/2 (Avlopp) i den del som belastar Klosterängen 5 ska upphävas.

Officialservitut 0584-98/2 (Vattenledning) i den del som belastar Klosterängen 5 ska upphävas.

Servitut 0584-91-4 (Väg) som belastar Klosterängen 5 och Klosterängen 7 ska upphävas

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

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

Kostnaden för planens upprättande regleras i plankostnadsavtal som tecknats mellan kommunen och respektive fastighetsägare.

### Medverkande tjänstemän

Planarbetet har bedrivits inom plan- och bygglovavdelningen av stadsarkitekt Helene Eriksson och plantekniker Rigmor Myrén i samråd med övriga berörda kommunala tjänstemän.