



Detaljplan för
Bispgatans förlängning, trafikplats Metallvägen mm, 635
Motala kommun

Samrådsförslaget har utarbetats av kommunledningsförvaltningens stadsbyggnadsenhet genom Alisa Basic, detaljplanechef. Hanteringen av detaljplanen har därefter tagits över av planarkitekt Alf Johansson, tel. 0707892728, som är kontaktperson i ärendet.

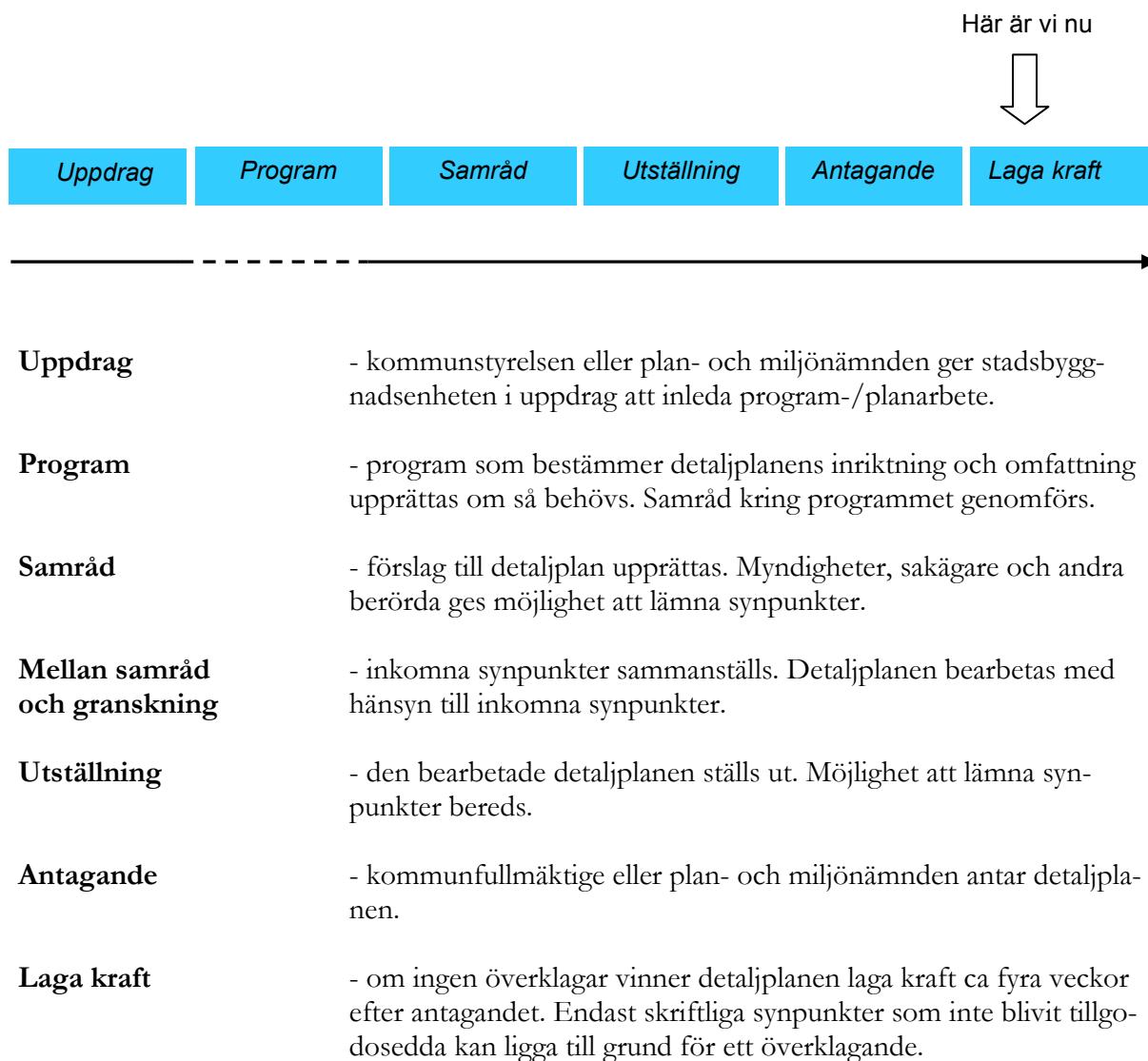
Beslut:

PMN beslut, samråd	2012-06-21
PMN beslut, utställning	2013-05-23
PMN beslut, antagande	2013-09-26
Laga kraft	2013-10-22

Upprättad 2013-09-05

PLANBESKRIVNING

PLANPROCESS



HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta i skala 1:1000 samt denna planbeksrivning. Till detaljplanen hör även en fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen omfattar ett stort område med ett flertal olika förändringar som planeras och frågeställningar som belyses. Detaljplanens främsta syfte är att lägga grunden för förändringar inom infrastrukturen inom planområdet samt möjliggöra förändringar i användningen av befintlig bebyggelse inom området. En mindre komplettering med ny bostadsbebyggelse provas också.

Detaljplanen omfattar sammanfattningsvis följande förändringar:

- Bispgatan föreslås förlängas söderut mot Månvägen som kommer att stängas som infart till Varamobaden i samband med att riksväg 50 byggs om. Bispgatan kommer då att få en viktig roll som en av två infarter till området från riksvägen varför en koppling söderut mot Månvägen och mot mellersta Varamobaden, där flera av målpunkterna i området finns, är önskvärd. Befintlig gång- och cykelväg mellan Månvägen och Bispgatan tas tillvara och anpassas till den nya gatan. Platsen där Myrstacksvägen möter förlängningen av Bispgatan blir en viktig entré för gång- och cykeltrafiken varför dess utformning ges stor omsorg.
- Ett genomförande av i riksväg 50-projektet planerad gång- och cykeltunnel under trafikplats Metallvägen har visat sig innebära omfattande grundvattensänkningar med risk för sättningar i omkringliggande fastigheter som följd. I föreliggande detaljplan har gång- och cykeltunneln därför tagits bort. Istället föreslås en gång- och cykelbro över trafikplatsen.
- Kvarteret Badtvålen som idag är planlagt för handel och småindustri och till viss del för idrottsändamål föreslås få ett något ändrat och utökat användningssätt. På så sätt skapas flexibilitet för att området på sikt ska kunna omvandlas till den inriktning som redovisas i detaljplaneprogrammet för området. Förutsättningar för att kunna bygga ut tennishallen med en inomhusbana tillskapas.
- För fastigheten Varamon 1:60 provas möjligheten att dela den i flera bostadstomter som avses bebyggas med antingen friliggande eller gruppbyggda småhus. Fastigheten används redan för bostadsändamål men är i dagsläget inte planlagd för det. Byggrätten inom kvarteret Badsresan utökas till en fjärdedel av tomtens yta som är den byggrätt som vanligtvis tillämpas för villatomter i Motala.
- Tre nya villatomter tillskapas i planområdets norra del på fastigheten Varamon 1:2 (del av f.d. handelsträdgården).
- En utökad parkering vid Bispgatan presenteras.
- Befintligt system med dagvattendammar säkerställs.

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.

PLANOMRÅDE

Planområdet är ca 13 ha stort och avgränsas i norr av kvarteren Badborsten och Ostkupan, i öster av Metallvägen och riksväg 50, i söder av Månvägen och kommunägd ängsmark inom fastigheten Varamon 1:61 samt i väster av kvarteren Badhotellet och Badbilden i Varamon.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

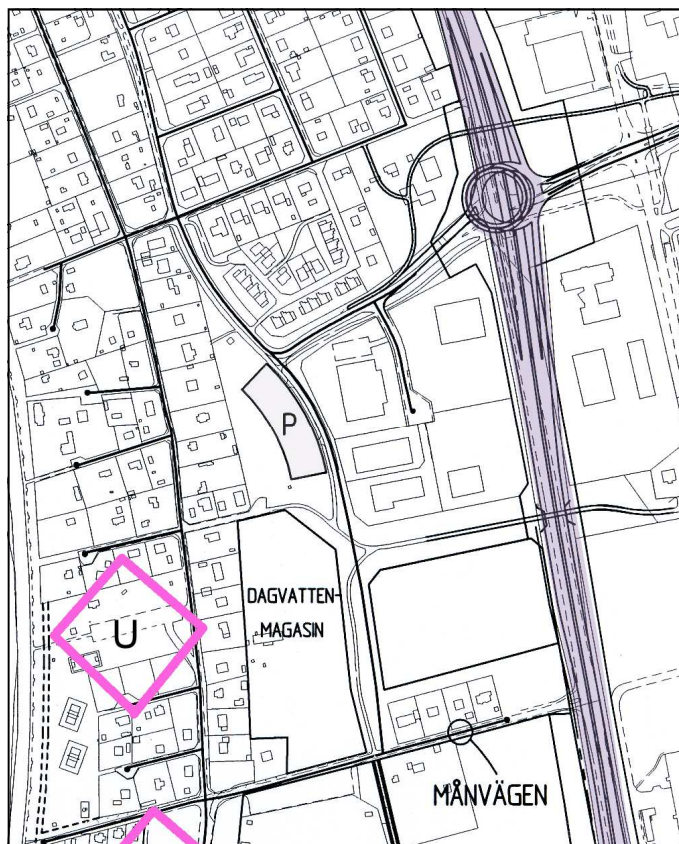
Översiktliga planer

Detaljplanens innehåll stämmer väl överens med den markdisposition som för Varamon redovisas i Översiktsplanen för Motala kommun, ÖP 06. Enligt Översiktsplanen är dessutom en förbättrad infrastruktur en viktig fråga i området utveckling.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller idag delar av följande detaljplaner:

- Stadsplan 252, område norr om Solsätter Allé, fastställd 1978-08-07
- Stadsplan 261, Södra Varamon, fastställd 1979-06-15
- Stadsplan 306, Stg 942 m.fl, Varamon (Tennishall mm), fastställd 1986-06-18
- Detaljplan 405, Kv. Badtvålen, laga kraft 1988-11-11.
- Detaljplan 609, Ny- och ombyggd Rv 50 genom Motala med bro över Motalaviken, delen trafikplats Metallvägen, laga kraft 2009-12-10.
- Detaljplan för del av Varamon 1:61, 1:63 och 1:68 m.fl. (parallellgata till Varamovägen), Varamon, laga kraft 2012-02-14.



Utdrag ur karta över markdisposition och trafikföring i Varamon, Översiktsplan 2006

Program för planområdet

De delar av planområdet som är belägna väster om riksväg 50 ingick i planprogrammet för Badstrandsvägen mm, Varamon som godkändes av kommunstyrelsen i september 2010. I programmet klargörs förutsättningarna för nya, med hänsyn till omläggningen av rv 50, nödvändiga väganslutningar till Varamon samt nya gång- och cykelvägar inom området. Programmet utreder även förutsättningarna för utveckling av befintliga verksamheter i området samt möjligheterna till komplettering med nya kommersiella och mot turism och besöksnäring orienterade verksamheter. Detaljplanen överensstämmer med planprogrammet i de delar dessa sammanfaller med varandra.

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

Under 2009 upprättades ett idéprogram för Varamobaden av White arkitekter på uppdrag av kommunen. Programmet gav ett oberoende utifrånperspektiv på Varamo-området och dess framtida utveckling. Idéprogrammet var under sommaren 2009 föremål för ett brett samråd med berörda kommunala förvaltningar, politiska partier, besökare och boende i Varamon, övriga motallabor, entreprenörer i området samt media. I januari 2010 beslutade kommunfullmäktige att godkänna idéprogrammet som kommunens viljeinriktning för den offentliga miljöns utveckling i Varamobaden. Detaljplanen överensstämmer med idéprogrammet i de delar dessa sammanfaller med varandra.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

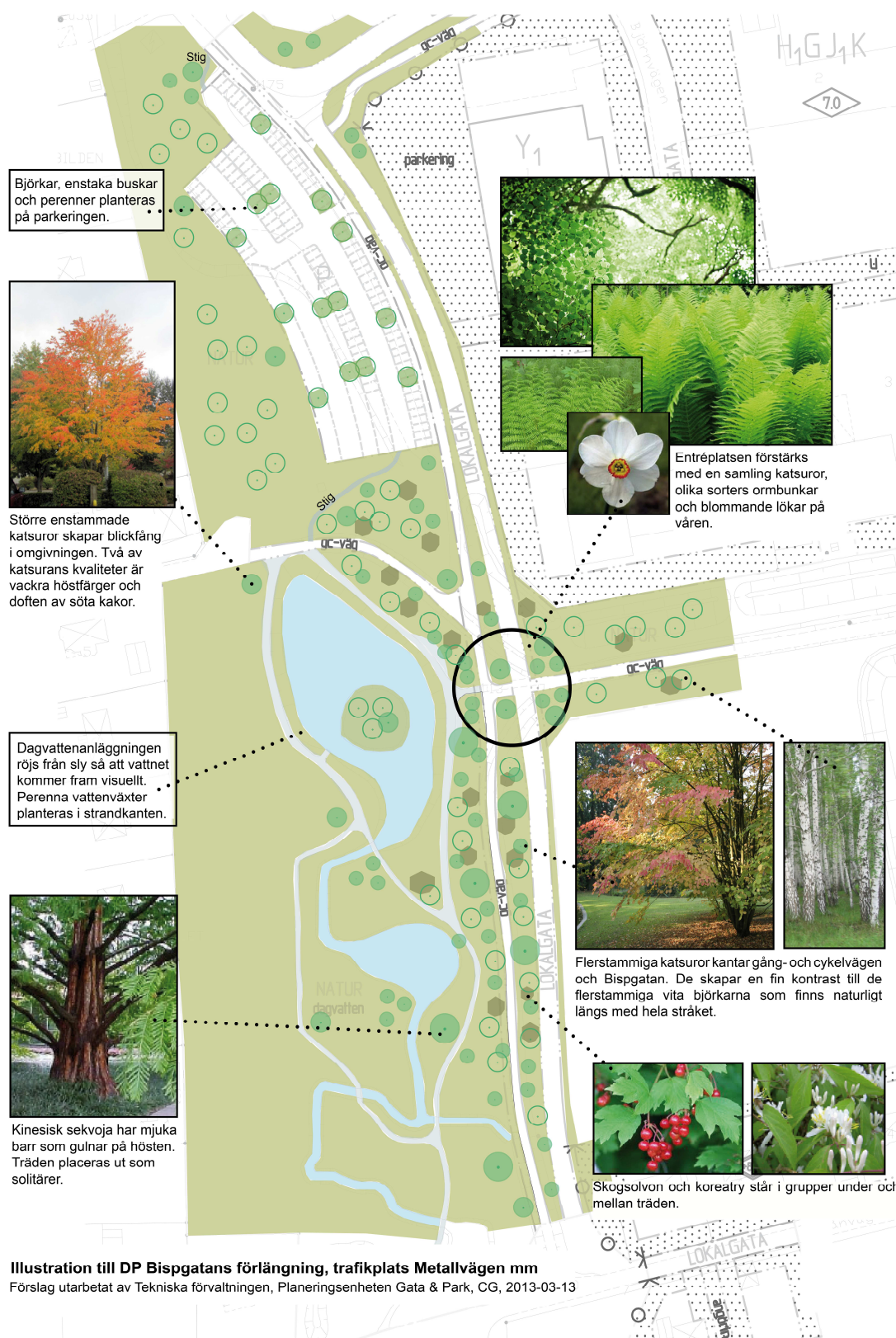
Mark och vegetation

Vegetation i större omfattning förekommer framförallt i planområdets västra del, i anslutning till dagvattendammarna.



Befintlig vegetation runt dagvattendammen samt i sträckningen för Bispgatans förlängning

Platsen där Myrstacksvägen möter förlängningen av Bispgatan blir en viktig entré för gång- och cykeltrafiken. Ett förslag till platsens utformning har därför utarbetats och redovisas i illustrationen nedan. Huvudidén är att platsen förstärks med kattsuror, ormbunkar och pingstliljor. Utmed Bispgatans förlängning tillvaratas befintliga flerstammiga björkar och kompletteras med flerstammiga kattsuror.



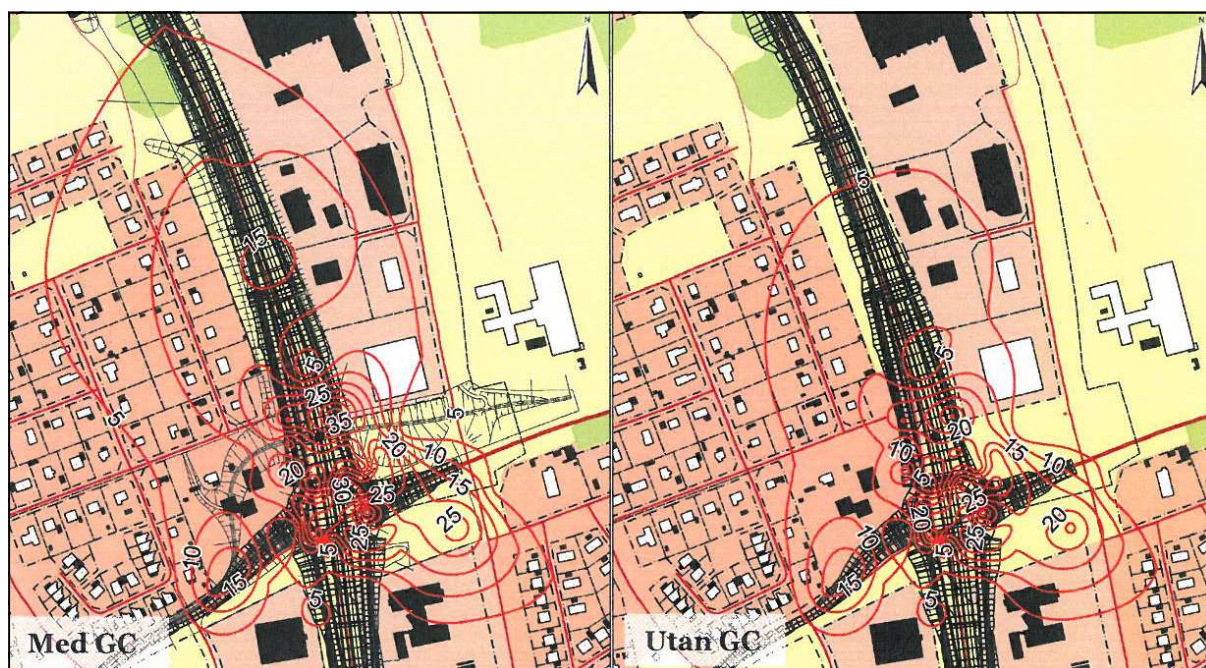
Vad gäller den delen av detaljplanen som omfattar riksväg 50 finns sedan tidigare ett gestaltungsprogram framtaget. Enligt gestaltungsprogrammet ska stor del av ytan som i föreliggande förslag till detaljplan benämns PARK bestå av välklippt parkliknande gräsyta med parkplanteringar med buskar och träd. Slanter ska planteras med varierande buskplanteringar. Robusta arter med trädgårdsanknytning ska väljas. Buskar planteras i övrigt i mindre buskage för att bryta siktlinjer och skapa rumslighet. Träd planteras som solitärträd av varierande arter som lönn, apel, ask, hagtorn, ek med flera arter, både uppstammade och flerstammiga. Artvalet bör knyta an till kringliggande vegetation. Ytan ska ge ett stadsmässigt, välstädat, ogräsfritt och prydligt intryck året om. Mindre del av ytan som i detaljplanen är benämnd som PARK ska bestå av naturlika planteringar innehållandes buskar, buskträd och träd av naturkaraktär.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning för området gjordes i samband med arbetet med detaljplaneprogrammet för området, WSP Samhällsbyggnad 2010-01-27. Enligt utredningen utgörs stora delar av planområdet huvudsakligen av silt, finsand och sand som i de låglänta och eller brukade områdena är täckt av 0,5 meter mull- och vegetationslager. Grundvattenytan ligger genomgående ca 0,5 m under markytan.

Enligt utredningen har såväl silten, finsanden och sanden som lermoränen tillräcklig bärighet för grundläggning av både vägar, gator och enplans- och flervåningsbyggnader. Grundläggningen ska kunna utföras utan att grundförstärkningsåtgärder erfordras, befintligt mulljordslager måste avlägsnas innan grundläggning kan utföras. Bärigheten behöver dock kontrolleras inför byggande av hus. Den bitvis siltiga jorden kan ev. ställa extra krav på schaktning och packning vid högt grundvatten/fuktig väderlek.

Förutom denna översiktliga utredning finns i kommunens arkiv ett antal utredningar gjorda inför byggnation av befintliga byggnader inom planområdet.



Beräknad sättning (mm) till följd av grundvattensänkning vid trafikplats Metallvägen, med respektive utan gång- och cykeltunnel, ur Trafikverkets PM: Marksättning till följd av grundvattensänkning vid Trafikplats Metallvägen

Trafikverket har utfört omfattande geotekniska undersökningar inom området för trafikplats riksväg 50/Metallvägen. Undersökningarna visar att under trafikplatsens bygg- och driftskede kommer grundvattennivån i omgivningen att sänkas, detta då både riksväg 50 och planerad gång- och cykeltunnel enligt gällande detaljplan kommer att byggas under grundvattennivån. Leran i området i kombination med erforderlig grundvattensänkning riskerar att orsaka skador på byggnader i området. Grundvattensänkningens omfattning beror förutom på geologin på till vilket djup under grundvattennivån avsänkningen utförs. Trafikverket har utrett två scenarier gällande grundvattensänkningens utbredning, ett med och ett utan gång- och cykeltunnel. Utredningen visar att i fallet med gång- och cykeltunnel finns en överhängande risk att ett stort antal fastigheter i området kring riskerar att drabbas av sättningsskador. Som framgår av redovisningen på föregående sida innebär även fallet utan tunnel sättningar i området, då inom ett mindre område. Det är främst om en byggnad sätter sig snett, s.k. differenssättning, som skador uppkommer. I byggnadstekniska sammanhang anges att nya byggnader allmänt inte skadas av differentialsättningar understigande 1 cm sättning på en sträcka av 300 cm. Erfarenhetsmässigt uppkommer denna differentialsättning vid ca 50 mm sättning. Även sättningar mindre än 50 mm kan vara skadliga för äldre byggnader som redan idag kan vara påverkad av sättningar.

Förorenad mark

Inom fastigheten Varamon 1:2, i anslutning till korsningen riksväg 50/Bispgatan har det tidigare legat en handelsträdgård. Marken inom aktuellt område består av väldigt genomsläppligt material och grundvattennivån ligger lågt. Enligt kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet är det inte troligt att bekämpningsmedel finns fastlagda i marken, men det kan inte uteslutas. Med anledning härav har kommunen gett DGE Mark och Miljö AB i uppdrag att genomföra en översiktlig miljöteknisk undersökning av området som föreslås omvandlas till känslig markanvänd-



Del av f.d. handelsträdgården som föreslås bli bostadstomter och som kommer att undersökas närmare under samrådet om detaljplanen.

ning i form av bostadstomter.

I den utredning som genomförts finns inget som tyder på att området inte är lämpligt för bostadsändamål med avseende på föroreningar härrörande från handelsträdgården. Riktvärdet för känslig markanvändning överskrider gällande kvicksilver i parkmarken. Den exponeringsväg (inandning av ånga i byggnad) som i första hand är styrande för detta riktvärde är inte tillämplig på parkmark utan byggrätt och det bedöms därför inte finnas någon risk med aktuell halt. Det kan dock inte garanteras att föroreningar inte finns inom området, då alla ämnen inte har analyserats och då endast ett fåtal ytliga samlingprov tagits. Det ytliga organiska jordlagret kan ur förorenings synpunkt ligga kvar.

Enligt länsstyrelsens MIFO-databas (metodik för inventering av förorenade områden) finns det inom planområdet två potentiellt förorenade områden till, dels en f.d. grafisk industri inom fastigheten Badtvålen 5 och dels verkstadsindustri som hanterar halogenerade lösningsmedel. För dessa fastigheter innebär detaljplaneförslaget utökat användningssätt från småindustri till även handel, ej med livsmedel, bilservice och kontor. Då även de tillkommande användningssätten innebär mindre känslig markanvändning bedöms inga undersökningar behöva genomföras i planarbetet av dessa objekt. I samband med kommande förändringar och byggnation inom dessa fastigheter kan dock förekomsten av föroreningar behöva kontrolleras.

Radon

En radonmätning gjordes i en punkt i södra delen av planområdet i samband med den översiktliga geotekniska utredningen, WSP Samhällsbyggnad 2010-01-27. Den påvisade halten i punkten var på 7 kB/m³ vilket medför att marken klassas som lågradonmark.

Risk för höga vattenstånd

Vätterns höjd varierar mellan 88,0 och 88,7 meter över havet. SMHI har gjort en beräkning av s.k. 10 000-årsflöde som för Vättern visar en högsta nivå om +89,32 över rikets nollpunkt. Lägsta befintliga nivå inom planområdet ligger på ca 90,0 meter över havet, dvs. ca 0,7 meter över SMHI:s beräknade högsta nivå (10 000-årsflöde).

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. I arbetet med detaljplaneprogrammet för Badstrandsvägen mm gjorde länsstyrelsen bedömningen att det inte behövs några arkeologiska utredningar för hela programområdet.



För den del av planområdet som omfattar riksväg 50 har erforderliga arkeologiska undersökningar utförts i samband med arbetet med detaljplanerna och arbetsplanen för hela riksväg 50 projektet. Inom nu aktuellt planområde hittades inga lämningar.

Bebyggelse

Kvarteret Badresan

Kvarteret Badresan är beläget utmed Månvägen och består av fyra småhustomter. Be-

byggelsen inom kvarteret består av bostadshus huvudsakligen från perioden 1930 - 1960-talet. Badresan 4 har uppförts under 1980-talet. För kvarteret gäller idag stadsplan 306 som begränsar byggnadsarean till en femtedel av tomtytan, dock maximalt 190 kvm. Byggrätten inom kvarteret Badresan förslås utökas till en fjärdedel av tomtens yta som är den byggrätt som vanligtvis tillämpas för villatomter i Motala. I övrigt föreslås ingen ändring avseende bebyggelsen inom kvarteret.



Varamon 1:60

Bebyggelsen inom fastigheten används idag och har ända sedan sin tillkomst använts för bostadsändamål. Den är dock inte planlagd för det utan ligger i ett område som saknar detaljplan.

För fastigheten Varamon 1:60 prövas möjligheten att dela den i flera bostadstomter som avses bebyggas med antingen friliggande eller gruppbyggda småhus. Exploateringsgraden och bebyggelsens höjd anpassas till den bebyggelse som finns i intilliggande kvarteret Badresan.



Kvarteret Badtvålen

Kvarteret Badtvålen är idag planlagt för handel och småindustri och till viss del för idrottsändamål. I föreliggande detaljplan förslås kvarteret få ett något ändrat och utökat användningssätt. På så sätt skapas flexibilitet för att området på sikt ska kunna omvandlas till den inriktning som redovisas i detaljplaneprogrammet för området. Förutsättningar för att kunna bygga ut tennishallen med en inomhusbana tillskapas. I övrigt innebär inte planförslaget några andra förändringar jämfört med gällande detaljplan för området.



Del av Varamon 1:2 (f.d. handelsträdgården)

I planområdets norra del på fastigheten Varamon 1:2 förslås tre nya småhustomter tillskapas. Aktuellt område har varit en del av den handelsträdgård som har funnits på platsen och som löstes in för att ge utrymme för den tidigare planerade gång- och cykeltunneln och dess slänter. I detta planförslag föreslagna lösning med gång- och cykelbro kräver mindre utrymme vilket möjliggör att marken kan tas i anspråk för annat ändamål.

Gestaltning av gång- och cykelbron

Gång- och cykelbron blir en viktig portal för trafik norrifrån varför omsorg bör läggas vid dess utformning samt anpassning till övriga element vid trafikplatsen, inte minst den överliggande cirkulationsplatsen. Ambitionen bör vara ett utförande i ljus betong och med så mjuka former som möjligt.

Service

Närmaste service, både offentlig och kommersiell, finns idag i Bråstorp samt i Marieberg som båda ligger på ett avstånd av ca 1,5 km från planområdet.

Rekreation

Väster om planområdet ligger Varamobaden med stora natur- och rekreationskvaliteter. Under sommarens varmaste veckor besöks området av tusentals besökare varje dag.

Gator och trafik

Biltrafik

Månvägen, som idag är huvudtillfart till Varamobaden, kommer i och med omläggningen av riksväg 50 att stängas av vilket medför kraftigt försämrad trafik tillgänglighet till Varamobadens mellersta delar. Söderifrån kommer trafiken kunna angöra området via trafikplats Storgatan och vidare via Badstrandsvägen samt den planerade Badvägen (parallellgata till Varamovägen). Norrifrån kommer i denna detaljplan föreslagna förlängning av Bispgatan mot Månvägen att utgöra en bra kompletterande tillfart till Varamons mellersta delar. Den nya gatan utformas sex meter bred och dras så långt som möjligt på ett sådant sätt att befintlig vegetation kan bevaras. Korsningen där Bispgatan förgrenar sig norrut respektive söderut blir en trevägskorsning och behöver byggas om något.

Angöring av de nya tomterna inom fastigheten Varamon 1:60 föreslås ske via en ny angöringsgata som ansluter till Månvägen. Angöring direkt från Badvägen är inte aktuell då biltrafiken behöver korsa och på så sätt påverkar planerade parkeringsplatser utmed Badvägen. Då det är fråga om privat exploatering med osäker tidpunkt för genomförande och där de befintliga byggnaderna kan komma att stå kvar som enda bebyggelse på fastigheten under längre tid, föreslås angöringsgatan anläggas som gemensamhetsanläggning där angränsande bostadsfastigheter har varsin del.

Angöringsgatan till de tre bostadstomter som föreslås vid Solsättersgatan (f.d handelsträdgården) föreslås bli lokalgata.

Förutom i fråga om gång- och cykelförbindelse så föreslås inga andra förändringar avseende trafikplats Metallvägen. Detta innebär att detaljplaneförslaget redovisar samma lösning som gällande detaljplan för ny- och ombyggd Rv 50 genom Motala med bro över Motalaviken, delen trafikplats Metallvägen. Lösningen innebär att nuvarande signalreglerade korsning mellan väg 50 och Metallvägen/Bispgatan byggs om till en trafikplats, där riksvägen är genomgående och nedsänkt cirka tre meter jämfört med dagens nivå. Av- och påfartsramper ansluter till en cirkulation i ett övre plan och till denna ansluts också Metallvägen och Bispgatan. Den överliggande cirkulationen utformas som två bågformade broar över den försänkta riksvägen.

Gång- och cykeltrafik

Den gång- och cykelbana som idag finns mellan Mänvägen och Bispigatan bibehålls i princip i befintligt läge utmed hela Bispigatans förlängning. Anslutningen till gång- och cykelvägen till Carlsunds utbildningscenter behöver dock justeras något.

Gång- och cykelvägen från Bråstorpsområdet som löper utmed Metallvägens norra sida passerade innan riksvägsombyggnaden startade väg 50 i plan, söder om korsningen med Metallvägen. Stråket har utgjort en viktig passage för de öst-västliga kommunikationerna och hört till ett av Motalas viktigaste cykelstråk. I detaljplanearbetet för riksvägsprojektet studerades olika alternativ för planskild passage över riksvägen och en lösning med en ny gång- och cykeltunnel under väg 50 norr om trafikplatsen fanns som den mest lämpliga. Då det av geotekniska skäl har funnits olämpligt att genomföra gällande detaljplan har en lösning med gång- och cykelbro över väg 50, också den i ett läge norr om trafikplats Metallvägen, studerats istället. I föreliggande detaljplan föreslås därmed att gång- och cykeltunneln ersätts med en gång- och cykelbro. Gång- och cykelbron övergår på riksvägens västra sida till gång- och cykelbana genom parkområde med passage av Bispigatan i plan strax öster om Bispigatans korsning med Björnvägen. I denna punkt ansluter den till befintlig gång- och cykel bana utmed Bispigatan.

Föreslaget x-område i kv Badtvålen förväntas ej få någon stor betydelse för områdets kommunikation beträffande gång- och cykeltrafik, men har bedömts som skälig för att förbättra tillgängligheten. Med anledning härav bör det vara lämpligt att hantera x-området med ett avtalsstut.

Kollektivtrafik

Varamon försörjs inte idag med någon av de fasta tätortslinjerna. Den linje som kommer närmast planområdet är linjen som trafikerar Medevivägen. Anropsstyrd servicetrafik kan dock nyttjas. Under sommaren finns sannolikt underlag för att köra en direktbuss från centrum till Varamon. Bussen kan då köra in vid Luxorrdellen och sedan via Badstrandsvägen/Badvägen norrut i Bispigatans förlängning. Därifrån kommer bussen att kunna köra ut via cirkulationen vid trafikplats Metallvägen.

Parkering och utfarter

Grusparkeringen vid Bispigatan, som idag inte är planlagd, föreslås planläggas för parkeringsändamål och även utökas något jämfört med idag. Att utöka antalet parkeringsplatser utanför Varamobadens inre delar och på så sätt avlasta Varamovägen samt de parkeringsanläggningar som finns inne i området, går i linje med intentionerna i både *Idéprogrammet för Varamobaden* samt det av kommunstyrelsen godkända *Planprogrammet för Badstrandsvägen mm*. Befintlig in- och utfart till parkeringen föreslås flyttas söderut, dels för att hamna i ett mer centralt läge av parkeringen och dels för att befintlig placering kan innebära konflikter med korsningen där Bispigatan kommer att dela på sig.

För att parkeringen ska få ett så högt utnyttjande som möjligt och gångsträckan från den till stranden bli så gen som möjligt bör det från parkeringens södra ände anordnas en trappa/gångväg mot Myrstacksvägen. Möjligheten till detta får studeras vidare i projekteringen av parkeringsanläggningen.

Parkeringens utformning kommer att studeras närmare under samrådet om detaljplanen. Ambitionen är att parkeringen ska ha den karaktär som beskrivs som eftersträvarsvärd för parker-

ingsanläggningar i *Idéprogrammet för Varamobaden*, dvs. att öppenheten och kalheten ska brytas upp med trädgrupperingar och andra fysiska avskiljare.

In- och utfarter anses inte lämpliga mot vissa delar av i detaljplanen redovisade gator och vägar varför utfartsförbud har redovisats på plankartan. Detta gäller in- och utfarter mot riksväg 50, mot Bisp gatans befintliga del samt från fastigheten Badresan 1 mot rondellen som sedan tidigare är planerad i korsningen Bisp gatans förlängning/Månvägen/Badvägen. Utfartsförbud föreslås även från fastigheten Varamon 1:60 mot den tidigare planlagda Badvägen (parallellgata till Varamovägen).

Tennishallen har idag sin in- och utfart mot Björnvägen. Då befintlig parkering inom fastigheten föreslås bebyggas finns planer på att anlägga ny parkering vid hallens baksida, mot föreslagna förlängning av Bisp gatan. För att inte behöva runda byggnaden för att nå parkeringen är en ny in- och utfart mot den nya gatan att fördras.

Störningar

Buller

Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur finns riktvärden för trafikbuller som normalt inte ska överskridas. Riktvärdena är angivna av riksdagen i propositionen 1996/97:53 "Infrastrukturinriktning för framtida transporter" och är följande:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Bullerberäkningarna för den nya riksväg 50 visar att varken fastigheterna Badresan 1-4, Varamon 1:60 eller de föreslagna nya tomterna vid Solsättersgatan påverkas av buller från riksvägs- trafiken över gällande riktvärden, detta tack vare den bullerskydd som kommer att uppföras utmed vägen.

En enklare analys av hur fastigheterna Varamon 1:60 och Badresan 1-4 påverkas av bullret från de nya gatorna har gjorts. Utgångspunkten är ett antagande att ca 2000 fordon kommer att passera den nya korsningen Bisp gatans förlängning/Månvägen/Badvägen och att ca 3% av dessa utgör tunga fordon. Hastigheten har antagits till 40 km/h. Beräkningen visar att ekvivalentnivån inte överskrids på ett avstånd av 15 meter från vägmitt men att maxnivån både inom- och utomhus riskerar att överskridas något. För att säkerställa att ekvivalentnivån inte överskrids har byggrätten för de planerade bostadstomterna inom Varamon 1:60 begränsats till närmast 15 meter till vägmitt (Badvägen). Bostadshuset inom fastigheten Badresan 1 ligger drygt 18 meter från vägmitt (Bisp gatans förlängning).

Det är vanligtvis den ekvivalenta ljudnivån som är dimensionerande för bullerskyddsåtgärder. För vägar med mindre trafik så kan den maximala nivån vara dimensionerande eftersom de boende inte störs av ett jämnt trafikbrus utan av enstaka höga ljudnivåer då tunga fordon passerar förbi. Bostadsfastigheterna Badresan 1-4 samt Varamon 1:60 är belägna i närheten av en korsning vilket bör innebära att trafiken egentligen har en lägre hastighet än de 40 km/h som har legat till grund för utförd beräkning. Den tunga trafiken är inte omfattande och kommer uteslutande att passera fastigheterna dagtid. Tidigare trafikmätningar på Månvägen, genomförda av kommunens gatu enhet, har visat att den tunga trafiken nattetid är begränsad till ett fordon. Tra-

fiken på parallellgatan och Bispgatan bedöms inte bli mer omfattande än på Månvägen varför den maximala ljudnivån nattetid inte bedöms överskridas mer än fem gånger per natt.

Befintligt bostadshus på fastigheten Varamon 1:60 har en uteplats som i planarbetet för Badvägen bedömdes bli bullerstörd. Ersättning för flytt av uteplatsen har beaktats i den värdering som gjorts för Badvägens intrång på aktuell fastighet och ersättningen har reglerats i avtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Enligt Boverket ("Allmänna råd 2008:1, Buller i planeringen - Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik", 2008) är huvudregeln vid planering av nya bostäder att detaljplanen bör säkerställa att bebyggelsen kan placeras så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls. Detta kan uppnås genom att uteplatser inom planerade bostadstomter utmed Badvägen placeras på tomternas framsida, mot den gemensamma infartsgatan. Bestämmelse om att minst en uteplats ska anordnas så att riktvärdena för maximal och ekvivalent ljudnivå vid uteplats uppfylls (ej överstigande 70 dBA), har införts på plankartan. Även inom fastigheten Badresan 1 finns möjlighet att ordna uteplats i ett läge där maximalnivån 70 dBA ej överskrids.

Befintliga bostäder utmed befintliga delar av Bispgatan (delar av kv Badorten) är utsatta för buller över det långsiktiga målet för ljudnivåer från biltrafiken (55 dB(A) ekvivalent ljudnivå) redan idag. Byggandet av förlängningen av Bispgatan riskerar att öka trafikvolymen med ökande ljudnivåer. Då det är befintlig gata och befintlig bebyggelse kan inga krav på bullerskyddsåtgärder för dessa bostäder ställas i samband med detaljplanen. Även i framtiden bedöms det inte vara någon risk att den ekvivalenta ljudnivån överstiger 65 dB(A) som är den nivå där man åtgärdar buller vid befintliga bostäder. De nivåer som fastigheterna utsätts för bedöms dock inte vara långsiktigt hållbara ur hälsosynpunkt för de boende.

Teknisk försörjning

Teknisk infrastruktur i form av VA-, el och teleledningar är redan utbyggd inom stor del av planområdet. De föreslagna nya bostadstomterna vid f.d. handelsträdgården föreslås anslutas till ledningssystemet i Solsättersgatan. tomterna på fastigheten Varamon 1:60 kommer att ges förbindelsepunkter vid respektive fastighet. Med anledning av att angöringsgatan avses att utgöra gemensamhetsanläggning har denna även angivits som ett u-område så att allmänna ledningar kan förläggas i gatan.

Avvattning av planområdet sker mot dagvattenanläggningen norr om Månvägen. Detta gäller också den delen av planområdet som omfattar riksväg 50. Dammens utlopp ska kunna stängas ifall konsekvenserna av en eventuell olycka ska minimeras. Oljeavskiljare kan också installeras.

Administrativa frågor

Administrativa frågor utreds närmare i genomförandebeskrivningen. Genomförandetiden anges till 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Riksintresse och Natura 2000

Den nya detaljplanen omfattar endast landområde och planens genomförande påverkar inte vattnet eller strandområdet i Varamon. Planens genomförande bedöms därmed inte stå i konflikt med riksintresset för turism och rörligt friluftsliv, naturvården eller yrkesfisket. Inte heller på-

verkas Vättern som ett Natura 2000-område.

Tillgänglighet och barriäreffekter

Sammantaget innebär detaljplanen att man får ett sammanhängande gång- och cykelstråk mellan Metallvägen och de stadsdelar i anslutning till Metallvägen och Varamobadens mellersta och norra delar. I jämförelse med gällande detaljplan är det samma gång- och cykelstråk som knyts samman. Skillnaden är att passage nu föreslås ske på bro istället för i tunnel med positiva effekter på tillgänglighet, upplevd trygghet och säkerhet.

Buller

Ett av de främsta syftena med detaljplanen är att förbättra gatustrukturen och tillgängligheten i och till och från Varamobaden och flytta trafik och därmed bullerstörningar bort från bostadsområdena. Planerat bullerskydd utmed riksväg 50 innebär att varken fastigheterna Badresan 1-4, Varamon 1:60 eller de föreslagna nya tomterna vid Solsättersgatan påverkas av buller från riksvägstrafiken över gällande riktvärden.

Enklare analyser visar dock att biltrafiken på de planerade nya lokalgatorna kan innebära vissa störningar för delar av bostadsbebyggelsen i detaljplanen.

Varamon 1:60

Genomförd bulleranalys visar att ekvivalentnivån inte överskrids när man passerat ett avstånd på 15 meter från vägmitt på Badvägen. Byggrätten för de planerade bostadstomterna inom Varamon 1:60 har därför begränsats till närmast 15 meter från vägmitt. En analys av maxnivån inomhus visar att den maximala ljudnivån nattetid inte bedöms överskridas mer än fem gånger per natt och att riktvärdet därmed inte kommer att överskridas. Vad gäller maxnivån utomhus vid uteplats visar beräkningar att den kommer att överskridas för de tomter som är orienterade mot Badvägen. Plankartan innehåller därför en bestämmelse som reglerar placeringen av uteplats, se tidigare avsnitt *Störningar*.

Befintligt bostadshus på fastigheten Varamon 1:60 har en uteplats som i planarbetet för Badvägen bedömdes bli bullerstörd. Ersättning för flytt av uteplatsen till ett icke bullerstört läge har beaktats i den värdering som gjorts för Badvägens intrång på aktuell fastighet och ersättningen har reglerats i avtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Badresan 1

Även för fastigheten Badresan 1 har det gjorts en enklare bullerberäkning som visar att ekvivalentnivåerna både inom- och utomhus inte överskrids. Detsamma gäller maxnivån för trafikbuller inomhus. Bullernivån för befintlig uteplats riskerar att överskridas något. Möjlighet att ordna uteplats i ett läge där maximalnivån 70 dBA ej överskrids finns.

Förorenad mark

Förekomsten av förorenad mark inom den del av planområdet som har varit handelsträdgård och som föreslås omvandlas till känslig markanvändning i form av bostadstomter har undersökts av DGE Mark och Miljö AB.

I den utredning som genomförts finns inget som tyder på att området inte är lämpligt för bostadsändamål med avseende på föroreningar härrörande från handelsträdgården. Riktvärdet för känslig markanvändning överskrids gällande kvicksilver i parkmarken. Den exponeringssvåg (inandning av ånga i byggnad) som i första hand är styrande för detta riktvärde är inte tillämplig på parkmark utan byggrätt och det bedöms därför inte finnas någon risk med aktuell halt. Det

kan dock inte garanteras att föroreningar inte finns inom området, då alla ämnen inte har analyserats och då endast ett fåtal ytliga samlingsprov tagits. Det ytliga organiska jordlagret kan ur förorenings synpunkt ligga kvar.

Vatten

Under senare år har EU:s ramdirektiv för vatten införts i svensk lagstiftning. I enlighet med direktivet tog landets vattenmyndigheter beslut om miljökvalitetsnormer (MKN) för yt- och grundvattenförekomster i december 2009. Målet är att alla vattenförekomster ska uppnå normerna ”god ekologisk status” och ”god kemisk status”, de flesta år 2015. Den status/norm som respektive vattenförekomst erhållit får inte försämrats.

Hela Vättern är definierad som en vattenförekomst. Vattenmyndigheten gör således ingen beskrivning eller klassning av Vättern vid Motala. Såväl den ekologiska som den kemiska statusen i Vättern har klassificerats som god, men vattenmyndigheten bedömer samtidigt att risk finns för att normen ”god ekologisk status” inte upprätthålls i sjön 2015. Dagvattnet från planområdet kommer att ansluta till en dagvattenkylvert med sitt utlopp i Vättern. Vattnet kommer dock att fördröjas och renas i öppna dagvattendiken och dagvattendamm innan den når recipienten. Planområdets omfattar till största delen redan bebyggda områden varför dess tillskott av dagvattenalstrande yta anses vara så begränsat att det i sammanhanget inte bedöms komma att påverka vattenkvaliteten i Vättern.

Inom planområdet finns två grundvattenförekomster, SE648851-146082 och SE649159-145431. För grundvatten gäller att förekomstens kemiska och kvantitativa status inte får påverkas. Detaljplanen bedöms inte komma att påverka grundvattenförekomsternas status.

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 omgivning eller på människors hälsa och säkerhet.

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen prövas enligt reglerna för normalt planförfarande. Planarbetet avses i huvudsak bedrivas enligt nedanstående tidplan.

Beslut om samråd, PMN	21 juni 2012
Samråd	17 december 2012 - 4 februari 2013
Beslut om utställning, PMN	28 maj 2013
Utställningstid	juni 2013
Beslut om investeringskalkyl, KS	juni 2013
Beslut om antagande; PMN	september 2013
Laga kraft	oktober 2013

PMN = plan- och miljönämnden

KS = kommunstyrelsen

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft eller från den dag dessförinnan, då del av planen kan genomföras med stöd av förordnande enligt PBL 13 kap 17 § tredje stycket.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

Motala kommun är huvudman för gator och andra allmänna platser och anläggningar inom planområdet. Motala kommun är ansvarig för att allmänplatsmark iordningställs på det sätt som detaljplanen anvisar. Motala kommun ansvarar för drift och underhåll av dessa områden.

Trafikverket är väghållare för riksväg 50. Trafikverket svarar för att riksvägen inklusive anslutningar iordningställs på det sätt som detaljplanen anvisar samt svarar för framtida drift och underhåll av anläggningen.

Vatten och avlopp, el, tele mm

Motala kommun är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet samt dagvattennätet.

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för det allmänna elnätet.

Vattenfall AB Värme är huvudman för fjärrvärmenätet.

I samband med utbyggnad av gata lägger kommunen ned tomrör och eventuellt fiber som förberedelse för tele- och datakommunikation. Utrymme kan sedan upplåtas till olika operatörer. Kommunen kan även genom avtal upplåta nyttjanderätt till nätägare som vill lägga egna

ledningar, se vidare rubriken Markavtal nedan.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare är huvudman för kvartersmark och ansvarar för detaljplanens genomförande så att fastigheten utformas och bebyggs enligt detaljplanens anvisningar. Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark som ligger efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning. Det är fastighetsägarens ansvar att anmäla till respektive huvudman om anslutning av vatten och avlopp, fjärrvärme, el samt tele när anslutning är aktuell.

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

Lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen eller anläggningslagen söks hos lantmäterimyndigheten, Motala kommun.

Avtal

Inför tidigare detaljpaneläggning för riksväg 50 har Motala kommun och Trafikverket träffat genomförandavtal som ger riktlinjer för detaljpaneläggning samt reglerar ansvar och villkor för detaljplanens genomförande. Parterna kommer att teckna ett tilläggsavtal till tidigare tecknat genomförandavtal. I tilläggsavtalet regleras villkor och förutsättningar som påverkas av den nu aktuella detaljplanen.

Motala kommun och ägaren till fastigheten Motala Varamon 1:60 har tecknat ett föravtal gällande den del av detaljplanen som berör fastigheten. Föravtalet ger riktlinjer och lägger fast förutsättningar för planläggning och exploatering av fastigheten Motala Varamon 1:60. Föravtalet ska senare ersättas med ett exploateringsavtal mellan parterna. Exploateringsavtalet reglerar i detalj villkoren och ansvaret för detaljplanens genomförande avseende fastigheten.

Överlåtelse av mark avseende allmän plats regleras företrädesvis i överenskommelse mellan Motala kommun och aktuell fastighetsägare.

Markavtal

Rätten för vissa ledningsägare att lägga allmännyttiga ledningar i kommunens mark regleras i markupplåtelseavtal. För Vattenfall AB Värme gäller Markavtal för fjärrvärme, tecknat i maj 2003. För Skanovas ledningar gäller överenskommelse, tecknad i november 1963 med dåvarande Televerket. Övriga bolag som har avtal inom området elektronisk kommunikation är Utfors AB/Telenor Fibre AB som har avtal från 1999, Teracom har avtal tecknat 2005, för BoreNet AB gäller avtal från 2006 och Com Hem AB har avtal från 2009.

Om dessa ledningsägare avser lägga nya ledningar inom kommunägd mark sker upplåtelse enligt markavtalen. Grävtillstånd ska sökas skriftligen minst tre veckor före planerad start. Respektive bolag har skyldighet att till kommunen överlämna digitalt material som visar tillkommande ledningars sträckning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Nedan redovisas de fastigheter som helt eller delvis ingår i planområdet.

Kommunägda fastigheter:

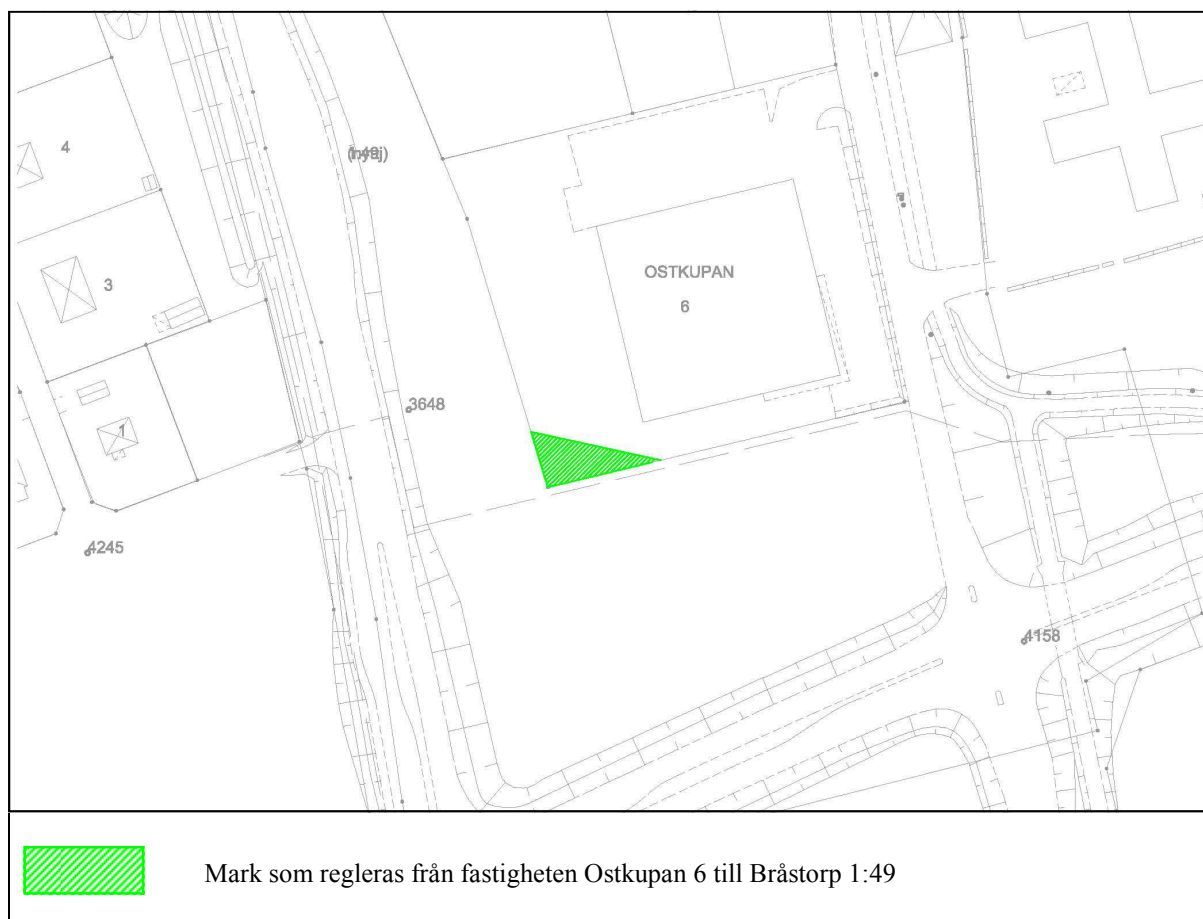
Varamon 1:2	Bråstorp 1:49
Varamon 1:13	Bråstorp 1:50

Privatägda fastigheter:

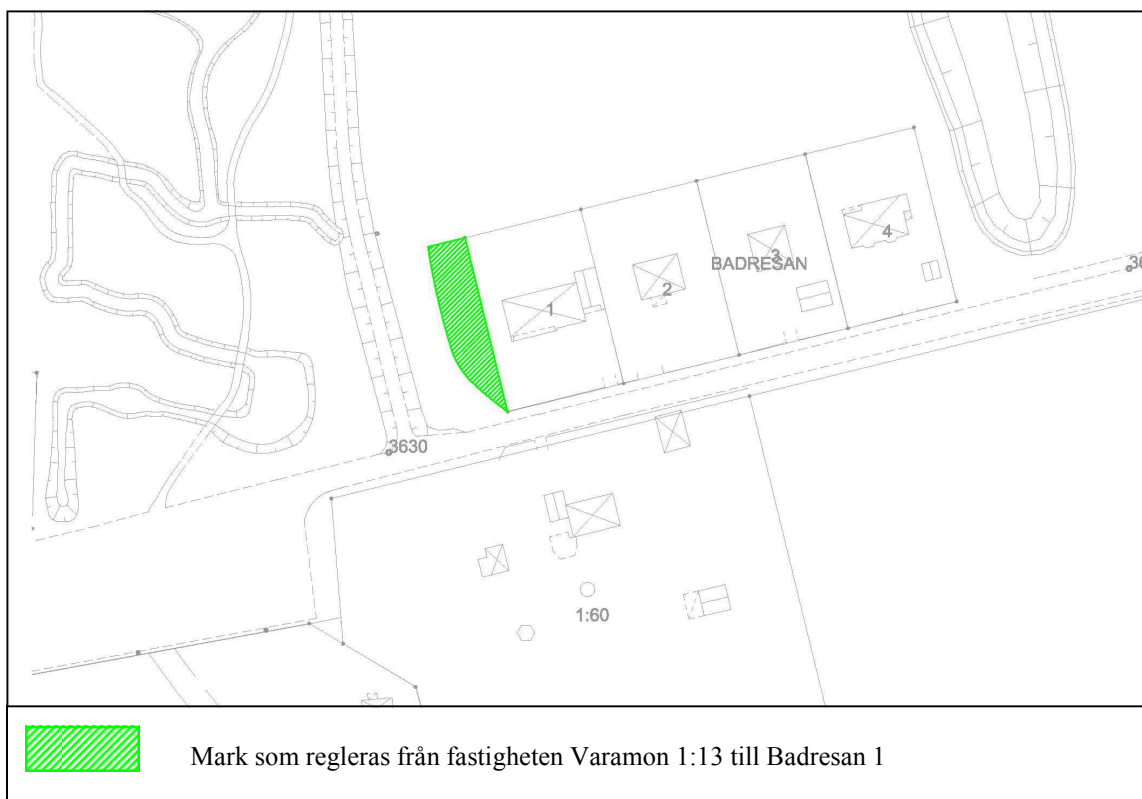
Badresan 1	Badtvålen 1	Badtvålen 5
Badresan 2	Badtvålen 2	Varamon 1:60
Badresan 3	Badtvålen 3	Ostkupan 6
Badresan 4	Badtvålen 4	

Fastighetsbildning

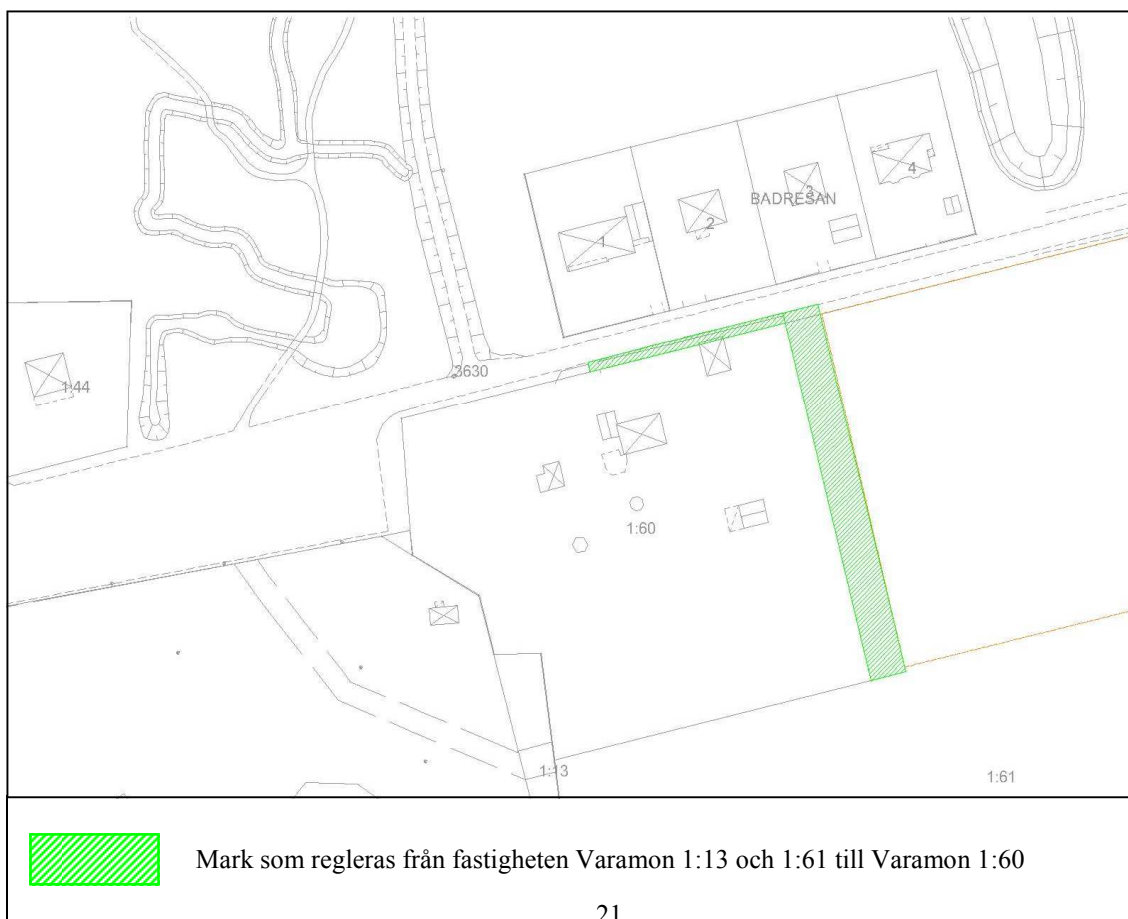
Del av fastigheten Ostkupan 6 utgör allmän plats enligt detaljplanen. Syftet är att möjliggöra en gång- och cykelbro över riksväg 50, strax norr om trafikplats Metallvägen. Efter överenskommelse mellan Motala kommun och fastighetsägaren ska markområdet genom fastighetsreglering föras till lämplig kommunägd fastighet. Motala kommun ansöker om erforderlig förrättning.



Del av fastigheten Varamon 1:13 ska genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Badresan 1. Ett avtal som reglerar villkoren för fastighetsregleringen avses att upprättas mellan kommunen och ägaren till Badresan 1.



Del av fastigheten Varamon 1:13 ska genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Varamon 1:60. Syfte med regleringen är att äldre byggnad som i dag ligger över fastighetsgränsen i sin helhet ska ligga inom fastigheten Varamon 1:60. Villkor för fastighetsregleringen behandlas i exploateringsavtal mellan Motala kommun och ägaren till Varamon 1:60.



Detaljplanen medger att fastigheten Varamon 1:60 kan avstyckas till flera fastigheter. Fastighetsägaren/exploatören ansöker om erforderlig förrättning.

Gemensamhetsanläggning

Om fastigheten Varamon 1:60 avstyckas i flera fastigheter bör de nybildade fastigheterna ha gemensam in- och utfart till Månvägen. Den gemensamma in- och utfarten upprättas lämpligen som en gemensamhetsanläggning. Fastighetsägaren/exploatören ansöker om erforderlig förrättning.

Vid genomförandet är avsikten att två rättigheter bildas på ytan som utgör angöringsgata och som måste kunna utövas parallellt (gemensamhetsanläggning för gata och yta tillgänglig för allmänna ledningar). Det är viktigt att ledningshavare och väghållare är medvetna om detta. De har ett gemensamt ansvar för att genomförandet ska kunna ske.

Servitut, ledningsrätt och övriga rättigheter

Trafikverket säkerställer område för riksväg 50 med vägrätt.

U-område, område för allmänna underjordiska ledningar, säkerställs över fastigheterna Badtvålen 1 och 2 och inom angöringsgatan på fastigheten Varamon 1:60.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Motala kommun upprättar detaljplan och beställer erforderliga utredningar, om inte annat följer av avtal. I avtal mellan Motala kommun och Trafikverket respektive Motala kommun och ägaren till fastigheten Varamon 1:60 regleras plankostnader som berör respektive part. Övriga fastighetsägare erlägger planavgift den dag den nya detaljplanen nyttjas, se karta på nästa sida. Planavgift regleras i samband med bygglov. En kostnadskalkyl för plangeniomförandet kommer att redovisas för kommunstyrelsen innan detaljplanen tas upp för beslut om antagande.

Gator mm

Investeringskostnader

Kostnad för utbyggnad av Bispgatans förlängning utgör en kommunal investering. Kalkyl för utbyggnaden kommer att tas fram under samrådet och redovisas innan detaljplanen tas upp för antagande.

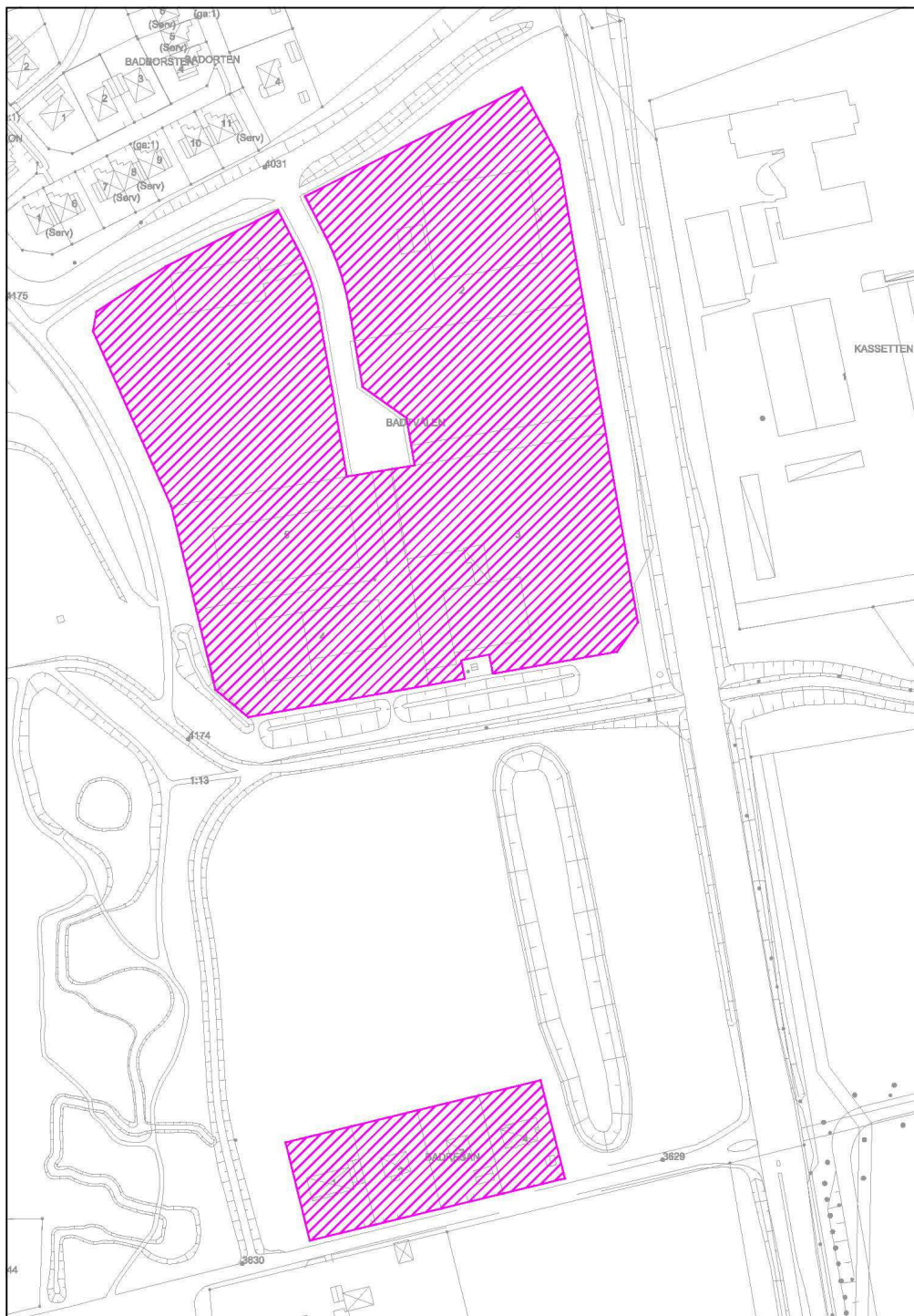
Kostnad och ansvarsfördelning avseende åtgärder för anslutning eller passage av riksväg 50 regleras i avtal mellan Motala kommun och Trafikverket.

Driftskostnader

Motala kommun är som huvudman ansvarig för drift och underhåll av allmänplatsmark. Finansiering sker med skattemedel. Ökad driftkostnad på grund av tillkommande allmänplatsmark studeras närmare under samrådet om detaljplanen och redovisas innan detaljplanen tas upp för antagande.

Inlösen, ersättning

Motala kommun har som huvudman för allmänplatsmark rätt och skyldighet att lösa in mark som läggs ut som allmän plats. Ersättning för marklösen baseras i första hand på överenskomelse mellan Motala kommun och den berörda fastighetsägaren.



Områden inom planområdet där planavgift ska tas ut i samband med bygglovprövning.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram för delar av planområdet., WSP Samhällsbyggnad 2010-01-27. Inför prövning av bygglov bör mer detaljerade grundundersökningar genomföras av respektive fastighetsägare. För den del av detaljplanen som omfattar riksväg 50 svarar Trafikverket för att erforderliga geotekniska undersökningar genomförs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har upprättats av Kommunledningsförvaltningen/Stadsbyggnad, Motala kommun genom detaljplanechef Alisa Basic. Hanteringen av det fortsatta planärendet har därefter övertagits av planarkitekt Alf Johansson. Genomförandefrågorna har beskrivits av konsult Ola Brånäs, NAI Svefa, på uppdrag av Motala kommun. Handlingarna har upprättats i samråd med övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Alisa Basic

Detaljplanechef



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan 635 för
Badtvålen 3 m.fl., Varamon,
Motala kommun, Östergötlands län

ANTAGANDEHANDLING

Ärendenummer	SB-2022-15
Planens beteckning	ADP 48
Planförfarande	Standardförfarande
Lagstiftning	Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Påbörjad	2021-04-04
Antagen av SBN	2023-04-26
Laga kraft	2023-05-23
Genomförandetid	5 år
Datum för upprättande	2022-11-02
Datum för senaste revidering	2023-04-11

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

INNEHÅLL

Innehåll.....	3
1 Detaljplanens syfte	6
1.1 Syfte.....	6
1.2 Handlingar	6
2 Beskrivning av detaljplanen	6
2.1 Lägesbestämning.....	6
2.2 Hela detaljplanen.....	8
2.3 Allmän platsmark	8
2.4 Kvartersmark.....	8
2.5 Befintlig miljö.....	9
2.6 Genomförandetid	9
2.7 Ärendeinformation	9
2.8 Motiv till ändring av detaljplan	10
2.9 Motiv till planförfarande.....	10
3 Motiv till detaljplanens regleringar	10
3.1 Motiv till regleringar.....	10
3.1.1 Användning av kvartersmark.....	10
3.1.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	10
4 Planeringsförutsättningar.....	12
4.1 Kommunala planeringsförutsättningar	12
4.1.1 Översiktsplan.....	12
4.1.2 Planprogram.....	13
4.1.3 Detaljplan	14
4.1.4 Planbesked	15
4.2 Riksintressen	16
4.2.1 Rörligt friluftsliv	16
4.2.2 Trafikkommunikation	16
4.2.3 Totalförsvaret	16
4.3 Hushållningsbestämmelser.....	16
4.4 Miljökvalitetsnormer	16
4.4.1 Luft	16
4.4.2 Vatten	16
4.4.3 Omgivningsbuller	16

4.5	Risker för människors hälsa och säkerhet	16
4.5.1	Föroreningar.....	16
4.5.2	Trafikbuller	17
4.5.3	Erosion, skred och ras	17
4.6	Natur och miljö.....	17
4.6.1	Natur och vegetation	17
4.6.2	Geoteknik	17
4.6.3	Dagvatten	17
4.7	Kulturmiljö	18
4.7.1	Fornlämning	18
4.8	Fysisk miljö.....	18
4.8.1	Stads- och landskapsbild.....	18
4.9	Service	18
4.10	Trafik.....	18
4.10.1	Parkering.....	18
4.10.2	Utfarter	18
4.11	Teknisk försörjning.....	18
4.11.1	Vatten och spillvatten	18
4.11.2	Dagvatten	18
4.11.3	Fjärrvärme.....	19
4.11.4	El	19
4.11.5	Fiber och tele	19
4.11.6	Avfall	19
5	Konsekvenser	19
5.1	Kommunala planeringsunderlag.....	19
5.1.1	Ställningstagande 4 kap 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	19
5.1.2	Undersökning om betydande miljöpåverkan	20
5.2	Natur och miljö.....	20
5.2.1	Dagvatten	20
5.3	Fysisk miljö.....	20
5.3.1	Stads- och landskapsbild.....	20
5.4	Teknisk försörjning.....	20
5.4.1	Vatten, spillvatten och dagvattenledningar.....	20
6	Genomförandefrågor	20
6.1	Organisatoriska frågor.....	21

6.1.1	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	21
6.1.2	Planavtal	21
6.1.3	Exploateringsavtal	21
6.1.4	Tidplan	21
6.2	Fastighetsrättsliga frågor	21
6.2.1	Fastighetsägare	21
6.2.2	Förändrad fastighetsindelning	21
6.3	Ekonomiska frågor	21
6.3.1	Planavgift	21
6.4	Tekniska frågor	22
6.4.1	Tekniska åtgärder	22
6.4.2	Ledningar vatten, spill och dagvatten	22
7	Planeringsunderlag	22
7.1	Kommunala planeringsunderlag.....	22

1 DETALJPLANENS SYFTE

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens syfte. Detaljplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till.

1.1 SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplan 635 är att möjliggöra verksamhetsutveckling inom området genom att ändra den högsta tillåtna höjden från en byggnadshöjd på 7,0 meter till en totalhöjd på 15,0 meter, samt justera prickmark.

1.2 HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med kartbilaga ur gällande detaljplan 635
- Granskningsutlåtande
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning för att skapa bättre förståelse för detaljplanen. Även prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under detaljplaneprocessen ska redovisas.

2.1 LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger i Varamon cirka 3 kilometer från Motala centrum. Planområdet omfattar fastigheterna Badtvålen 2, Badtvålen 3, Badtvålen 4 samt Badtvålen 5. Fastigheterna Badtvålen 2-5 är privatägda. Planområdet angränsar till fastigheten Badtvålen 1 som finns inom kvarteret Badtvålen, men berörs inte av planändringen. Planområdet angränsar även i öst till riksväg 50, i väst till Bispgatan och i norr till Björnvägen.



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

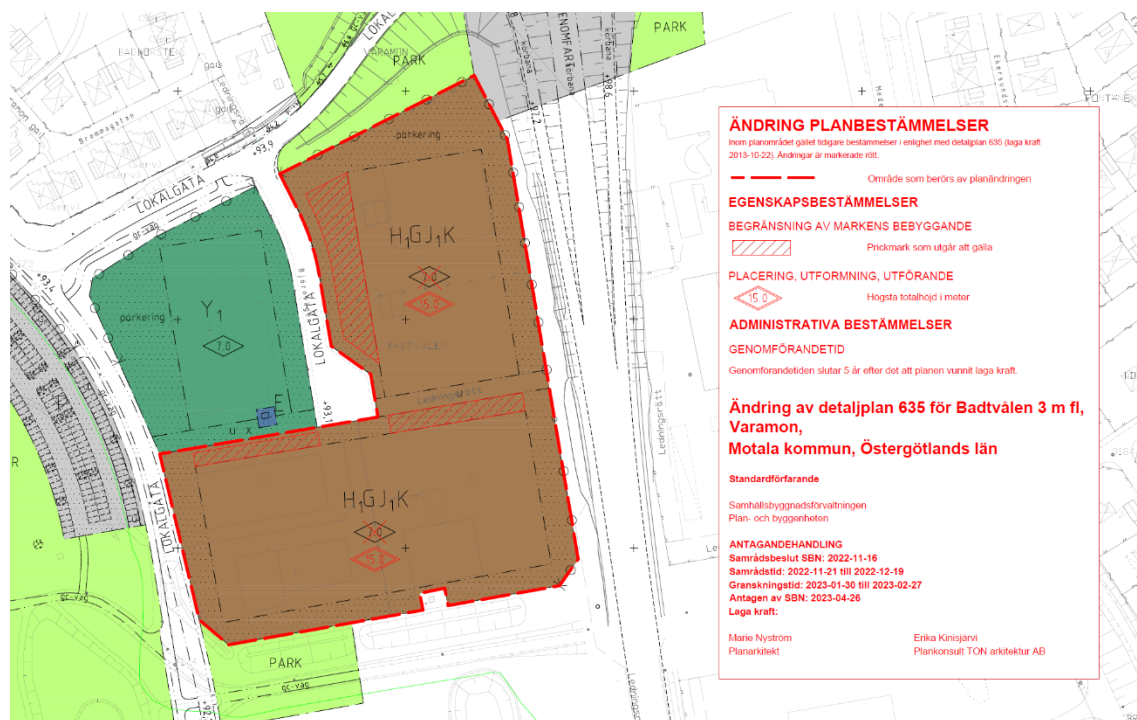
Området för ändringen av detaljplan 635 omfattar cirka 2,6 hektar som består av markanvändningen ”*Handel, ej med livsmedel, bilservice, icke störande industri och kontor*” (H₁, G, J₁, K).

Fastigheterna Badtvålen 3 och Badtvålen 4 ägs av privat fastighetsägare, Friction Invest AB. Fastigheten Badtvålen 2 ägs av privat fastighetsägare, Emelin Real Estate AB och fastigheten Badtvålen 5 ägs av privat fastighetsägare, Fastighets AB Badtvålen.

2.2 HELA DETALJPLANEN

Planförslaget möjliggör utbyggnation av kvarteret Badtvålen genom en ändring av byggnadshöjden från 7,0 meter till totalhöjd 15,0 meter, samt minskning av prickmarken.

Vid planens utformning har hänsyn tagits till rådande förhållanden på platsen, såsom höjdsättningen på omkringliggande byggnader och riksväg 50.



Figur 2. Utdrag ur plankartan för gällande detaljplan 635 med ändrade planbestämmelser och ändringsplanens planområdesgräns markerat med rött. Källa: TON arkitektur AB.

2.3 ALLMÄN PLATSMARK

Ändring av detaljplanen avses inte omfatta någon allmän platsmark.

2.4 KVARTERSMARK

Området som berörs av planändringen består av kvartersmark och kommer fortsatt göra det. Inga förändringar av markanvändning kommer att ske.

2.5 BEFINTLIG MILJÖ

Kvarteret Badtvålen ligger i Varamon. Inom kvarteret finns det idag verksamheter och tennishall som ansluts till genom en lokalgata. Området för ändringen av detaljplan avgränsas för fastigheterna Badtvålen 2, Badtvålen 3, Badtvålen 4 och Badtvålen 5.



Figur 3. Bild från lokalgatan inom kvarteret Badtvålen. Bild: TON arkitektur AB.

2.6 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden gäller 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

2.7 ÄRENDEINFORMATION

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

Moment	Instans	Datum
Information om start	Samhällsbyggnadsnämnden	2022-04-19
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2022-11-16
Samrådstid		21 november 2022 - 19 december 2022
Granskningstid		30 januari 2023 - 27 februari 2023
Beslut om antagande	Samhällsbyggnadsnämnden	2023-04-26
Laga kraft		2023-05-23

Planförslaget och miljöbedömningen finns att ta del av på kommunens hemsida under hela planarbetet.

Protokoll från Samhällsbyggnadsnämndens beslut gällande planförslaget finns digitalt tillgängligt på kommunens anslagstavla, under anslagstavlan.motala.se, och i kommunens diarie, under diariet.motala.se.

2.8 MOTIV TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN

Kommunen gör bedömningen att ändring av detaljplan är lämpligt att användas då planen fortfarande är aktuell och att endast förändringar av egenskapsbestämmelser omfattas. Bedömningen utgår ifrån att den föreslagna ändringen av byggnadshöjden från 7,0 meter till en totalhöjd på 15,0 meter inte riskerar att bli avvikande, då bebyggelsen på östra sidan av riksväg 50 i höjd med kvarteret Badtvålen har liknande totalhöjder som den föreslagna planändringen. Bedömningen utgår även ifrån att föreslagen prövning av minskning av prickmark inom kvarteret Badtvålen är lämplig för vissa delar av prickmarken. Dock inte för den östra delen på grund av det bebyggelsefria området mot riksväg 50.

2.9 MOTIV TILL PLANFÖRFARANDE

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

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen.

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

3.1.1 Användning av kvartersmark

Ingen markanvändning ska förändras inom ändringen av detaljplan 635.

3.1.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

 **Prickmark som utgår att gälla.**

Motivet att ta bort planlagd prickmark utgår ifrån 2 kap. 6 § behovet av framtida förändringar och kompletteringar samt intresset av en god helhetsverkan.

Prickmarken som kvarstår mot gator och fastighetsgränser bedöms omfatta ett tillräckligt avstånd med hänsyn till ledningsområdet såväl som riksvägen och andra gator

 **Högsta totalhöjd i meter.**

Motivet att justera höjdbestämmelserna utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Den nya bebyggelsen regleras från 7,0 meter byggnadshöjd till 15,0 meter totalhöjd så att byggnader kan uppföras i upp till fyra till fem våningar.

Bebyggelsens höjd förhåller sig till den befintliga bebyggelsen på östra sidan av riksväg 50 samt till många av de andra stora industri och verksamhetsbyggnaderna längs riksvägen med liknande höjder.



Figur 4. Utdrag ur plankartan för gällande detaljplan 635 med ändrade planbestämmelser och ändringsplanens planområdesgräns markerat med rött. Källa: TON arkitektur AB.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Kommunen ska alltså beskriva vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Redovisningen ska också innehålla en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

4.1 KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1.1 Översiktsplan

Gällande översiktsplan, ÖP2040, antagen av kommunfullmäktige den 2022-06-07, pekar ut kvarteret Badtvålen för ändrad användning från verksamhetsområde med omgivningspåverkan till verksamhetsområde utan omgivningspåverkan. Den västra sidan av kvarteret kan med längre sikt utvecklas till stadsbygd, vilket ska tas hänsyn till i befintlig markanvändning. Verksamhetsetablering i Motala tätort och i anslutning till riksvägarna är intressant både med hänsyn till marknadsföring och till tillgänglighet.

Föreslagen planändring av byggnadshöjd och minskning av del av prickmarken bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner för området.

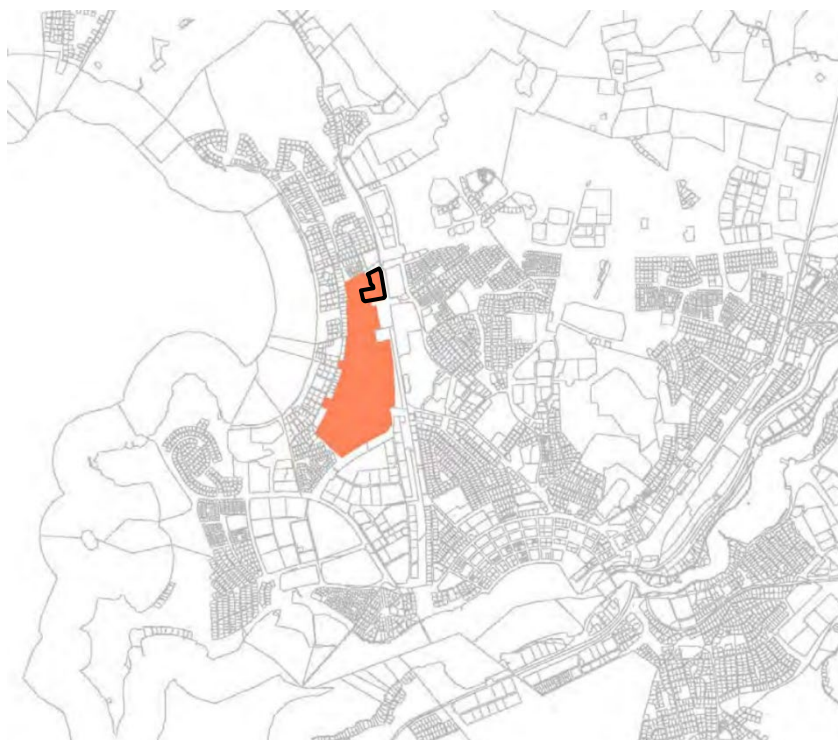


Figur 5. Karta över fastigheterna inom kvarteret Badtvålen. Planområdet markerat med rött. Källa: Lantmäteriet.

4.1.2 Planprogram

Planprogrammet för området vid Badstrandsvägen togs fram 2010 efter omläggning av riksväg 50 då Badstrandsvägen blev den nya huvudinfarten till Varamon. Planprogrammet syftar till att lägga grunden för gatustrukturen i Varamonområdet, möjliggöra utveckling av befintliga verksamheter och etablera nya kommersiella verksamheter mot turism.

Planprogrammet anger att de obebyggda ytorna i norra delen av programområdet bedöms vara intressanta för olika typer av idrottsändamål. Zeros bollplaner tillsammans med tennishallen och sporthallen öster om riksvägen kan utgöra en bra grund för att utveckla denna del av planområdet till ett framtida sportcenter i Motala.



Figur 6. Planprogramsområdet markerat med orange och planområdet markerat med svart. Källa: Motala kommun.

Planprogrammet anger att området idag är planlagt för handel och småindustri samt delvis idrottsändamål. Inom området ryms bland annat en tennishall och flera andra verksamheter som inte är av industrikaraktär. En naturlig omvandling av området mot mer kommersiella verksamheter bör eftersträvas. Ett alternativt användningssätt är idrottsändamål, vilket är en intressant användning för hela norra delen av programområdet. Fortsatt planering och utveckling får utvisa en närmare inriktning för området.



Figur 7. Utdrag från planprogrammet. Planområdet markerat med rött. Källa: Motala kommun.

4.1.3 Detaljplan

Gällande detaljplan för kvarteret Badtvålen är detaljplan 635, laga kraft 2013-10-22. Syfte med detaljplan 635 är främst att förändra infrastrukturen men även att förändra användningarna för befintliga bebyggda områden. För kvarteret Badtvålen innebar det att fastigheterna fick ett förändrat och utökat användningssätt än de dåvarande användningarna handel, småindustri och idrott. Avsikten med den förändrade markanvändningen var att skapa en flexibilitet som möjliggör för att området skulle kunna omvandlas till den inriktning som redovisas i planprogrammet för området.

I detaljplan 635 framgår det att markanvändningen för kvarteret Badtvålen i huvudsak är handel dock inte med livsmedel (H₁), bilservice (G), icke störande industri (J₁), kontor (K) och idrott och tillhörande verksamhet (Y₁). Kvarterets byggrätter avgränsas med prickmark mot riksväg 50, Björnvägen och Bispigatan (före detta Badvägen), mot parkmark, mot angränsande fastigheter och för u- och x-områden. Kvarterets byggrätter avgränsas i höjddled till en högsta tillåten byggnadshöjd om 7,0 meter. För kvarteret gäller även ett utfartsförbud mot riksväg 50, mot parkmark och mot Björnvägen och Bispigatan i närheten av befintliga korsningar.



Figur 8. Utdrag ur gällande detaljplan för Bispgatans förlängning, trafikplats Metallvägen mm, laga kraft 2013-10-22. Planområdet markerat med rött. Källa: Motala kommun.

För fastigheterna som berörs av planändringen inom kvarteret Badtvålen gäller markanvändningen handel dock inte med livsmedel (H₁), bilservice (G), icke störande industri (J₁) och kontor (K). Fastighetens byggrätt avgränsas med prickmark mot norr, öster och söder och i höjdded till en högsta tillåten byggnadshöjd på 7,0 meter. För fastigheten gäller även att utfart inte får anordnas mot riksväg 50.

Föreslagen planändring av byggnadshöjd och minskning av del av prickmarken bedöms vara förenligt med syftet i gällande detaljplan.

4.1.4 Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-10-25 att ge ett positivt planbesked om att ändra del av detaljplan 635 gällande byggnadshöjden från 7,0 meter till en totalhöjd på 15,0 meter, och pröva minskning av del av prickmarken för att möjliggöra sökandes föreslagna byggnation. Plan- och byggenhetens bedömning har utgått ifrån sökandes föreslagna planändring för fastigheten Badtvålen 3. Men Plan- och byggenheten anser att den föreslagna planändringen likväl är lämplig för hela kvarteret Badtvålen och därför inrymmer ändring av detaljplanen fler fastigheter.

4.2 RIKSINTRESSEN

4.2.1 Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresseområde för rörligt friluftsliv, Vättern med dess öar och strandområden. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

4.2.2 Trafikkommunikation

Planområdet angränsar till riksväg 50 som ingår inom riksintresse för kommunikation (MB 3 kap. 8 §). Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset då endast ändringar av byggrättens omfattning ingår inom ändringen.

4.2.3 Totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresseområde för höga objekt för Malmens flygflottiljflygplats och influensområden (MSA) för Malmens flygflottiljflygplats och Karlsborgs övningsflygplats. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Planändringen berör inte områden som omfattas av hushållsningsbestämmelserna.

4.4 MILJÖKVALITETSNORMER

4.4.1 Luft

Planen förväntas inte påverka luftkvaliteten på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormer äventyras.

4.4.2 Vatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomst Motala-Klockrike (WA31160323) med god kemisk och kvantitativ status, vilket fortsatt behöver beaktas. Recipient för planområdets ytvattenavrinning är Vättern (WA11665077). Huvudavrinningsområde är Motala ström (WA57602430). Planområdet ligger inom vattenskyddsområde Vättern Östergötland.

Den byggrätt som kan tillkomma i och med planändringen består redan idag av hårdgjord yta. Ändringen av detaljplanen medför inte heller någon tillkommen hårdgjord yta. Därför bedöms planändringen inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten eller syftet med vattenskyddsområdet.

4.4.3 Omgivningsbuller

Planen berör inte miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller.

4.5 RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

4.5.1 Föroreningar

Inom området som berörs av planändringen finns det ett identifierat objekt utpekad inom fastigheten Badtvålen 4 som är potentiellt förorenat, men inte undersökt. Enligt

Länsstyrelsens kartregister över förorenade områden är objektet identifierat som verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel. Kommunens miljö- och hälsoskyddsenhet har 2003 genomfört tillsyn av verksamheten, Vimab AB, som då bedömdes utgöra en anmälningspliktig verksamhet eftersom verksamheten utför avkromatisering. Därefter beslutade kommunen om ett föreläggande med försiktighetsmått gällande verksamheten och deras kemikaliehantering.

Kommunen bedömer att planändringen inte påverkar föroreningssituationen då ingen ytterligare byggrätt tillkommer på Badtvålen 4 samt att markanvändningen inom kvarteret inte förändras. I enlighet med det resonemang som förs i den gällande detaljplanen 635 kan dock förekomsten av föroreningar behöva kontrolleras i samband med eventuella förändringar inom dessa fastigheter.

4.5.2 Trafikbuller

Planändringen i sig bedöms inte påverka trafikbuller.

4.5.3 Erosion, skred och ras

Planändringen i sig bedöms inte påverka risken för erosion, skred eller ras.

4.6 NATUR OCH MILJÖ

4.6.1 Natur och vegetation

Planändringen berörs inte av naturområde.

4.6.2 Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning för området gjordes i samband med arbetet med detaljplaneprogrammet för området, WSP Samhällsbyggnad 2010-01-27. Enligt utredningen har såväl silten, finsanden och sanden som lermoränen tillräcklig bärighet för grundläggning av både vägar, gator och enplans- och flervåningsbyggnader.

Grundläggningen ska kunna utföras utan att grundförstärkningsåtgärder erfordras, befintligt mulljordslager måste avlägsnas innan grundläggning kan utföras. Bärigheten behöver dock kontrolleras innan byggnationen genomförs.

4.6.3 Dagvatten

Befintlig avvattning av området sker via rörledningssystem västerut till dagvattendammanläggning vid Månvägen för att avledas vidare ut till Vättern. Detta gäller också den delen av planområdet som omfattar riksväg 50. Planändringen påverkar inte befintlig detaljplans utformning av möjlig andel hårdgjord yta inom planområdet.

Den ytliga avrinningen från planområdet vid skyfall sker sydväst till ett större lågpunktsområde längs Månvägen-Bispgatan. Planområdet ligger med södra delen inom område med risk för översvämning. Den sydvästra fastigheten inom planområdet har tidigare drabbats vid översvämning med koppling till diket, som ligger söder om planområdet, vid kraftigt regn. Åtgärder har

genomförts i diket som förbättrar situationen för den drabbade fastigheten.

4.7 KULTURMILJÖ

4.7.1 Fornlämning

Planområdet rymmer inte några kända fornlämningar. Om fornlämningar påträffas i samband med arbete på platsen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 5 § KML.

4.8 FYSISK MILJÖ

4.8.1 Stads- och landskapsbild

En överblick har gjorts kopplat till byggnadshöjder för byggnaderna längs riksväg 50 för att se om en ökning av byggnadshöjden från 7,0 meter till totalhöjd på 15,0 meter är lämpligt ur gestaltungs- och stadsbildsperspektiv. Övergripande bedöms höjningen inte riskera att bli avvikande, då bebyggelsen på östra sidan av riksväg 50 i höjd med kvarteret Badtvålen har liknande totalhöjder som föreslagen planändring. Dessutom har bebyggelsen längre söder ut på den östra sidan av riksväg 50 högre totalhöjd än föreslagen planändring.

Planområdet har ett bra skyltläge mot riksväg 50 och utformningen längs riksväg 50 är viktig ur stads- och landskapsbild för Motala stad.

4.9 SERVICE

Planområdet berör kommersiell service i form av en bygghandel.

4.10 TRAFIK

4.10.1 Parkering

Ytor för parkeringsbehovet ska lösas inom varje fastighet.

4.10.2 Utfarter

Utfarter ska utföras likt gällande detaljplan möjliggör idag mot lokalgatan Björnvägen.

4.11 TEKNISK FÖRSÖRJNING

4.11.1 Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten med ett utbyggt ledningsnät. Planområdet korsas av ledningar som går under riksväg 50.

4.11.2 Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten med ett utbyggt ledningsnät i området. Planområdet korsas av ledningar som går under riksväg 50.

4.11.3 Fjärrvärme

Vattenfall AB Värme är huvudman för fjärrvärmenätet inom planområdet. Möjlighet finns att ansluta till det befintligt fjärrvärmenät.

4.11.4 El

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet inom planområdet. Möjlighet finns att ansluta till det befintligt tele- och fibernät. Den part som initierar flytt av ledningar även ska bekosta flytten. Vid borttagande av prickmark blir minsta avståndet till närmsta möjliga byggnation på fastigheten Badtvålen 5 cirka 10 meter till 22 kV markkabel och cirka 9 meter till nästationen.

4.11.5 Fiber och tele

Skanova är huvudman för telenätet inom planområdet. Ägaren av teleledning svarar för drift och underhåll av dessa fram till anvisad anslutningspunkt. Möjlighet finns att ansluta till det befintligt tele- och fibernät. Den part som initierar flytt av ledningar ska även bekosta flytten.

4.11.6 Avfall

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Motala kommun ska följas vid utformningen och placeringen av soprummet och återvinningsutrymmet. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Tekniska serviceförvaltningen.

5 KONSEKVENSER

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de konsekvenser som detaljplanens genomförande kan medföra. Samtliga konsekvenserna redovisas i sin helhet i planhandlingen Undersökning om betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande om huruvida detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan redovisas nedan samt skälen för varför. Vissa frågor redovisas i egna avsnitt nedan.

5.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

5.1.1 Ställningstagande 4 kap 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

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

Sammantaget bedöms inte ändringen av detaljplanen medföra betydande miljöpåverkan, eftersom planens genomförande bedöms ha begränsad påverkan på såväl den aktuella ytan som omgivande miljö.

5.1.2 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Konsekvenserna av ändringen av detaljplanens genomförande redovisas i sin helhet i planhandlingen Undersökning om betydande miljöpåverkan.

5.2 NATUR OCH MILJÖ

5.2.1 Dagvatten

Ändringen av detaljplanen medför ingen förändring för hanteringen av dagvatten i området. Denna bedömning grundar sig på att ändringen av detaljplanen vare sig ändrar användning eller utökar den hårdgjorda ytan.

5.3 FYSISK MILJÖ

5.3.1 Stads- och landskapsbild

Kommunen bedömer föreslagen höjd och volym som lämplig eftersom det bidrar till effektivare markutnyttjande av befintlig verksamhetsmark. När ett verksamhetsområde förtätas och verksamheterna ges förutsättningar till att utvecklas kan det bidra till att det blir mer rörelse i området, vilket i sin tur även kan bidra till att området blir trygghetsmässigt attraktivare än det är idag.

Planområdets närhet till riksväg 50 innebär att gestaltning av tillkommande byggnation kommer bidra till stadsbilden. Närheten till riksväg 50 gör planområdet även till ett viktigt skyltläge och god gestaltning är av vikt. Form-, färg- och materialverkan bevakas inom bygglovsprövningen.

5.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING

5.4.1 Vatten, spillvatten och dagvattenledningar

Fastighetsägare ska ta hänsyn till ledningsrätt i området och om byggnation ska göras i anslutning till ledningsrätten, kontaktar fastighetsägaren VA-huvudmannen för markering av området samt diskussion gällande behov av spontning eller annan säkring av byggnaden. Om ledningar skadas under byggtiden står fastighetsägare för de kostnader som uppstår i samband med lagning.

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

6.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.1.1 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Privata fastighetsägare ansvarar för och bekostar genomförandet av planändringen på kvartersmark inom sin egen fastighet. Ändring av detaljplanen omfattas inte av någon allmän platsmark.

6.1.2 Planavtal

Ett planavtal tecknades mellan Motala kommun och Friction Invest AB den 2022-09-29. Planavtalet tecknades för att pröva möjligheten att göra en planändring som medger högre byggnadshöjd inom fastigheten.

6.1.3 Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal har tecknats då planändringen inte medför några åtgärder på allmän plats.

6.1.4 Tidplan

Genomförandet av detaljplanen kan börja när ändringen av detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetsägarna ansvarar för genomförandet.

6.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

6.2.1 Fastighetsägare

Badtvålen 2 – Emelin Real Estate AB
Badtvålen 3 – Friction Invest AB
Badtvålen 4 – Friction Invest AB
Badtvålen 5 – Fastighets AB Badtvålen

6.2.2 Förändrad fastighetsindelning

Planändringen kommer inte innebära förändring gällande fastighetsindelningar.

6.3 EKONOMISKA FRÅGOR

6.3.1 Planavgift

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren för fastigheterna Badtvålen 3 och 4 och Motala kommun. En fördelning av plankostnaden är gjord mellan fastighetsägaren för Badtvålen 3 samt 4 och fastighetsägaren för Badtvålen 2. Ingen planavgift tas ut vid bygglov för fastigheterna Badtvålen 2, Badtvålen 3 och Badtvålen 4.

Planavgift tas ut vid bygglov för fastigheten Badtvålen 5. Avgift tas ut vid bygglov som nyttjar de ändringar som planändringen medger.

6.4 TEKNISKA FRÅGOR

6.4.1 Tekniska åtgärder

Inga särskilda tekniska åtgärder krävs inför genomförandet av planen.

6.4.2 Ledningar vatten, spill och dagvatten

I och med ändringen av prickmarken i planområdet finns möjlighet att bygga närmare den ledningsrätt som finns. Då möjlighet till extra svängutrymme minskas vid ledningsrätten måste eventuell byggnation ta hänsyn till ledningsrätten och iaktta försiktighet under byggnation. Beroende på avstånd för eventuell ny byggnation från ledningsrätten rekommenderas fastighetsägare att säkra upp byggnationen för att den inte ska påverkas av grävning som kan ske i ledningsrätten. Det kan bland annat innebära spontning av delar av byggnationen som ligger närmast ledningsrätten.

Fastighetsägare ska ta hänsyn till ledningsrätt i området och om byggnation ska göras i anslutning till ledningsrätten, kontaktar fastighetsägaren VA-huvudmannen för markering av området samt diskussion gällande behov av spontning eller annan säkring av byggnaden. Om ledningar skadas under byggtiden står fastighetsägare för de kostnader som uppstår i samband med lagning. Beroende på byggnation kan även extra anslutningsavgift enligt gällande VA-taxa komma att tas ut av fastighetsägare.

7 PLANERINGSUNDERLAG

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanen.

7.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, Motala kommun, 2023-04-11
- Granskningsutlåtande, 2023-04-11
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Motala kommun, 2023-04-11
- Samhällsbyggnadsnämndens beslut om betydande miljöpåverkan, Motala kommun, 2022-11-16
- Fastighetsförteckning, Motala kommun, 2022-11-15

I detaljplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- ÖP 2040, Motala kommun, 2022-06-07
- Planprogram för Badstrandsvägen m.m., Motala kommun, 2010-09-28
- Detaljplan 635 för Bispgatans förlängning, trafikplats Metallvägen mm, Motala kommun, 2013-10-22

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Motala kommun genom Marie Nyström, planarkitekt och Erika Kinisjärvi, plankonsult på TON arkitektur AB i samråd med Oskar Höglund, mark- och exploateringsingenjör samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Marie Nyström
Planarkitekt

Erika Kinisjärvi
Plankonsult



Motala kommun

PLAN- OCH BYGGENHETEN, SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Plan- och byggenheten, Motala kommun, 591 86 Motala

BESÖKSADRESS Drottninggatan 2, Motala TELEFON 0141-22 50 00

E-POST samhallsbyggnad@motala.se

WEBBPLATS motala.se/kommun

