

Planbeskrivning

Detaljplan för
Zodiaken 2, Agneshög,
Motala kommun, Östergötlands län

ANTAGANDEHANDLING

Ärendenummer: SB-2019-0018
Upprättad: 2021-02-16
Uppdaterad: 2022-02-21

681

OBS EJ SKALENLIGT



PLANBESTÄMMELSER

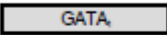
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

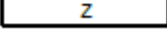
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats, 4 kap. 5 § 1 ut 2 p.

	Huvudgata
---	-----------

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 ut 3 p.

	Restaurang
	Kontor
	Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

$\bar{a}_1$	Marken får inte förses med byggnad
-------------	------------------------------------

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd är 15 meter
-------	-----------------------------

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
-------	--

Skydd mot störningar

Utrymning ska möjliggöras bort från riksväg 50

Om marknivån överstiger 95,25 meter över nollplanet ska bländskydd anläggas mot riksväg 50

Stängsel, utfart och annan utgång

  	Utfart får inte finnas
---	------------------------

Utformning

f_1	Endast en fristående skylt för restaurangverksamhet får uppföras med en totalhöjd på 115,0 meter över nollplanet
-------	--

Utförande

Fasader inom 30 meter från riksväg 50 och som vetter mot denna ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30

Glas- och fönsterpartier inom 30 meter från riksväg 50 och som vetter mot denna ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30

Friskluftsintag på byggnader ska riktas bort från riksväg 50

Färdig golvhöjd ska vara 0,3 meter ovan gatunivå

Minst 9 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Detaljplaneinformation

Detaljplan för Zodiaken 2, Agneshög, SB-2019-0018

Denna handling har utarbetats av Motala kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan- och byggenheten genom:

Sofia Edward
Planarkitekt

Datum:

Samrådsbeslut, SBN	2021-03-16
Samrådstid	2021-03-29 - 2021-05-12
Granskningstid	2021-12-13 - 2022-01-20
Antagandebeslut, SBN	2022-03-16
Laga kraft	2022-04-08

Upprättad: 2021-02-16

Reviderad: 2022-02-21

Protokoll från Samhällsbyggnadsnämndens beslut gällande planförslaget återfinns i kommunens sammanträdesportal, här sammantraden.motala.se/.

Innehåll

PLANBESKRIVNING.....	7
PLANFÖRFARANDE	7
PLANPROCESS	7
HANDLINGAR.....	8
PLANENS SYFTE.....	9
PLANENS HUVUDDRAG	9
Lämplighetsbedömning	9
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING.....	9
Användning av mark och vatten	9
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	10
Administrativa bestämmelser	12
MILJÖBEDÖMNING och FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN 3-5 KAP.	13
PLANOMRÅDE	14
Lägesbestämning	14
Areal	14
Markägoförhållanden	14
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	15
Översiktliga planer	15
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	15
Kommunala beslut i övrigt	16
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	17
Natur	17
Kulturmiljö	19
Bebyggelseområden	20
Offentlig och kommersiell service	21
Gator och trafik.....	22
Risker och störningar	23
Teknisk försörjning	28
Konsekvenser av planens genomförande	31
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	32

ORGANISATORISKA FRÅGOR	32
Tidplan.....	32
Genomförandetid.....	32
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	32
Avtal	33
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	33
Fastighetsägare	33
Förändrad fastighetsindelning.....	33
Rättigheter	34
EKONOMISKA FRÅGOR.....	34
Planekonomi	34
Inlösen	34
Annan ersättning	34
TEKNISKA FRÅGOR	35
Teknisk försörjning	35

PLANBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDE

Standardförfarande tillämpas eftersom detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt.

PLANPROCESS



Uppdrag	- Kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden ger plan- och byggenheten i uppdrag att inleda ett planarbete.
Program	- Kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden ger plan- och byggenheten i uppdrag att inleda ett planprogram. Programmet innehåller övergripande utgångspunkter och mål som utgör underlag för följande detaljplanearbeten inom programområdets avgränsning. Samråd kring programmet genomförs. Programmet godkänns av kommunstyrelsen.
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 eventuellt med hänsyn till inkomna synpunkter.
Granskning	- Det bearbetade förslaget till detaljplan översänds till berörda myndigheter, sakägare för granskning där de ges möjlighet att godkänna förslaget eller lämna ytterligare synpunkter. Därefter sammanställs ett förslag till granskningsutlåtande till ett slutgiltigt granskningsutlåtande.
Antagande	- Kommunfullmäktige eller samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.
Laga kraft	- Om ingen överklagar förslaget till detaljplan så vinner detaljplanen laga kraft cirka fyra veckor efter antagandet. Endast skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda kan ligga till grund för ett överklagande.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Riskutredning för detaljplan Zodiaken 2, Agneshög, Motala, AFRY, 2020-03-12 [REV 2021-10-11]
- Dagvattenutredning för Zodiaken 2, Motala kommun, SIGMA Civil, 2021-11-26

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för restaurang, kontor och verksamheter inom fastigheten Zodiaken 2. Syftet med detaljplanen är även att säkerställa en god trafikförsörjning samt allmän skötsel för del av fastigheten Innerstaden 1:336.

PLANENS HUVUDDRAG

Planförslaget möjliggör för restaurangverksamhet som ny användning inom fastigheten Zodiaken 2. På fastigheten finns idag förrådsbyggnader som avses rivas för etablering av en restaurang med tillhörande parkeringsplatser, drive in- funktion samt pylon (fristående skylt). Planförslaget möjliggör även för kontor och verksamheter i linje med tidigare detaljplan.

För att säkerställa en god trafikföring till och från Agneshögs verksamhetsområde behöver utfartsförbud regleras kring den cirkulationsplats nordväst om planområdet. Då utfartsförbud ej får regleras i planområdesgräns är del av fastigheten Innerstaden 1:336 längs Vintergatan del av planområdet. Detta gäller även i planområdets norra del där en fastighetsreglering genomförs för att säkerställa skötsel av allmän platsmark. Planförslaget möjliggör för användningen GATA inom del av fastigheten Innerstaden 1:336.

Planområdet avgränsas till att gälla fastigheten Zodiaken 2 samt del av Innerstaden 1:336.

Lämplighetsbedömning

Vid planens utformning har hänsyn tagits till rådande förhållanden på platsen såsom planområdets lokalisering intill riksväg 50, huvudled för transport av farligt gods. Planen ges de egenskaper som anses nödvändiga för att föreslagen markanvändning ska vara lämplig och acceptabel sett till människors hälsa och säkerhet. Planen har även utformats för att uppfylla en ändamålsenlig dagvattenhantering.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

Användning av mark och vatten

C1 – Restaurang, K- Kontor och Z – Verksamheter

Flera användningar möjliggörs för att skapa en flexibel och hållbar detaljplan. Användningarna möjliggörs då de har prövats som lämpliga sett till bland annat läge enligt PBL (2010:900) 2 kap. 2§. Planförslaget främjar även god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens enligt PBL (2010:900) 2 kap. 3§.

GATA

Användningen *GATA* föreslås för den del av planområdet som innefattar allmän platsmark. Användningen är i linje med övrig allmän platsmark kring planområdet.

GATA möjliggörs i planområdets norra del där en fastighetsreglering ska genomföras. Syftet med fastighetsregleringen är att säkerställa skötsel av allmän platsmark. Användningen möjliggörs även för planområdets västra kant för att reglera utfartsförbud mellan kvartersmark och allmän platsmark. Användningen säkerställer bland annat en ändamålsenlig struktur av grönområden och kommunikationsleder enligt PBL (2010:900) 2 kap. 3§.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

ö1 – marken får inte förses med byggnad

Regleringen närmast riksväg 50 görs för att säkerställa ett bebyggelsefritt avstånd om 25 meter från riksväg 50 som transportled för farligt gods. Regleringen säkrar dels lämpligheten för de användningar som möjliggörs i detaljplanen, dels att det ej tillskapas ytor som uppmanar till stadigvarande vistelse. Marken får förses med parkeringsplatser samt drive- in funktion. Regleringen tar hänsyn till både människors hälsa och säkerhet samt risk för olyckor enligt PBL (2010:900) 2 kap. 5§.

Regleringen närmast Vintergatan och i planområdets norra gräns görs ur trafiksäkerhetssynpunkt samt för att säkerställa skötsel av allmän platsmark. Regleringen tar bland annat hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

h1 – högstanockhöjd är 15 meter

Bestämmelsen införs för att ny bebyggelse ska förhålla sig till samma höjdreglering som övrig bebyggelse i området omfattas av. Bestämmelsen tar hänsyn till stads- och landskapsbild enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

u1 – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Regleringen görs för att säkerställa att ett 6 meter brett område reserveras och är tillgängligt för den allmännyttiga ledning som går över fastigheten idag enligt PBL (2010:900) 4 kap. 6§.

Utrymning ska möjliggöras bort från riksväg 50

Bestämmelsen införs för att säkra att föreslagen markanvändning är lämplig sett till människors hälsa och säkerhet utifrån närheten till riksväg 50 som transportled för farligt gods. Bestämmelsen tar hänsyn till både människors hälsa och säkerhet samt risk för olyckor enligt PBL (2010:900) 2 kap. 5§.

Om marknivån överstiger 95,25 meter över nollplanet ska bländskydd anläggas mot riksväg 50

Bestämmelsen införs som en säkerhetsåtgärd för att trafikanter på riksväg 50 i södergående riktning inte ska bländas av trafik från fastigheten Zodiaken 2. Bestämmelsen tar hänsyn till risk för olyckor enligt PBL (2010:900) 2 kap. 5§.

Utfart får inte finnas

Regleringen görs för att bibehålla en god trafikförsörjning till och från hela Agneshögs verksamhetsområde då planområdet ligger i direkt anslutning till

områdets norra entré. Regleringen tar hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

f1 – Endast en fristående skylt för restaurangverksamhet får uppföras med en totalhöjd på 115,0 meter över nollplanet

Bestämmelsen införs för att förenkla orienterbarheten för besökare till restaurangverksamhet inom fastigheten Zodiaken 2 i enlighet med Motala kommuns riktlinjer kring skyltning. Reglering av höjden är beaktad utifrån totalhöjden för den övriga bebyggelsen i området. Den fristående skylten får endast uppföras på kvartersmark närmast Vintergatan. Bestämmelsen regleras för att säkerställa lämplighet utifrån trafiksäkerhetssynpunkt, att skylten inte ska störa trafikanter på riksväg 50. Bestämmelsen tar hänsyn till att planläggning av skyltar inte får ske så att skylten kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt enligt PBL (2010:900) 2 kap. 9§. Bestämmelsen tar också hänsyn till stads och landskapsbilden enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

Fasader inom 30 meter från riksväg 50 och som vetter mot denna ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30

Bestämmelsen införs för att säkra att föreslagen markanvändning är lämplig sett till människors hälsa och säkerhet utifrån närheten till riksväg 50 som transportled för farligt gods. Bestämmelsen tar hänsyn till både människors hälsa och säkerhet samt risk för olyckor enligt PBL (2010:900) 2 kap. 5§.

Minst 9% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Bestämmelsen införs för att säkerställa att fördröjning motsvarande 10-års regn samt rening av föroreningar från dagvatten hanteras inom fastigheten Zodiaken 2. Bestämmelsen tar hänsyn till bland annat möjligheten att förebygga vattenföroreningar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 5§ samt till natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

Glas- och fönsterpartier inom 30 meter från riksväg 50 och som vetter mot denna ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30

Bestämmelsen införs för att säkra att föreslagen markanvändning är lämplig sett till människors hälsa och säkerhet utifrån närheten till riksväg 50 som transportled för farligt gods. Bestämmelsen tar hänsyn till både människors hälsa och säkerhet samt risk för olyckor enligt PBL (2010:900) 2 kap. 5§.

Friskluftsintag på byggnader ska riktas bort från riksväg 50

Bestämmelsen införs för att säkra att föreslagen markanvändning är lämplig sett till människors hälsa och säkerhet utifrån närheten till riksväg 50 som transportled för farligt gods. Bestämmelsen tar hänsyn till både människors hälsa och säkerhet samt risk för olyckor enligt PBL (2010:900) 2 kap. 5§.

Färdig golvhöjd ska vara 0,3 meter ovan gatunivå

Bestämmelsen införs för att skydda byggnader mot stora vattenmängder som kan uppstå vid skyfall. Lägsta nivå på färdig golvhöjd ska vara lägst 0,3 m ovan

anslutande gatas nivå. Anslutande gata är Vintergatan. Bestämmelsen tar hänsyn till risk för översvämning enligt PBL (2010:900) 2 kap. 5§.

Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Bestämmelsen införs för att säkerställa att ny bebyggelse förhåller sig till de befintliga bebyggelsevolymerna som finns i Agneshögs verksamhetsområde. Bestämmelsen tar hänsyn till stads- och landskapsbild enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

MILJÖBEDÖMNING och FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN 3-5 KAP.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts i enlighet med Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5§, undersökningen i sin helhet kan tas del av i planhandlingen *Undersökning om betydande miljöpåverkan*. Den sammanvägda bedömningen utifrån undersökningen är att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan som föranleder en strategisk miljöbedömning enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 3§.

Hänsyn ska tas till de grundläggande och särskilda bestämmelserna för hushållning av mark- och vattenområden och miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken (1998:808) 3-5 kap. De områden där grundläggande och särskilda bestämmelser gäller, mer känt som riskintresseområden, som finns inom eller i anslutning till detaljplaneområdet är följande:

- Riksintresse för kommunikation – *riksväg 50* (MB 3 kap. 8§)
- Riksintresse för kommunikation – *Linköping flygplats* (MB 3 kap. 8§)
- Riksintresse för totalförsvaret – *stoppområde för höga objekt, Malmens flygflottiljflygplats* (MB 3 kap. 9§)
- Riksintresse för totalförsvaret – *influensområde för luftrum, Malmens flygflottiljflygplats* (MB 3 kap. 9§)
- Riksintresse för totalförsvaret – *influensområde för luftrum, Karlsborgs övningsflygplats* (MB 3 kap. 9§)
- Riksintresse för turism och rörligt friluftsliv – *Vättern med ör på strandområden* (MB 4 kap. 2§)

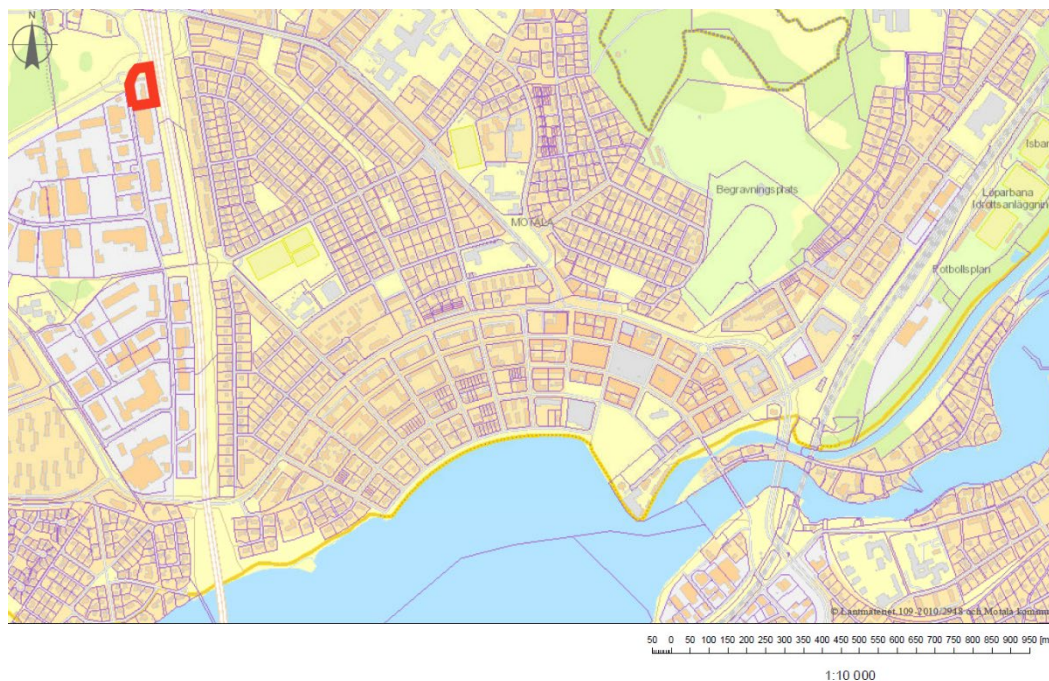
De miljökvalitetsnormer som detaljplanen anses beröra är följande:

- Miljökvalitetsnormer för grund- och ytvatten

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan med avseende på de grundläggande och särskilda bestämmelserna för hushållning av mark- och vattenområden och miljökvalitetsnormerna och anses därmed vara förenlig med Miljöbalken (1998:808) 3-5 kap. Länsstyrelsen Östergötland delar bedömningen i sitt samrådsyttrande 2021-05-11.

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande beskrivs i planhandlingen *Undersökning om betydande miljöpåverkan* samt kort under rubriken *Konsekvenserna av detaljplanens genomförande* i denna planhandling.

PLANOMRÅDE



Figur 1. Orienteringskarta över planområdet (röd markering). Källa: Motala kommun.

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Agneshögs verksamhetsområde inom Motala tätort, se figur 1.

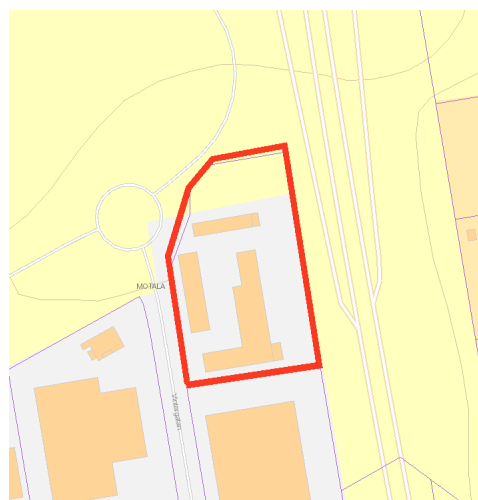
Planområdet omfattar fastigheten Zodiaken 2 samt del av fastigheten Innerstaden 1:336. Planområdet avgränsas av Delfinvägen mot norr, Riksväg 50 mot öster, Vintergatan mot väster och fastigheten Zodiaken 3 mot söder. Se planområdets lägesbestämning enligt figur 2.

Areal

Detaljplaneområdet omfattar sammanlagt ungefär 0,5 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Zodiaken 2 ägs av bostadsstiftelsen Platen. Fastigheten Innerstaden 1:336 ägs av Motala kommun.



Figur 2. Lägesbestämning för planområdet (röd markering). Källa: Motala kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

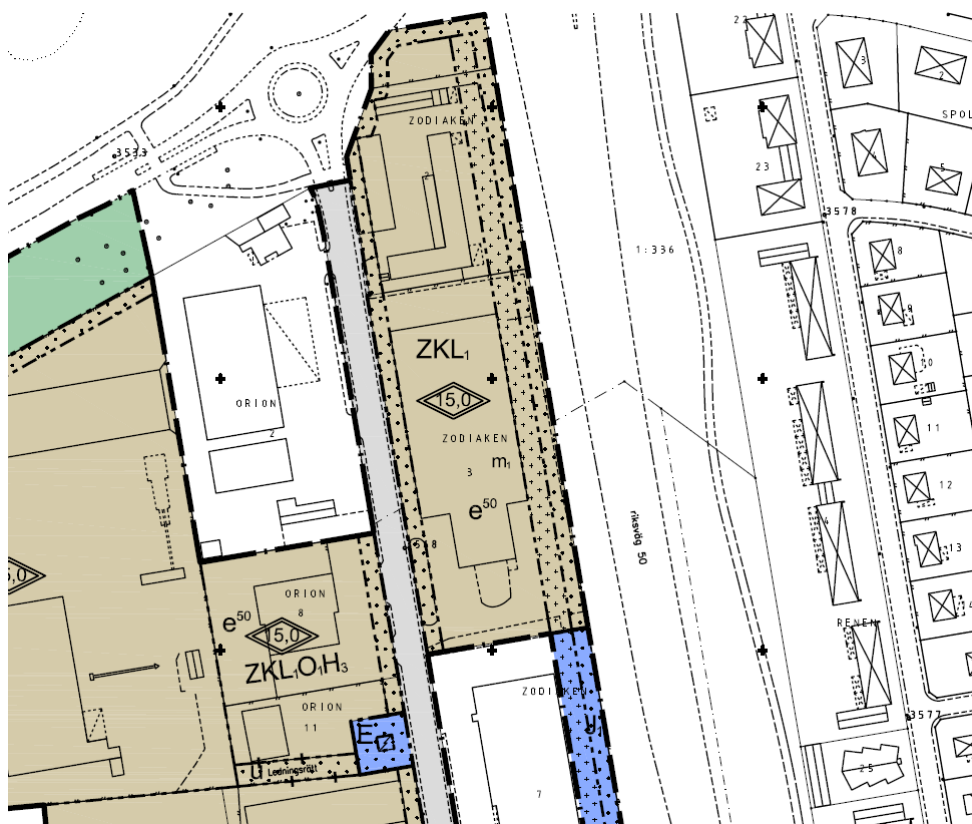
Översiktliga planer

Gällande översiktsplan (ÖP 06) pekar ut Agneshög som område planlagt för verksamhetsändamål. Arbete med ny översiktsplan pågår (ÖP 2040). I granskningsversionen av den nya översiktsplanen är Agneshög utpekad som *Verksamhet med omgivningspåverkan* med avsikt att vara oförändrat.

Att restaurangverksamhet möjliggörs i området bedöms vara en kompletterande service till både anställda och kunder som nyttjar Agneshög. Detaljplanen ses därför vara i linje med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan *Del av Agneshögs verksamhetsområde* nummer 670, laga kraft 2018-07-11, anger verksamheter, kontor och smådjursklinik på fastigheten Zodiaken 2. Ett område med korsmark löper längs med den västra delen av fastigheten som gränsar mot riksväg 50 vilken medger uppförande på max 5 meters höjd av förråd samt upplag som ska förses med insynsskydd. Se utdrag ur gällande detaljplan enligt figur 3.



Figur 3. Utdrag ur detaljplan, *Del av Agneshögs verksamhetsområde* nummer 670, laga kraft 2018-07-11.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-03-20 att ge ett positivt planbesked om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva restaurangverksamhet som användning för fastigheten Zodiaken 2.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till största del av bebyggd eller hårdgjord mark. I planområdets ytterkant mot angränsande vägar och fastigheter finns mindre öppna gräsytor och enstaka träd.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk utredning har tagits fram för detaljplanen. Utifrån SGUs jordkarta framgår att planområdet främst utgörs av jordarten postglacial finsand (gul, vitstreckad), se figur 4.

Stora delar av Agneshögs verksamhetsområde är sedan tidigare bebyggt. En geoteknisk undersökning för grannfastigheterna Orion 1, Orion 3 och Orion 5 visar att marken tidigare brukades som åkermark. Området är plant och består till största del av sand och silt med inslag av lera och grus. Då jordarterna enligt SGU är desamma så bedöms undersökningen av det närliggande området vara representativ även för planområdet.



Figur 4. Utdrag över planområdet (röd markering) från SGUs kartvisare "Jordarter 1:25 000-1:100 000".

Risk för skred, ras, erosion

Planområdet omfattar inga branta sluttningar och har endast mycket små höjdskillnader, varför det inte bedöms finnas någon risk för skred, ras eller erosion.

Risk för översvämning

SWECO genomförde en övergripande översvämningskartering över Motala stad 2016 som visar att planområdet ligger i område för översvämning vid katastrofalt regn, det vill säga över 100 års regn, med en uppskattad vattennivå på cirka 0,4 meter. Området med Vintergatan är ett problemområde där översvämningar av flera fastigheter längs gatan har skett under 2014 och 2016. Vid dessa tillfällen drabbades inte fastigheten Zodiaken 2 av några större problem på grund av den verksamhet som bedrivdes där då och på grund av den typen av byggnad som fanns.

SIGMA Civil har på uppdrag av Motala kommun tagit fram en detaljerad dagvattenutredning för planförslaget (2021-11-26). Utifrån områdets topografi har en analys genomförts som visar instängda områden vid extrema regntillfällen. Analysen visar att det finns en grund lågpunkt mitt på fastigheten, se figur 5.



Figur 5 Lågpunktsanalys från dagvattenutredning

För att skydda befintliga och nya byggnader mot skyfall föreslås i dagvattenutredningen att byggnader ska placeras högt och att gator ska placeras lågt så att skyfall kan avrinna via lokalgator och dike när dagvattenledningarnas kapacitet överskrids. Lägsta nivå på golv vid planerade byggnader föreslås vara lägst cirka 30

centimeter ovan gatunivå vilket motsvarar 95,46 meter över nollplanet. Risk för översvämning har säkerställts i plankartan genom bestämmelsen *Färdig golvhöjd ska vara 0,3 meter ovan gatunivå*.

Risk för höga vattenstånd

Planområdet är beläget i ett relativt plant verksamhetsområde cirka 800 meter ifrån Vättern som närmsta sjö eller större vattendrag, således bedöms risken för högt vattenstånd vara väldigt liten.

Markmiljö förhållanden

En markmiljöutredning togs fram i samband med gällande detaljplan 670 *Del av Agneshögs verksamhetsområde*. För fastigheten Zodiaken 2 genomfördes 2015 en metodik för inventering av förorenade områden (MIFO) fas 1. I fas 1 inventerades vilka processer och kemikalier som historiskt har använts på fastigheten samt i vilken omfattning. Den samlade bedömningen var att risken för föroreningar var liten och att det inte fanns behov av vidare utredning. Samma verksamhet har verkat på fastigheten sedan 2015 varför utredningens slutsats fortfarande anses aktuell. Om eventuella spill- och föroreningsförekomster påträffas i samband med rivning/schaktning gäller som alltid upplysningsplikten och miljö- och hälsoskyddsenheten, Motala kommun ska underrättas.

Planområdet ligger inom högriskområde för radon. I enlighet med *Plan- och byggförordning (2011:338) 3 kap. 9§* ska byggnader uppföras radonsäkert när aktivitetskoncentrationen av radon i inomhusluften medför en oacceptabel risk för användarnas eller grannarnas hygien eller hälsa, enligt *Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd 6:23*.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Det finns inte heller några indikationer på historiska lämningar utifrån Häradsekonomiska kartan (1866-77) eller den Ekonomiska kartan (1930-40-tal).

Om lämningar påträffas i samband med schaktning eller anläggningsarbete ska arbetet omedelbart avbryts och påträffandet av lämningen ska anmälas till länsstyrelsen i enlighet med *Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 10§*.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdets befintliga bebyggelse består av verksamhetslokaler (förråd) om cirka 1160 kvadratmeter.

Föreslagen bebyggelse

Detaljplanen möjliggör ingen ytterligare byggrätt att jämföra med tidigare detaljplan. Byggrätten är generellt hållen i planförslaget. Planförslaget reglerar att *högst tillåtna nockhöjd är 15 meter* samt att *största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet*. Bestämmelserna är i linje med ställningstagande i tidigare detaljplan och säkerställer att planförslaget bibehåller den struktur som återfinns för omgivande bebyggelse.

Planförslaget prövar ny tillåten markanvändning *C1 restaurang*. Fastigheten avses i och med planförslaget att tas i anspråk för etablering av en hamburgerrestaurang med tillhörande parkeringsplats, drive in- funktion samt pylon (fristående skylt). Restaurangen planeras att vara i två plan med en totalhöjd på 15 meter. Se konceptskiss enligt figur 6.



Figur 6. Konceptskiss över ny bebyggelse.

Skyltning

Skyltning sker utifrån de riktlinjer Motala kommun antog 2012-10-25, *Skyltning Riktlinjer inom Motala kommun*. Enligt riktlinjerna kan industriområden och handelscentrum lida av att de är svårorienterade. Motala kommun uppmuntrar därför

till extra tydlig skyltning i dessa områden. Vidare enligt riktlinjerna bör en fristående skylt placeras på kvartersmark. Vid placering nära inpå väg ska hänsyn till lämplighet tas ur trafiksäkerhetssynpunkt samt att högsta tillåtna byggnadshöjd i detaljplan bör beaktas.

Detaljplanen möjliggör för en pylon (fristående skylt) på en totalhöjd om 115 meter över nollplanet, motsvarande cirka 20 meter från nuvarande marknivå. Totalhöjden beaktas särskilt utifrån att förenkla för besökare att orientera sig till fastigheten i enlighet med Motala kommuns riktlinjer. Skylten bör därför synas från *Trafikplats Motala Centrum* och över den gångbro som är framför fastigheten sett från trafikplatsen. Totalhöjden beaktas också utifrån den totalhöjd som gäller för Agneshögs verksamhetsområde som helhet om 15 meter. Pylonen regleras i detaljplan att placeras närmast Vintergatan för att säkerställa lämplighet sett ur trafiksynpunkt. Förslag på konceptskiss redovisas enligt figur 7.



Figur 7. Konceptskiss över fristående skylt.

Offentlig och kommersiell service

I Agneshögs verksamhetsområde finns en stor variation av verksamheter som exempelvis drivmedelsstation, sällanköpshandel, verkstäder och bilhandlare. I och med planförslaget tillkommer ytterligare kommersiell service i form av restaurang som en komplettering till redan befintliga verksamheter.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt vilket innebär att förutsättningarna för att kunna uppnå tillgänglighetskraven enligt *Boverkets byggregler (2011:6) 3 kap.* bedöms vara goda.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet ligger vid den norra entrén till Agneshögs verksamhetsområde vilket angörs via den cirkulationsplats som binder samman Vintergatan och Delfinvägen. Vintergatan ligger direkt väster om planområdet och är den anslutande vägen till fastigheten genom in- och utfart. Öster om planområdet ligger riksväg 50. Via *Trafikplats Motala centrum* belägen precis norr om fastigheten och vidare på Vintergatan nås planområdet från riksväg 50.

Etablering av en ny hamburgerrestaurang kommer att leda till en ökad trafikalstring till fastigheten jämfört med idag. Det kommer dock inte att innebära en negativ påverkan på helheten.

Gång- och cykeltrafik

Norr om planområdet finns en gång- och cykelbro över riksväg 50 som fortsätter västerut längs Delfinvägen. Gång- och cykeltrafiken leds in i Agneshögs verksamhetsområde via ett övergångsställe väster om cirkulationsplatsen vid den norra entrén. Gång- och cykelbanan leds fram till ett övergångsställe söder om samma cirkulationsplats och fortsätter sedan som gångbana längs Vintergatan på båda sidor. Cykeltrafiken hänvisas vidare i körbanan längs Vintergatan. Till fots nås planområdet genom övergångsstället söder om cirkulationsplatsen till verksamhetsområdets norra entré.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ungefär 100 meter från busshållplats *Jätten, läge A och B*. Busshållplatsen trafikeras av tätortstrafik, linje 309 och linje 310. Det pågår en trafikutredning kring framtida kollektivtrafiksystem i Motala vilken kan komma att påverka nämnda linjer och hållplats.

Parkering, varumottag, utfarter

Behovet av parkeringsplatser har beräknats utifrån Motala kommuns *Riktlinjer för parkering*, 2020. Planförslaget möjliggör för användningarna restaurang, kontor och verksamheter.

Användning	Kategori	Bilplatser (varav besöksplatser)	Cykelplatser (varav besöksplatser)	Enhet
Restaurang (C1)	Restaurang	25 (20)	15 (10)	Platser/1000 m2 BTA
Kontor (K)	Kontor	15 (2)	15 (2)	Platser/1000 m2 BTA
Verksamheter (Z)	Industri	10 (2)	4 (1)	Platser/1000 m2 BTA

I samband med handläggning av bygglov provas behovet av parkeringar med hänsyn till byggnadens användning utifrån parkeringsriktlinjerna.

I detaljplanen har beräkningar genomförts utifrån den föreslagna etableringen på fastigheten Zodiaken 2 med användning Restaurang (C1). Restaurang (C1) är den mest parkeringskrävande användningen i detaljplanen enligt riktlinjerna med 25 bilplatser per 1000 kvadratmeter BTA. Skisser visar att ny bebyggelse om cirka 650 BTA möjliggör cirka 73 parkeringsplatser vilket innebär att parkeringsplatser tillgodoses enligt riktlinjerna.

I enlighet med *Riktlinjer för parkering* ska parkeringsplatser för rörelsehindrade (handikapparkering) alltid anordnas för besöksparkeringar till bostäder och verksamheter. Ungefär 5% av samtliga bilplatser ska kunna vara tillgänglighetsanpassade för rörelsehindrade med särskilt parkeringstillstånd. Gångavståndet från handicapparkeringen till målpunkten ska inte överstiga 25 meter. Handikapparkering ska hanteras enligt gällande lagstiftning och Boverkets byggregler, BBR.

In- och utfart är möjlig längs Vintergatan. Varumottagning kommer att hänvisas till fastighetens norra del.

Utryckningsfordon

Avståndet mellan räddningstjänstens utryckningsfordon och punkten för räddningsinsatsen ska vara maximalt 50 meter. Framkomlighet och tillgänglighet för räddningstjänstens anses vara god, då planområdet ligger inom 50 meter från Vintergatan.

Risker och störningar

Planområdet har riksväg 50 som rekommenderad primär led för transport av farligt gods och en drivmedelsstation som närliggande riskobjekt. Planområdet påverkar även riksväg 50 sett till risk för bländning från fordon inom fastigheten Zodiaken 2 till fordon på riksväg 50.

AFRY har på uppdrag av Motala kommun genomfört en riskutredning (11-10-2021). Utredningen har redovisat detaljplanens lämplighet utifrån identifierade risker och

pekat ut riskreducerande skyddsåtgärder som krävs för att möjliggöra planförslaget. Riskutredningen omfattar även undersökning av personrisker sett till att transporter med farligt gods på riksväg 50 medverkar i trafikolyckor.

Risk kopplat till farligt gods

Planområdet påverkas av att riksväg 50 är rekommenderad primär transportled för farligt gods och går i nord-sydlig riktning förbi planområdet. Avstånd från väggkant av riksväg 50 till fastighetsgräns är cirka 9–12 meter. Vägen har två körfält i vardera körriktning som avskiljs med ett mitträcke. Hastigheten är begränsad till 80 kilometer i timmen.

Individrisknivå

Beräknad individrisk i höjd med Zodiaken 2 är inom det lägre ALARP-området mellan cirka 8 meter till 80 meter från väggkant av riksväg 50. På avstånd längre än 80 meter från väggkant av riksväg 50 är beräknad individrisknivå helt acceptabel.

Resultatet visar att hela fastigheten Zodiaken 2 ligger inom den lägre delen av ALARP- området avseende individrisk, där skyddsåtgärder kan beaktas, men krav på dessa inte ställas lika hårt som för placering inom oacceptabel risk eller inom den högre delen av ALARP- området. Den huvudsakliga farligt gods-klassen som medverkar till individrisknivån från väggkant och upp till cirka 44 meter är klass 3, det vill säga brandfarlig vara, varför skyddsåtgärder föreslås inriktat mot denna klass.

Samhällsrisknivå

Beräknad samhällsrisknivå i närområdet kring Zodiaken 2 innan utbyggnad är inom den högre och lägre ALARP-området. Omvandlingen av Zodiaken 2 till föreslagen ny markanvändning C1 (restaurang) påverkar samhällsrisknivån i ett större områdesperspektiv mycket lite. Samhällsrisknivån för endast detaljplaneområdet Zodiaken 2 är helt acceptabel, utan beaktande av skyddsåtgärder.

Då utbyggnaden inom Zodiaken 2 har en mycket liten påverkan på samhällsrisknivån jämfört med nollalternativet i det större perspektivet och är helt acceptabel i sig själv, bedöms det inte som rimligt att ställa hårda krav på skyddsåtgärder. Det största bidraget till samhällsrisknivån är brandfarlig gas, varför skyddsåtgärder föreslås inriktat mot denna klass.

Ur riskutredning framgår den sammantagna bedömningen att planbestämmelser listade nedan ska införas i detaljplanen, då de anses vara rimliga skyddsåtgärder relativt dess effekt och kostnad:

- Att markanvändning avseende ytparkering och körbana tillåts inom 25 meter från väggkant av riksväg 50
- Att byggnader ej får uppföras inom 25 meter från väggkant av riksväg 50

- Att uteservering tillåts vid 25 meter från väggkant av riksväg 50 om säker utrymning bort från riksväg 50 kan säkerställas
- Att fasader inom 30 meter från väggkant av riksväg 50 och som vetter mot denna ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30
- Att glas- och fönsterpartier inom 30 meter från väggkant av riksväg 50 och som vetter mot denna, ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30
- Att friskluftsintag på byggnader ska riktas bort från riksväg 50
- Att säker utrymning bort från riksväg 50 ska möjliggöras inom hela planområdet

Risk kopplat till drivmedelsstation

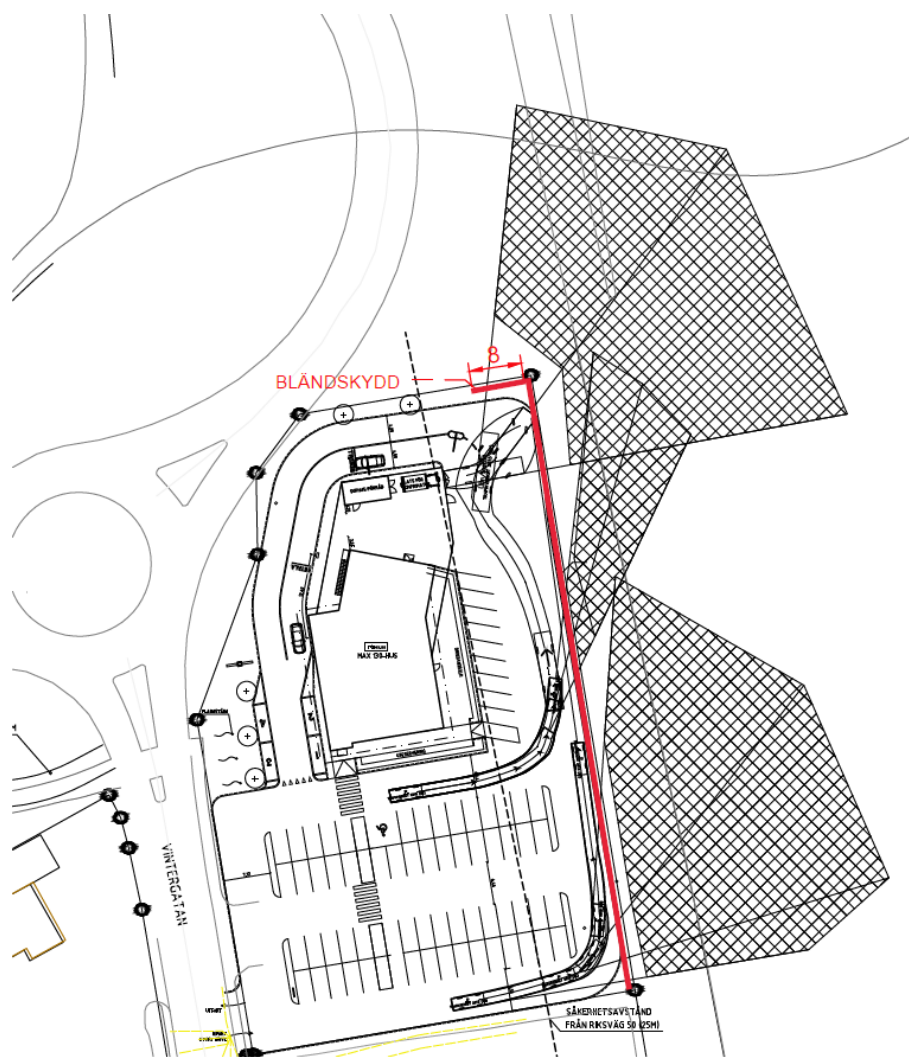
En drivmedelsstation är belägen inom fastigheten Orion 2, väster om planområdet och Vintergatan. Drivmedelsstationen är placerad inom 100 meter från planområdet och ses därför som ett riskobjekt i sig själv. Avståndet mellan närmaste riskkälla inom drivmedelsstationen och planområdesgränsen är cirka 25 meter. Drivmedelsstationen ger även upphov till farligt godstransporter på Vintergatan, förbi planområdet.

I riskutredningen görs bedömningen att riskbidraget kopplat till drivmedelsstationen och de farligt godstransporter som den ger upphov till på Vintergatan är lågt. Inga skyddsåtgärder föreslås utan det är hanterat genom att avstånd mellan riskkällor och föreslagen markanvändning i detaljplanen är tillräckliga.

Risk kopplat till bländning

De fordon som framförs inom fastigheten förutsätts ha halvljus tända då området i övrigt är upplyst. Ett halvljus måste lysa upp vägbanan minst 40 meter framför fordonet. Eftersom trafiken i planområdet kan röra sig moturs, parkeringsplatser är möjliga på flera olika platser inom fastigheten och angöring för exempelvis renhållningsfordon kan ske med backrörelser förutsätts fordon röra sig på flera olika sätt inom fastigheten. Utifrån att riksväg 50 ligger inom 40 meter från planområdet finns en risk att fordonens strålkastare inom fastigheten Zodiaken 2 sveper över riksväg 50.

I figur 8 redovisas exempel på hur strålkastarljus inom planområdet kan svepa över riksväg 50 vid olika fordonsrörelser. I figuren har halvljus med längden 50 meter illustrerats med ett rutnät.



Figur 8 Exempel på hur strålkastarljus inom planområdet kan påverka riksväg 50 (vägkant av riksväg 50 är markerad med streck i högra delen av illustrationen).

Lägsta uppmätta markhöjd på riksväg 50 längs fastigheten Zodiaken 2 är 95,25 meter över nollplan. I riskutredningen görs bedömningen att om fastigheten ligger i höjd med eller lägre än riksväg 50 kommer halvljus inte att blända fordon på riksväg 50. Om fastighetens höjd däremot är högre än riksväg 50 ska bländskydd anläggas. Bländskyddet ska anläggas längs med hela östra sidan på fastigheten. I fastighetens nordöstra del ska bländskydd anläggas från hörnet och minst åtta meter västerut för att förhindra att bländning sker mot riksväg 50.

Planbestämmelse införs i detaljplanen som reglerar att *om marknivån inom planområdet överstiger 95,25 meter ska bländskydd anläggas* som en säkerhetsåtgärd.

Risk kopplat till trafikolyckor

Vid väggkanten av riksväg 50 längs planområdet finns skyddsanordning i form av rörräcke uppsatt. Avståndet mellan fastighetsgränsen för Zodiaken 2 och väggkant (placering av rörräcke) är cirka 9 meter. Längst med hela planområdet utgör närmsta del av riksväg 50 en påfart vilket innebär att hastigheten på denna del är lägre än 80 kilometer i timmen. Riksväg 50 går i ungefär samma topografiska läge som planområdet.

Vid utformning av motorvägars sidoområden ska Trafikverkets publikation *Krav – VGU, vägars gator och utformning* beaktas av säkerhetsskäl. Givet hastighetsbegränsningen på 80 kilometer i timmen ska säkerhetszonen invid vägen vara 8 meter angivet för sträckor utan vägräcke. I och med att riksväg 50 i närheten av planområdet är utrustat med rörräcke i väggkant innebär det teoretiskt att sannolikheten för och konsekvensen av eventuella avåkningar med fordon reduceras.

Markanvändningen inom 10- 25 meter av fastigheten Zodiaken 2 närmast riksväg 50 kommer att ha en låg persontäthet där människor i huvudsak befinner sig i fordon, alltså delvis skyddade samt under en kortare uppehållstid. Beaktat tillsammans med att det närmast planområdet är en påfart, att det finns en erforderlig säkerhetszon och rörräcke intill väggkant bedöms det som mycket osannolikt att avåkande fordon ska kunna ge oacceptabla risker inom planområdet. Behov av ytterligare skyddsåtgärder föreligger därför inte då markanvändningen inom planområdet inte kan ses som riskobjekt eller skyddsobjekt enligt Trafikverkets definition. Vidare uppfyller planerad markanvändning avseende ytparkering och körbana närmast riksväg 50 rekommenderad markanvändning enligt Länsstyrelsen i Stockholms läns *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods*.

Störning från buller

Planförslaget föreslår användning för restaurang, kontor och verksamheter. Agneshögs verksamhetsområde är av sådan karaktär där mycket transport med fordon förekommer, bland annat tung trafik, med anledning av den typ av verksamheter som tillåts i området. Närheten till riksväg 50 innebär också att området är påverkat av buller då det passerar flera tusen fordon per dygn. Gällande bullerförordning reglerar inte bestämmelser om riktvärden för buller för de användningar som möjliggörs med planförslaget. Människor som vistas inom planområdet riskerar att exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden. För att minska störningar av buller kan åtgärder vidtas för fasad och fönster. Vidare bör hänsyn tas till placering av exempelvis kontorsutrymmen eller motsvarande så att dessa vetter från riksväg 50 för att säkerställa en god arbetsmiljö.

Planförslaget bedöms inte medföra väsentligt ökade bullervärden som påverkar närområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Motala kommun är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet både inom detaljplaneområdet och i omgivande områden. Motala kommun ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde för vatten och spillvatten med utbyggda ledningar och servis till fastigheten.

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i *Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten från verksamheter* inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. För livsmedelsverksamheter som restaurang innebär det att en fettavskiljare, enligt standard SS-EN-1825, behöver installeras.

Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker. Installering av fettavskiljare i kök ska planeras i samband med bygglov om verksamheten kräver det. Vid projektering av byggnad är det viktigt att tänka på säkerheten för de som kan befinna sig på området när fettavskiljare ska tömmas.

Dagvatten

Motala kommun är huvudman för det allmänna dagvattennätet både inom detaljplaneområdet och i omgivande områden. Motala kommun ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

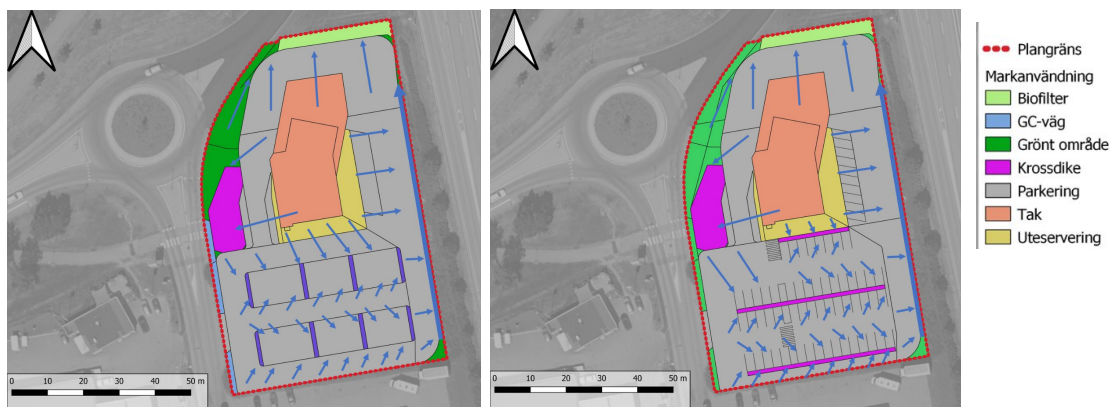
Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde för dagvatten med utbyggt ledningssystem och servis till fastigheten. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) är osäkert om det fungerar då grundvattennivån troligen ligger högt under fastigheten och det är en gammal sjöbotten. Dränvatten kommer avledas direkt till kommunal dagvattenledning. För det övriga dagvattnet ska fördröjning ske innan avledning till det kommunala ledningsnätet.

Det dagvatten som uppkommer på fastigheten avleds via kommunala dagvattenledningar under riksväg 50 till Motalaviken. Recipient för planområdets dagvatten är Vättern- Störvättern (ID WA11665077). Vättern är en vattenförekomst med god ekologisk och kemisk status enligt VISS med undantag finns för ej god kemisk status på grund av Kvicksilver och kvicksilverföroreningar samt bromerade difenyleter, som är ett problem över större delen av Sverige. Dessutom finns ett undantag för tributyltenn föroreningar för Vättern. I dag finns ingen rening av dagvattnet innan det släpps ut i Vättern längs den aktuella dagvattenledningssträckan.

Inom planområdet återfinns även en grundvattenförekomst Motala- Klockrike (ID WA31160323). Motala- Klockrike är en sedimentär bergförekomst med god kemisk och kvantitativ status. Förekomsten anses vara i risk att inte uppnå god kemisk status. Det dagvatten som uppkommer på den östra och den nordliga delen av fastigheten avleds norrut via ett dike och infiltreras sedan i marken.

SIGMA Civil har på uppdrag av Motala kommun tagit fram en detaljerad dagvattenutredning (2021-11-26). Efter exploatering förväntas avrinningen att öka med 38% från 81 liter i sekunden till 111 liter i sekunden om inga fördröjande dagvattenåtgärder vidtas. För att klara en fördröjning av 10-års regn samt rening av föroreningar föreslås dagvatten från planerad hårdgjord markyta och tak omhändertas med biofilter/ växtbäddar och krossdike.

I dagvattenutredningen har beräkningar på fördröjningsvolym för hela planområdet tagits fram med 83,8 % hårdgjord yta där två alternativ uppnår kraven, enligt figur 9. Alternativen motsvarar 16% genomsläpplig yta för hela planområdet, samt 9% för fastigheten Zodiaken 2.



Figur 9. Föreslagna alternativ för att klara fördröjning på 10-års regn och rening efter exploatering.

Släckvatten eller föroreningar från en olycka ska inte ledas in till kommunalt dagvatten. För att förhindra detta placeras en ventil i brunnen innan förbindelsepunkten för dagvatten. Kommer det förorenade vattnet till de olika reningsanläggningarna skall det förorenade jord- och krossmaterialet grävas bort och bytas.

I dagvattenutredningen har Stockholms stads riktlinjer för rening av dagvatten använts. För att skapa en uppfattning om föroreningsbelastningen har dagvattnets teoretiska föroreningsinnehåll räknats fram. Resultatet av beräkningarna visar på att alla kontrollerade ämnen minskar i föroreningsbelastning efter exploatering med

föreslagna dagvattenlösningar. Bedömningen är därför att föreslagna lösningar är gynnsamma för det fortsatta arbetet att nå MKN för Vättern med avseende på den kemiska vattenstatusen. Ekologisk status kommer också att påverkas positivt med de föreslagna dagvattenlösningarna då vatten föreslås fördröjas på ett bättre sätt än i dagsläget. Likaså är de föreslagna lösningarna gynnsamma för att behålla MKN för Motala- Klockrike med avseende på den kemiska vattenstatusen. Kvantitativ status bedöms att behållas god eftersom vatten kommer infiltreras på ett liknande sätt som i dagsläget.

I plankartan säkerställs fördröjande och renande dagvattenåtgärder genom bestämmelsen *Minst 9% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.*

Värme

Vattenfall AB Värme är huvudman för fjärrvärmeledning inom planområdet. Fastigheten Zodiaken 2 är ansluten till fjärrvärmeledningsnätet. Möjlighet finns att ansluta nya fastigheter till befintligt nät.

En fjärrvärmeledning går över fastighetens norra del där ett cirka 6 meter brett område reserveras i detaljplanen genom planbestämmelse som reglerar att marken *ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

E1

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet inom detaljplaneområdet. Möjlighet finns att ansluta nya fastigheter till befintligt elnät.

Elledningar går in på fastighetens norra del och löper längs fastighetens östra kant söderut.

Tele och fiber

Skanova är huvudman för telenätet inom detaljplaneområdet. Motala kommun är huvudman för fibernätet inom detaljplanen. Möjlighet finns att ansluta nya fastigheter till befintligt tele- och fibernät.

En fiberledning går över fastighetens norra del där ett cirka 6 meter brett område reserveras i detaljplanen genom planbestämmelse som reglerar att marken *ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Avfall

Motala kommun ansvarar för omhändertagandet av hushållsavfall från bostäder samt jämförligt avfall från verksamheter. Omhändertagandet av verksamhetsavfall från företag, om avfallet inte utgörs av farligt avfall, sker mot en avgift.

Plats för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiska mängd avfall som genereras inom planområdet. Avfallshantering kommer att hänvisas att hanteras vid byggnadens norra del.

Konsekvenser av planens genomförande

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts i enlighet med Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5§, undersökningen i sin helhet kan tas del av i planhandlingen *Undersökning om betydande miljöpåverkan*. Den sammanvägda bedömningen utifrån undersökningen är att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan som föranleder en strategisk miljöbedömning enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 3§.

I undersökningen bedöms planförslaget inte beröra några kulturvärden.

I undersökningen bedöms planförslaget inte beröra några naturvärden.

I undersökningen bedöms planförslaget inte beröra några sociala värden.

I undersökningen bedöms planförslaget inte beröra några materiella värden.

I undersökningen bedöms planförslaget beröras av risker för människors hälsa och säkerhet kopplade till olyckor då planområdet ligger nära riksväg 50 som är huvudled för transport med farligt gods. Riskerna för människors hälsa och säkerhet bedöms inte öka eftersom planförslaget utformas för att säkerställa de säkerhetsåtgärder som riskutredningen har föreslagit.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för standardförfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Samrådsbeslut, SBN	16 mars 2021
Samråd	29 mars – 12 maj 2021
Granskning	13 december 2021 – 20 januari 2022
Antagandebeslut, SBN	16 mars 2022
Laga kraft	cirka fyra veckor efter antagande, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

*(SBN = Samhällsbyggnadsnämnden)

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

Allmän plats

Motala kommun är huvudman för allmän platsmark. Allmän platsmark inom planområdet innefattar fastigheten Innerstaden 1:336 med användningen *GATA*. Planförslaget föreslår inga åtgärder på allmän platsmark.

Kvartersmark

Planområdet utgörs i huvudsak av kvartersmark som finns inom fastigheten Zodiaken 2. Detaljplanen möjliggör för restaurang (C1), kontor (K) och verksamheter (Z) inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för och bekostar genomförandet av planen inom kvartersmark. Bygglov, marklov och rivningslov söks av exploatören hos Plan- och byggenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Motala kommun.

Avtal

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan Motala kommun och MAX Burgers AB 2021-09-09 gällande upprättande av förslag till detaljplan som prövar restaurang som ny användning på fastigheten Zodiaken 2.

Köpeavtal

Ett köpeavtal har upprättats vars genomförande förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft. Köpeavtalet är upprättat mellan Bostadsstiftelsen Platen och MAX Burgers AB och reglerar överlåtelse av fastigheten Zodiaken 2.

Avtal om fastighetsreglering

Avtal om fastighetsreglering har tecknats mellan Bostadsstiftelsen Platen och Motala kommun. Avtalet förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

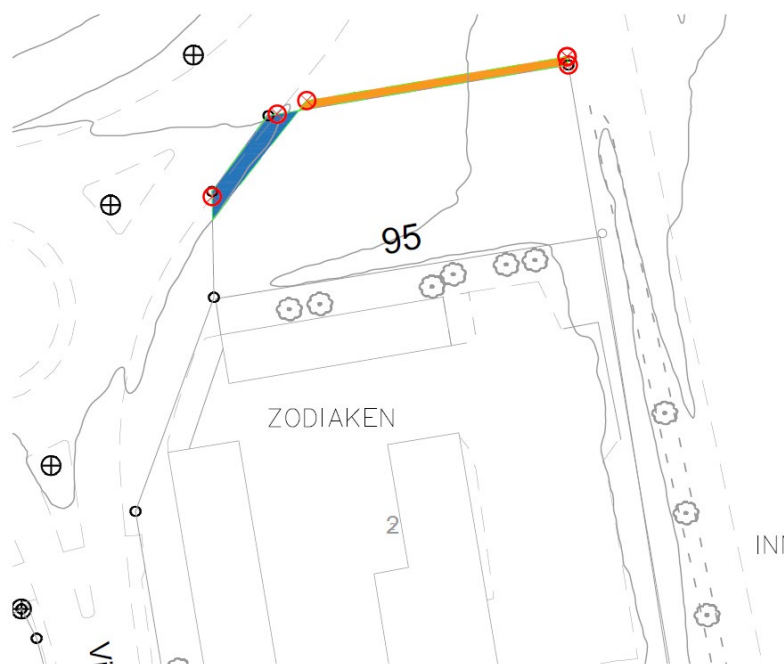
Fastighetsägare

Zodiaken 2 – Bostadsstiftelsen Platen
Innerstaden 1:336 – Motala kommun

Förändrad fastighetsindelning

En fastighetsreglering föreslås genomföras som reglerar att del av Zodiaken 2 (kvartersmark) övergår till Innerstaden 1:336 (allmän platsmark) om cirka 31 kvadratmeter, blå yta i figur 10. Syftet med regleringen är att säkerställa skötsel av allmän platsmark. Motsvarande areal regleras från del av Innerstaden 1:336 (allmän platsmark) till Zodiaken 2 (kvartersmark) i planområdets norra gräns, gul yta i figur 10.

Motala kommun ansöker och bekostar fastighetsreglering. Ansökan görs när detaljplanen vunnit laga kraft.



Figur 10. Översiktsskiss över fastighetsreglering. 31 kvadratmeter regleras från Zodiaken 2 till Innerstaden 1:336 (blå yta). Motsvarande areal regleras från Innerstaden 1:336 till Zodiaken 2 (gul yta).

Rättigheter

Det finns en fjärrvärmeledning som ägs av Vattenfall AB Värme som går över fastigheten idag som saknar ledningsrätt. Ledningsrätt ansöks och bekostas av ledningsägaren.

Det finns en fiberledning som ägs av Motala kommun som går över fastigheten idag som saknar ledningsrätt. Ledningsrätt ansöks och bekostas av ledningsägaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen och dess tillhörande utredningar bekostas av MAX Burgers AB.

Inlösen

Detaljplanen kräver ingen inlösen.

Annan ersättning

Ingen annan ersättning föreligger.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Motala kommun är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet både inom detaljplanen och i omgivande områden. Motala kommun svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Beroende på byggnation kommer fastighetsägaren att behöva betala anslutningsavgift enligt gällande taxa. Om förändring önskas av befintligt VA-anslutning och är godkänd av befintlig VA-huvudman bekostas detta av fastighetsägaren.

Dagvatten

Motala kommun är huvudman för det allmänna dagvattennätet i planområdet. Kommunen svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Motala kommun ansvarar för omhändertagandet av dagvatten på allmän plats. Fastighetsägaren ansvarar för hantering av dagvatten på kvartersmark som motsvarar fördröjning av ett 10-års regn.

Värme

Vattenfall AB Värme är ledningsägare för fjärrvärmenät och svarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Fjärrvärmeledning är framdragen till befintlig byggnad. Fastighetsägare ansvarar och bekostar eventuell anslutningsavgift.

Mark för ledningar reserveras i detaljplanen genom planbestämmelsen *u, marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

EI

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för det elnät som finns i omgivningen och svarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Byggnaderna på fastigheten är anslutna till elnätet. Fastighetsägaren ska betala anslutningsavgifter enligt gällande taxa. Eventuell flytt eller förändring av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution men bekostas av exploitören.

Tele och fiber

Skanova är ledningsägare för teleledningar igenom planområdet. Ägaren av teleledning svarar för utbyggnad, drift och underhåll av dessa fram till anvisad anslutningspunkt.

Motala kommun är ledningsägare för fiberledningar inom planområdet. Ägaren av fiberledningen svarar för utbyggnad, drift och underhåll av dessa fram till anvisad anslutningspunkt. Mark för ledningar reserveras i detaljplanen genom planbestämmelsen *u, marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Avfall

Motala kommun ansvarar för omhändertagandet av hushållsavfall från bostäder samt jämförligt avfall från verksamheter. Omhändertagandet av verksamhetsavfall från företag, om avfallet inte utgörs av farligt avfall, sker mot en avgift.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats av Plan- och byggenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Motala kommun genom Sofia Edward, planarkitekt i samråd med Per Hallin, mark- och exploateringsingenjör. Tidigare planarkitekt har varit Johannes Norberg på Motala kommun. Övriga berörda tjänstemän inom kommunen har deltagit i respektive sakområden.

Sofia Edward
Planarkitekt