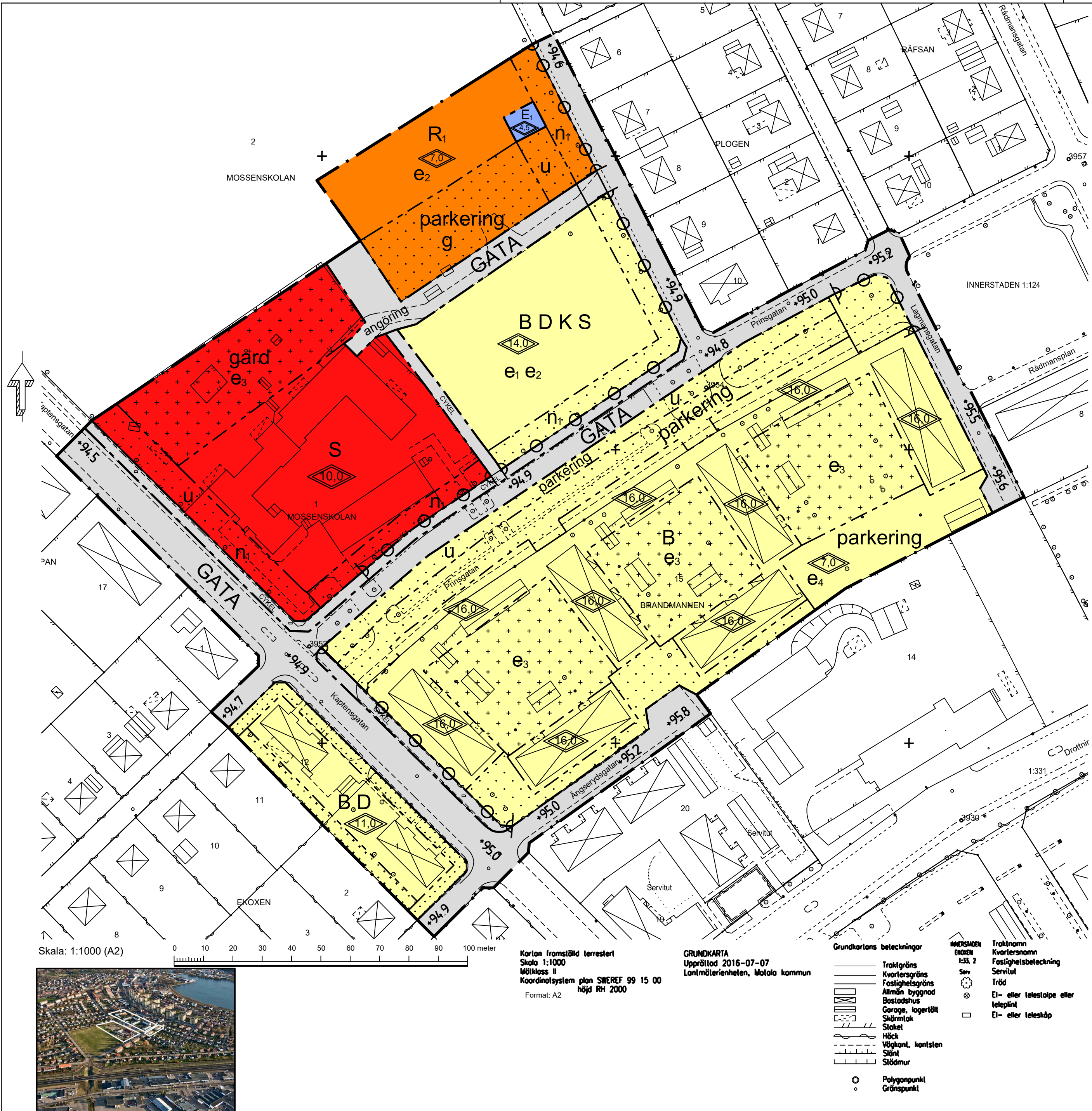




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- GATA
- CYKEL

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B
- B D
- B D K S
- E_t
- R_t
- S

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras till en högsta totalhöjd av 4,5 m (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)

- För bostadsändamål får kvarteret bebyggas antingen med flerbostadshus eller radhus (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Högst halva ytan får bebyggas (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Högst en femtedel av ytan får bebyggas med komplementbyggnader (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Området får endast bebyggas med parkeringsanläggning (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Allé- trädplantering i en rad (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- Angöring får anordnas
- Parkering får anordnas
- Gård
- Högsta totalhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

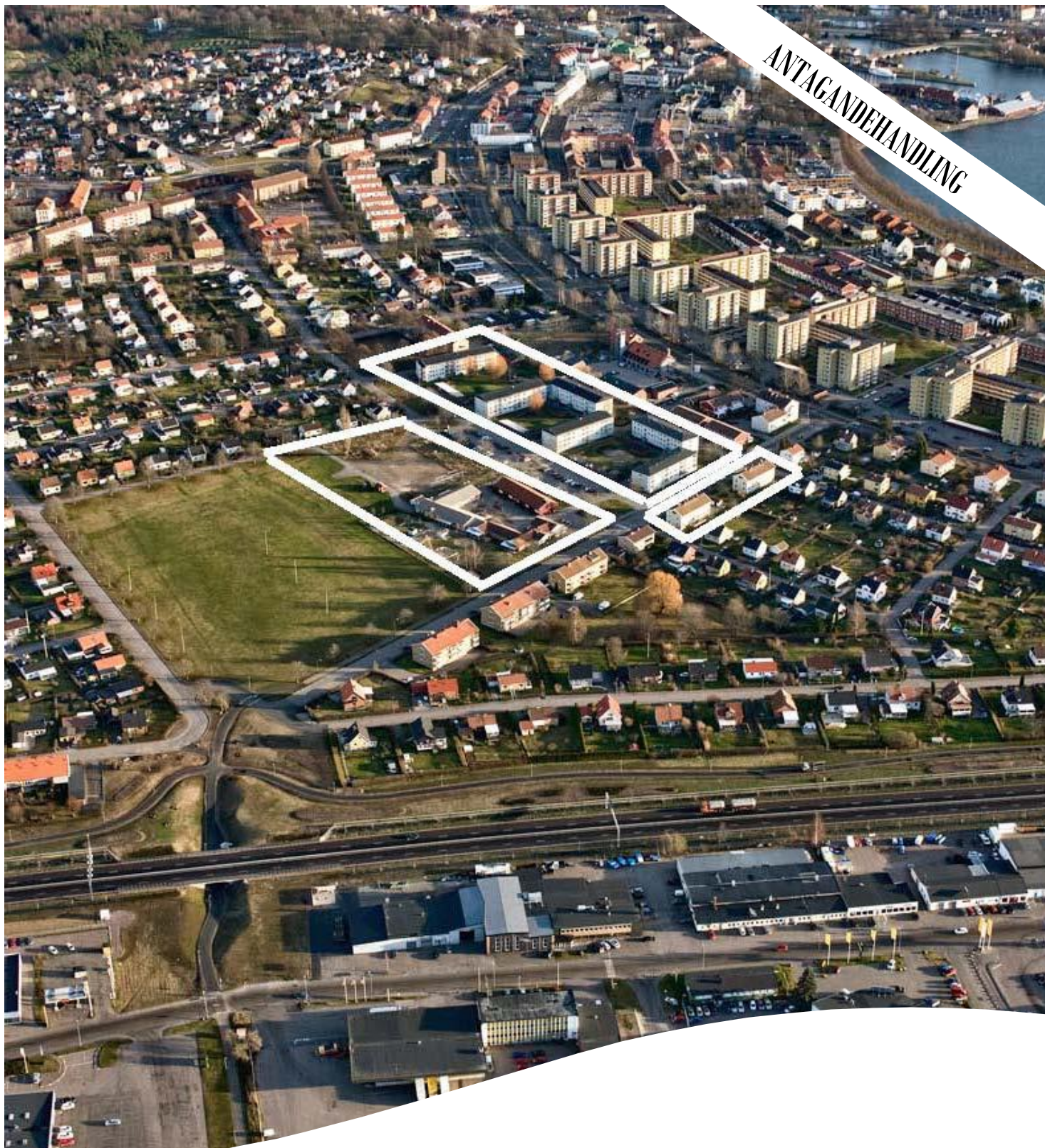
Administrativa bestämmelser

- Genomförandetid är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft (PBL 4 kap 21 §)
- G
- g
- u

Takvatten eller vatten från andra hårdgjorda ytor ska ledas till fördröjningsmagasin eller över infiltrationsyta med dräneringsledning, kopplat till det allmänna dagvattenssystemet. Dagvatten från parkeringsyta ska ledas över infiltrationsyta med dräneringsledning kopplat till det allmänna dagvattenssystemet.

Till planen hör:		☐ Behovsbedömning	☐
☐ Planbeskrivning		☐	☐
☐ Samrådsredogörelse		☐	☐
☐ Gränsgenutlättande		☐	☐

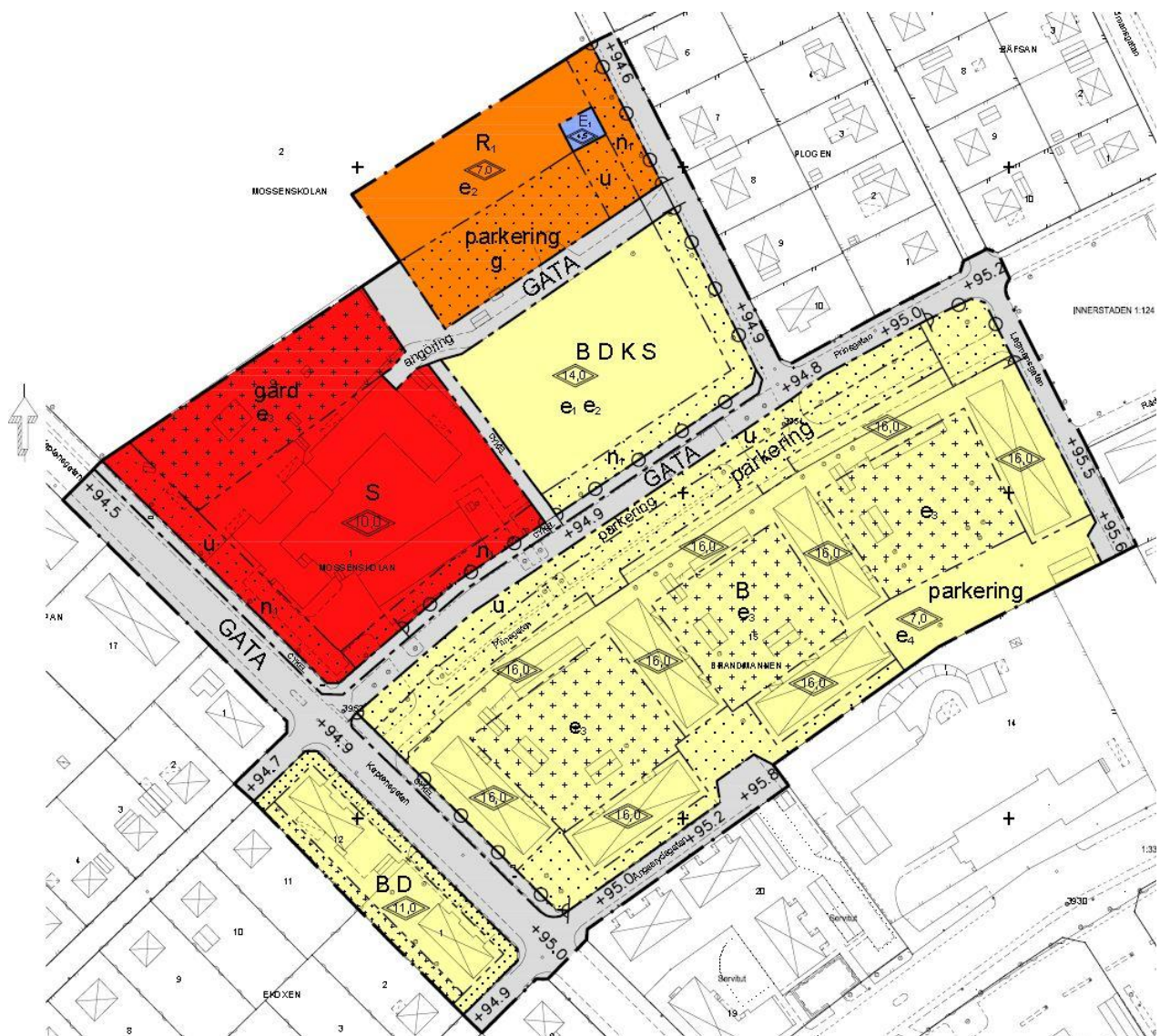
Detaljplan för			
Ekoxen 1 och 12 samt Mossenskolan 1 m.fl., Mossen			
Motala kommun	Östergötlands Län	Beslutsdatum	Instans
ANTAGANDEHANDLING		Samråd 2016-08-25	PMN
Kommunledningsförvaltningen, Samhällsbyggnad		Antagande 2017-02-16	PMN
		Laga kraft 2017-03-13	
Emma Seidegren Planarkitekt		 Motala kommun	663



Detaljplan för
Ekoxen 1 och 12 samt Mossenskolan 1 m.fl., Mossen, Motala kommun

663

PLANKARTA



OBS! Ej skalnlig

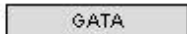
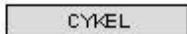
PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

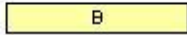
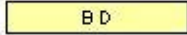
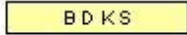
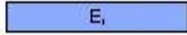
Gränser

	Planområdes gräns
	Användnings gräns
	Egenskaps gräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

	Gata
	Cykel

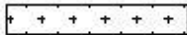
Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

	Bostäder
	Bostäder, Vård
	Bostäder, Vård, Kontor, Skola
	Tekniska anläggningar - transformatorstation
	Besöks anläggningar, Samlingslokaler, Omklädningsrum
	Skola

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

	Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras till en högsta totalhöjd av 4,5 m (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

	Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)
e ₁	För bostadsändamål får kvarteret bebyggas antingen med fler bostadshus eller radhus (PBL 4 kap 11 § punkt 0)
e ₂	Högst halva ytan får bebyggas (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e ₃	Högst en femtedel av ytan får bebyggas med komplementbyggnader (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e ₄	Området får endast bebyggas med parkeringsanläggning (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
n ₁	Allé- trädplantering i en rad (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
angöring	Angöring får anordnas
parkering	Parkering får anordnas
gård	Gård
	Högsta totalhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

g	Gemensamhetsanläggningar - Område eller utrymme som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap 18 § Korsbestyrelse)
u	Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

Takvatten eller vatten från andra hårdgjorda ytor ska ledas till fördröjningsmagasin eller över infiltrationsyta med dräneringsledning, kopplat till det allmänna dagvattensystemet. Dagvatten från parkeringsyta ska ledas över infiltrationsyta med dräneringsledning kopplat till det allmänna dagvattensystemet.

Denna handling har utarbetats av kommunledningsförvaltningens samhällsbyggnadsenhets handläggare, planarkitekt Emma Seidegren.

Emma Seidegren, planarkitekt

Telefon 0141-22 51 75

Beslut:

PMN beslut, samråd 2016-08-25

PMN beslut, antagande 2017-02-16

Laga kraft 2017-03-13

Upprättad 2017-01-09

PLANBESKRIVNING

PLANPROCESS

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2015. Förfarandet tillämpas eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, samt inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planprocess- standardförfarande



Uppdrag	- Plan- och miljönämnden ger samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att inleda ett planarbete.
Samråd	- Förslag till detaljplan upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.
Mellan samråd och granskning	- Inkomna synpunkter sammanställs i ett förslag till granskningsutlåtande. Detaljplanen bearbetas ev. med hänsyn till inkomna synpunkter.
Granskning	- Underrättelse med information om planförslaget skickas till berörda. Länsstyrelsen och kända sakägare ges tillfälle att godkänna förslaget eller att inom två veckor granska detsamma och lämna synpunkter. Därefter sammanställs ett slutgiltigt granskningutlåtande.
Antagande	- Plan- och miljönämnden antar detaljplanen.
Laga kraft	- Om ingen överklagar vinner detaljplanen laga kraft ca fyra veckor efter antagandet. Endast skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda kan ligga till grund för ett överklagande.

HANDLINGAR

Denna planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning

Behovsbedömning
Grundkarta
Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG



Detaljplanen består av fyra huvudområden vars syften är att:

(A) på fastigheterna Ekoxen 1 och 12, som ägs av Bostadsstiftelsen Platen, möjliggöra förtätning/byggande av gemensamhetsrytmen i anslutning till befintliga bostäder.

Tillbyggnaden ryms inte inom befintlig byggrätt, varför detaljplanen behöver ändras i dessa delar.

(B) på del av fastigheten Mossenskolan 1, som ägs av Motala kommun, pröva frågan om att utöka byggrätten inför framtida behov samt planlägga befintlig tillbyggnad på förskolan Sagomossen.

(C) på del av fastigheten Mossenskolan 1, som ägs av Motala kommun, möjliggöra förtätningsprojekt i befintlig stadsstruktur. Markanvändningen föreslås möjliggöra bostäder, vård, kontor och skola. Inom område C föreslås även byggrätt för samlingslokal och parkering på del av fastigheten Mossenskolan 2.

(D) på fastigheten Brandmannen 15, som ägs av Egirs fastigheter i Motala AB, möjliggöra byggande av tre nya flerbostadshus samt påbyggnad med en våning på alla befintliga hus. Inom område D föreslås även omläggning av Prinsgatan och längsgående parkering inom fastigheten

Innerstaden 1:124. Parkeringen föreslås tillfalla fastigheten Brandmannen 15 och nyttjas som boendeparkering.

Areal

Planområdets areal är cirka 46 000 kvadratmeter.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser och kan därmed anses vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 3:e, 4:e och 5:e kapitel.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Aktuellt område behandlas eller omnämns inte specifikt i Översiktsplan för Motala kommun 2006. Detaljplanen innebär förtätning inom befintlig stadsstruktur och bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

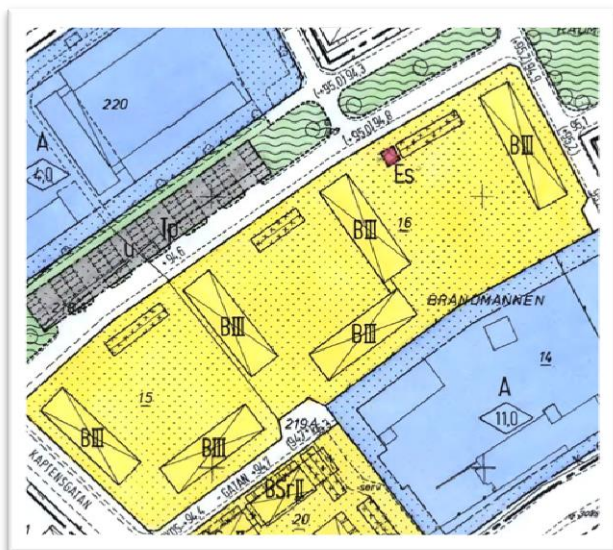
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Detaljplaner inom planområdet är:



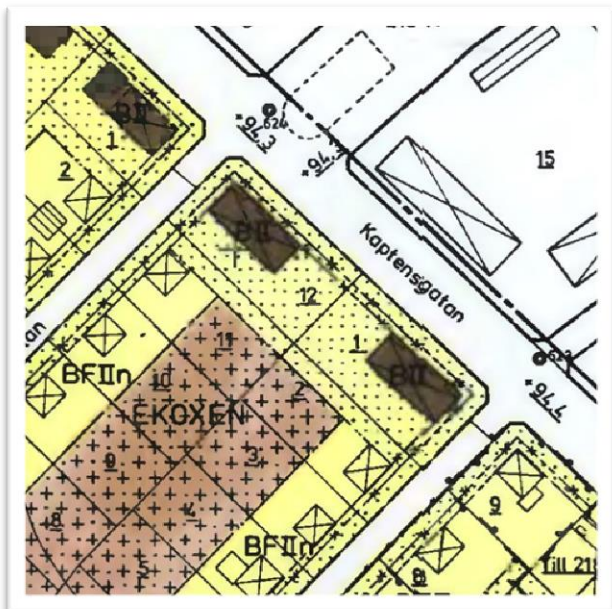
Dp 411, Detaljplan för Kv Mossensskolan-Motalavallen. 0583K-P411, laga kraft 1989-10-23.

Planen berörs i begränsad del. Detaljplanen medger skoländamål och får bebyggas med högst 4 m byggnadshöjd. Detaljplanen medger även samlingslokaler och parkering för idrottsplanerna.



Sp 300, Stadsplan för Prinsgatan. 0583K-5077, fastställd 1985-12-18.

Planen berörs i begränsad del, endast fastigheten Brandmannen 15 som i planen anges som område för bostadsändamål. Marken får bebyggas med upp till tre våningar, byggrätten gäller för sex flerbostadshus inom fastigheten. Inom Brandmannen 15 finns även tre ytor betecknade mark som får bebyggas med uthus, garage och dylikt. Övriga delar av tomten består av mark som inte får bebyggas (prickmark).



**Sp 229, Stadsplan för Kv. Ekoxen m.fl.
Motala. 0583K-4230, fastställd 1975-01-30.**

Planen berörs i begränsad del, endast fastigheterna Ekoxen 1 & 12. För dessa anger gällande detaljplan område för bostadsändamål. Marken får bebyggas med upp till två våningar. Övriga delar av tomten består av mark som inte får bebyggas (prickmark).

Miljöbedömning

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande beskrivs under särskild rubrik. Där konstateras att den nya detaljplanen varken bör medföra negativ påverkan på det berörda områdets miljövärden eller dess omgivningar eller på människors hälsa och säkerhet. Detaljplaneförslaget bedöms således inte medföra en betydande miljöpåverkan som föranleder en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden beslutade angående planbesked 2014-11-13 att nämnden är beredd att medverka till att ny detaljplan upprättas för Ekoxen 1 och 12 samt del av Mossenskolan 1 (som berör förskolan Sagomossen).

Plan- och miljönämnden beslutade 2015-01-15 om start av ny detaljplan för Ekoxen 1 och 12 samt Mossenskolan 1.

Plan- och miljönämnden beslutade angående planbesked 2015-09-17 att nämnden är beredd att medverka till att ny detaljplan upprättas för Brandmannen 15 och att planprövningen ska ingå i den detaljplan som startade i februari 2015 för Ekoxen 1 och 12 samt del av Mossenskolan 1 (som berör förskolan Sagomossen).

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv (miljöbalkens tredje kapitel). Riksintresset rör områden i anslutning till vattendrag, i Motalas fall rör det områden kring Vättern. Inom intresseområdet ska mark- och vattenområden samt fysisk miljö som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet, skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planområdet ligger också inom riksintresse för totalförsvaret, influensområde för lufterum, stoppområde för höga objekt. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintressena.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet gränsar till Mossenplan som är en kommunägd grönyta med fotbollsplaner. Miljön runt Mossenplan präglas av en tydlig karaktär där grönska är inbäddad längs med gatorna. De stora kastanjeträden bedöms vara speciellt värdefulla för området. Att behålla träden i så stor utsträckning som möjligt är av betydelse för gaturummets sammanhållning. Kastanjeträden utmed Prinsgatan, Kaptensgatan, Ulagxgatan och Nämndemansgatan är nyckelbiotopskyddade. För dessa träd som ligger inom kvartersmark gäller förbud mot trädfällning. 10 meter breda remsor in på kvartersmark planläggs därför med bestämmelsen n1, allé- trädplantering i en rad. Detta för att skydda kastanjeträden och därmed karaktären vid Mossenplan. För kastanjeträd utmed Prinsgatan gäller samma princip som nuvarande, träden står på kvartersmark intill gång- och cykelvägen som även den föreslås ligga kvar i befintligt läge. Flera mindre kastanjeträd finns idag utmed den allmänna parkeringen utmed Prinsgatan. Träden har haft dåliga förutsättningar att växa sig stora på grund av andelen hårdgjord yta som omringar dem. Dessa träd är inte nyckelbiotopskyddade enligt bedömning av Länsstyrelsen och kommer i samband med omläggning av Prinsgatan (se mer under kap gator och trafik) och fastighetsreglering med exploatören för Brandmannen 15 att behöva avverkas.

Miljön inom kvartersmark bör samordnas så att träd, planteringar och häckar iordningställs för att överensstämja med områdets miljö. Särskilt viktig blir denna aspekt om större ytor för parkering än vad som kan förutsättas idag blir aktuellt.



Inbäddad grönska vid Brandmannen 15, sett från Kaptensgatan



Kastanjeträd som omsluter Motalavallen

För att möjliggöra exploatering av flerbostadshus för Brandmannen 15 kommer totalt två större kastanjeträd att behöva tas ner intill korsningen Prinsgatan/Lagmansgatan. Det finns dock ett värde i kastanjeträdet närmast korsningen. Samhällsbyggnadsenheten bedömer att detta träd utgör en viktig del i områdets karaktär och binder ihop Rådmansplan med Mossenplan. Därför föreslås ytan inte planläggas med byggrätt, eller med egenskapen parkering, utan förses med prickad mark som en försiktighetsåtgärd för att kunna bevara trädet så länge som möjligt. Marklovplikt för trädfällning bedöms dock inte som relevant för aktuellt träd. Sammantaget bedöms inte exploateringen medföra oacceptabel påverkan på området miljövärden eller dess betydelse för karaktären.



Tre kastanjeträd vid korsningen Prinsgatan/Lagmansgatan. De två närmast i bild behöver tas bort för att möjliggöra nyexploatering av flerbostadshus. Det bortre trädet (mot Rådmansplan) kommer dock att behållas



Mindre kastanjeträd insprängda i befintlig allmän parkering med sämre förutsättningar till att växa. Träden kommer tas ner i samband med fastighetsreglering och omläggning av Prinsgatan

Geotekniska förhållanden

Del av Mossenskolan 1 (område B) syftar till att bekräfta redan befintlig bebyggelse. En geoteknisk undersökning har därför inte bedömts vara nödvändig för denna del.

För området A, C och D har geotekniska utredningar genomförts av SWECO Civil. De geotekniska utredningarna¹ ska läsas och tolkas av en fackman inom geoteknik och förstås i sitt sammanhang.

Enligt SGU:s kartor består området av karbonrika sedimentära bergarter och ligger 20-30 meter under befintlig markyta. Jorden i området består enligt kartan av sand. Det är små variationer i markhöjderna och det totala området anses plant.

Kommunens konsult inom Geoteknik anser att det kan vara bra att göra en skadebesiktning av omgivande fastigheter, samt vibrationsmätning under pålningsarbetet.

Fastigheterna Ekoxen 1 och 12

Markytan består av ett 0,3 meter djupt lager med vegetations/mulljord/fyllnadsmaterial som sedan övergår till ett tunt skikt med organisk lera. Därunder följer lera som vid djupet ca 2,0 meter blir något siltig. Från ca 3,0 meters djup består jorden av lerig morän med ett ca 2,5 meter tjockt lager med sandig siltig lera vid 6,0 meters djup innan jorden återgår till lerig morän.

Innan grundläggningen kan påbörjas ska matjord, organisk jord och lösa jordskikt ner till ca 0,5 meters djup, schaktas bort. Grundläggning av nybyggnation föreslås ske med friktions- eller kohesionspälar, där bedömd längd för pälarna beräknas bli mellan 9,0–13 meter. Blivande

¹

SWECO Civil AB, Geoteknisk PM, Kv. Ekoxen 1 och 12, Motala 2016-05-13

SWECO Civil AB, Geoteknisk PM, Mossenskolan 1, Motala 2016-05-13

SWECO Civil AB, Geoteknisk PM, Kv. Brandmannen 15, Motala 2016-05-13

entreprenör dimensionerar antalet pålar beroende på lastens storlek från blivande byggnader. Markgrunden består av lerjordar som är känsliga mot störningar och kan därmed ha negativ påverkan på totalstabiliteten och leda till skred. Marken innehåller även silt, som vid vattenöverskott förlorar sin hållfasthet och övergår till flytande form. Det bör undvikas att utföra schakt- och fyllningsarbeten vid nederbörd, i tjällossningsperioder samt i tjälad jord.

Yta för grundläggning ska utgöras av väl avjämnad och ostörd schaktbotten, där avslutande schaktning ska utföras försiktigt och med skopa utan tänder. Efter avslutad schakt ska schaktbotten skyddas omgående mot vatten och mekanisk påverkan. Vid otjänlig väderlek påförs skyddande skikt direkt i samband med schaktningsarbetet. I annat fall görs det omedelbart efter det att kontroll av schaktbotten utförts. Schaktning i förekommande jordlager bedöms kunna ske med släntlutning på max 1:5 under förutsättning att grundvattenytan ligger, eller är sänkt till, minst 0,5 meter under schaktbotten. Vid behov av grundvattensänkning utförs det i pumpgröpar, placerade utanför bottenplattan. Belastning på släntkrönet bör inte vara närmare än 1 meter. Fyllning får inte utföras med eller mot tjälad jord. För att filterkriterierna ska uppfyllas, utläggs övergångslager eller geotextil mellan naturlig lagrad jord och fyllning samt mellan fyllningar med olika kornstorleksfördelningar.

Fastigheten Mossenskolan 1

Markytan består av ett 0,5 m djupt lager av vegetation/mulljord med underliggande lager av finsand/silt. Därefter följer siltig lera med ett ca 0,5 meter tjockt sandskikt vid 3,0 meters djup och ett tunt skikt av silt vid ca 4,0 meters djup. Mot djupet övergår jorden till lerig morän.

Grundläggning av nybyggnation föreslås ske med friktions- eller kohesionspålar, där bedömd medellängd för pålarna beräknas bli ca 12 meter. Blivande entreprenör dimensionerar antalet pålar beroende på lastens storlek från blivande byggnader. Matjord/organisk jord, stubbar, rötter och lösa jordskikt ska schaktas bort innan grundläggningen påbörjas. Marken innehåller siltjord, som vid vattenöverskott förlorar sin hållfasthet och övergår till flytande form. Det bör undvikas att utföra schakt- och fyllningsarbeten vid nederbörd, i tjällossningsperioder samt i tjälad jord. Markgrunden består även av stora halter av lera som vid ogynnsamma omständigheter kan påverka totalstabilitet negativt och ge risk för skred.

Yta för grundläggning ska utgöras av väl avjämnad och ostörd schaktbotten, där avslutande schaktning ska utföras försiktigt och med skopa utan tänder. Efter avslutad schakt ska schaktbotten skyddas omgående mot vatten och mekanisk påverkan. Vid otjänlig väderlek påförs skyddande skikt direkt i samband med schaktningsarbetet. I annat fall görs det omedelbart efter det att kontroll av schaktbotten utförts. Schaktning i förekommande jordlager bedöms kunna ske med slänt under förutsättning att grundvattenytan ligger, eller är sänkt till, minst 0,5 meter under schaktbotten. Vid behov av grundvattensänkning utförs det i pumpgröpar, placerade utanför bottenplattan.

Slänter ska inte göras brantare än 1:2 samt att belastning på släntkrönet inte bör vara närmare än 1 meter. Fyllning får inte utföras med eller mot tjälad jord. För att filterkriterierna ska uppfyllas, utläggs övergångslager eller geotextil mellan naturlig lagrad jord och fyllning samt mellan fyllningar med olika kornstorleksfördelningar.

Fastigheten Brandmannen 15

Markytan i den nordöstra och centrala delen av området består generellt av vegetation/mulljord/fyllnadsmaterial med underliggande lager av organisk silt med inslag av sand ner till ca 1,5 meters djup. Därefter följer lerjordar med mäktiga partier med höga halter av silt och inslag av sand ner till djup mellan 3,5–5,0 meter. I den sydvästra delen av området består markytan vegetation/mulljord/fyllnadsmaterial till ett djup av 0,5 meter. Resterande underliggande skikt består främst av lera med partier med silt och sand förutom vid ca 4,5 meters djup där det ligger lerig morän med en mäktighet av 1,0 meter. Mot djupet övergår samtliga jordar till lermorän.

Innan grundläggningen kan påbörjas ska matjord, organisk jord och lösa jordskikt schaktas bort. Grundläggning av nybyggnation föreslås ske med friktions- eller kohesionspålar, där bedömd medellängd för pålarna beräknas bli ca 9,0–12 meter. Det påträffades berg vid 9,0 meters djup och här kan grundläggningen utföras med stödpålar. Blivande entreprenör dimensionerar antalet pålar beroende på lastens storlek från blivande byggnader. Marken innehåller silt, som vid vattenöverskott förlorar sin hållfasthet och övergår till flytande form. Det bör undvikas att utföra schakt- och fyllningsarbeten vid nederbörd, i tjällossningsperioder samt i tjälad jord. Markgrunden består även av stora halter av lera som är känsliga mot störningar och kan därmed ha negativ påverkan på totalstabiliteten och leda till skred. Yta för grundläggning ska utgöras av väl avjämnad och ostörd schaktbotten, där avslutande schaktning ska utföras försiktigt och med skopa utan tändar. Efter avslutad schakt ska schaktbotten skyddas omgående mot vatten och mekanisk påverkan. Vid otjänlig väderlek påförs skyddande skikt direkt i samband med schaktningsarbetet. I annat fall görs det omedelbart efter det att kontroll av schaktbotten utförts.

Schaktning i förekommande jordlager bedöms kunna ske med släntlutning på max 1:1,5 under förutsättning att grundvattenytan ligger, eller är sänkt till, minst 0,5 meter under schaktbotten. Belastning på släntkrönet bör inte vara närmare än 1 meter. Schaktning i förekommande jordlager bedöms kunna ske med slänt under förutsättning att grundvattenytan ligger, eller är sänkt till, minst 0,5 meter under schaktbotten. Vid behov av grundvattensänkning utförs det i pumpgropar, placerade utanför bottenplattan. Fyllning får inte utföras med eller mot tjälad jord. För att filterkriterierna ska uppfyllas, utläggs övergångslager eller geotextil mellan naturlig lagrad jord och fyllning samt mellan fyllningar med olika kornstorleksfördelningar.

Förorenad Mark

För fastigheten Brandmannen 18 (förskolan Trollsländan, inte inom planområdet) finns ett objekt i databasen om föroreningar från en kemtvätt aktiv 1950-1964. Byggnader på platsen brändes i början av 1960-talet. Inga klorerade lösningsmedel har detekterats i proverna för grundvatten, i trädproverna eller i inomhusluften i byggnaden på Brandmannen 18. Spår av trikloreten och tetraklireten har emellertid uppmäts i ett porgas-prov i marken. Då platsen för detta prov är uppströms kemtvätten kan mätvärdena bero på naturliga emissioner från omgivningen, eftersom det inte detekterats några klorerade lösningsmedel i något av de andra medierna. Utifrån detta förs objektet vid en fas två till riskklass 4. Det andra objektet är en servicefirma av ventilationsutrustning som funnit inom Brandmannen 15 och 16. Verksamheten var aktiv fram till 1989 och bestod i stort sett av ett kontor och lite lager. Alla arbeten utfördes hos kunden. Kommunen har även sedan tidigare hanterat föroreningar på fastigheten

Brandmannen 14 i samband med detaljplan för att omvandla den gamla räddningsstationen, år 2015. Bedömningen är att inget av områdena tidigare har använts till något som föranleder misstanke om markföroreningar.

Radon

Sveriges geologiska undersökning har gjort en kartläggning av markradonförhållandena i Motala kommun. Kartläggningen visar att planområdet tenderar att ligga inom högriskområde för markradon. Detta betyder att byggnader ska utföras minst radonskyddat.

Risk för höga vattenstånd

Enligt SMHI:s statistik är den dimensionerade nivån för Vättern 89,54 i RH1900. Marknivån vid planområdets lägsta del ligger +94,5, nästan 15 meter högre än Vätterns vattenstånd. Någon risk för vattenstånd över denna nivå bedöms inte föreligga.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om något av antikvariskt intresse skulle påträffas i samband med schaktarbete ska anmälan ske till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Ekoxen 1 och 12

Inom fastigheterna Ekoxen 1 och 12 (**område A**) föreslås en utökning av byggrätt som möjliggör tillbyggnad i upp till tre våningar och till en högsta totalhöjd av 11 meter. Befintliga byggnader har idag en byggnadshöjd av ca 10 meter. Markanvändningen föreslås bli bostäder och vård. I användningen vård inryms områden för vårdverksamhet som avser människor och som bedrivs i särskilda lokaler.



Ekoxen 1 och 12, sett från Prinsgatan



Bakgård, Ekoxen 12, sett från Prinsgatans förlängning

Idag drivs ett vårdboende i Ekoxen 1 och 12 men det kan i framtiden även komma nyttjas som bostäder. En möjlig utveckling som detaljplanen medger är nybyggnad av personal- och

gemensamhetslokaler i anslutning till befintliga hus. Bostadsstiftelsen Platen, har skissat på en möjlig disposition där en ny byggnad placeras mellan befintliga byggnader och förbinds med dessa genom inglasade arkader.



Skiss över ett möjligt nyttjande av den i detaljplanen föreslagna byggrätt för Ekoxen 1 och 12

Mossenskolan 1

Inom del av fastigheten Mossenskolan 1 (**område B**) föreslås delvis en utökad byggrätt som möjliggör en framtida utveckling av förskolan Sagomossen och påbyggnad med en våning. Den högsta totalhöjden föreslås bli 10 meter. Användningen medger endast skoländamål.



Närmast Motalavallen bekräftar detaljplanen gällande användning som gårdsmiljö. Byggrätt fastställs för komplementbyggnader om max 4,5 meter högsta totalhöjd. Högst en femtedel av ytan får bebyggas med komplementbyggnader. Detaljplanen bekräftar även den tillbyggnad som gjordes under 2012 till förskolan Sagomossen.



Närmast Motalavallen skapas en byggrätt för samlingslokaler och omklädningsrum inom markanvändningen Besöksanläggningar. Byggrätt fastställs för byggnad med en högsta totalhöjd på 7,0 meter. Detaljplanen möjliggör även en parkering som ska samordnas mellan besökare till Motalavallen och personal på förskolan Sagomossen (läs mer under trafik, parkering och utfarter).

Inom del av fastigheten Mossenskolan 1 (**område C**) föreslås en byggrätt som möjliggör tillbyggnad av flerbostadshus och radhus i upp till tre våningar och med en högsta totalhöjd på 14,0 meter. Detaljplanen reglerar så att endast halva ytan av den totala byggrätten får bebyggas. Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten, läs mer under parkering. Markanvändningen föreslås bli bostäder, vård, kontor och skola. En precisering av tillåten markanvändning inom området med utgångspunkter från Boverkets allmänna råd redogörs nedan.

B: Bostäder

Användningen bostäder bör tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

D: Vård

Användningen vård bör tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor och som bedrivs i särskilda lokaler.

K: Kontor

Användningen kontor bör tillämpas för områden med kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

S: Skola

Användningen skola bör tillämpas för områden för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet.



Område C, del av Mossenskolan 1. Här föreslås primärt område för nya bostäder i upp till tre våningar



Illustration som visar exempel på byggnation i förhållande till Prinsgatan efter det att omlokalisering av gatan skett

Med hänsyn till karaktären i området är radhus eller flerbostadshus (ex. seniorbostäder) i två-tre våningar att föredra. Men hänsyn till karaktären i området bör befintlig värdefull vegetation så långt som möjligt bevaras. Befintliga kastanjeträd som omsluter Motalavallen ska skyddas och planläggs som allé.

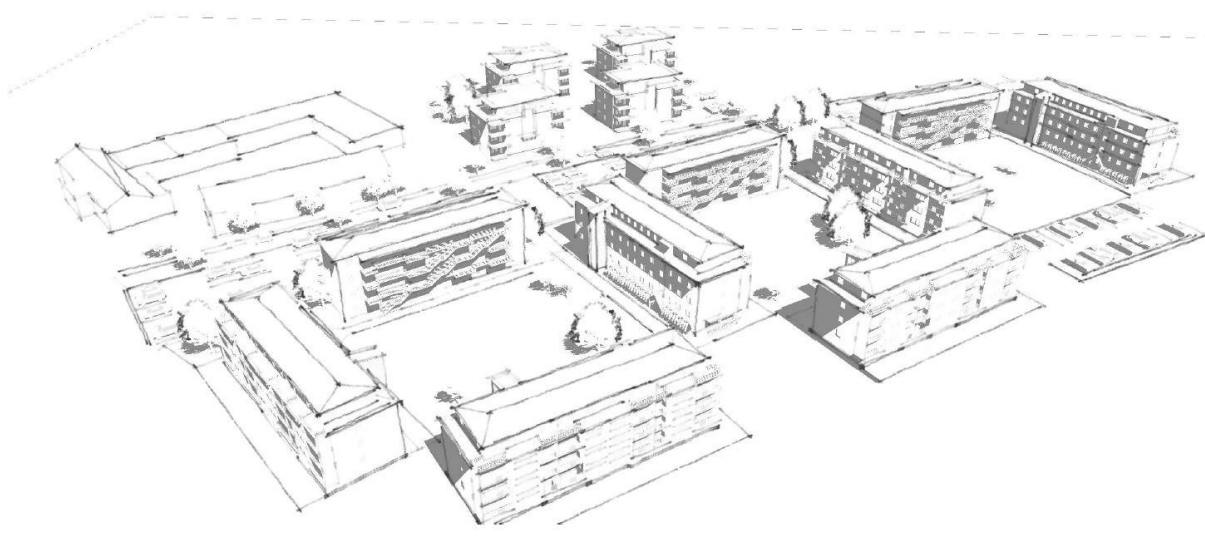


Illustration över område C och område D visar en möjlig disponering av byggrätterna

Brandmannen 15

Inom fastigheten Brandmannen 15 (**område D**) föreslås en utökning av byggrätt som möjliggör nybyggnad av tre flerbostadshus i upp till tre - fyra våningar och med en högsta totalhöjd på 16,0 meter. Byggnadernas entréer bör vara vända mot Prinsgatan och ligga i nivå med gatan för att skapa ett mer stadsmässigt rum. Byggrätten är utformad så att insyn från befintliga gavellägenheter motverkas. Balkonger ska vara vända mot innergården så att de nya flerbostadshusen, tillsammans med befintlig bebyggelse, skapar mer slutna innergårdar.

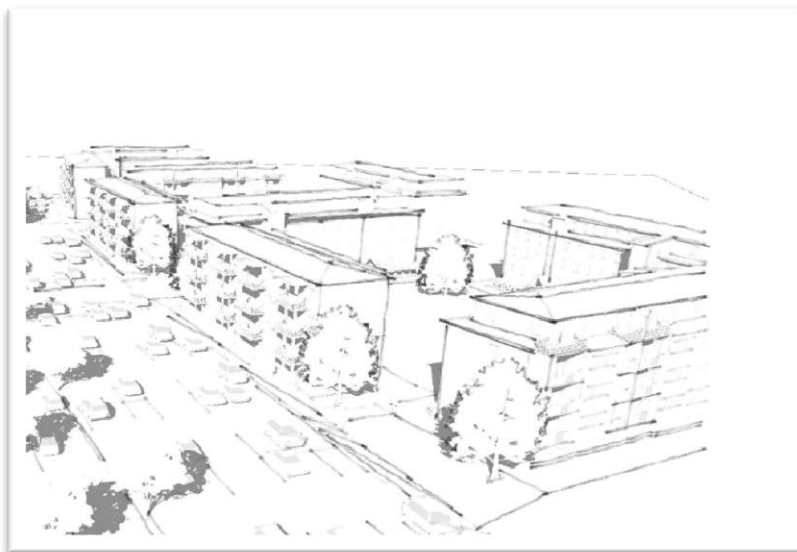


Område D, Brandmannen 15. Här föreslås förtätning med upp till tre nya flerbostadshus. Dessutom möjliggör detaljplanen påbyggnad med ett våningsplan på samtliga befintliga huskroppar



I läget för nya flerbostadshus finns idag tre termogarage som i samband med exploatering kommer tas bort

De befintliga flerbostadshusen inom Brandmannen 15 ska vara kvar och den totala bygghöjden möjliggör påbyggnad med maximalt en våning på samtliga hus. Fastighetsägaren har räknat med att möjliggöra antingen fyra stycken tvårumslägenheter alt. 8 stycken enrumslägenheter per befintligt flerbostadshus. Detta innebär att möjlighet för ca 45 nya lägenheter skapas.



Idéskisser över hur nya byggrätter för Brandmannen 16 kan disponeras

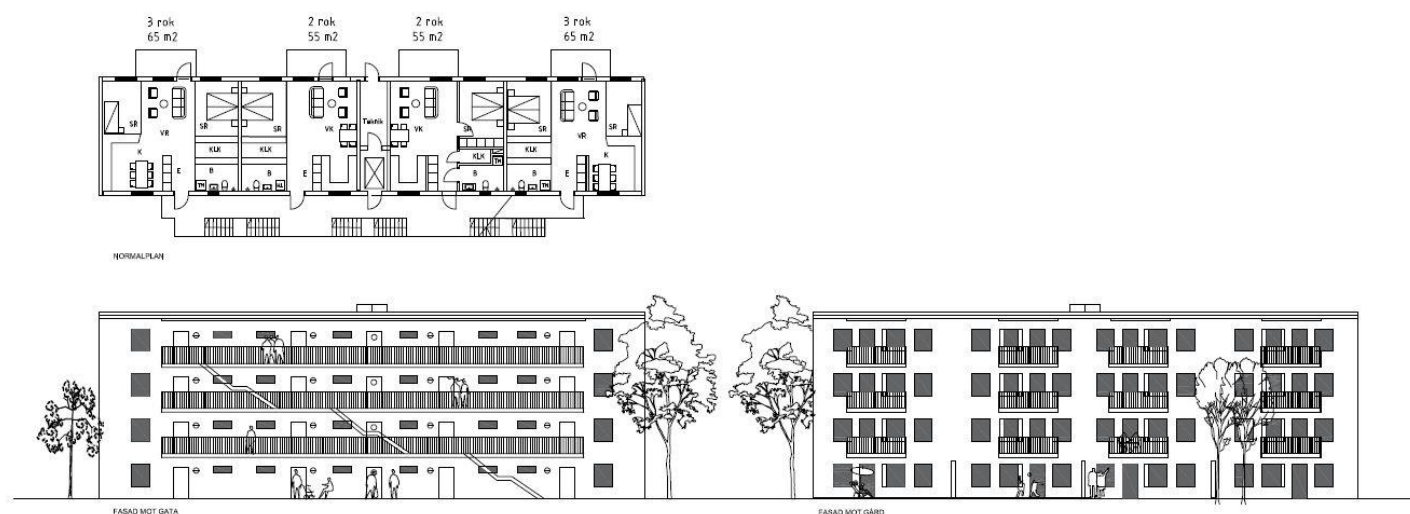


Illustration över möjlig fasad och planlösning för nya flerbostadshus inom Brandmannen 15

Befintliga flerbostadshus rymmer cirka 110 lägenheter och exploatören visar skisser som möjliggör ytterligare cirka 45 nya lägenheter fördelat på tre huskroppar. Innergårdarna på Brandmannen 15 planläggs som korsmark. Marken får bebyggas med komplementbyggnader i upp till 4,5 meters högsta totalhöjd. Högst en femtedel av varje avgränsad yta med korsmark får bebyggas med komplementbyggnader.

Inom fastighetens sydöstra del (mot Brandmannen 14) föreslås en byggrätt för parkering där det är möjligt att bygga ett parkeringsdäck med en högsta totalhöjd av 7,0 meter.

Tillgänglighet

Topografin inom området ger goda förutsättningar att skapa ett tillgängligt boende. I befintliga flerbostadshus inom Brandmannen 15 finns idag inga hissar. Vid påbyggnad med en våning så kommer krav på hiss att tillkomma i bygglovet.

Offentlig Service

Inom planområdet finns Motalas största förskola, Sagomossen. Närmaste skola är Zederslundsskolan (högstadiet) som ligger inom ett par hundra meter från planområdet. Området ligger i bra förbindelser till båda skolorna. Inom ett antal hundra meter finns även Motala Lasarett.

Arbetsplatser och kommersiell service

En mindre livsmedelsbutik finns i närområdet och Motala centrum ligger inom en kilometer från planområdet. Agneshögs verksamhetsområde finns inom 200 meter väster om planområdet.

Rekreation

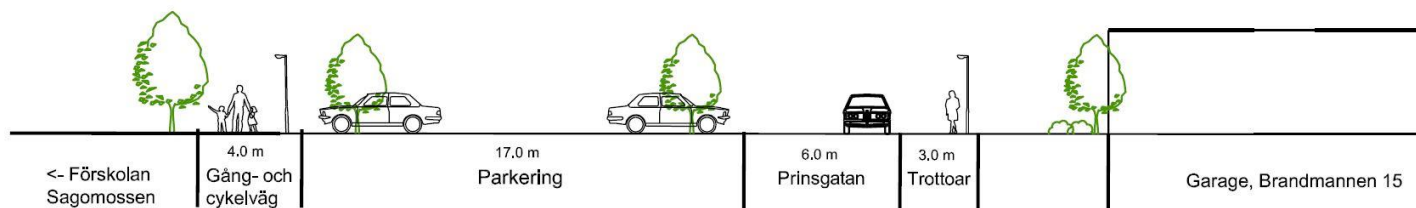
Lek och rekreation

I anslutning till planområdet ligger Motalavallen som är en välanvänd fotbollsplan. Motalavallen uppnår 27 600 kvm i areal. I detaljplanen föreslås en ny byggrätt för samlingslokaler till fotbollsföreningen LSW samt tillhörande parkering. Byggrätten uppnår 1100 kvm i areal och med en högsta totalhöjd på 7,0 meter. Till förskolan hör en gård för utelek som anlades under 2013 och som vetter mot Motalavallen.

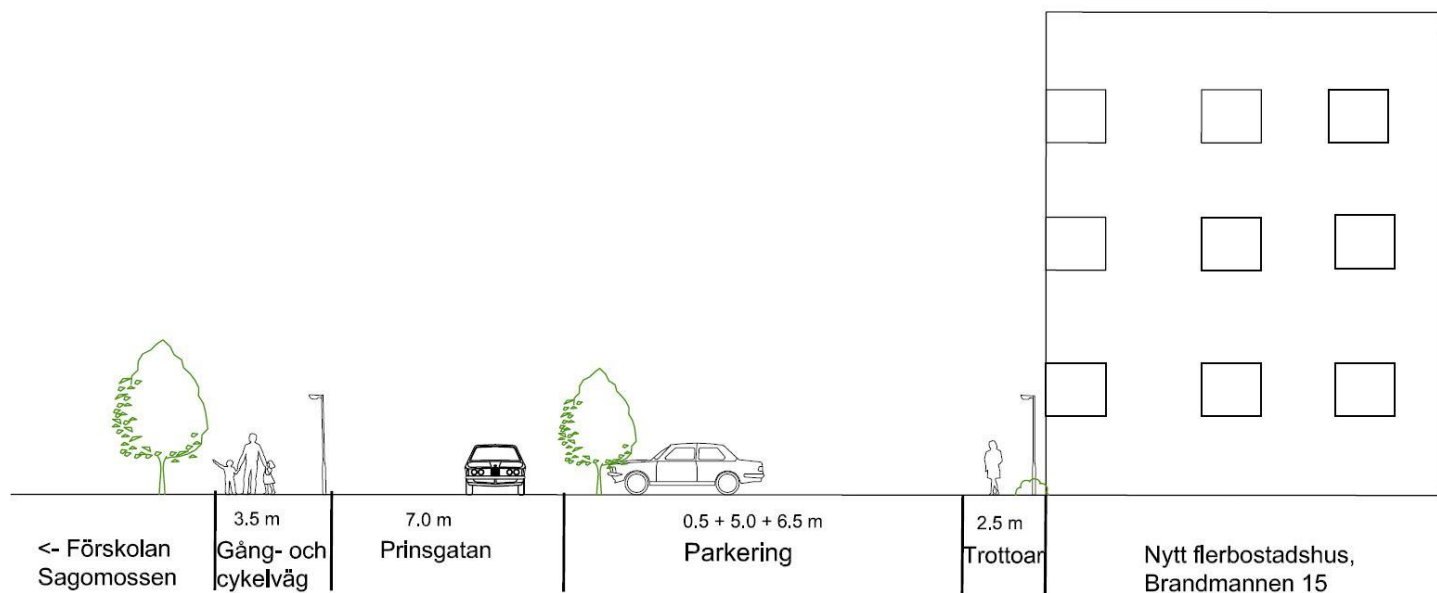
Gator och trafik

Trafik, parkering och utfarter

Detaljplanen föreslår en omdaning av Prinsgatan och befintlig allmän parkering. Prinsgatan hamnar i samma läge som parkeringen ligger idag. De nya byggrätterna har dragits ut där gatan ligger idag för att kunna minska insyn vid gavlar på befintliga flerbostadshus inom fastigheten Brandmannen 15. Fastighetsägaren till Brandmannen 15 önskar förvärva marken och utveckla boendeparkering till såväl befintliga som nya lägenheter. Idag hyr fastighetsägaren parkeringen av kommunen genom ett arrende om totalt 34 parkeringsplatser. Kommunen har inget eget behov av att ha kvar parkeringen i sin ägo. Förskolans personalparkering bedöms istället kunna samordnads med den parkering som i detaljplanen föreslås för fotbollsföreningen intill Motalavallen. Parkeringsmöjligheter för avlämning vid förskolan kommer finnas kvar i samma läge som idag, med angöring från Prinsgatan, över gång- och cykelvägen som kommer att kompletteras med hastighetssänkande åtgärder.



Sektion över nuvarande förhållanden utmed Prinsgatan



Sektion över föreslagen omdaning av Prinsgatan



Prinsgatan i sitt befintliga läge t.v. och parkering t.h. Detaljplanen föreslår omlokalisering av gatan för att möjliggöra byggnation av tre nya flerbostadshus i anslutning till fastigheten Brandmannen 15. För att möjliggöra detta måste Prinsgatan och parkeringen byta läge

Parkering och avlämning vid förskolan Sagomossen

Den nya parkeringen utformas av fastighetsägaren för Brandmannen 15. Det är önskvärt från kommunens sida med en gestaltning där träd och grönska är inbäddade för att stärka den lummiga karaktär som finns i området.

I läget för nybyggnation på Brandmannen 15 står idag tre stycken termogarage som används av de boende inom fastigheten. I och med nybyggnationen kommer dessa parkeringsplatser gå förlorade, samtidigt som behovet av parkering ökar. Därför föreslås att parkering för de boende inom fastigheten Brandmannen 15 även ska lösas inom innergården med angöring från Lagmansgatan. En byggrätt föreslås med en högsta totalhöjd av 7,0 meter, detta för att möjliggöra parkeringsdäck. Med föreslagna åtgärder (omläggning av Prinsgatan samt byggrätt för parkeringsdäck) skapas ca 110 parkeringsplatser, det finns även 30 parkeringsplatser i de befintliga termogaragen. Dessa 30 platser kommer dock gå förlorade den dagen de nya byggrätterna utmed Prinsgatan utnyttjas. Dessutom finns det 20 parkeringsplatser i källarplan på flera av de befintliga flerbostadshusen inom Brandmannen 15.

Enligt kommunens gällande riktlinjer för parkering ska bostäder i flerbostadshus innehå 1,0 bilplats + 0,25 besöksplats per lägenhet. 1,25 bilplatser per lägenhet innebär för Brandmannen 15 att 137 bilplatser ska finnas till befintliga lägenheter. Idag finns totalt 84 parkeringsplatser. Efter de åtgärder som detaljplanen föreslår kommer ca 160-200 parkeringsplatser att finnas (beroende på utveckling av parkeringsdäck).

Parkeringar Brandmannen 15

Ny parkering utmed Prinsgatan	ca 70 platser
Ny parkering i markplan vid sydöstra innergården (alt 1)	ca 40 platser
Ny parkering vid anläggning av parkeringsdäck vid sydöstra innergården (alt 2)	ca 80 platser
Bef. parkering i termogarage	30 platser
Bef. parkering i källarplan	20 platser

Vid fullt nyttjande av de byggrätter detaljplanen medger kan det totala bostadsbeståndet inkl. befintliga bostäder uppgå till 200 lägenheter (110 bef lgh, 45 nya lgh utmed Prinsgatan, 45 nya lgh genom upphöjning av en våning på bef. flerbostadshus). Detta ställer med kommunens nu gällande parkeringsnorm krav på 250 parkeringsplatser. Det är fastighetsägarens ansvar att vid nybyggnation redovisa att man klarar den då gällande parkeringsnorm vid ansökan om bygglov. Flera lösningar på parkering kan bland annat vara att utveckla fler platser i källarplan i nya flerbostadshus, ianspråkta del av befintliga innergårdar eller genom skaft mot vägarna. Fler parkeringar kan lösas genom köp eller nyttjanderättsavtal för allmänna parkeringar alternativt genom servitut på annan fastighet. Avsteg från parkeringsnormen kan komma att bli aktuellt då planområdet enligt riktlinjerna ligger beläget i område som hänförs till "Motala stad utanför centrum". Hyresgästernas bilinnehav underskrider i dagsläget antalet befintliga parkeringsplatser. Bostadsläget, ganska centralt i staden, talar för en fortsatt ganska låg grad av bilinnehav bland hyresgästerna. Dessutom arbetar Motala kommun med framtagande av nya riktlinjer för parkering där Kommunstyrelsen har gett Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att utreda nya normer för parkering. Riktlinjerna beräknas antas 2017 och innebär en markant sänkning av krav på parkering. Till skillnad från dagens norm på 1,25 parkering per lägenhet föreslås 0,6-0,8 parkeringar per lägenhet.



Ny parkering för boende inom Brandmannen 15 skapas till följd av Prinsgatans omläggning som sker i syfte att möjliggöra tre nya flerbostadshus i samma läge som termogaragen står idag.

Ny parkering för boende inom Brandmannen 15 föreslås inom befintlig gårdsmiljö för att klara av att uppfylla kommunens krav på antal parkeringsplatser. Angöring sker från Lagmansgatan. Byggrätt skapas för att möjliggöra parkeringsanläggning med en totalhöjd på 7,0 meter.

För fastigheterna Ekoxen 1 och 12 så finns idag inga parkeringsplatser kopplade till fastigheten. Fastighetsägaren, Bostadsstiftelsen Platen, hänvisar istället till sitt överskott av parkeringar i Gamla stan, ca 100 meter söder från det nu aktuella planområdet. Parkeringsplatser för rörelsehindrade måste dock rymmas inom fastigheten.

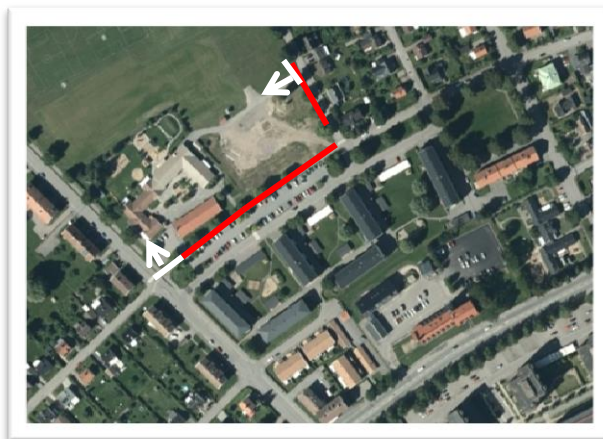
För den obebyggda tomten på Mossenskolan 1 ska parkering i första hand tillgodoses inom den egna fastigheten. Exploatören dimensionerar parkeringar efter eget parkeringsbehov. Antalet parkeringar bör inte underskrida det som anges i kommunens parkeringsriktlinjer om inte annat parkeringsbehov kan redovisas och motiveras i en särskild utredning. Parkeringsbehovet redovisas i samband med bygglovprövning.

Utfarter



Förskolan Sagomossen tar idag emot transporter till sitt kök genom en tillfart från Nämndemansgatan. Tillfarten planläggs och bekräftas i detaljplanen med användningen GATA. På samma tillfart från Nämndemansgatan nås även den parkering som föreslås samordnas mellan besökare till Motalavallen och förskolans personal samt de nya bostäderna på Mossenskolan 1.

Projektering av utfarter ska ske i samråd med tekniska förvaltningens planeringsenhet då det är av stort vikt att utfarten inte kommer i konflikt med de biotopskyddade kastanjeträden som inramar Mossenplan. Det är exploatören som i bygglovskedet ska visa upp en situationsplan för hur utfarter och parkering ska samordnas.



Utfartsförbud gäller för Nämndemansgatan och delvis Prinsgatan med undantag från samordnade utfarter enligt illustrationen. För Ekoxen 1 och 12 ska även parkering för rörelsehindrade finnas. I övrigt så bör en samordnad parkering finnas för Ekoxen 1 och 12 för att inte fordon ska backas direkt ut på Kaptensgatan.



Utfartsförbud gäller från den nya parkeringen, intill byggrätter på Brandmannen 15, och mot Kaptensgatan. Detta i och med läget intill korsningen Kaptensgatan/Prinsgatan. Angöring föreslås därför ske från Prinsgatan. För parkering på innegård föreslås angöring via Lagmansgatan.

Gång- och cykeltrafik

Idag finns cykelväg utmed Kaptensgatan samt längs Prinsgatan. En kompletterande cykelväg föreslås mellan skolområdet och de nya bostäderna för att säkrare kunna angöra Motalavallen.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns vid Drottninggatan. Avståndet dit är ca 200 meter.

Störningar

Motala kommuns gatukontor har genomfört trafikmätningar² utmed Kaptensgatan och Prinsgatan i syfte att ta fram underlag för att kunna analysera vägtrafikbuller inom området.

En trafikmätning genomfördes under två vardagar utmed **Prinsgatan** (resultatet inkl. mätningar i båda riktningar):

Medelhastighet: 22 km/h

Maxhastigheten 37 km/h.

VaDT (vardagsmedeldygnstrafik) totaltrafik (medeltrafik per dag): 619 fordon/dygn, varav 14 tunga fordon.

ÅDT (årsmedeldygnstrafik) totaltrafik (90 % av VaDT): $619 \cdot 0,9 = 557$ fordon/dygn, varav 12 tunga fordon.

En framtida ökning av trafiken räknas enligt standard + 1,04 % årligen för trafiken under 10 års tid vilket resulterar i en totaltrafik på 618 fordon/dygn varav 14 tunga fordon.

En trafikmätning genomfördes under fyra vardagar utmed **Kaptensgatan** (resultatet inkl. mätningar i båda riktningar):

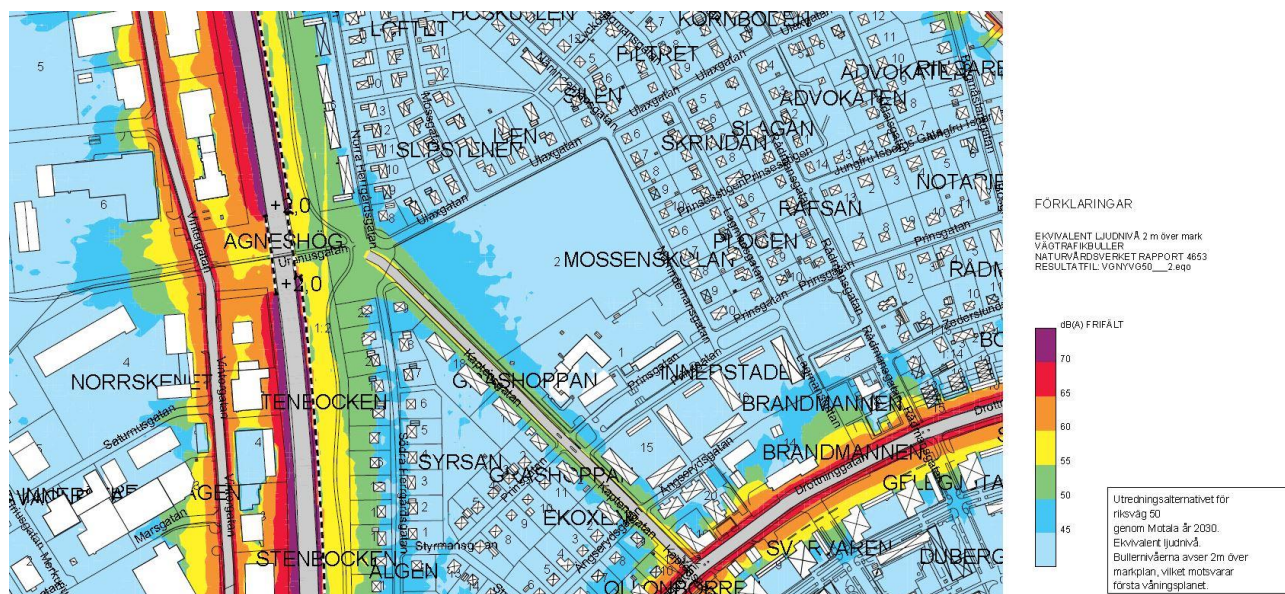
Medelhastighet: 32 km/h

Maxhastighet: 88 km/h

² Trafikrapport Kaptensgatan samt Prinsgatan 16/11/15

En framtida ökning av trafiken räknas enligt standard + 1,04 % årligen för trafiken under 10 års tid vilket resulterar i en totaltrafik på 1713 fordon/dygn varav 72 tunga fordon.

Under mätningsperioden för trafik utmed Prinsgatan och Kaptensgatan så pågick ett större omdaningsprojekt av Drottningplan. Med anledning av arbetsområdet hänvisades trafik via Kaptensgatan. Tekniska förvaltningens planeringsenhet uppskattar att 10-30 % av den totala trafiken kan dras bort med anledning av att fler trafikanter under tiden valde omledningsvägen via Kaptensgatan. Äldre trafikmätningar är inte aktuella att analysera eftersom de är från innan Motalabron och riksväg 50 byggdes, då Kaptensgatan fortfarande var kopplat direkt till Agneshögsområdet. Idag är vägen stängd för genomfartstrafik och trafikmängderna har minskat markant. En vägtrafikbullerutredning från genomförandet av riksväg 50 visar på nivåer inom aktuellt planområde. Kommunen bedömer att det inte skett några väsentliga förändringar i vägtrafiken sedan utredningen gjordes 2008.

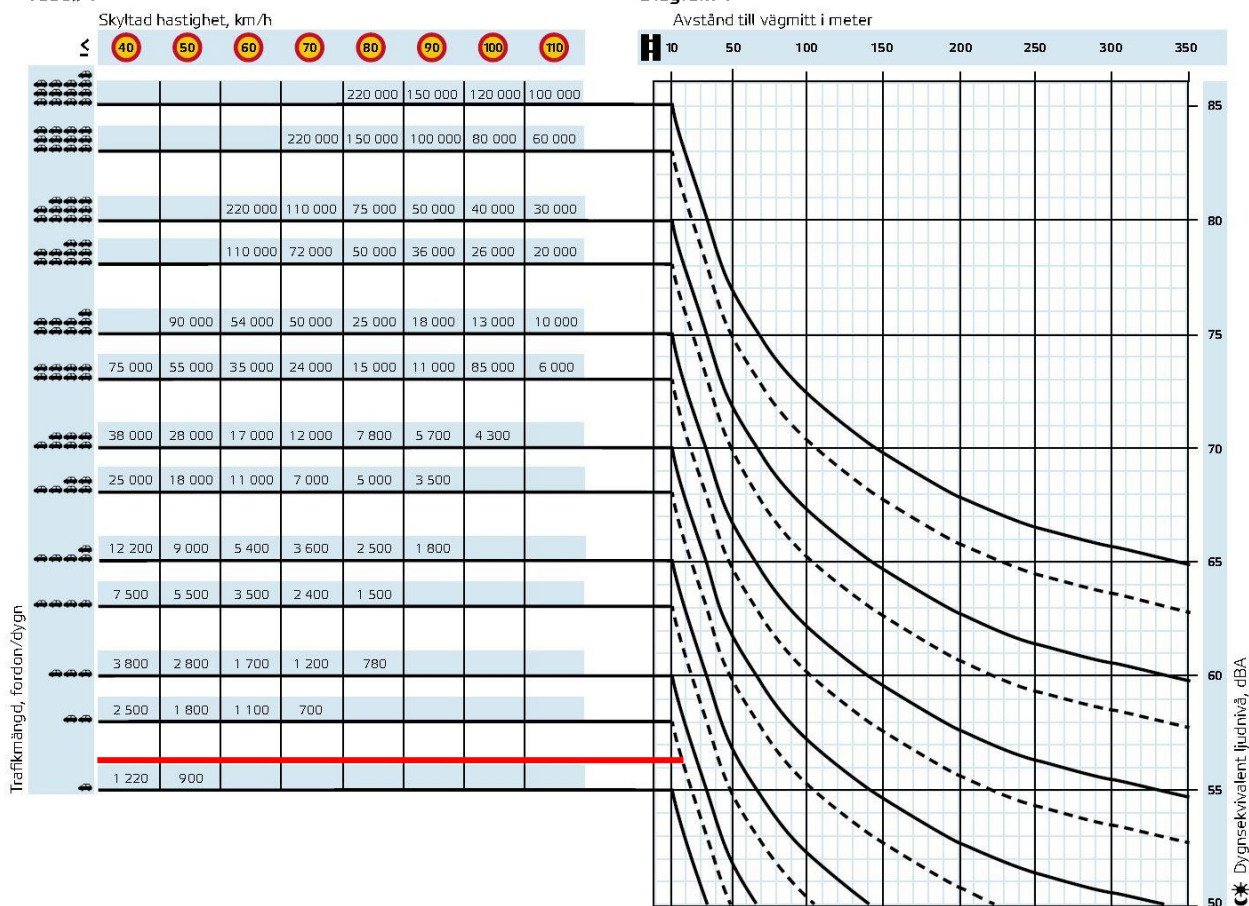


Kommunen har även tillämpat Boverkets modell för att översiktligt kunna bedöma ekvivalenta bullernivåer från vägtrafiken³. Modellen är tillämpbar för bostäder om 1-5 våningar. Modellen förutsätter fri sikt mellan väg och mottagare och en normal trafiksammansättning.

Indata till modellen ska bland annat vara avstånd till vägmitt i meter. Utgångspunkt är det sämsta läget, dvs. från Brandmannen 15 (befintlig byggnad) till vägmitt på Kaptensgatan, vilket når ca 14 meter. Skyltad hastighet längs Kaptensgatan är 40 km/h. Trafikmängden räknas fordon/dygn, vilket baseras på gatukontorets trafikmätning om 1716 fordon/dygn – 20 % (genomsnitt av ökad trafik med anledning av omdirigering i samband med vägarbete Drottningplan) = 1372 fordon/dygn. Resultatet av Boverkets beräkningsmodell visar att vägtrafikbuller utmed Kaptensgatan uppnår ca 56 dBA.

³ Boverket, Hur mycket bullrar vägtrafiken, information från Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting om hur du enkelt och snabbt kan beräkna utbredningen av buller från vägtrafik, 2016

Tabell 1



Samhällsbyggnadsenheten anser inte att det föranleds en mer utförlig bullerutredning med nya utbredningskartor. Inom området Mossen finns inga noder eller genomfartsvägar som alstrar trafik utöver boendetrafiken och trafiken till förskolan Sagomossen. I samband med anläggning av riksväg 50 stängdes den tidigare förbindelsen vid Kaptensgatan/Ulaxgatan mot Agneshög vilket har minskat trafiken i området avsevärt. Bostäder utmed Kaptensgatan ska dock vara vända så att en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till höst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00–06.00.

För vägtrafikbuller utmed Prinsgatan uppnår endast mätningen 618 fordon/dygn, vilket enligt Boverkets metod till och med är en för låg siffra för att kunna räkna på trafikbuller. Samhällsbyggnadsenheten anser inte att det föranleds en bullerutredning för bostäder utmed Prinsgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

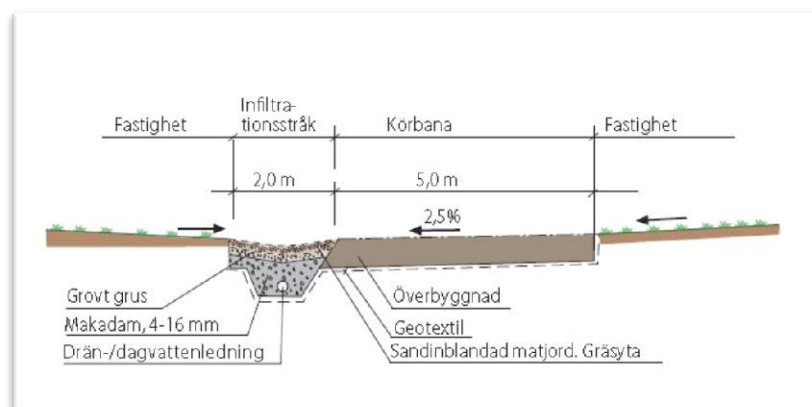
Området kan anslutas till befintliga kommunala ledningsstråk som följer lokalgatorna.

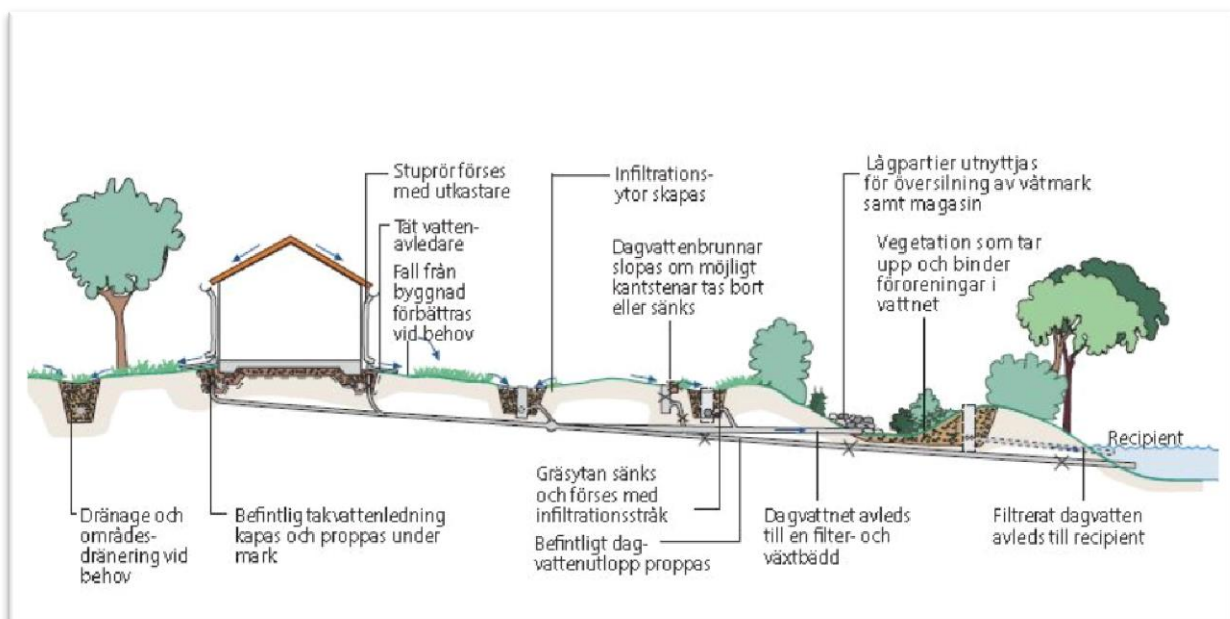
Dagvattenhantering

Enligt Motala kommuns dagvattenpolicy ska i första hand dagvatten omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten till det kommunala ledningsnätet för

dagvatten. Då det för marken i detaljplaneområdet inte är lämpligt för att infiltrera ska takvatten och andra ytor avledas till en byggd infiltrationsyta med dräneringsledning för att fördröja vattnet innan det leds vidare till det kommunala dagvattenledningsnätet. Då ledningsnätet för dagvatten är hårt belastat vid regn behövs fördröjning på tomtmark innan det leds till kommunal ledningsnätet. Om källare anläggs ska pumpning ske av dränvatten till fördröjningsyta innan det avleds till kommunal dagvattenledning.

Mossenplan är enligt ÖP06 reserverat för infiltration och fördröjning av dagvatten. De kommunala dagvattenledningarna i området är hårt belastade vid regn. En fördröjningslösning för dagvatten skulle vara en bra avlastning för systemet. VA-huvudmannen anser att detta skulle kunna vara möjligt att åstadkomma på fastigheten Mossenskolan 2 och på parkområdet vid Rådmansplan. På Mossenskolan 2 är det en yta i övre vänstra hörnet och längs med Kaptensgatan. En fördröjning kan bestå en öppen lösning som en damm eller en sluten lösning som en tank/magasin alternativt en kombination av båda. I samråd med fastighetsägare behöver en utredning kring dagvattenhantering genomföras för att besluta detaljer om hur mycket dagvatten som skulle behöva fördröjas och vilka lösningar som är tänkbara på respektive fastighet.





Exempel på dagvattenlösningar för område kring Mossen. Figurerna är från Svenskt vatten p105

Detaljplanen förbjuder inte källarplan eller parkeringar i källarplan i området, dock ska fastighetsägare noggrant visa att man byggnadstekniskt kan lösa frågan gällande dränvatten/grundvatten/dagvatten då området är översvämningsdrabbat.

Grundvattenförekomst SE648851-146082 (Motala-Klockrike) sammanfaller med planområdet. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är bedömningen att ingen risk finns att kemisk och kvantitativ status inte uppnås 2021. Ramdirektivet för vatten syftar till att vi ska uppnå en långsiktigt hållbar förvaltning av vattenresurserna. Markanvändningen får därför inte försämra vattenkvaliteten.

Grundvattenförekomst SE648922-501877, sammanfaller med planområdet. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) finns det risk att kemisk status inte kan uppnås 2021. Ingen risk föreligger för kvantitativ status. Hela förekomstens markanvändning utgörs av tätort samt närhet till förorenade områden, miljöfarlig verksamhet m.m. vilket bedöms riskera att påverka vattenkvaliteten. Om grundvatten ska skyddas måste åtgärder, t.ex. täta rör, effektiva renings- och bortledningssystem användas.

Värme

Inom planområdet finns fjärrvärme kopplat till respektive fastighet. Området är och kommer fortsatt vara anslutet till fjärrvärme. Kommunen har dock inte möjlighet att föreskriva att detta ska vara den faktiska uppvärmningskällan till de olika flerbostadshusen. Dock anges i gällande översiktsplan (ÖP06) att fjärrvärmeanslutning vid nybyggnation i Motala och Borensbergs tätorter i första hand ska prioriteras, alternativt annan energikälla med flexibel lösning. Fjärrvärmeverket eldas med biobränsle varför det från klimatsynpunkt är ett angeläget alternativ.

El

De nya flerbostadshusen i de olika områdena ansluts till Vattenfalls elnät. Byggrätt för en ny transformatorstation föreslås till fastigheten Mossensskolan 2. Ett u-område för underjordiska ledningar säkerställs från Nämndemansgatan och till den föreslagna platsen för transformator.

Avfall

På parkeringen längs Prinsgatan finns idag en återvinningsstation. I och med omläggning av gatan och parkeringen samt att parkeringen säljs från kommunens ägo så kan inte längre återvinningsstationen vara kvar. Angöring för personfordon samt för tömning har heller inte fungerat på platsen och bilister är idag tvungna att köra genom parkeringsytan för att komma ut efter att ha lämnat sitt avfall. Samhällsbyggnadsenheten har i samråd med FFI och kommunens avfallsenhet föreslagit en omlokalisering.

För omhändertagande av avfall gäller kommunens föreskrifter om avfallshantering. Avfall ska omhändertas genom källsortering och de nya byggnaderna ska dimensioneras därefter. Mer information finns att läsa i handbok för avfallsutrymmen utgiven av Avfall Sverige. För fastigheten Ekoxen 1 och 12 så föreslås bygg rätt för flerbostadshus mellan befintliga hus. På platsen finns idag sophanteringhus och förråd. För att möjliggöra sophantering även efter sammanbyggnad av befintliga hus så föreslås bygg rätt för komplementbyggnader utmed Prinsgatans förlängning samt Ängserydsgatan om 4 meter korsmark.

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.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Den samlade bedömningen är att planen ej medför betydande miljöpåverkan. Bostäder i sig medför relativt liten påverkan på miljön- inga utsläpp, störningar eller uttag av naturresurser. Exploatering av området berör/påverkar endast ett fåtal människor, inga ovanliga arter av djur och växter. Trafikbuller beräknas på lång sikt inte överstiga gällande riktvärden. Inga betydande störningar eller risker från närliggande verksamheter förväntas uppkomma.

Planförslaget innebär delvis en förtätning inom befintlig stadsstruktur. Planens påverkan på stadsbilden är positiv genom att delar av obebyggd mark nu bebyggs. Genom planen förstärks Mossens karaktär utmed planområdet. Planens miljöpåverkan genom förändringar i bebyggelsemiljön är acceptabel med utgångspunkten att planförslaget innebär en förtätning i en central del av staden.

Konsekvenserna av att bygga bostadshus på del av Mossenskolan 1, Brandmannen 15 och Ekoxen 1 och 12 är att närboende kan påverkas av ändrade sol- och utsiktsförhållanden, dock inte i sådan omfattning att det innebär en betydande miljöpåverkan.

Planens påverkan på de sociala förhållandena i innerstaden är positiv då ett ökat antal boende ger fler tillfällen för mänskliga möten, ökar underlag för service i innerstaden samt tillgodoser ett uttalat önskemål att få bo i innerstaden. De ekonomiska konsekvenserna av planen är ur ett samhällsbyggnadsperspektiv positiva eftersom den befintliga infrastrukturen i form av gatunät och ledningar kan användas mer effektivt.

Riksintressen, kap 3 och 4 Miljöbalken

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintressena för friluftsliv, då planområdet endast berörs i en begränsad omfattning. Riksintresset har även mindre relevans eftersom fastigheten redan är ianspråktagen. Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintressena.

Miljökvalitetsnormer, kap 5 Miljöbalken

Buller

Analys av tidigare trafikbullerutredningar samt enligt Boverkets beräkningsmodell, understiger bebyggelsen riktvärdena för trafikbuller. Den ekvivalenta och maximala ljudnivån vid fasad ligger under riktvärdena 55 respektive 70 dBA.

Luft

Miljökvalitetsnormer för luft överskrids inte⁴.

Vatten

2009 infördes EU:s ramdirektiv för vatten i svensk lagstiftning. I enlighet med direktivet tog då landets vattenmyndigheter beslut om miljökvalitetsnormer för yt- och grundvattenförekomster. Målet är att alla vattenförekomster ska uppnå normerna ”god ekologisk status” och ”god kemisk status”. Den status/norm som respektive vattenförekomst erhållit får inte försämrats.

Hela Vättern är definierad som en vattenförekomst. Vattenmyndigheten gör således ingen beskrivning eller klassning av Vättern vid Motala. Såväl den ekologiska som den kemiska statusen i Vättern har klassificerats som god, men vattenmyndigheten bedömer samtidigt att risk finns för att normen ”god ekologisk status” inte upprätthålls i sjön 2015. Planförslaget bedöms inte påverka vattenförekomsten negativt.

Samlad bedömning

En miljöbedömning ska göras för planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Mot bakgrund av ovan redovisade konsekvenser bedöms den nya detaljplanen varken medföra negativ påverkan på det berörda områdets miljövärden eller dess omgivning eller på människors hälsa och säkerhet.

Detaljplaneförslaget bedöms således inte medföra betydande miljöpåverkan som föranleder en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser.

⁴ Samverkansförbund för luft i Östergötland, SLÖ

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för standardförfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. (PMN = Plan och miljönämnden)

Samrådsbeslut, PMN	25 augusti 2016
Samråd	5 september – 3 oktober 2016
Granskning/Godkännande	14 november – 28 november 2016
Antagande, PMN	16 Februari 2017
Laga kraft	ca 4 veckor efter antagande, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen upprättas av kommunen.

Allmän plats

Motala kommun är huvudman för allmän platsmark i detaljplanen. Allmän platsmark i detaljplanen består av gata, gång- och cykelväg. Huvudmannaskap innebär att kommunen är ansvarig för att sköta drift och underhåll. Motala kommun är även huvudman för allmän platsmark i omkringliggande områden.

Kvartersmark

Kvartersmark i planområdet ägs av både kommunen och privata aktörer. Kvartersmark i planen utgörs av skola, bostad, teknisk anläggning, besöksanläggning, samlingslokal, omklädningsrum, vård och kontor.

Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark. Allt behövligt ledningsarbete på kvartersmark efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning ansvarar fastighetsägaren för.

Fastighetsägaren ansvarar också för att dagvatten inom den egna fastigheten, läs mer under ”Dagvattenhantering” på sida 25.

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten eller genom upprättande av nyttjanderättsavtal.

Kommunens konsult inom Geoteknik anser att det kan vara bra att göra en skadebesiktning av omgivande fastigheter, samt vibrationsmätning under pålningsarbetet.

Bygglov, marklov och rivningslov söks av fastighetsägaren hos plan- och miljönämnden, bygglovenheten, Motala kommun.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och Bostadsstiftelsen Platen. Planavtalet reglerar kostnader för upprättande av detaljplan.

Ett planavtal har också upprättats med tidigare ägaren till Brandmannen 15, Wetternhaus AB. Planavtalet reglerar kostnader för upprättande av detaljplan. Planavtalet har överlåts genom en separat överenskommelse till den nya ägaren till Brandmannen 15, Egirs fastigheter i Motala AB.

Markanvisningsavtal

Kommunen avser att teckna markanvisningsavtal för del av Mossenskolan 1.

Markanvisningsavtalet kommer avse byggnation av bostäder. Markanvisningen föranleds av en markanvisningstävling där den exploatör med det bidrag som av kommunen bedöms bäst uppfyller områdets förutsättningar får teckna markanvisningsavtal med kommunen.

Markanvisningsavtalet fullföljs genom tecknande av köpeavtal.

Exploateringsavtal

Detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal. Kommunen avser att ingå exploateringsavtal med Egirs fastigheter i Motala AB. Exploateringsavtal ska tecknas eftersom Egirs fastigheter i Motala AB önskar att utveckla sin fastighet vilket kräver kommunal medverkan. I exploateringsavtalet avtalas det om fördelning av ansvar och kostnader mellan parterna. I exploateringsavtalet medger kommunen att mark från Innerstaden 1:124 ska överföras till Brandmannen 15. Marköverföringen är nödvändig för att möjliggöra byggrätter för de tre nya nya flerbostadshusen inom fastigheten. Marköverföringen föranleder att Prinsgatan flyttas ca 16 meter norrut samt att anslutningspunkter för kommunalt vatten och avlopp flyttas till den nya fastighetsgränsen. Detta är åtgärder till följd av exploatörens önskan om de tre nya byggrätterna. Därför ska exploatören ersätta kommunen för dessa kostnader. Ersättning för marken samt exploateringskostnader regleras i exploateringsavtalet. För att överföra marken till Brandmannen 15 krävs en fastighetsreglering. Exploateringsavtalet innehåller även en överenskommelse om att marken ska överföras till Brandmannen 15 och ligger därmed till grund för ansökan om fastighetsregleringen, se "Fastighetsbildning" på sida 30.

Köpeavtal

Ett köpeavtal kan komma att tecknas mellan kommunen och den exploatör som får markanvisning för del av Mossenskolan 1, se "Markanvisningsavtal" ovan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsägare

Följande fastigheter ingår i planområdet:

Brandmannen 15, ägare Egirs fastigheter i Motala AB

Mossenskolan 1, ägare Motala kommun

Mossenskolan 2, ägare Motala kommun

Del av Innerstaden 1:124, ägare Motala kommun

Ekoxen 1, ägare Bostadsstiftelsen Platen

Ekoxen 12, ägare Bostadsstiftelsen Platen

Fastighetsbildning

Avstyckning av Mossenskolan 1 kan bli aktuellt vid en eventuell försäljning av till exempel den del inom Mossenskolan 1 som möjliggörs för bostäder.

En fastighetsreglering ska ske från del av kommunala fastigheten Innerstaden 1:124 till Brandmannen 15, ägd av Egirs fastigheter i Motala AB. Området som ska överföras är ca 4700 kvm. Överenskommelse om fastighetsreglering ingår i det exploateringsavtal som ska tecknas mellan parterna. Efter att exploateringsavtalet/överenskommelsen tecknats och samtliga villkor för fastighetsregleringen uppfyllts ansöker kommunen om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning ska bildas för den parkering som föreslås inom del av Mossenskolan 1. Parkeringen ska samutnyttjas mellan idrottsverksamheten och förskolan. Om utrymme finns kan det även bli aktuellt att fler fastigheter ingår i gemensamhetsanläggningen. Motala kommun ansöker och bekostar bildande av gemensamhetsanläggningen.

Servitut och rättigheter

Längs Mossenskolan 1 västra fastighetsgräns samt längs Brandmannen 15 norra fastighetsgräns finns nedgrävda ledningar för allmänna ändamål. Marken där ledningarna ligger reserveras i detaljplanen genom ett u-område. Ett u-område skapas även inom fastigheten Mossenskolan 2 där Vattenfall Eldistribution avser anlägga en ny transformatorstation. Varje ledningsägare ansvarar för att säkerställa ledningarnas läge genom lämplig rättighet samt bekostar den. Motala kommun ansöker om samt bekostar ledningsrätt avseende de kommunala vatten- och avloppsledningarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planen finansieras genom kommunens investeringsbudget. En översiktlig exploateringskalkyl ska upprättas och godkännas av kommunstyrelsen innan detaljplanen antas. Omläggning av Prinsgatan bekostas av fastighetsägaren till Brandmannen 15 eftersom flytten föranleds av den exploatering som önskas inom fastigheten. Kommunen kommer få intäkter i och med försäljning av mark till Brandmannen 15 samt del av Mossenskolan 1.

Annan ersättning

Fastighetsreglering från del av Innerstaden 1:124 till Brandmannen 15 bekostas av kommunen. Nya servisventiler och rensbrunnar föranlett av fastighetsregleringen bekostas av exploitören.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Motala kommun är huvudman för vatten- och avloppsnätet i planområdet och i omgivande områden. Motala kommun svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Anslutningspunkterna befinner sig vanligtvis i fastighetsgräns. Motala kommun ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats.

Vid förändring av fastighetsgränsen mellan Brandmannen 15 och Innerstaden 1:124, ska nya servisventiler och rensbrunnar utplaceras på vardera ledning. Servisventilerna och rensbrunnarna placeras vid den nya fastighetsgränsen. Inom Brandmannen 15 längs den nya fastighetsgränsen finns en dagvattenledning vilken ska säkerställas genom bildande av ledningsrätt. Detaljplanen reserverar marken för ändamålet genom ett u-område. Parkering kommer kunna anläggas inom ledningsrättens område. Exploatören bekostar ledningsrätten.

El

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för de allmänna elledningarna i området. Elledningarna är framförallt lokaliserade i allmän plats men även inom del av Mossenskolan 1. Marken reserveras med ett u-område i detaljplanen och lämplig rättighet ska säkerställa ledningarnas läge. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för att lämplig rättighet bildas samt bekostar denna. Inom fastigheten Mossenskolan 2 ska Vattenfall Eldistribution även anlägga en ny transformatorstation.

Värme

Vattenfall AB Värme är huvudman för fjärrvärme i området. Fjärrvärmeledningarna är framförallt lokaliserade i allmän plats men även inom del av Mossenskolan 1. Marken reserveras med ett u-område i detaljplanen och en rättighet ska bildas för att säkerställa ledningarnas läge. Ledningsägaren ansvarar för att bilda lämplig rättighet samt bekosta denna.

Fiber

Ägaren av fiberledning svarar för drift och underhåll av dessa fram till anvisad anslutningspunkt. Fiber finns tillgängligt i planområdet. Fiberledningarna är framförallt lokaliserade i allmän plats men även inom del av Mossenskolan 1. Marken reserveras med ett u-område i detaljplanen ledningsägaren ansvarar för att lämplig rättighet bildas.

Tekniska utredningar

Geoteknisk undersökning utförd av SWECO Civil AB på fastigheterna Ekoxen 1 och 12, Brandmannen 15 samt Mossenskolan 1, Motala 2016-05-13.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planbeskrivningen har upprättats av Kommunledningsförvaltningen/Samhällsbyggnad, Motala kommun genom planarkitekt Emma Seidegren i samråd med Ida Dalhammer, mark- och exploateringsingenjör samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Emma Seidegren
Planarkitekt