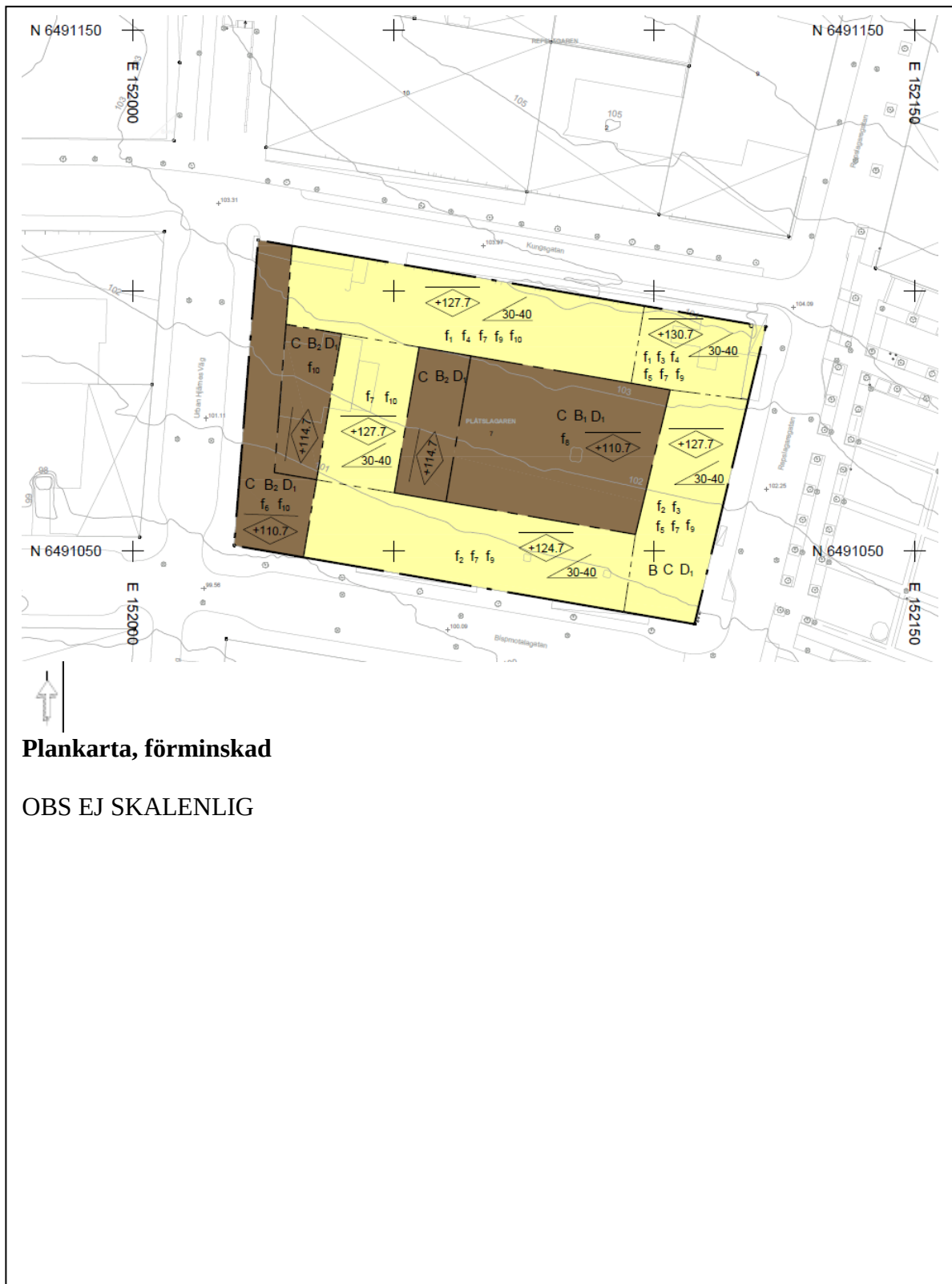




Detaljplan för
Plåtslagaren 7, Motala kommun

motala.se/planer

686



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

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder
B ₁	Endast bostadsgård och bostadskomplement
B ₂	Endast bostadsparkering och bostadskomplement
C	Centrum
D ₁	Vårdcentral

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f ₁	Fasad ska utformas av minst 50% puts eller tegel i ljus kulör ovanför entréväning mot Kungsgatan., 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
f ₂	Fasad ska utformas av minst 60% puts eller tegel i ljus kulör ovanför entréväning mot Bismotalagatan, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
f ₃	Fasad ska utformas av minst 75% puts eller tegel i ljus kulör ovanför entréväning mot Repslagaregatan, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
f ₄	Minst 25% av fasadytan i bottenplan/marknivå mot Kungsgatan ska utgöras av fönster eller entréer, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
f ₅	Minst 45% av fasadytan i bottenplan/marknivå mot Repslagaregatan ska utgöras av fönster eller entréer, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
f ₆	Fönster eller entréer ska finnas mot Urban Hjämes Väg, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
f ₇	Tak ska vara av plåt eller tegel av matt kulör. Blank plåt eller andra reflekterande material får ej användas. Endast sadeltak., 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
f ₈	Bostadsgård med vistelseytor för boende ska finnas, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
f ₉	Fönster och fasader i bottenplan/ marknivå mot Bismotalagatan, Repslagaregatan och Kungsgatan får ej täckas med fast raster, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
f ₁₀	Skyddsrum får finnas, 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

UPPLYSNING

Radon

Plåtslagaren ligger inom högriskområde, isälvssediment. Byggnader inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller att motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Grundkartans beteckningar

—————	Traktgräns, kvarterstraktgräns eller fastighetsgräns
✱	Rättigheter (punkt)

Byggnadssymboler

	Bostadsbyggnad
	Övrig byggnad
	Skärmtak

-----	Väg/Cykelbana
—————	Höjdkurvor 1m ekvidistans

.....	Ägoslagsgräns
—————	Dike

○	Gränspunkt
⊙	Lövträd
⊗	Belysningsstolpe/Teleplint
⊞	El/Teleskåp
↕	Trappa

Koordinatsystem plan SWEREF 99 15 00
höjd RH 2000

Grundkarta upprättad 2020-12-14
kontrollerad 2021-05-17

Teckenförklaring för plankarta och grundkarta

Denna handling har utarbetats av samhällsbyggnadsförvaltningen/plan- och byggenheten genom plankonsulter Hanna Kaplan och Christoffer Gissy, AFRY och projektledare:

Tove Nilsson, planarkitekt och Olle Duva, planarkitekt

Telefon 0141-22 52 19 respektive 0141-22 38 52

Beslut:

SBN beslut, samråd	2021-01-19
--------------------	------------

SBN beslut, granskning	2021-05-18
------------------------	------------

SBN beslut, antagande	2022-01-19
-----------------------	------------

Laga kraft	2022-07-29
-------------------	------------

Upprättad 2021-01-08

Reviderad 2021-04-30 (granskning)

Reviderad 2022-01-05 (antagande)

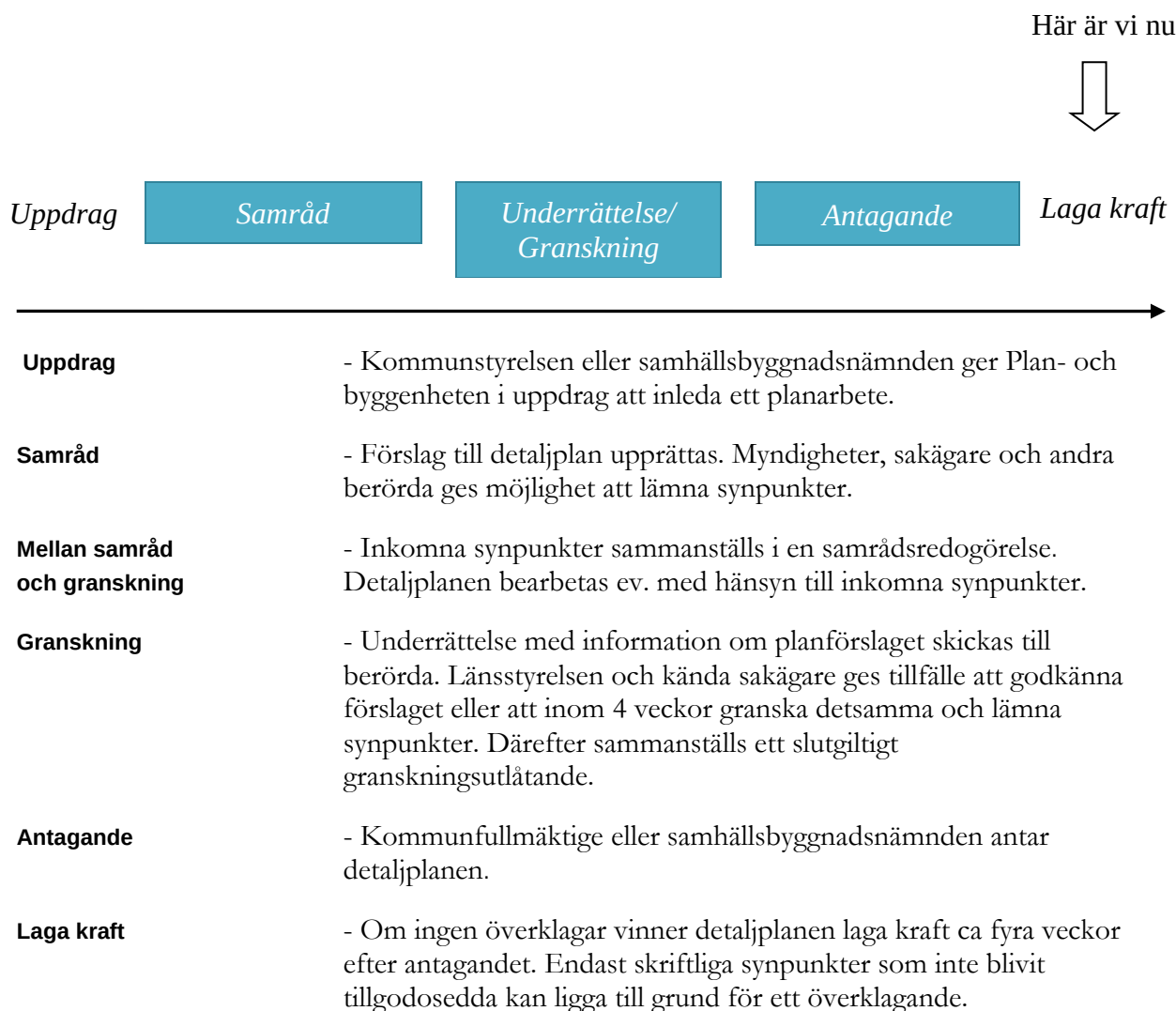
PLANBESKRIVNING

PLANPROCESS

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900. Förfarandet består av kungörelse, samråd, samrådsredogörelse, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan vinna laga kraft. Detta förfarande tillämpas eftersom detaljplanen bedöms vara av allmänt intresse.

Planprocessen – utökat förfarande



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, datum 2020-07-03
- Stads- och landskapsbildsanalys med kulturmiljöanalys, Detaljplan för kv Plåtslagaren 7, Motala 2020-12-04 AFRY
- Geoteknisk undersökning, HGB Hylanders Geo-Byrå AB. 2020-08-19
- Trafikbulerutredning, Efterklang, 2020-09-29
- Sol- och dagsanalys, Motala- Kv. Plåtslagaren, 20-11-02 DREEM Arkitekter
- Översiktlig undersökning av markmiljö vid Plåtslagaren 7 i Motala 211014, AFRY
- Rapport av utförd luftprovtagning 211012, AFRY

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder i form av en påbyggnad på befintlig handelsfastighet och att möjliggöra för utveckling av gallerian som helhet genom centrumfunktioner och vård i begränsad omfattning. Fastigheten Plåtslagaren 7 innehåller idag *Gallerian*, ett köpcentrum i 1-2 plan med takparkering.

På grund av kvarterets centrala läge inom riksintresseområdet för kulturmiljö, syftar planen till att säkerställa en gestaltning av byggnaden som harmonierar med omgivande bebyggelse och stadsmiljö. Detta avses ske genom reglering av höjder, färg, material och proportioner för byggnaden.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

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

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård där Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan ingår. Planområdet berörs även av ett riksintresse för Totalförsvaret, stoppområde för höga objekt flygfält. Riksintressena utgör inte något hinder för den bebyggelse som planeras.

PLANOMRÅDE

Lägesbestämning

Detaljplaneområdet utgörs av fastigheten Plåtslagaren 7, det vill säga kvarteret Plåtslagaren. Planområdet är ungefär 5500 m² stort, och utgörs av *Gallerian* med inlastning och ramp till takparkeringen. Planområdet är beläget vid Stora Torget i centrala Motala. Området utgör en viktig del av Motalas historiska centrum och berörs av den solfjäderformade stadsplanen. Fastigheten Plåtslagaren 7 innehåller idag en galleria med butiker i källarplan och entréplan, samt ett parkeringsdäck.



*Planområdesgräns
Plåtslagaren 7 centralt beläget vid Stora torget i Motalas centrum.*

Areal

Planområdets areal är ca 5 500 kvm.

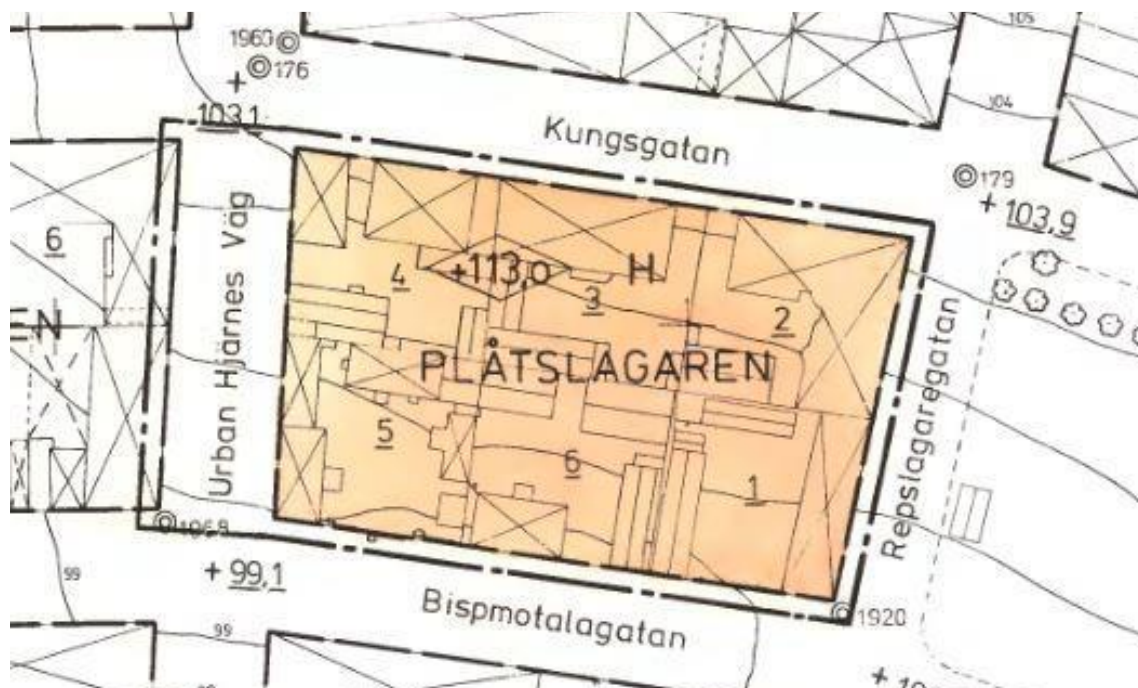
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplanen (ÖP 06), antagen av kommunfullmäktige 2006-05-22 anges att en stark och levande stadskärna är en av de viktigaste förutsättningarna för att Motala som ort ska vara attraktiv att leva och verka i. Stadskärnan med Stora Torget har många kvalitéer som kan lyftas fram i konkurrensen om köpkraften. Utblickarna och närheten till vattnet, stråken mot stadsparken och hamnen och de bågformade gatornas södervända sidsidor skapar trivsel. Den unika solfjäderformade stadsplanens gaturum ska värnas samt att karaktären av alléer med utblickar mot vattnet ska förstärkas och i vissa fall återskapas. Kompletteringar i gång- och cykelvägnätet ska långsiktigt ge stråk som sammanlänkar stadens främsta besöksmål och där färdvägen i sig är tilltalande och erbjuder intressanta upplevelser. Fastigheten Plåtslagaren 7 är utpekad i kommunens översiktsplan 2006 som ett lämpligt område för bostadsprojekt inom befintlig tätortsstruktur och föreliggande planförslag bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan/stadsplan för Kv. Plåtslagaren (fastställd februari 1972) reglerar fastigheten Plåtslagaren 7 med markanvändning för handelsändamål med maximal byggnadshöjd på 113 meter över nollplanet. Detaljplanen ersätter del av gällande detaljplan och gällande detaljplan kvarstår för Urban Hjärnes väg.



Utdrag ur gällande detaljplan för fastighet Plåtslagaren 7.

Bostadsförsörjningsprogram

Målsättningen är att ha ett varierat byggande med avseende på hustyper och upplåtelseformer. Kommunen får ett kraftigt ökat antal äldre de närmaste åren varför det är viktigt att kunna erbjuda dem ett varierat utbud av bekväma och tillgängliga bostäder och boendeformer.

Vision för Motala centrum 2025

Motala Centrum 2025 är ett visionsdokument för stadskärnan som tagits fram gemensamt av Fastighetsägarna, AB Göta kanalbolag, Tillväxt Motala, Centrumföreningen och Motala kommun. Dokumentet beskriver hur parterna gemensamt vill utveckla Motala centrum fram till 2025. Att ha en attraktiv och levande stadskärna är av vital betydelse för att kommunen skall attrahera nya invånare. I visionen pekas på att det finns flera nybyggnadsmöjligheter i centrum både för boende och verksamheter. Detta innebär i sin tur att färre blir beroende av bilen i det dagliga livet. En satsning på nya bostäder i centrum är därför också en satsning på en hållbar och miljövänlig stad samtidigt som underlaget för handel och annan service stärks.

Tävlingsprogram för Stora torget

För att uppnå kommunens vision om ett mer levande centrum och för att ta tillvara medborgarnas engagemang arrangerade dåvarande Samhällsbyggnadsenheten tillsammans med Sveriges arkitekter en projekttävling om gestaltningen av Stora Torget. Det vinnande förslaget ”Sjöstadens gröna sluss” motsvarar medborgarnas vision om en lummigare, trivsammare och vackrare torg där kompositionen skapar inlevelse i platsens förutsättningar och historia. Förslaget är en vision för ombyggnation av torget.



Illustration över det vinnande gestaltningsförslaget för nya Stora Torget. (Källa: topia landskapsarkitekter)

Miljöbedömning

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande beskrivs under särskild rubrik. Där konstateras att den nya detaljplanen varken bör medföra negativ påverkan på det berörda områdets miljövärden eller dess omgivning eller på människors hälsa och säkerhet.

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

Kommunala beslut i övrigt

Point Properties AB har 2020-02-03 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Plåtslagaren 7 (*Gallerian*). Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-04-15 att medverka till att ny detaljplan upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är idag bebyggt med en handelsbyggnad (*Gallerian*). Ingen vegetation finns inom planområdet och ingen vegetation kommer därmed att tas i anspråk i och med planen. En innergård kommer att anläggas där det idag är parkeringsdäck varpå ny vegetation kommer att tillföras platsen.

Utmed Kungsgatan och Bispotalagatan finns idag lindalléer. Gatumark och alléer ingår inte i planområdet men kan beröras av byggnation. En högre byggnad än idag medför ändrade ljusförhållanden i gatumiljön. Allén utmed Bispotalagatan bör inte påverkas av detta, men allén norr om kvarteret (utmed Kungsgatan) kan möjligen påverkas. Trädens status bör följas över tid vid byggnation och eventuellt tillförse träden med näringsstavar för att minska negativ påverkan på lång sikt i och med försämrade solförhållanden.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Hylanders Geo-Byrå AB. Syftet med undersökningen var att undersöka mark- och grundläggningsförhållandena på platsen samt att ge förutsättningar för grundförstärkning medelst stödpålar och ingångsparametrar för påldimensionering.

Borrad pålgrundläggning ska utföras. Eftersom de borrade pålarna ska utföras till berg rekommenderas att undersökningen kompletteras med några jord-/bergsonderingar för att fastställa bergytans läge. Vidare rekommenderas att några kompletterande sonderingar utföres i centrala delen av kvarteret.

I samband med pålning och andra vibrationsalstrande arbeten kan närliggande byggnader och anläggningar påverkas. Innan byggnadsarbetena påbörjas skall därför en riskanalys utföras med avseende på planerade arbeten. De restriktioner, kontrollåtgärder och gränsvärden som gäller med hänsyn till sättningsrisker och vibrationer ska redovisas. Uppföljning med erforderlig syneförrättning och vibrationsmätning utföres.

Pålarna ska inmätas i plan i nivå med pålavskärningen. Pålarnas lutning och lutningsriktning ska inmätas.

Förorenad mark

Enlig Länsstyrelsens kartering ligger området inom måttlig risk för förorenad mark.

- Primär bransch: drivmedelshantering
- Sekundär bransch: kemtvätt - med lösningsmedel; Ytbehandling av metaller elektrolytiska/kemiska processer; Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier

Avsikten med planläggningen är att möjliggöra påbyggnad på befintlig byggnad, vilket innebär liten påverkan på marken. Detaljplanen reglerar dock vilken bebyggelse som är lämplig att uppföra på platsen vilket innebär att nybyggnation kan föregås av rivning av befintlig byggnad (gallerian).

Vid påbyggnad reglerar inte detaljplanen åtgärder av eventuella föroreningar i marken under befintlig byggnad. Skulle en nybyggnation inom hela kvarteret bli aktuell, kommer eventuella förekomster av markföroreningar behöva hanteras, möjligen i samband med rivning.

En markmiljöundersökning har genomförts för marken runtom kvarteret; Översiktlig undersökning av markmiljö vid Plåtslagaren 7 i Motala 211014, AFRY. Den visar att samtliga uppmätta halter underskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM), undantaget en kobolthalt som tangerar KM. Uppmätta halter underskrider nivåer för mindre än ringa risk (MRR) och resultatet tyder på att marken runt byggnaden (Plåtslagaren 7) ej är förorenad. Marken bedöms ej utgöra risk för människors hälsa eller miljön. Om massor påträffas vilka avviker från provtagna massor bör dessa kontrolleras.

Luftprovtagning

Luftprovtagningar är utförda i rum och lokaler inom kvarteret Plåtslagaren 7; Rapport av utförd luftprovtagning 211012, AFRY. Vid mätningarna har inga klorerade lösningsmedel detekterats över rapporteringsgräns, undantaget tetraklormetan. Tetraklormetan uppmättes strax över rapporteringsgräns, men är inte ett ämne som är förknippat med kemtvättar (Naturvårdsverket, 2007). Det råder viss osäkerhet då mark under byggnaden ej provtagits och inget grundvatten provtagits. I det fall mark under byggnaden skulle varit kraftigt förorenad avseende klorerade lösningsmedel, är det troligt att det bör detekterats vid mätning av inomhusluft.

Risker för människors hälsa och miljön

Även om inga markarbeten planeras så kan de föroreningar som är kopplade till historisk verksamhet komma in i byggnader som ångor via till exempel ledningar. Risker i befintlig byggnad, under befintliga omständigheter, regleras inte i detaljplanen.

Skulle byggnation inom planområdet föregås av rivning av befintlig byggnad (gallerian) kommer eventuella markföroreningar behöva hanteras. Detta gäller även i det fall befintlig byggnad skulle finnas innehålla byggnadsmaterial som kräver sanering vid en rivning. Detaljplanen reglerar den bebyggelse som får uppföras på platsen och behandlar därmed inte hantering av eventuella befintliga byggnadsdelar. Denna hantering sker vid ett eventuellt rivningslov eller bygglov för förändring av byggnaden.

Radon

Plåtslagaren ligger inom högriskområde för radon eftersom området ligger på isälvsediment. Byggnader inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Om det inte redan finns mätningar bör det genomföras radonmätning i befintlig byggnad för att undersöka hur stor risken är för höga radonhalter. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Uppgift om radonsäker konstruktion framgår av information på plankartan.



Radonkarta, ungefärligt planområde markerat med röd rektangel.

Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet ligger inte inom risk för skred eller höga vattenstånd.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetets fornsök, varför inga arkeologiska utredningar bedöms behöva utföras, vilket har bekräftats i Länsstyrelsens yttrande om arkeologisk bedömning 2020-07-07. Om fornlämningar skulle påträffas i samband med arbetet måste arbetet omedelbart stoppas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Skyddsanläggning

Skyddsutrymmen finns inom planområdet. Dessa påverkas inte av detaljplanen och tillträde / entréer till skyddsrummen säkras inom arbete med detaljplanen och bygglov. Detaljplanen anger att "skyddsrum får finnas".

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns inga bostäder i dag. Den nya detaljplanen möjliggör för bostäder, enligt fastighetsägarens förslag drygt 135 stycken hyresbostäder som avses rymmas inom en påbyggnad av befintlig handelsfastighet med 3-6 våningar. Möjlighet till inredd vind finns. Planen reglerar inte bostädernas storlek men avsikten i detta skede är att uppföra 1:or, 2:or och 3:or inom fastigheten.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet består av en galleria med ca 20 butiker inom kläder, skor, heminredning med mera. Den nya planen syftar till att ge förutsättningar för att utveckla serviceutbudet i gallerian med exempelvis mataffär. Utöver bostäder planläggs byggnaden även för vård.

Offentlig service

Planen omfattas inte idag av någon offentlig service. Föreliggande förslag till detaljplan möjliggör även användning av byggnaden för vårdändamål.

Skola för årskurs 7-9 finns 300 meter från planområdet, skola F-6 finns 400 meter och förskola 700 meter från planområdet. Några ytterligare behov av förskola eller skola bedöms inte vara aktuellt för detaljplanen.

Kommersiell service

Planområdet ligger i Motala centrum med brett utbud av kommersiell service och ett stort antal butiker och caféer finns i gallerian inom planområdet. En del av syftet med planen är att utveckla serviceutbudet i gallerian och ambitionen från fastighetsägaren är att genom att utveckla fastigheterna ta ett helhetsgrepp kring boende, handel och samhällsservice samt att erbjuda ett varierat utbud och fungera som en mötesplats.

Tillgänglighet

Marken inom kvarteret sluttar svagt, från högre nivå i norr (utmed Kungsgatan) till lägre nivå i söder (utmed Bispotalagatan). Höjdskillnaden tas upp av byggnadens entréplan mot torget. Trots lutningarna finns förutsättningar att tillgodose tillgängligheten till byggnaden. Entréer och passager/ramper ska placeras så att det är lätt för de boende och besökare att nå gården. Handikapparkeringar för boende planeras inom detaljplanen i garage inom fastigheten.

Kulturmiljö

Grunden för Motala lades av stads- och kanalbyggaren Baltzar von Platen i samband med anläggandet av Göta kanal som påbörjades på 1810-talet under dennes ledning. Motala var vid denna tid enbart en mindre kvarn- och fiskeby men kom att utvecklas till ett viktigt industricentrum i och med kanalbygget och grundandet av Motala Verkstad (1822), vilket föranledde behovet av en stadsplan för en strukturerad stadsutveckling. Förslag på en stadsplan togs fram av von Platen 1823 och gavs en särpräglad solfjädersstruktur med elva radiella gator utstrålande från en bestämd punkt i Motalaviken (kallad Platens punkt) och innehöll bland annat ett torg i anslutning till den befintliga, äldre kyrkan.

Kvarteren kom att bebyggas succesivt under årens lopp, men byggandet kom likt torghandeln inte igång ordentligt förrän i slutet av 1800-talet när Motala tog nästa steg i utvecklingen och fick

stadsrättigheter. Då uppfördes bland annat ett stadshus invid torget (1881) och senare även ett stadshotell.



Stadshuset i mitten av bilden, en av stadens tydliga monumentalbyggnader som manifesterar sig på torgets högre, norra, sida.

Fram till 1900-talets mitt dominerades Motalas stadsbild av småskalighet med låga byggnader och uthus, undantaget Stora torget, med relativt få slutna kvarter. Omfattande rivningar av det äldre byggnadsbeståndet under 1900-talets andra hälft åtföljt av nybyggnation av punkthus, lamellhus och varuhus kom att förändra stadsbilden kraftigt och skapade ett mer storskaligt uttryck med homogena kvarter. Alla dessa förändringar har dock inordnat sig i den solfjäderformade stadsplanen.

Karaktär och kulturhistoriska värden

Kvarteret Plåtslagaren utgörs i sin helhet av ett f.d. Domusvaruhus uppfört 1973-74 av Kooperativa förbundet, KF, men är idag en galleria. Kvarterets östra sida ingår i Stora torgets kulturhistoriska helhetsmiljö då den ramar in torget åt väster. Detta torg kantas av ett relativt splittrat byggnadsbestånd uppfört under olika perioder i stadens historia. Mest iögonfallande är sidan åt norr där de högresta monumentalbyggnaderna Stadshuset (1881) och Stadshotellet (1923) står placerade på en höjd. De vittnar om den växande stadens ambitioner kring sekelskiftet 1900 och ger torget en historisk kontinuitet. Ett äldre bostadshus med gul putsfasad finns även längs torgets södra sida, sannolikt uppfört kring 1800-talets slut. Dessa byggnader bedöms vara av stort kulturhistoriskt värde.

Inspärnt bland den äldre bebyggelsen finns främst byggnader uppförda i samband med de omfattande rivningarna under 1900-talets senare hälft, såsom den berörda *Gallerian* och *Cityhuset* (1962). Byggnaderna representerar en förändrad syn på stadsbyggande och konsumtion i efterkrigstidens samhälle, där det tidstypiska *Cityhuset* bedöms besitta kulturhistoriska värden.

Trots det splittrade byggnadsbeståndet med individuella arkitekturstilar har torget ett relativt välhållet helhetuttryck sett till byggnadshöjd (3-5 våningar) och volym, med en tyngdpunkt på norra sidan och stadens representativa byggnader. Stadshotellets kopparklädda torn i nordöst, som höjer sig över taklandskapet, förstärker denna tyngdpunkt och bedöms som särskilt karaktärsskapande.

Gällande fasadmaterial och arkitektoniska uttryck, karaktäriseras området av fasader i tegel eller puts med ljus färgsättning i gult, vitt och rött. Taken utgörs av sadeltak eller platta tak.



Stadshotellet vid torget. Notera utmärkande drag som markeringen av hörnet genom ett torn, färgsättning med en ljus gul puts, samt avfasningarna för balustraderna.

Stads- och landskapsbildsanalys

En stads- och landskapsbildsanalys med en kulturmiljöanalys, som underlag till detaljplanen har tagits fram av AFRY. Syftet med analysen är att beskriva miljön idag och möjlig påverkan av föreslagna byggnationer utifrån ett stads- och landskapsbildsperspektiv samt ur kulturmiljöperspektiv. Analysen tar även med övergripande rekommendationer som kan ligga till grund för planbestämmelser.



Bilder ur stads- och landskapsbildsanalysen som visar på förslagets påverkan på omgivningen. I fotomontagen visas nuläge (nollalternativ) på den vänstra bilden och utseende med en möjlig ny byggnad enligt planen på den högra bilden. Utifrån analysen konstateras bl a att taket på en ny byggnad inte bör vara för mörkt och att byggnadens fasad ska vara av huvudsakligen ljus puts eller ljust tegel.

Överväganden utifrån stads- och landskapsbildsanalys av föreslagen bebyggelse på Plåtslagaren

Sammanfattningsvis är stadsbilden i Motala sammansatt och relativt tålig; på många platser innebär en ny byggnad på kvarteret Plåtslagaren ingen eller begränsad påverkan på stadsmiljön eller landskapsbilden. Hänsyn till den mänskliga skalan i utformning av byggnadernas gatuplan är

särskilt viktig för att förankra ny bebyggelse i den befintliga stadsväven, särskilt i mötet med torget. Placeringen mot torget gör att särskild hänsyn behöver tas till kulturmiljön för att inte konkurrera med torgets märkesbyggnader. Föreslagen skala bedöms dock möjlig utifrån platsens förutsättningar och sett i relation till den äldre bebyggelsen på platsen, innan *Gallerian* uppfördes. En ny byggnad med den föreslagna utformningen inordnar sig i dagens stadsmiljö sett från samtliga utblickspunkter. Ur stads- och landskapsbildssynpunkt, liksom ur kulturmiljösynpunkt, är det snarast färgsättning och takform som är väsentliga för att säkerställa att byggnaden inordnar sig i miljön.

Färger som ljust gult, rött och vitt är vanliga i centrala Motala och lämpliga även för ny bebyggelse. Även ljust grått kan vara lämpligt. För att variera fasaduttrycket är det lämpligt att även tillåta kontrasterande färger eller material/strukturer som skapar liv i fasaden. Det är också angeläget att en ny byggnad visar särskild hänsyn till samspelet av fasad- och materialdetaljer.



Illustration av en möjlig utformning av innergården. Gården ska rymma cykelparkering och uteplatser för boende. Mot gården kan färgsättning och materialval göras friare än mot gatan. Därför regleras inte färg och material mot gården i planen.

Gestaltning

Bestämmelser som reglerar gestaltning av bebyggelsen på Plåtslagaren 7, grundar sig i rekommendationer från stads- och landskapsbildsanalysen.

Tak

Tak ska utformas som sadeltak i plåt eller tegel.

Med föreslagna höjder kommer taket att framträda över omgivande bebyggelse på håll, så som beskrivs i Stads- och landskapsbildsanalysen. Där framgår att man bör undvika stora sammanhängande mörka takpartier, som skulle kunna få en dominerande roll. Bebyggelse enligt planförslaget innebär att taket kommer att ha varierande höjder och riktningar inom kvarteret, vilket innebär att man undviker stora samlade takytor. Sol och skuggning kommer att variera över takets olika delar och under dagen. Färgsättning har studerats och med hänsyn till variationen i omgivande taklandskaps bör även mörka/svarta tak kunna vara lämpliga, under förutsättning att

de är matta, vilket innebär att de upplevs i toner av grafitgrått. Sammantaget bedöms därför risken för negativ påverkan av stora, sammanhängande, svarta takytor minimeras genom planbestämmelser om olikanockhöjder och att tak ska vara matta, ej blanka eller reflekterande. Utöver detta kan olika färger tillåtas på en ny byggnad.

Fasad

Fasad ska utformas i puts eller tegel för att samspela med omgivande äldre bebyggelse. Den procentsats som framgår på plankartan inkluderar inte glaspartier eller fönster.

Färg

Byggnader ska ha en färgsättning som följer eller samspelar väl med dagens palett, dvs ljusa fasader företrädesvis i vitt, gult eller rött, även ljusgrå bör kunna passa i miljön. Inslag av kontrasterande färger kan förekomma, men får inte tillåtas dominera uttrycket.

Inga utkragande delar

Ny bebyggelse bör inordna sig i kvartersstrukturen, med huvudsakligen fasader i gatuliv, eller något indragna i gatuplan. Utkragande byggnadsdelar över gatumark är inte lämpligt. I gatuplan kan butiksentréer med fördel placeras i hörnlägen, med indragen entré enligt vanligt förekommande mönster i dagens Motala.



Bild över möjlig utformning med vy från torget. Genom att handel och service föreslås finnas i samma kvarter där människor lever och bor, gör det att platsen blir levande under större delar av dygnet.

Gatuplan (glasning, avvikande färg/material)

Gatuplan/entréplan bör utformas med butiker eller annan allmänt tillgänglig verksamhet. Detta är särskilt viktigt i fasaderna mot torget, Kungsgatan och Bispotalagatan. Gatuplanet bör ha en högre detaljeringsgrad anpassad till de gåendes skala och upplevelser, gärna med en kontrastverkan i färg eller material som utmärker gatuplanets funktion som del i gatulivet. Med entréplan avses på plankartan fasad från markplan upp till fyra meter.

Rekreation

Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

Lek och rekreation

Intill planområdet ligger stora torget och 100 meter från planområdet finns Motalas stadspark och i den en större lekplats. Gårdsmiljö för de boende ordnas på gården, vilket också är angeläget för att säkerställa tillgång till ljuddämpade uteplatser.

Naturmiljö

Planområdet berör inga naturmiljöer.

Vattenområden

Strandpromenad och hamn ligger 200 meter söder om planområdet längs med Göta kanals utlopp i Vättern.

Gator och trafik

Biltrafik

Trafiken och gatustrukturen kommer att behållas i sin nuvarande utformning. Planområdet omfattar enbart kvarteret, medan omgivande gator ligger utanför planområdet. Väster om planområdet ligger Urban Hjärnes väg som är en bilväg med trottoar, liksom Bispotalagatan i söder. Repslagargatan i öster och Kungsgatan i norr utgör gångfartsområden, där biltrafik får förekomma på de gåendes villkor.

Bostäder och verksamheter inom planområdet kommer att trafikförsörjas via befintliga gator.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbana saknas runt planområdet men finns i närområdet. Närmsta cykelbana finns söder och norr om stora torget.

Kollektivtrafik

Stadsbussarna stannar intill planområdet vid Stora torget. Där trafikerar tre linjer med god kapacitet. 120 m norr om planområdet finns en hållplats med ytterligare två linjer. Tågstationen ligger 700 m från planområdet.

Parkering, varumottag, utfarter

Nya parkeringsriktlinjer har tagits fram vars syfte är att skapa ett effektivt och ändamålsenligt utbud av parkeringar i Motala med hänsyn till efterfrågan, klimat, miljö, hälsa, kostnader och ansvar. Riktlinjerna möjliggör för fastighetsägare/byggherrar att reducera antalet bilparkeringar genom att vidta åtgärder (bilpool, låncyklar/lånelastcyklar, cykelparkering med god standard, synliggjorda parkeringsavgifter för bil och subvention av kollektivtrafik) för att på lång sikt minska efterfrågan på parkering. Majoriteten av reduceringsåtgärderna är anpassade efter bostadsändamål.

Idag består taket på gallerian av parkering. I och med planens föreslagna utbyggnad kommer större delen av takparkeringen att tas bort och taket bebyggas med bostäder och innergård för bostäderna. Parkering för viss del av boendeparkering avses placeras inom fastigheten.

Parkeringsbehov för resterande del för boende och handel tillgodoses via parkeringsköp utifrån fastställd byggrätt utanför fastigheten och utifrån kommunens parkeringsriktlinjer.

Detaljplaneförslaget bidrar till förtätning med bostäder i centrum vilket är gynnsamt för stadsutvecklingen som helhet samt bidrar till underlag för torg- och centrumhandeln. Antalet fordon som behöver köra runt för att söka parkeringsplats inne i centrum bedöms minska vilket ger mer utrymme för kollektivtrafik, gång och cykel i centrum.

Varumottagning sker i dag på Kungsgatan i korsningen mot Urban Hjärnes väg och kommer att fortsätta göra det i och med detaljplanen. In och urlastning sker inne i byggnaden. Intill varumottagningen finns en befintlig bilramp upp till innergården, som avses behållas.

En ny inlastning från Urban Hjärnes väg kan vara aktuell för utveckling av fastigheten. Planen innehåller inga bestämmelser som begränsar möjligheten till en sådan inlastning. Eventuell reglering av parkering eller trafikföring på Urban Hjärnes väg i anslutning till inlastning, hanteras i samband med eventuellt bygglov.

Störningar

Trafikbuller

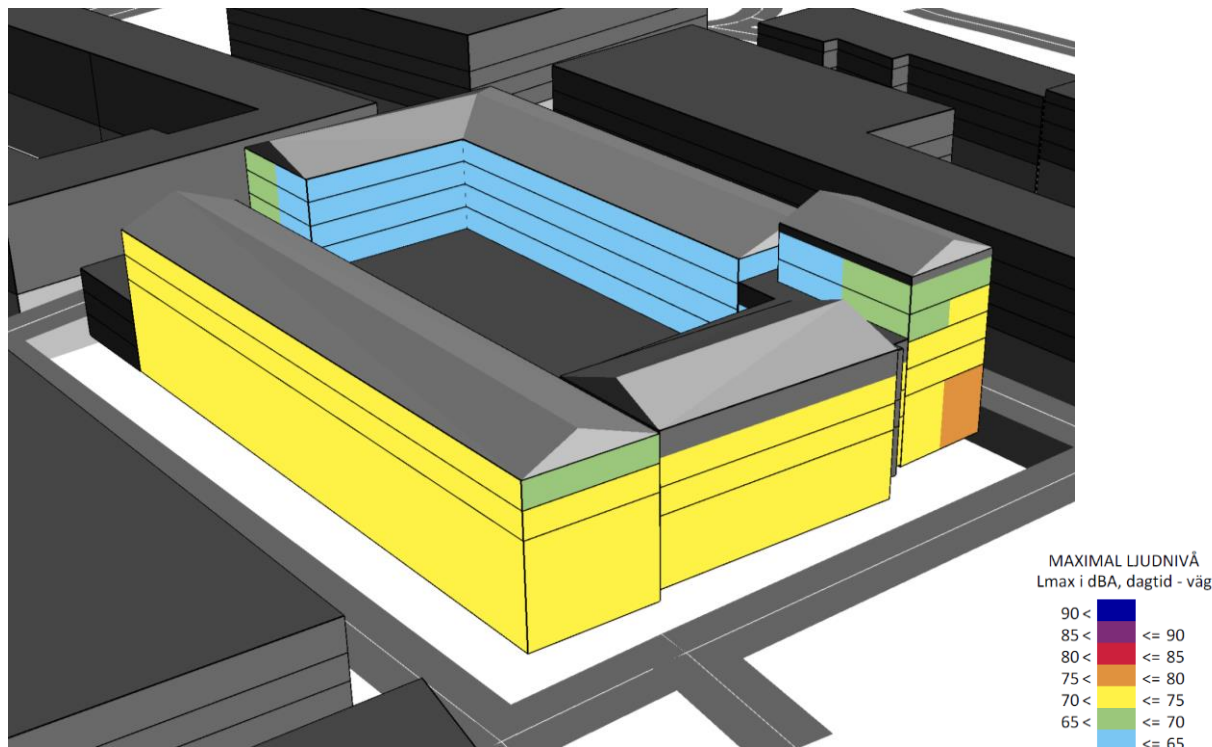
En trafikbullerutredning har tagits fram av Efterklang för planområdet. Utredningen visar att fasader mot omgivande gator kommer att ekvivalenta ljudnivåer under 60 dBA. Detta innebär att Trafikbullerförordningens krav klaras med avseende på ekvivalenta ljudnivåer vid fasader.

Trafikbullerförordningen anger att uteplats ska ha en ekvivalent ljudnivå som är högst 50 dBA och högsta maximala ljudnivå på 70 dBA. Det finns dock inget krav att alla uteplatser ska klara dessa krav. En uteplats kan ha andra kvaliteter än störningsfrihet från buller enligt förtydligande från Boverket. Projektet behöver dock tillgång till en gemensam tilltalande uteplats som klarar uteplatskravet. Då hela innergården klarar ljudkraven så rekommenderas att uteplats planeras på gårdsyta. Därmed klaras alla krav i Trafikbullerförordningen.

I beräkningar har inte hänsyn tagits till den korta sträcka med gatsten som bussarna passerar i hörnet Bispotalagatan och Repslagargatan. Då stenbeläggning ger cirka 1,5-3 dBA högre

Ljudnivå än vid normal asfaltsbeläggning så kan den maximala ljudnivån lokalt i detta hörn uppgå till 77 dBA. Hänsyn bör tas till detta vid val av fönster och fasad i hus.

Vid korrekt val av fönster, friskluftsventiler, fasadmateriäl och ingående byggdelar så klaras alla ljudkrav på trafikbuller inomhus enligt Boverkets byggregler.



Karta över maximala ljudnivåer

Buller från verksamheter

Höga ljudnivåer från verksamheterna runt torget kan förekomma, då främst sommartid. Det gäller musik och stök från krogarna samt evenemang på torget, stadsfester och liknande. Riktvärden som bör tillämpas vid bedömningen av olägenhet för människors hälsa, redovisas i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus. När ljud från musikanläggningar upplevs mer störande än annat buller, är Folkhälsomyndighetens riktvärden för bedömning av musikbuller satta på en relativt låg nivå, 25 dBA i ekvivalent nivå inomhus. Riktvärdena är avsedda att tillämpas i bostadsrum (sovrum och vardagsrum) i bostäder. Detta regleras inte i detaljplanen utan ansvaret för att säkerställa detta åligger den som ska bygga.

Sol- och dagsanalys

Solljus

En solljusanalys har upprättats för planområdet. Analysen visar hur många timmar inom testperioden som en definierad fasadyta träffas av direkt solljus.

I nollalternativet, dvs nuläget, är solljusförhållanden på platsen ovanligt goda, på grund av att bebyggelsen är låg för en traditionell stadskärna - byggnaden är idag ca 6 meter hög mot Kungsgatan. Jämför man med den befintliga situationen kommer därför förändringen i solförhållanden vara relativt stor i vissa lägen.

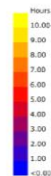
De sydvända fasaderna längs med Kungsgatan är de fasader som påverkas mest. Det är främst tre lägenheter på plan 2 i fastigheten Repslagaren 2 som påverkas (i bottenvåningen finns endast lokaler). Dessa lägenheter får solljus i 1-3 timmar vid vårdagjämning, med ny bebyggelse i planerad höjd. Övriga bostäder i kvarteret har vid dagjämningarna fortsatt goda solförhållanden - 4-10 timmar under vårdagjämning (solen befinner sig över horisonten i ca 12 timmar denna dag).

Ingen bostad blir helt utan direkt solljus vid vårdagjämning som ett resultat av den planerade nya bebyggelsen. Därmed uppfylls kraven i BBR gällande solljus i befintliga omgivande bostäder.

Solljusstudie

MOTALA - KV. PLÅTSLAGAREN

Omgivande fasader med planerad ny bebyggelse - 21 mars (vårdagjämning)



Tillgång till direkt solljus på fasad mot Kungsgatan 21 mars kl. 06-18.

Dagsljus

En dagsljusstudie, så kallad VSC-beräkning, har upprättats för planområdet. En VSC-beräkning visar hur stor andel av himmelsljuset som träffar olika fasadytor i modellen. En standardiserad himmelsmodell används för att approximera en jämnmulen himmel i en VSC-analys.

Den övergripande dagsljusstudien visar att det endast är bottenvåningarna mot Bispmtotalagatan och Kungsgatan som hamnar under ett VSC-värde på 15%. Det beror delvis på att delar av båda dessa fasader har skärmtak. Samtliga berörda bottenvåningar innehåller enbart lokaler.

Flera av de befintliga fasaderna mot Bispmtotalagatan och Kungsgatan hamnar i intervallet 15-27%, vilket indikerar att eventuella bostäder når upp till dagsljuskraven men kan behöva studeras närmare. Mot Bispmtotalagatan (fastigheterna Bagaren 3 och 4) finns endast lokaler även i övre våningsplan.

Mot Kungsgatan (fastigheter Repslagaren 2, 9 och 10) är det bostäder på delar av plan 2 vars VSC-värde hamnar mellan 15-27%. Det gäller sex lägenheter (Repslagaren 2: 3 st, Repslagaren 9: 1 st, Repslagaren 10: 2 st) som dock samtliga är genomgående med rum även mot gårdssidan.

Ingen berörd bostad hamnar under dagsljuskravet i BBR (VSC under 15%). Sex lägenheter får relativt stor påverkan (15-27% VSC), men då samtliga är genomgående bedöms kraven uppnås även i dessa fall.

Dagsljusstudie / VSC simulering

MOTALA - KV. PLÅTSLAGAREN

Omgivande fasader med planerad ny bebyggelse



Dagsljus på fasad mot Kungsgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Befintlig fastighet är ansluten till vatten- och spillvattennätet och dimensioneringen av nätet klarar även tillbyggnad enligt planförslaget. Vid byggnation enligt planen finns risk att vattentrycket i ledningarna inte är tillräckligt för att försörja de högre våningsplanen. I sådana fall kan det ställa krav på att fastighetsägaren måste ordna tryckstegring i fastigheten.

Befintlig byggnad har ett sprinklersystem för gallerian. I det fall sprinklersystemet bibehålls vid ombyggnad, ska det utformas så att det inte är direkt kopplat till dricksvattenledning utan vatten ska tappas upp i separat behållare som är kopplad till systemet. Inför byggnation bör fastighetsägare kontakta VA-huvudman för kontroll av krav på sprinkler.

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushålls-avloppsvatten ska avloppsvattennätet renas så att gränsvärdena i "Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten från verksamheter" inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. För livsmedelsverksamheter innebär det att en fettavskiljare, enligt standard SS-EN-1825, behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker. Installation av fettavskiljare för kök ska planeras i samband med bygglov om verksamheten kräver det.

Dagvatten

Planområdet är idag bebyggt och hårdgjort i sin helhet. Dagvatten hanteras idag genom anslutning till kommunens dagvattennät och avleds till Motalaviken. Ingen översvämningsproblematik finns i området. I och med att en del av takparkeringen görs om till bostadsgård kommer nya gröna ytor att anläggas som i viss mån kommer kunna fungera som fördröjningsytor. Möjligheter till rening av dagvatten från bostadsparkeringen kan studeras vidare. Gröna ytor på innergården håller nere temperaturen och bidrar till ett bättre lokalklimat. Det är värt att beakta att gröna ytor på tak/bjälklag kan kräva mer bevattning för att inte torka ut och att lösningar för omhändertagande av dagvatten då är positivt för att minska vattenförbrukningen. Alla gröna ytor (fördröjning) är positivt jämfört med dagsläget. Eftersom byggnaden omformas ifrån platt parkeringsdäck till sadeltak på en del av ytorna kommer dagvattenflödet att öka på

dessas partier medan de gröna ytorna kommer att bromsa flödet. Därför ska kontroll göras innan byggnation så de tilltänkta grönyttorna på innergården och de nya takytorna gemensamt inte ökar flödet från planområdet.

Eftersom en innergård riskerar att fungera som en instängd yta vid skyfall, måste höjdsättning av gården säkerställa möjligheten till avrinning.

Värme

Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

El

Anslutningar för el finns idag.

Avfall

Avfall inom fastigheten kommer att utgöras av verksamhetsavfall och hushållsavfall.

Verksamhetsavfall avses, liksom idag, hanteras genom hämtning vid lastkajsområdet i fastighetens nordvästra hörn. För hushållsavfall avses detta samlas i anslutning till bostädernas trapphus, för att säkerställa att de boende kan lämna sitt avfall inom tillgängligt avstånd från sin bostad. Detta förutsätter att sopbil kan trafikera och göra kortare stopp. Exakta lägen för entréer styrs inte i detaljplanen men de planeras mot Bispotalagatan och Kungsgatan. Samtliga gator kring fastigheten är tillgängliga för fordonstrafik och för att säkerställa att sopbil kan göra kortare stopp i anslutning till entré, kan reglering av ev gatuparkering vara aktuellt på Bispotalagatan. Kungsgatan utgör ett gångfartsområde utan parkeringar.

För omhändertagande av avfall gäller kommunens föreskrifter om avfallshantering. Plats för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiska mängd avfall som genereras inom området. För hämtningsfordon som ska samla in avfallet i anslutning till utsorteringsplatsen ska tillräckligt utrymme finnas. Mer information finns att läsa i handbok för avfallsutrymmen utgiven av Avfall Sverige.

I samband med bygglovsprövningen ska handlingar skickas på remiss till VA-nämnden, för att tydligare bedöma och ta ställning till sophanteringslösningen med hämtning av avfall för i anslutning till bostädernas trapphus.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år

Utökad lovplikt

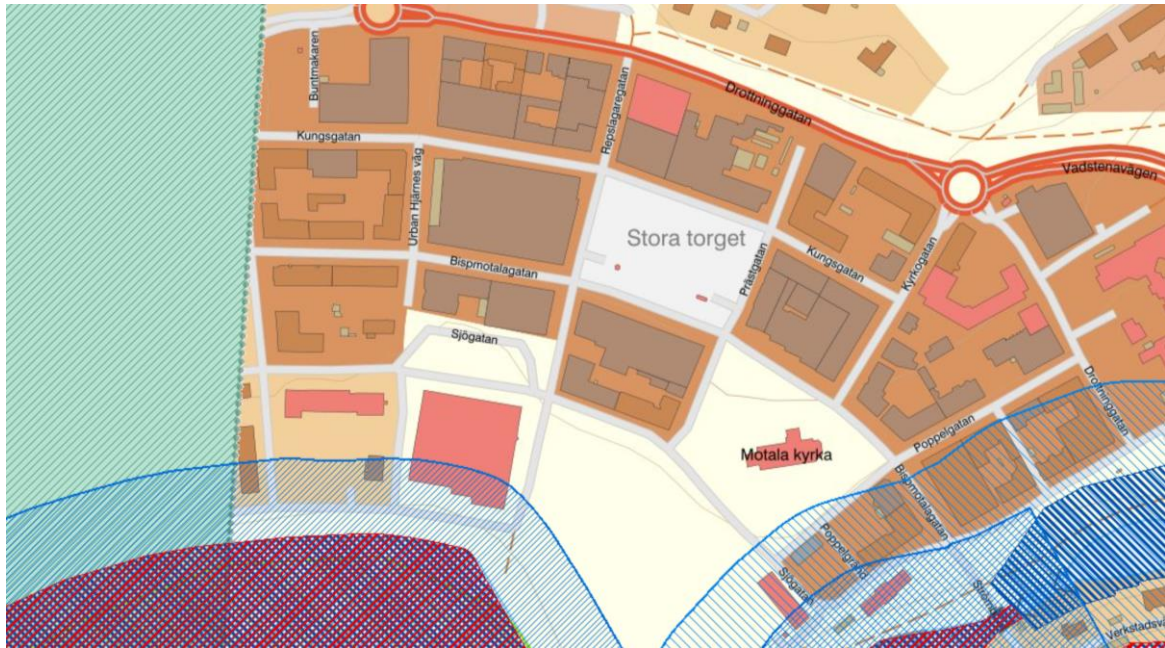
Planen berörs inte av utökad lovplikt.

Konsekvenser av planens genomförande

Riksintressen, kap 3 och 4 Miljöbalken

Riksintresse rörligt friluftsliv

Planområdet ligger strax öster om riksintresse för rörligt friluftsliv. Planens genomförande kommer inte påverka riksintresset negativt.



Kara över riksintresse: grön yta till vänster i bild visar riksintresse rörligt friluftsliv

Totalförsvaret

Planområdet befinner sig inom riksintresseområde för totalförsvaret, stoppområde för höga objekt samt MSA-område luftrum. Det innebär ett generellt stopp för höga objekt kring militära flygplatser. Riksintresset kopplat till flygplatsen i Linköping inkluderar planområdet. Inom tätorten bevakar totalförsvaret att objekt över 45 m inte uppförs. Föreslagen byggnad uppgår till 23 m inklusive tekniska installationer på taket. Riksintresset utgör inte något hinder för den bebyggelse som planeras.

Kulturmiljövård

Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan som ligger inom riksintresse för kulturmiljövård kommer inte att påverkas negativt av planens genomförande.

Planens påverkan på kulturmiljön sker genom förändringar av volym, höjd och fasaduttryck inom befintligt kvarter.

Ingen påverkan sker på solfjädersplanen, eftersom såväl dagens som planerad bebyggelse håller sig tydligt inom kvartersgränserna.

Kulturmiljöbedömning

Skala

Ur kulturmiljösynpunkt är det av stor vikt att värna om den rådande balansen i skala och volym som gäller kring torget. Genom att byggnadshöjden kring torget hålls ner något i förhållande till bebyggelsen på den norra sidan torget behåller de mest kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna (Stadshuset och Stadshotellet) en framträdande roll i torgmiljön, vilket är av stort värde.

Stadshotellets kopparklädda torn i nordöst, som höjer sig över taklandskapet, förstärker detta värdefulla uttryck.

Utformningen av den nya byggnaden på kvarteret Plåtslagaren bör anpassa sig till detta genom att underordna byggnadshöjden till Stadshotellet och Stadshuset. Den bebyggelse som revs för att ge plats åt Domusvaruhuset 1974 hade en högre byggnadshöjd än vad nuvarande byggnad har, varvid en viss ökning av byggnadshöjd kan motiveras ur kulturmiljösynpunkt. En succesiv stegring i byggnadshöjd inom kvarteret Plåtslagaren likt liggande förslag med markerat hörnparti, bedöms vara ett lämpligt sätt att utforma byggnaden.

Fasaduttryck

Torgmiljön har en relativt samlad karaktär vad gäller fasadmateriell och färgsättning, där tegel eller puts med ljus färgsättning i gult, vitt och rött dominerar. Utformningen av den nya byggnaden på Plåtslagaren bör anpassas med hänsyn till detta, vilket innebär att en ljus färgsättning ska eftersträvas för att inte kontrastera och göra anspråk på kulturmiljön.

Miljökvalitetsnormer, kap 5 Miljöbalken

Se beskrivning avseende Buller, sidan 19.

Inom planområdet är stora delar av ytorna fortsatt hårdgjorda. Genom att en bostadsgård med grönska anläggs, kommer andelen hårdgjord yta att minska jämfört med dagsläget.

Eftersom bostadsgård ersätter en del av dagens parkeringsytor, ges möjlighet till viss begränsning av föroreningar av vattnet, vilket är gynnsamt avseende miljökvalitetsnormer för vatten.

Sammantaget kommer ytor för bilparkering att minska inom fastigheten (planområdet) men belastning kan tillkomma på andra platser, vilket blir likt nollalternativet för avrinningsområdet.

Samlad bedömning

Planens genomförande kommer inte innebära en sådan påverkan att det skulle kunna föranleda betydande miljöpåverkan. Planen ligger inom riksintresse för kulturmiljövård enligt Miljöbalken 3 kap. 6 § MB. Gallerian, som är en Domusbyggnad från 70-talet, ändrade kvarteret och upplevelsen från torget. Genom att planen utgår från befintlig byggnad, som omfattar hela kvarteret, bibehålls den tydliga kvarterstrukturen inom solfjädersplanen. Den nya bebyggelsen som möjliggörs med planen, har tagit inspiration från den historiska byggnaden som revs i samban med uppförandet av gallerian. Arkitekturen kommer att bilda ett fondmotiv mot torget i en skala som möter upp till det gamla stadshotellet. Planens genomförande bedöms ha en positiv påverkan på riksintresset i förhållande till nollalternativet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

(SBN = samhällsbyggnadsnämnden)

Samrådsbeslut, SBN	19 januari 2021
Samråd	25 januari - 8 mars 2021
Granskningsbeslut	18 maj 2021
Granskning	24 maj- 21 juni 2021
Antagande	19 januari 2022
Laga kraft	29 juli 2022

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

Detaljplanearbetet har delvis bedrivits av konsulter och bekostas av exploatören. Motala kommun har huvudansvar.

Fastighetsägaren ansvarar för att fastigheten Plåtslagaren 7 bebyggs i enlighet med detaljplanen.

Allmän plats

Ingen allmän plats förekommer inom planområdet, men omges av allmän plats i form av gator och torg. Dessa ytor ligger inom angränsande detaljplaner.

Motala kommun är huvudman för allmän plats. Kostnader för åtgärder på allmän plats till följd av den nya detaljplanen betalas av exploatören och anges i exploateringsavtal. Detta gäller även eventuella ledningsåtgärder.

Befintlig allé i söder, längs med Bispotalagatan, ska bevaras och skyddas i samband med byggnation. Vite utgår för exploatör enligt exploateringsavtal om träden skadas eller tas ned.

Kvartersmark

Planområdet rymmer i huvudsak kvartersmark som är i privat ägo. Exploatören ansvarar för, och bekostar, genomförandet av planen inom kvartersmarken.

Bygglov, marklov och rivningslov söks av exploatören hos Plan- och bygglovsenheten, Motala kommun.

Om inget annat har avtalats ska eventuell lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen eller anläggningslagen sökas och bekostas av exploatören hos lantmäterimyndigheten, Motala kommun.

Avtal

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan Motala kommun och Point Properties AB gällande upprättande av denna detaljplan och kostnaderna för detta för att möjliggöra byggande av bostäder på fastigheten Plåtslagaren 7.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal tecknas mellan exploatören och Motala kommun och ska godkännas av kommunstyrelsen innan detaljplanen antas.

Avtalet ska reglera:

- Bevarande av befintlig allé i söder, längs med Bispmotlagatan, på allmän platsmark, ska bevaras och skyddas i samband med byggnation. Vite utgår, enligt exploateringsavtal för exploatör om träden skadas eller tas ned.
- Senast inför antagande av detaljplanen ska det påvisas hur parkeringsbehovet för bostadsändamål, enligt kommunens riktlinjer för parkering, säkerställs inom egen fastighet. Inför antagande av detaljplanen ska om nödvändigt avtal om parkeringsköp redovisas som tillgodoser parkeringsbehovet utifrån fastställd byggrätt i detaljplanen och enligt kommunens riktlinjer för parkering.
- Överenskommelse om att takutsprång på kvartersmark mot Kungsgatan och Bispmotlagatan får bibehållas i nuvarande utsträckning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsägare

Planområdet består av fastigheten Plåtslagaren 7, ägare Point Properties AB.

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning är aktuell i detaljplanen.

Servitut och rättigheter

Lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen eller anläggningslagen söks och bekostas av exploatören, hos lantmäterimyndigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planen och dess tillhörande utredningar bekostas i sin helhet av Point Properties AB.

Annan ersättning

Ingen annan ersättning föreligger utöver anslutningsavgifter som exploatören bekostar.

VA-anslutningsavgift kommer att tas ut, på grund av förändringen inom området, enligt gällande taxa.

Ersättning för upplåtande av parkeringsplatser på allmän parkering, för handel, kommer att tas ut i form av parkeringsköp, regleras i exploateringsavtal.

Ersättning för åtgärder på allmän platsmark till följd av projektet regleras i exploateringsavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

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. Exploatören ansvarar för ytterligare anslutningsavgift och kostnad för eventuell flytt. Vid ombyggnation av sprinklersystemet ska VA-huvudmannen kontaktas för att stämma av vad som är dagens krav på sprinkler, både vad gäller återströmningsskydd och mot VA-huvudman.

EI

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för det elnät som finns i omgivningen och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Exploatören ska betala anslutningsavgifter enligt gällande taxa.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Värme

Vattenfall AB Värme är huvudman för det fjärrvärmenät som finns i kommunen och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Fjärrvärmeledning finns framdragen till detaljplaneområdet och till fastigheten Plåtslagaren 7. Exploatören ansvarar för eventuell ytterligare anslutningsavgift och kostnad för eventuell flytt.

Tele

Skanova äger teleledningar inom planområdet. Ägaren av teleledning svarar för drift och underhåll av dessa fram till anvisad anslutningspunkt. Exploatören bekostar eventuell flytt.

Fiber

Kommunen har fiberanslutning som går in i fastighetens södra hörn vid Urban Hjärnes väg. Fastigheten förser även med publikt WiFi ut mot torget.

Tekniska utredningar

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, datum 2020-07-03
- Stads- och landskapsbildsanalys med kulturmiljöanalys, Detaljplan för kv Plåtslagaren 7, Motala 2020-12-04 AFRY
- Geoteknisk undersökning, HGB Hylanders Geo-Byrå AB. 2020-08-19
- Trafikbullerutredning, Efterklang, 2020-09-29
- Sol- och dagsanalys, Motala- Kv. Plåtslagaren, 20-11-02 DREEM Arkitekter
- Översiktlig undersökning av markmiljö vid Plåtslagaren 7 i Motala 211014, AFRY
- Rapport av utförd luftprovtagning 211012, AFRY

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen/Plan- och byggenheten, Motala kommun genom planarkitekterna Tove Nilsson (samråd och granskning) och Olle Duva (antagande) i samråd med mark- och exploateringsingenjör Christine Stafström samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen. Plankonsulter Hanna Kaplan och Christoffer Gissy, AFRY.

Olle Duva
Planarkitekt