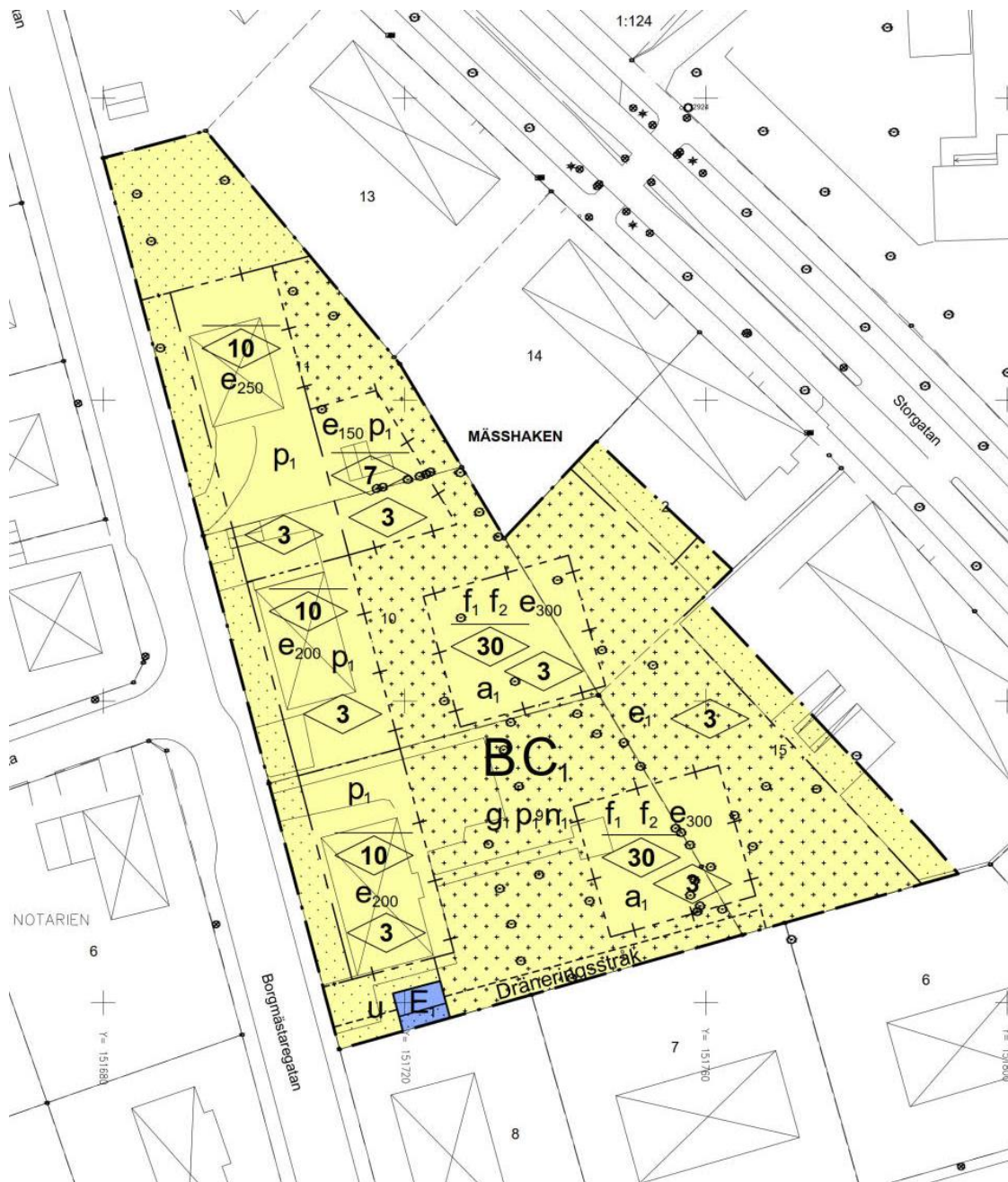




Detaljplan för Mässhaken 9 m fl, Motala, Motala kommun

PLANKARTA



Observera att kartan inte är skalenlig

PLANBESTÄMMELSER

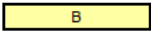
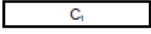
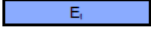
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Administrativ och eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

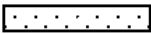
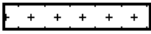
Kvartersmark, 4 kap. 8 § 1 st 3 p.

	Bostäder
	Centrumverksamhet får inrymmas i bottenvåning
	Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e_1	Komplementbyggnader får uppföras med en största byggnadsarea om 2 % av fastighetsarean, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e_{150}	Största byggnadsarea är 150 m ² , 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e_{200}	Största byggnadsarea är 200 m ² , 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e_{250}	Största byggnadsarea är 250 m ² , 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e_{300}	Största byggnadsarea är 300 m ² , 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Högsta byggnadshöjd i meter för komplementbyggnader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

p_1	Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
-------	--

Utformning

f_1	Byggnadens fasad ska huvudsakligen utformas med ljus kulör, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f_2	Takmaterial får inte överskrida glansvärde 70 enligt NCS Gloss Scale, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n_1	Marken får inte användas för parkering. Undantag får göras för parkering för rörelsehindrade och angöring för färdtjänst, 4 kap. 10 §
-------	---

Skydd mot störningar

Varje bostad ska ha tillgång till en skyddad uteplats där ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå inte överskrider riktväden för buller enligt gällande förordning., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

a_1	Bygglov krävs även för anläggning av solfångare och solcellspaneler, 4 kap. 15 § 1 st 1 p.
-------	--

Markreservat

u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
-----	--

Gemensamhetsanläggning

g_1	Markreservat för gemensamhetsanläggning, 4 kap. 16 § 1 st p.
-------	--

Fastighetsindelning

Bestämmelse om fastighetsindelning "Förslag till tomtindelning inom kvarteret Mässhaken uti Motala stad" (arkiv no 191) uppgjord 1941 upphör att gälla inom området för fastighetsindelningsplan.

Illustration

	Illustration, område för dräneringsstråk
---	--

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING.....	6
PLANPROCESS: Standardförfarande.....	6
Här är vi nu.....	6
HANDLINGAR.....	7
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	7
FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 KAP MILJÖBALKEN.....	8
PLANOMRÅDE.....	8
Lägesbestämning och areal.....	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
Översiktliga planer.....	9
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	9
Miljöbedömning.....	9
Kommunala beslut i övrigt.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	10
Natur.....	10
Bebyggelseområden.....	12
Lek och rekreation.....	18
Gator och trafik.....	18
Störningar.....	20
Teknisk försörjning.....	20
Brand.....	23
Konsekvenser av planens genomförande.....	24
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	25
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	25
Tidplan.....	25
Genomförandetid.....	25
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	25
Avtal.....	26
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR och konsekvenser.....	26
Fastighetsägare.....	26
Fastighetsbildning.....	26
Servitut och rättigheter.....	26
Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	27
EKONOMISKA FRÅGOR.....	27
Planekonomi.....	27
TEKNISKA FRÅGOR.....	27
Tekniska utredningar.....	27

Planbeskrivning och plankarta har upprättats av plankonsult Anna Maria Häggblom på Tyréns Sverige AB i samarbete med Samhällsbyggnadsförvaltningen/Plan- och byggenheten, Motala kommun genom planarkitekt och projektledare Olle Duva samt övriga berörda tjänstepersoner inom kommunen.

Olle Duva

Planarkitekt

0141-22 38 52

Beslut:

SBN beslut, samråd 2020-09-16

SBN beslut, antagande 2022-04-20

Laga kraft 2022-05-18

Upprättad 2022-03-21

PLANBESKRIVNING

PLANPROCESS: Standardförfarande

Detaljplanearbetet bedöms kunna genomföras med standardförfarande utifrån att;

- Planförslaget är förenligt med översiktsplanen
- Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan
- Planförslaget bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:400 med tillhörande bestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Granskningsutlåtande

Utredningar som utgjort underlag till planhandlingarna;

- Dagvattenutredning, Tyréns AB 2020
- Inventering av träd, Motala kommun, 2019
- Geoteknisk utredning, Tyréns AB 2020
- Översiktlig landskapsanalys, Motala kommun 2020

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att tillskapa ett ökat antal bostäder i centrala Motala genom en förtätning inom kvarteret Mässhaken. Kvarteret är idag utbyggt med bostäder i 2-3 plan runt en större gård och bedöms vara relativt lågt exploaterad kvartersmark med förutsättningar för förtätning av bebyggelsen.

Förtätningen innebär en komplettering inne på bostadsgården med två stycken punkthus samt en något utökad byggrätt för de befintliga flerbostadshusen i två plan längs med Borgmästaregatan.

Detaljplanen innebär ett tillskott av hyresrätter i ett centralt läge och möter upp den brist som kommunen idag har på bostäder i centrala Motala.

Detaljplanen ska säkerställa att fortsatt goda kvaliteter avseende gårdsmiljön bibehålls samt att ny bebyggelse har en acceptabel skuggpåverkan gentemot omgivande bebyggelse.

Totalt planeras för cirka 60-70 nya lägenheter. Den befintliga bebyggelsen, förutom det nordligaste huset längs Borgmästaregatan, bevaras. För att minska påverkan avseende utsikt görs de nya punkthusen så slanka som möjligt. Höjden för de nya punkthusen i detaljplanen regleras med nockhöjder som motsvarar till 7-9 våningar. En stads- och landskapsbildsanalys har gjorts som visar att en höjd upp till 8-9 våningar är möjlig utan att påverka stadsbilden negativt förutsatt att gestaltningen i form av takvinkel regleras mot flackare tak. Med ett spetsigare tak är det lämpligt med 7-9 våningar och en nockhöjd på 30 meter. Variation i fasadutformning, volymbearbetning och färgsättning, samt god materialverkan är faktorer som ska prägla gestaltningen.

Någon problematik som trafikbuller och andra störningar finns inte i området. Dagvatten omhändertas lokalt inom planområdet.

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Ändringar på plankartan:

- Planområdets östra gräns har justerats för att överensstämma med fastighetsgränserna för Mässhaken 2 och 15.

Ändringar i planbeskrivningen:

- Tillägg av text kopplat till VA-serviser.
- Tillägg av text gällande eventuell flytt av teleanläggning.
- Förtydligande gällande fastighetsrättsliga konsekvenser.

I övrigt har endast smärre redaktionella ändringar gjorts.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Detaljplanen ligger inom riksintresseområde för totalförsvaret (Miljöbalken 3 kap 9) avseende flyghinderhöjd samt inom område för riksintresse för turism- och rörligt friluftsliv (miljöbalken 4 kap 2 § MB.) avseende Vätterns öar och strandområden. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressena.

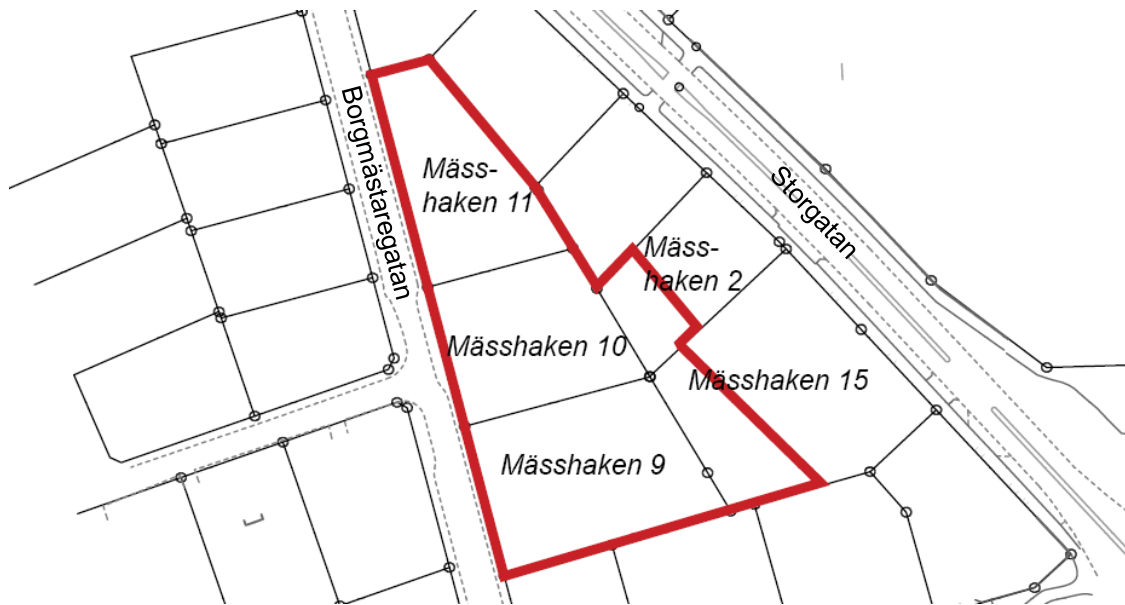
Detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser och kan därmed anses vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 3:e, 4:e och 5:e kapitel.

PLANOMRÅDE

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i Zederslund, omedelbart norr om Motala stadskärna och omfattar fastigheterna Mässhaken 9, 10 och 11, samt delar av Mässhaken 2 och 15. Området avgränsas av fastigheterna Mässhaken 12, 13 och 14 i nordost och Borgmästaregatan i väster. I söder begränsas planområdet av befintlig bebyggelse vid Prinsgatan. Fastighetsägare till samtliga fastigheter inom planområdet är Lövgrens Fastigheter AB.

Planområdets areal är cirka 6000 m².



Planområdet (rödmarkerat) med befintlig fastighetsindelning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Översiktsplanen från 2006 är området utpekad för bostadsändamål.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan från 1940 medger byggrätt för bostäder i två våningar längs med Borgmästaregatan. Mot Storgatan får bebyggelse i tre våningar uppföras. Resterande yta inom kvarteret utgörs av prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas.

Miljöbedömning

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande beskrivs i planhandlingen "Undersökning av betydande miljöpåverkan". 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.

Detaljplanen bedöms därmed inte medföra betydande miljöpåverkan som föranleder en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser.

Kommunala beslut i övrigt

Motala kommun, plan- och miljönämnden meddelade 2018-11-15 positivt planbesked, att medverka till att ny detaljplan upprättas.

Motala kommun, samhällsbyggnadsnämnden, beslutade om samråd 2022-09-16.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

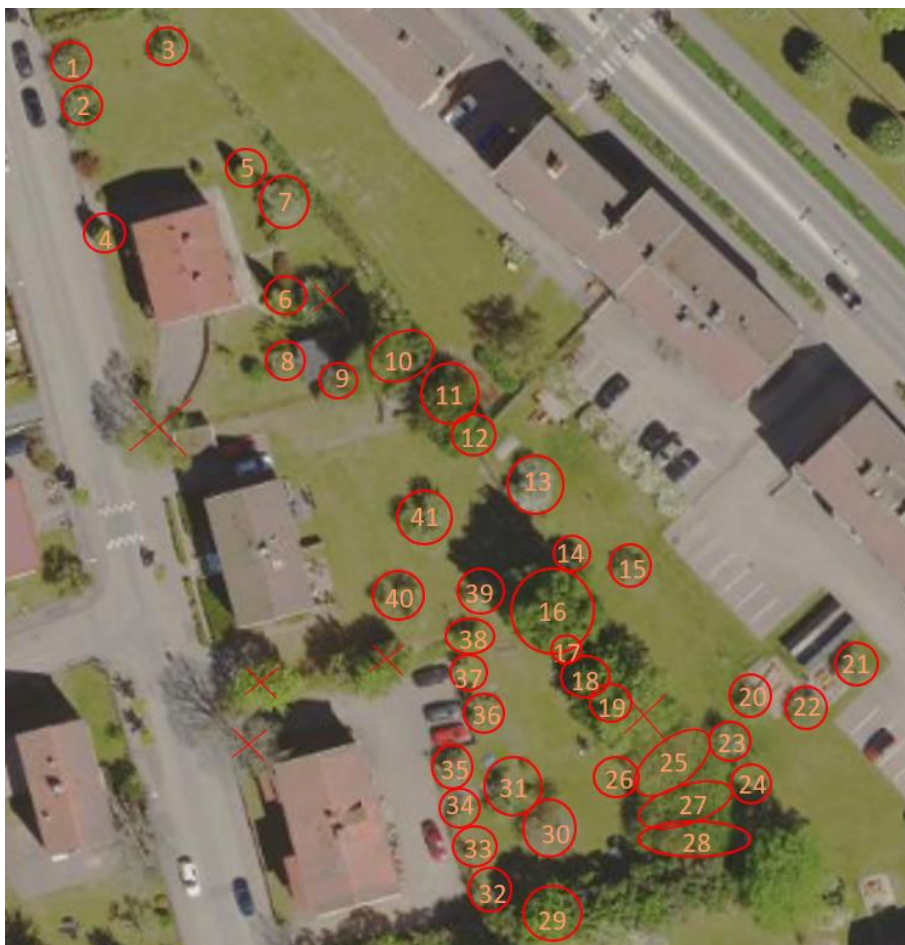
Mark och vegetation

Planområdet består till största del av gräsmark kring de befintliga bostadshusen med tillhörande asfalterade ytor såsom parkering och gångvägar. Träd samt planterad växtlighet såsom häckar och rabatter finns i området. Befintliga bostadshus varierar mellan ca 2 till 3 våningar med tillhörande källare.

Marken i området är relativt flack med mindre nivåskillnader mellan fastigheterna. Marknivån är något högre i den östra delen av området mot Storgatan med en relativt svag terrassering mot västra delen av området och Borgmästaregatan. Marknivån varierar mellan ca +105 och +107 (RH 2000).

En trädinventering har gjorts där tre av träden inom planområdet har bedömts vara bevarandevärda, två äppelträd samt en björk mitt i planområdet. Föreslagen exploatering medför att träden behöver tas ner och de ska därför ersättas/kompenseras för av fastighetsägaren i samband med detaljplanens genomförande. Nyplantering av träd kommer att ske för de tre värdefulla träd som tas ned.

Därutöver bör även en viss del av övriga inmäta träd (se karta med trädinventering) inom planområdet tas ner. Hur många går inte att säga i planskedet men träd som är friska och inte har en negativ påverkan på ny bebyggelse bör sparas.



Karta som visar trädinventering. Nummer 1, 2 och 16 har bedömts innehålla ett bevarandevärde.

Geotekniska förhållanden

De ytliga jordlagren inom detaljplaneområdet består av isälvsediment med mäktigheter om cirka 30 till 50 meter enligt SGU:s jorrdjupskarta.

En geoteknisk utredning har utförts (Tyréns 2020). Aktuellt undersökningsområde är ett relativt plant med enbart mindre terrassering mellan fastigheterna. Området består framförallt av friktionsmaterial och bedöms med dagens nivåer ej utgöra risk för ras eller skred ej heller med hänsyn till framtida ökade flöden och vattennivåer. Dock ska en objektspecifik geoteknisk granskning utföras avseende stabilitet när planerad byggnation är fastställd för platser där marknivån ändras. Överst i jordlagerföljden påträffas ett lager av sandig mulljord/mulljordig sand med en mäktighet om cirka 0,5 meter. Inom vissa delar av området har fyllning av mulljord, grus och sand påträffats ned till cirka 0,5 meter till 1 meter under markytan. Under mulljord/fyllning förekommer naturligt avlagrad sand av olika kornstorlekar mellan fin- till grövre mellansand. Sandjordar tolkats förekomma mellan cirka 5 meter till 12 meter under markytan och övergår till fast lagrad friktionsjord eller morän mot större djup. Grundvattnets trycknivå bedöms därav befinna sig djupare än cirka +96 respektive +98 meter vilket motsvarar djupare än ca 9 respektive 10 meter under markytan. Det aktuella området har goda geotekniska förutsättningar för vidare exploatering. Förekommande mark tolkas ha goda infiltrerande egenskaper för omhändertagande av dagvatten.

Inom delar av området förekommer okontrollerad fyllning. Eftersom den befintliga fyllningen har ett heterogent innehåll kan dess egenskaper variera och är därmed svåra att fastställa. Inför

grundläggning ska befintlig fyllning, mulljord och växtdelar schaktas ur och ersättas samt packas med ny kontrollerad fyllning enligt AMA Anläggning.

Grundläggning inom undersökningsområdet med byggnader upp till tre till fyra våningar kan sannolikt utföras med ytlig grundläggning, till exempel platta på mark. Vid större laster eller ett större antal våningar kan pågrundläggning vara aktuell för att undvika skadliga sättningar.

Grundläggningsval sker i samråd mellan geoteknisk sakkunnig person och konstruktör för att optimera lämplig grundläggning. Inför byggnation bör objektspecifika geotekniska undersökningar genomföras när byggnaders utformning och lastspridning är fastställd och vidare utreda jordens egenskaper för att fastställa val av grundläggning. Grundläggning ska utföras frostskyddat.

För nya tillbyggnader till befintliga byggnader ska hänsyn avseende ökad belastning på marken tas i beaktning för att undvika sättningsskador mellan ny och befintlig grundläggning. Beroende på utformning av tillbyggnad kan lättfylld vara aktuellt vid stora laster.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

På fastigheten Innerstaden 1: 124 (tidigare Tjädern 4) cirka 100 meter öster om planområdet på östra sidan av Storgatan finns en restförorening från en före detta bensinstation.

Restföroreningen bedöms inte påverka planen då den inte ligger i grundvattnets störningsriktning samt att Storgatan utgör en barriär.

På grannfastigheten Mässhaken 5 fanns tidigare ett tryckeri (1949-1960) som är inventerad enligt Metodik för Inventering av Förorenade Områden, MIFO, och fastlagd till riskklass 4 (liten risk). Bedömningen grundar sig på att det var mindre firmor (1980-tal och framåt, tandläkarmottagning, kontor och affärsfirmor) med mindre mängder använda kemikalier av det som framgått. Bedömningen utgår från att ingen bor i lokalen där verksamheten bedrevs och att dricksvatten inte används i området. Eventuella restföroreningar antas främst finnas kvar i och under golvmaterialet i den före detta tryckerilokalen. Detta bedöms inte påverka planområdet.

Om eventuell förorening skulle påträffas i samband med markarbeten ska Miljö- och hälsoskyddsenheten kontaktas.

Radon

Området ligger inom högriskområde för radon och ny bebyggelse ska om det krävs uppföras radonsäkert. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom det aktuella området vilket stämts av med Länsstyrelsen den 8 maj 2020.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten, ska arbetet, i enlighet med 2 kap kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Bebyggelseområdet

Befintlig bebyggelse

Kvarteret ligger i ett område av varierad karaktär där mer småskalig villabebyggelse blandas med mindre flerbostadshus.

Längs Storgatan i nordost finns flerbostadshus i tre våningar från 1900-talets mitt med enstaka lokaler i bottenvåningarna. Längs med Borgmästaregatan och Prinsgatan består bebyggelsen av mindre flerbostadshus i två våningar. Väster om Borgmästaregatan tar villabebyggelse vid. Flertalet av byggnaderna har renoverats och även tilläggsisolerats i fasad och saknar därför de tidstypiska drag som utmärker 1940- och 50-talet.



Överst: Bebyggelse vid Storgatan.
Underst: Gårdsmiljö, vy åt söder.

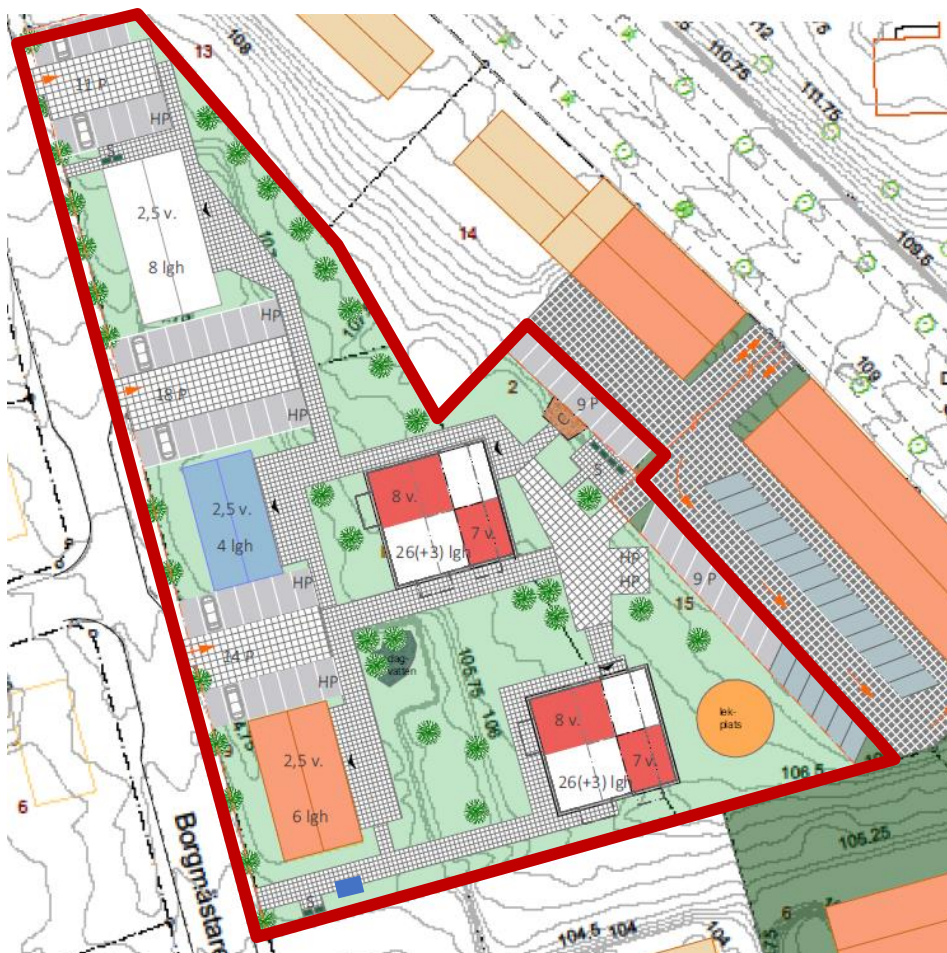
Överst: Bebyggelse vid Borgmästaregatan.
Underst: Vy in i kvarteret från Borgmästaregatan.

Bebyggelseförslag

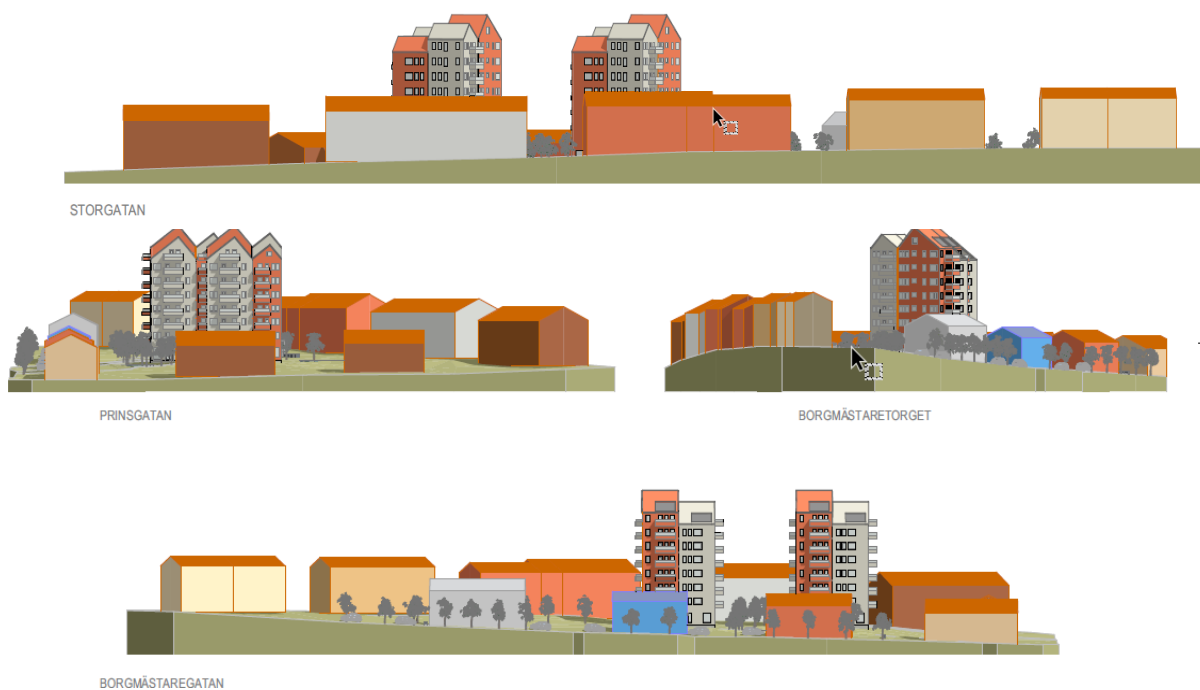
Detaljplanen reglerar användningen till B – bostäder och C – centrumverksamhet i bottenvåningarna. Inom bostadsanvändningen ryms förutom bostäder även sådant som kompletterar användningen såsom lokaler knutna till bostäderna eller en mindre förskola. Friyta måste då stå i proportion till antalet barn och resterande friyta för bostäderna.

Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Här ingår till exempel mindre butiker, kontor, gym, bibliotek, apotek och annan service. Verksamhetens omfattning begränsas dock på så sätt att den inte får vara omgivningsstörande, endast får finnas på en begränsad yta (dvs. i bottenvåningarna utifrån angivna exploateringsstal) samt därutöver begränsas utifrån antalet parkeringsplatser som är möjligt att till skapa inom planområdet. Detta innebär att endast mindre lokaler är möjligt inom planområdet.

Inne i kvarteret avses två punkthus uppföras i sju till åtta våningar. Detaljplanen medger en nockhöjd på 30 meter och därmed en våningshöjd på som mest nio våningar. Huskropparna begränsas med en byggnadsarea på 300 m². Läget på punkthusen har studerats, så att utsikts- och solförhållanden för de befintliga bostadshusen påverkas så lite som möjligt samt att utemiljöns ljusförhållanden optimeras.



Situationsplan och möjligt bebyggelseförslag (Dockson arkitekter). Bebyggelseförslaget redovisar två nya punkthus, samt att det nordligaste, befintliga bostadshuset längs Borgmästaregatan ersätts med en ny byggnad. Den ytterligare byggrätt som finns för ett mindre bostadshus inom Mässhaken 11 och del av Mässhaken 10 är inte redovisad här.



Sektioner längs angränsande gator (Dockson arkitekter).

Det nordligaste av flerbostadshusen längs Borgmästaregatan planeras att rivas för att ge plats åt ett mindre flerbostadshus i två och en halv våningar. Detaljplanen möjliggör även att de övriga två mindre tvåvåningshusen på sikt kan ersättas med nya bostadshus i två och en halv våning. De kan då utformas som mindre flerbostadshus eller som rad- eller kedjehus. Äldre planbestämmelser avser att bebyggelsen ska vara fristående, en bestämmelse som i första hand syftade till att småhus skulle kunna uppföras längs med gatan. Husen används dock idag som mindre flerbostadshus varför bestämmelsen tagits bort.

I norr tillförs en mindre byggrätt med syfte att skapa en större flexibilitet vid utformningen av det mindre flerbostadshuset i norr. Flexibiliteten syftar huvudsakligen till att möjliggöra en alternativ utformning till skillnad från de andra flerbostadshusen längst med Borgmästaregatan. Detaljplanen medger en mindre byggnad i souterräng på maximalt 150 kvadratmeter byggnadsarea och med en nockhöjd på sju meter som kan sammanbyggas med det angränsande flerbostadshuset i norr.

Komplementbyggnader får uppföras till en maximal byggnadsarea av 2 % av fastighetsarean och med en högsta byggnadshöjd på 3 meter.



Alternativ utformning med en mindre byggnad som sammanbyggs med flerbostadshuset i norr.



Vy över kvarteret från korsningen Borgmästaregatan – Prinsgatan.

Översiktlig landskapsanalys

En analys av hur bebyggelsen förhåller sig till stadsmiljön/landskapsbilden har tagits fram av Motala kommun. I analysen framgår att bebyggelsens höjd har en påverkan på stadsbilden men inte nödvändigtvis en negativ sådan ifall hänsyn tas till en god gestaltning utifrån följande rekommendationer:

- Markering av bottenvåningarna genom färg, form eller genom möjligheten att använda dem som publika lokaler.
- Förslaget med bebyggelse i form av punkthus tillför något nytt avseende storlek och utformning och är inte kopior av de befintliga husen. Samtidigt är det bra om de smälter in med omgivningen genom en ljusare färgsättning både på fasad och tak.
- Nockens höjd regleras utifrån planförslagets takvinkel och antal våningar. Högre bebyggelse kan uppföras om taken görs flackare vilket bedöms ge ett mjukare intryck till skillnad från illustrerad utformning med spetsigt/brant tak.
- Platsens centrala läge (området ligger i ett strategiskt läge nära till centrum med tillhörande serviceutbud med flertalet skolor med mera) ger förutsättningar för en högre exploatering.

Bebyggelsens utformning

Utifrån rekommendationerna i den översiktliga landskapsanalysen har utöver regleringar av bebyggelsens höjd och storlek även utformningsbestämmelser införts i plankartan för punkthusen.

En utformningsbestämmelse är framtagen för att reglera att takmaterial inte överskrider glansvärde 70 enligt NCS Gloss Scale. Utökad bygglovsplikt krävs för anläggning av solfångare och solcellspaneler då byggnadens yttre bedöms påverkas. Bygglovsplikten syftar inte till att förhindra solceller utan för att säkerställa att bländningen från solenergianläggningen inte påverkar omgivningen negativt.

Vidare har en bestämmelse som anger att bebyggelsen i huvudsak ska utformas med ljus kulör införts. Bestämmelsen följer rekommendationerna i landskapsanalysen och innebär att bebyggelsens färgsättning ska smälta in ur ett stadsbildsperspektiv.

Solstudier

Solstudier görs framför allt vid höst- och vårdagjämningen för att ge en genomsnittlig uppfattning om hur tillkommande bebyggelse påverkar och påverkas av skuggningar. I studien framgår att bebyggelsen längs med Borgmästaregatan (de två byggnaderna i planområdets norra del) påverkas under några timmar på förmiddagen samt att bebyggelsen längs med Storgatan påverkas under ett par timmar under eftermiddagen. Diagrammet visar även att punkthusen inte medför någon skugga på omgivande bebyggelse under en stor del av sommarhalvåret. I studien framgår även att gårdsytor finns som är kontinuerligt solbelysta under hela dagen.

Utifrån studien görs bedömningen att påverkan på omgivningen är relativt begränsad.

21 juni		21 mars/ 21 september
	kl 10	
	kl 13	
	kl 17	
	21 december kl 12	
<i>Solstudier (Dockson arkitekter)</i>		

Offentlig och kommersiell service

Kvarterets centrumnära läge, cirka 500 meter från Stora torget, innebär bra närhet till offentlig och kommersiell service. Två skolor ligger direkt angränsande till kvarteret och en förskola finns cirka 300 meter sydväst om planområdet.

Tillgänglighet

Eftersom marken sluttar inom planområdet måste den utvändiga tillgängligheten studeras extra noggrant i samband med bygglov och projektering. Handikapparkering och angöring för färdtjänst ska finnas högst 25 meter från bostadshusens entréer, och är redovisade på situationsplanen på sidan 11. Ramper ska ha tillåtna lutningar. Den invändiga och utvändiga tillgängligheten regleras genom Boverkets byggregler (BBR).

Lek och rekreation

Utemiljön inom planområdet kommer även att vara tillgänglig för Mässhaken 2 och 15, eftersom friytorna inom dessa fastigheter förs över till området för nybebyggelse. Inom kvarteret kommer det trots förtätningen att finnas goda ytor för småbarnslek och utevistelse. Den sluttande terrängen kan med fördel utnyttjas för att skapa en inspirerande utemiljö. Om en mindre förskola planeras inom bostadsändamålet, måste friytor för verksamheten och resterande friytor inom kvarteret beaktas.

Idrottsplats och fotbollsplaner finns cirka 100 meter från planområdet. På någon kilometers avstånd finns mycket högkvalitativa områden för rekreation, bad och motion.

Gator och trafik

Biltrafik

Storgatan är en del av den tidigare genomfarten i Motala som genom att bron över Motalaviken byggdes 2013, fått minskade trafikflöden. Senaste trafikmätning gjordes på Storgatan under en vecka i april 2016. Medeldygnstrafiken beräknades då till i snitt 4230 fordon per dygn under en vecka. Högsta trafikflödena var på morgnarna fram till kl 08.00.

Gång- och cykeltrafik

Längs med båda sidor av Storgatan finns gång- och cykelbanor. Prinsgatans anslutning mot Storgatan är endast öppen för gång- och cykeltrafik. Längs Borgmästaregatan finns gångbanor, medan cykling får ske i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Busshållplats (Zederslundsskolan) finns cirka 50 meter från planområdet vid Storgatan. Här trafikerar i dagsläget buss 303 (stadstrafik) samt 628 (landsbygdstrafik) med en turtäthet på cirka fyra till sex bussar i timmen dagtid.

Parkering, varumottag, utfarter

Underlaget i detaljplanen avseende parkering utgår från kommunens gällande parkeringsriktlinjer beslutade i maj 2020.

För aktuellt område (i cykelzonen i direkt anslutning till gångzonen) gäller så kallade flexibla parkeringstal. Det innebär att parkeringstalet är 1 bilplats per smålägenhet (upp till 2 rok) respektive 1,1 bilplatser per större lägenhet samt 0,5 cykelplatser per rum i respektive lägenhet.

Parkeringstalet för bilar kan sänkas till som mest 30 % genom att olika åtgärder vidtas som föranleder ett minskat bilberoende.

Utformningsförslaget omfattar sammanlagt 70 nya lägenheter. Baserat på fördelning mellan små och större lägenheter (50 % små respektive 50 % större) och åtgärder som reducerar p-talet (30 % reduktion) resulterar det i ett parkeringsbehov på 55 platser. Parkeringsbehovet kan lösas inom planområdet genom markparkeringar mellan ny och befintlig bebyggelse. 63 parkeringar inklusive handikapparkeringar är inritade på situationsplanen.

Reduktionen av bilparkeringsplatser kan genomföras genom följande åtgärder:

-Reduktion Cykelparkering med god standard (max 10 %)	-8 platser
-Låncyklar (Max 15 %)	-12 platser
	-4 platser
-Bilpool (1 bil 4 platser under minst 5 år)	

Enligt beräkningar behövs cirka 74 cykelplatser varav 37 under tak inom planområdet.

Handikapparkering och angöring för färdtjänst ska finnas inom 25 meter från bostadsentréerna.

Sociala konsekvenser/barnkonsekvenser

En översiktlig beskrivning av sociala konsekvenser och barnkonsekvenser har genomförts vilket inneburit att en genomgång gjorts av vilka värden som finns på platsen idag samt vilka åtgärder som krävs för att stärka dessa värden. Det nya bebyggelseförslaget har därefter utvärderats utifrån framtagna värden för att bedöma dess konsekvenser och ge förslag som minimerar den negativa påverkan och om möjligt även ger en positiv påverkan.

Området utgör idag en större parkliknande gård som är tydligt avgränsad och upplevs tillhöra de som bor i kvarteret. Gården är relativt dåligt upplyst och innehåller på grund av storlek och vegetation områden som saknar "ögon", det vill säga undanskymda mörka områden där en känsla av otrygghet kan uppstå. Samtidigt bidrar vegetationen och variationen av uppvuxna träd till en gemytlig atmosfär. Inom området finns ytor som främjar lek för barn samt vackra platser och sollägen för utevistelse.

I anslutning till området går Storgatan som i viss mån utgör en barriär för barn och unga att ta sig över. Övergångsställen finns på några platser längs med gatan. I söder och väster knyter området an till en mer småskalig gatustruktur av villagator med lägre hastigheter, mindre trafik och trottoarer. Dessa vägar bedöms tryggare för barn att unga att röra sig i till och från skolan och på fritiden.

Sammanfattning över vilka värden som behöver stärkas/finnas kvar i området:

- Kvaliteten på rekreations- och grönytor ska finnas kvar även i framtiden
- Träd/lummighet som skapar trygghet på gården
- En mindre lekplats för barn behöver finnas på gården i framtiden.
- Bättre upplyst gård med fler "ögon" skulle bidra till en tryggare gårdsmiljö

Förslag på åtgärder och konsekvenser

Förslaget innebär att delar av gårdsytan tas i anspråk för ny bebyggelse. Gården är stor och bedöms även efter exploateringen ge tillräckligt med kvalitativa rekreationsytor för både befintliga och nytillkomna bostadsgäster.

För att säkerställa att gårdsytan inte kan användas för parkering regleras detta med hjälp av planbestämmelse. Gårdsområdet ska även avsätta en yta för lek så att det säkerställs att möjligheten finns kvar även efter en ombyggnad. En förtätning inne på gården bedöms ge fler ”ögon” och en bättre upplyst gård, dock behöver belysningen av gården studeras vidare i projekteringsskedet för att säkerställa en trygg miljö.

Störningar

Buller från spårtrafik och vägar		Högsta trafikbullernivå, dBA (frifältsvärde)
Utomhus	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Vid en bostadsbyggnads fasad	60 ^{a)}	-
Vid bostad om högst 35 kvadratmeter	65	-
Vid en uteplats (om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden)	50	70 ^{b)}
a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör: 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. b) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Sammanställning av Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

En översiktlig bedömning av bullerförhållandena har gjorts utifrån medeldygnstrafiken (4230 fordon längs med Storgatan) samt ett frifältsvärde på 40 meter från Storgatan. Utifrån placeringen av de nya bostadshusen uppskattas bullernivån till 53-54 dBA ekvivalentvärde vid fasad. Hänsyn har då inte tagits till att bebyggelse längs gatan delvis skärmar av bullret vilket bör reducera bullernivån.

Någon regelrätt uppräknings för trafik utifrån ett prognostiserat år har inte genomförts. En uppskattning på en fördubbling av trafiken visar dock att bullret ökar med 3 dBA ekvivalent. Utifrån gjorda beräkningar framgår att det är god marginal till den högsta tillåtna trafikbullernivån vid byggnadernas fasad.

Beräkningarna visar vidare att tillåtna nivåer överskrids i vissa lägen på eventuella balkonger som är vända mot Storgatan, detta hindrar inte att balkonger kan uppföras men kräver att en skyddad uteplats i markplan ska anordnas inom kvartersmarken för att uppfylla gällande riktlinjer.

Genomförd översiktlig bedömning av bullerförhållandena anses utgöra ett tillräckligt underlag till detaljplanen eftersom bullernivåerna underskrider högsta trafikbullernivå med mer än 5 dBA.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och kommunen är huvudman för ledningarna. Ledningar finns i Borgmästaregatan. De nya bostadshusen kommer att anslutas till det allmänna vatten- och spillvattennätet via befintliga VA-anslutningar.

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushålls- och spillvatten 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 (restauranger, kaféer och kök som hanterar livsmedel för en verksamhet) 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.

Dagvatten

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde för dagvatten med kommunala dagvattenledningar i anslutning till området. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten i första hand tas hand om inom tomten och i andra hand fördröjas innan avledning till kommunal dagvattenledning. I och med förtätningen av bostadsområdet kommer dagvattenflöden att öka, även föroreningsmängderna väntas öka något eftersom föroreningsalstrande markytor förväntas bli fler. För att inte öka belastningen i det befintliga dagvattennätet och samtidigt nyttja de mycket goda infiltrationsmöjligheterna rekommenderas öppna dagvattenlösningar. Dagvattnet kommer därmed infiltreras alternativt fördröjs innan avledning till kommunalt dagvattenledningsnät. De befintliga dagvattenanslutningarna som finns för mässshaken 9, 10 och 11 förväntas nyttjas. För byggnaderna rekommenderas att golvhöjd är minst 30 cm över gatan och över förbindelsepunkt för dagvatten.

Takvattnet från de nya punkthusen föreslås ledas med hjälp av rännalar till närmaste grönyta inom tomten där det ges möjlighet att infiltrera i marken. Där inte tillräcklig grönyta finns tillhands kan takvattnet avledas till underjordiska perkolationsmagasin.

Gångbanor höjdsätts med lutning mot omgivande grönytor. En skålad grönyta föreslås vid gång vid södra huset. I denna kan en kupolsilsbrunn sättas för att avleda överskottsvatten. Intaget kan vara förhöjt med ett par centimeter från markytan för att endast avleda större regntillfällen som inte hinner infiltrera i gräsytan.

För att reducera avrinningsvolymen från området föreslås att asfaltsytor undviks där det är möjligt. Gångar kan exempelvis bestå av gräsarmering, grus, eller plattor med gräsfogar.

Parkeringarna rekommenderas att byggas upp med genomsläpplig beläggning med ett underliggande lager makadam för att skapa en magasinsvolym för vattnet då det inte finns någon tillgänglig grönyta att avleda vattnet till. Nederbörd som överskrider infiltrationskapaciteten eller magasinsvolymen avleds ytligt mot närmaste dagvattenbrunn vid Borgmästaregatan.

Höjdsättningen i området ska ske så att inte instängda områden skapas, där vatten kan bli stående. För att förhindra avrinning av dagvatten från detaljplaneområdet till grannfastigheterna i söder föreslås ett avskärande dräneringsstråk eller svackdike längs plangränsen i söder.

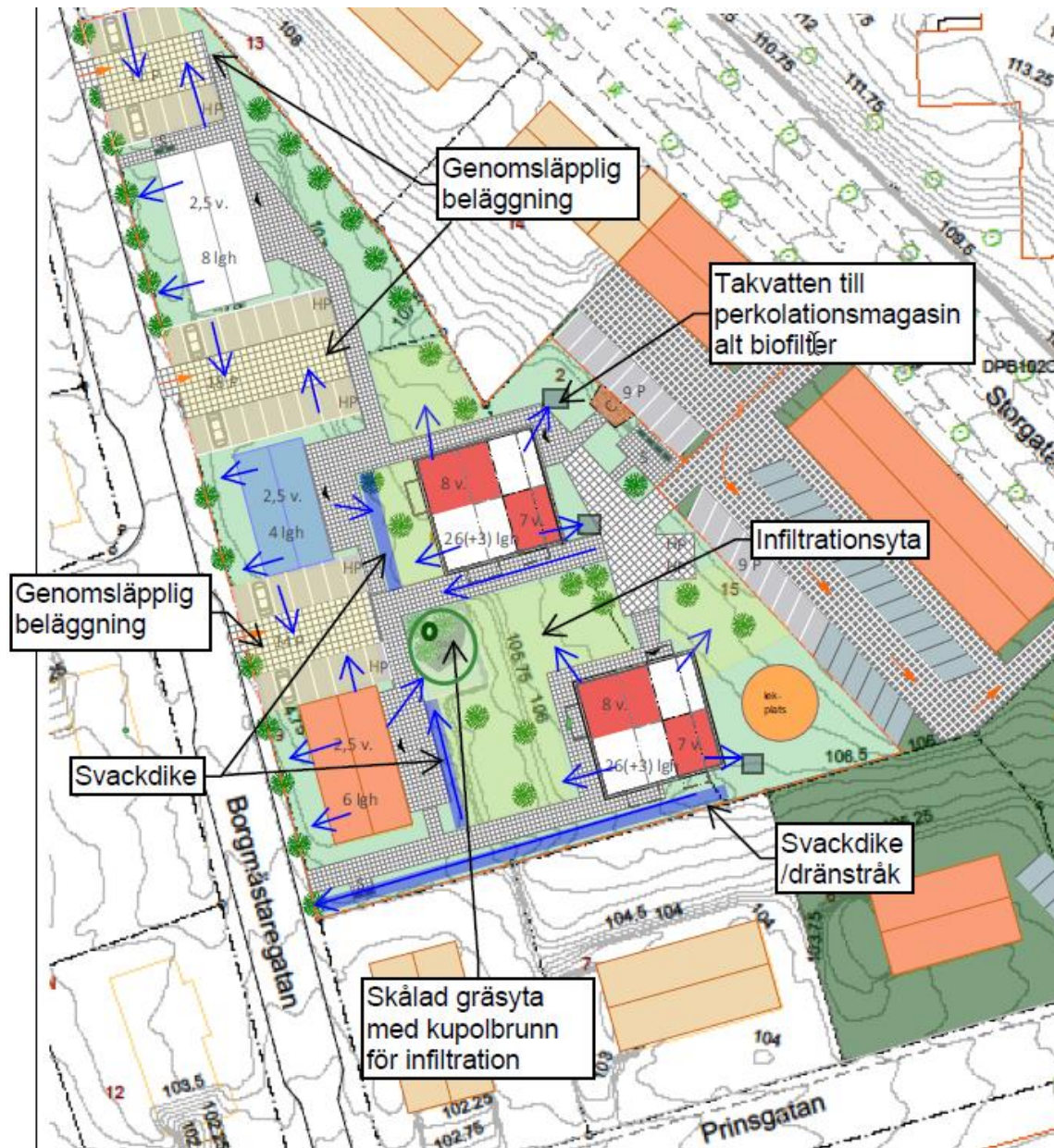
För att minska belastningen på dagvattennätet skulle även stuprören på de befintliga husen kunna kapas och avledas ytliga mot exempelvis parkeringarna med genomsläpplig beläggning eller grönytor där det är möjligt.

Minsta andel infiltrationsvänlig yta inom detaljplaneområdet ska vara ca 30 % av planens totala areal vilket säkerställs genom en planbestämmelse i plankartan. Bestämmelsen anger också att dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till infiltrationsyta.

Två grundvattenförekomster berörs, WA31160323 och WA87456290. Den infiltration som sker till grundvattenförekomsten som idag klassas med god status bedöms inte påverka statusen negativt. Detaljplaneområdet är litet till ytan och dess dagvatten är relativt rent. De föroreningarna som finns i det infiltrerande dagvattnet beräknas till stor del fastläggas i övre matjordlager eller makadamlager. Vidare är avståndet till grundvattnet långt, där sandjordar och isälvsmaterial som området utgörs av fungerar som filtrerande material innan vattnet når

förekomsten. Dock bör tak- och fasadmaterial som koppar, zink och dess legeringar undvikas för att minska källor till föroreningar.

Grundvattenförekomstens kvantitativa status bedöms inte försämrats när man väljer infiltrationslösningar till de hårdgjorda ytorna inom området. Som påverkanskällor till grundvattenförekomsten har förorenade områden, industrier, jordbruk, samt transport och infrastruktur identifierats i Viss. Nyttan genom reningen av dagvattnet, samt den grundvattenbildning som sker med infiltrationslösningar, anses därmed överväga eventuella risker med infiltration till en grundvattentäkt.



Principlösning för dagvattenhantering inom detaljplaneområdet (Tyréns).

Skyfall

SMHI:s definition av skyfall är minst 50 mm på en timme eller minst 1 mm på en minut. Vid skyfall som 100-årsregn med klimatfaktor, då ledningsnätets kapacitet är överskridet, kommer avrinning att ske ytledes var mark från planområdet. Det är troligt att avrinningen från området ökar på grund av ökad andel hårdgjorda ytor i framtiden. Till viss del kan avrinningen reduceras i

de mindre magasinen som föreslagits i utredningen, men då magasinen fyllts och ledningsnätet går fullt kommer dagvattnet rinna ovan mark från området. Enligt kontroll i skyfallsanalysprogrammet Scalgo kommer ytvattnet avrinna mot Borgmästaregatan, och vidare längs gator i väster för att vika av mot Kaptensgatan och vidare mot det lägre belägna Mossen-området och vid riksväg 50, där risk för översvämningar finns redan idag.

Området ligger långt från Motala ström och andra vattendrag, därför bedöms det inte finnas risk för översvämning därifrån även vid mycket höga flöden.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns längs Borgmästaregatan och kommunen är huvudman för ledningarna. Det är möjligt att ansluta de nya bostadshusen till fjärrvärme.

EI

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elledningarna inom planområdet. Nyetableringar kan anslutas till befintligt nät. En transformatorstation är inplacerad inom planområdets södra del, nära gränsen mot Mässhaken 8, och markerad med E₁ på plankartan. Mellan transformatorstationen och fastighetsgränsen ska ett svackdike passera, se dagvattenutredningen, och det är ganska nära till bostadshuset inom planområdet. En så liten transformatorstation, och med portar åt ”rätt håll”

Tele och opto

Kommunalt datanät samt fibernät genom Skanova finns i området och det finns möjlighet för kommande bebyggelse att anslutas.

Avfall

Kommunen ansvarar för omhändertagandet av avfall under kommunalt ansvar från bostäder. För de tillkommande punkthusen sker insamlingen av avfall i anslutning till bostädernas entréer, i gränsen mot fastigheten Mässhaken 2, och med access för sopbilar som kör in och ut via parkeringen som nås från Storgatan, och så att backningsrörelser undviks. (Se *situationsplan sid 13*, orangea pilar). Körspår är kontrollerade. Bostadshusen utmed Borgmästaregatan har insamlingsplatser i närhet till gatan.

Brand, räddningstjänst

Angreppsvägen ska vara maximalt 50 meter. Samtliga byggnader ligger inom detta avstånd från omgivande gator.

Byggnader ska antingen placeras på ett avstånd av minst åtta meter ifrån varandra eller förses med en brandteknisk konstruktion i form av brandcellsgräns eller brandvägg. Alternativt kan så kallad analytisk dimensionering tillämpas med en kombination av avstånd och brandtekniska konstruktioner. Detta verifieras då normalt med strålningsberäkningar. För de nya punkthusen kommer det att krävas antingen ett Tr2-trapphus eller möjliggörande av ytor omkring husen för uppställning av höjdfordon.

Ovanstående åtgärder regleras inte i detaljplanen utan säkerställs genom BBR.

Behov av ytterligare brandposter bedöms inte föreligga.

Konsekvenser av planens genomförande

Riksintresse för totalförsvaret, 3 kap. Miljöbalken

Hela planområdet ligger inom luftrum för Malmens flottflygplats samt inom influensområde (luftrum) för Karlsborgs övningsflygplats. Planområdet befinner sig även inom stoppområde för höga objekt som begränsar byggnadshöjden. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset eftersom planförslaget bebyggelse inte överstiger totalhöjden 45 meter.

Miljökvalitetsnormer, kap 5 Miljöbalken

Miljöbalken innehåller föreskrifter om kvalitén på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Planförslaget bedöms inte överskrida miljökvalitetsnormer för vatten, utomhusluft eller omgivningsbuller.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vättern är utpekad som vattenskyddsområde för att skydda grund- och ytvattenförekomster. Detaljplanen berör miljökvalitetsnormen för Boren (Boren – SE649283-146898), Motala ström (Motala – SE649127-145681) och grundvatten (Motala-Klockrike – SE648851-146082).

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och spillvatten. Recipienten för dagvattnet är Motalaviken som tillhör vattenförekomsten Vättern-Storvättern (SE646703-142522). Dagvatten från området avses infiltreras eller fördröjas och renas innan det släpps till kommunala vatten- och avloppsnät. Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt.

Buller

Gällande riktvärden för trafikbuller överskrids inte för de planerade bostäderna i området. Gällande miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller påverkas ej.

Samlad bedömning

En miljöbedömning skall 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 omgivningar eller på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms därmed inte medföra betydande miljöpåverkan som föranleder en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för standardförfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. (SBN=Samhällsbyggnadsnämnden)

Samrådsbeslut, SBN	16 september 2020
Samråd	5 oktober – 16 november 2020
Granskning	31 januari – 28 februari 2022
Antagandebeslut, SBN	20 april 2022

Planen vinner laga kraft cirka fyra veckor efter antagande under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem 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 platsmark

Ingen allmän platsmark berörs i detaljplanen.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmarken och för att detaljplanen genomförs inom kvartersmark. Om skada uppstår på allmän platsmark ansvarar fastighetsägaren till Mässhaken 9, 10 och 11 för återställande. Allt erforderligt ledningsarbete på fastigheterna efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning bekostas av fastighetsägaren.

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske. Ansökan om lantmäteriförrättning söks hos Lantmäterimyndigheten. Fastighetsbildning ansöks och bekostas av fastighetsägaren. Bildandet av eventuella ledningsrätter ansöks om och bekostas av ledningshavaren.

Bygglov, marklov och rivningslov söks hos Samhällsbyggnadsnämnden, plan- och byggenheten (bygglov) Motala kommun. Samtliga lov söks och bekostas av exploitören.

Vatten och avlopp

Motala kommun är huvudman för vatten- och avloppsnätet i planområdet. Kommunen svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Fastighetsägaren ska betala anslutningsavgifter enligt gällande taxa.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande av dagvatten på sin fastighet inom kvartersmark. För mer ingående beskrivning av åtgärder som föreslås för hantering av dagvatten se sidan 17 och dagvattenutredningen.

Värme

Vattenfall är huvudman för fjärrvärme i området och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Vattenfall ska kontaktas vid anslutning. Fastighetsägaren ska betala anslutningsavgifter enligt gällande taxa.

E/

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för det elnät som finns i omgivningen och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Fastighetsägaren ska betala anslutningsavgifter enligt gällande taxa. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Tele och fiber

Skanova AB äger teleledningar och fiberledningar i anslutning till planområdet. Ägaren av teleledning svarar för drift och underhåll av dessa fram till anvisad anslutningspunkt. Ägaren av fiberledningen svarar för drift och underhåll av dessa fram till anvisad anslutningspunkt. Skanova AB önskar att behålla befintliga teleanläggningar i befintligt läge. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören. E

Avfall

Kommunen ansvarar för kommunalt avfall och debiterar fastighetsägaren enligt beslutad taxa.

Avtal

Planavtal

Planavtal som reglerar kostnader för detaljplanarbetet är tecknat mellan Motala kommun och Lövgrens Fastigheter AB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsägare

Fastighetsägare till samtliga fastigheter inom planområdet; Mässhaken 9, 10, 11, 2, 15 är Lövgrens Fastigheter AB.

Fastighetsbildning

Mässhaken 9, 10 och 11 kommer antingen att utgöra egna fastigheter, eller så kommer de att regleras samman till en eller två fastigheter. Vid ett eventuellt ägarbyte, eller om fastighetsägaren önskar det, kan mark komma att regleras från Mässhaken 2 och 15 till Mässhaken 9, 10 och 11. Frågan prövas då vid ansökan om lantmäteriförrättning.

Servitut och rättigheter

Samtliga fastigheter som ingår i planområdet har i dagsläget samma ägare. Vid en eventuell försäljning aktualiseras säkerställande av parkeringar, in- och utfarter samt friytor inom kvarteret.

Vid ett eventuellt ägarbyte bör parkeringar och in- och utfart över Mässhaken 2 samt 15 säkerställas genom att servitut bildas till förmån för den/de fastighet/er som kommer att nyttja parkering och utfart.

Det bör även säkerställas genom servitut eller gemensamhetsanläggning att boende inom Mässhaken 2 och 15 får tillgång till lekplats och utevistelse inom planområdet, förslagsvis i slänten mellan planområdet och fastigheterna. Detsamma gäller om Mässhaken 9, 10 och 11 kommer att utgöra egna fastigheter, och bör dessutom även omfatta parkeringarna vid Borgmästaregatan.

Markåtkomst till transformatorstationen säkerställs med ledningsrätt och E-område. Ledningsrätt för ledningar fram till transformatorstationen säkerställs med u-område. Ledningshavaren bekostar.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Så länge alla fastigheter i planområdet har samma ägare, blir de konsekvenserna begränsade. Vid ägarbyten kan konsekvenser uppstå som behov av servitut och markregleringar.

Mässhaken 2 och 15: Fastigheterna kommer att belastas av parkering och in- och utfart som kan säkerställas med servitut. Fastighetsytan kan komma att minskas för dessa fastigheter, genom att mark regleras till de fastigheter där exploateringen sker. Åtkomst till friytor inom planområdet bör säkerställas med servitut eller gemensamhetsanläggning.

Mässhaken 9, 10 och 11: Olika alternativ för fastighetsbildning finns. Oavsett vilken lösning som väljs, är det viktigt att säkerställa att gemensamma friytor finns för de boende i kvarteret, antingen via servitut eller gemensamhetsanläggning. Det kan även finnas skäl att säkerställa en rättvis fördelning av parkering inom kvarteret.

Fastighetsplan

Inom planområdet gäller fastighetsindelning, "Förslag till tomtindelning inom kvarteret Mässhaken uti Motala stad" (arkiv no 191) uppgjord 1941. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft upphör fastighetsindelningen att gälla för hela området med fastighetsindelningsplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Samtliga kostnader som föranleds av planens genomförande bekostas av exploitören / fastighetsägaren, se även respektive avsnitt under rubrik *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*.

TEKNISKA FRÅGOR

De nya punkthusen som planeras kommer att utnyttja befintliga VA-serviser som är till de befintliga bostadshusen inom planområdet. Vid eventuell ny fastighetsbildning bör de hus som utnyttjar samma VA-servis ingå i samma fastighet. Vid val av att bilda en stor fastighet kommer de tre VA-serviserna finnas kvar om inte fastighetsägare kontakter VA-huvudmannen om annat. Fastighetsägare står för kostnader vid behov av förändring av VA-servis.

Tekniska utredningar

Följande utredningar har utförts inför detaljplanens upprättande:

Dagvattenutredning, Tyréns AB 2020-12-17

Inventering av träd, Motala kommun, 2019-12-10

Geoteknisk utredning, Tyréns AB 2020-08-31

Översiktlig landskapsanalys, Motala kommun 2020-04-17

Olle Duva

.....

Planarkitekt