

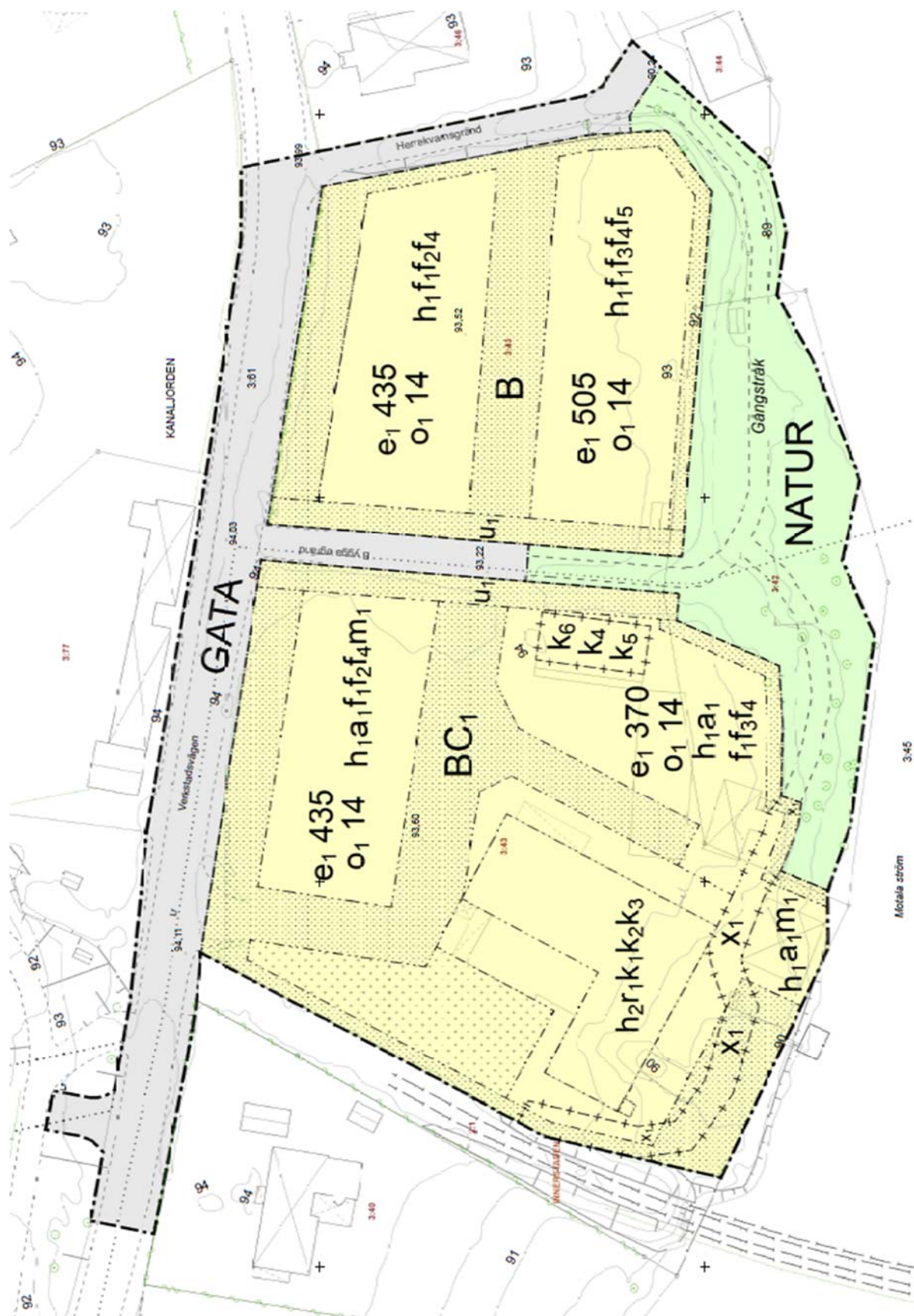
Planbeskrivning

Detaljplan för
Kanaljorden 3:43 m fl (Bryggeriet), Kvarnön,
Motala kommun, Östergötlands län

ANTAGANDEHANDLING

Ärendenummer	SB-2018-14
Planens beteckning	DP 696
Planförfarande	Standardförfarande
Lagstiftning	Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Påbörjad	2022-04-20
Antagen av SBN	2025-02-26
Laga kraft	2025-03-28
Genomförandetid	5 år
Datum för upprättande	2023-04-26
Datum för senaste revidering	2025-02-26

PLANKARTA



(ej skalenlig)

PLANBESTÄMMELSELISTA

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- ■ ■ ■ Planområdesgräns
- — — — Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- + — Sekundär egenskapsgräns
- + - - + - Sammanfallande egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

 GATA

 NATUR

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

 B Bostäder

 BC₁ Bostäder, Centrum, ej handel

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utnyttjandegrad

e_1 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd är 9,0 meter.

h_2 Högsta nockhöjd är 110,0 meter över angivet nollplan.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,0 meter

Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förses med byggnad.

 Marken får endast förses med komplementbyggnader och markparkering

Takvinkel

α_1 14,0 Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Placering

Garage och carport ska placeras minst 6 meter från gata

Utformning

- f_1 Takbeläggning ska vara av material med mörk färgsättning eller vegetationstäck
- f_2 Fasad ska vara av trä med röd färgsättning
- f_3 Fasad ska vara av trä med naturnära färgsättning
- f_4 Huvudbyggnads tak ska utformas som sadeltak
- f_5 Bebyggelsen ska ges en varierande fasadutformning i sektioner om högst 30 meter mått vid fasad

Utförande

Ventilationen ska utföras med ett centralt nödstopp i flerbostadshus

Friskluftsintag ska vara placerade så att de riktas bort från järnvägen

Det ska vara möjligt att utrymma i riktning bort från järnvägen

Rivningsförbud

r_1 Byggnad får inte rivas.

Varsamhet

k_1 Bryggerbyggnadens tegelfasad ska bibehållas.

k_2 Bryggerbyggnadens befintliga fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. Fönster får även återställas till ursprunglig utformning.

k_3 Bryggerbyggnadens volym ska bibehållas.

k_4 Garagebyggnad/stalls timmerfasad och röda färgsättning ska bibehållas.

k_5 Garagebyggnad/stalls befintliga fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. Fönster får även återställas till ursprunglig utformning.

k_6 Garagebyggnad/stalls volym ska bibehållas.

Skydd mot störningar

m_1 Uteplats ska placeras så att förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader efterlevs

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

x_1 Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Villkor för startbesked

a_1 Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän markförorening är avhjälp.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

ILLUSTRATIONER

— — — — Illustrationslinje - Streckad

Illustrationsbotten Illustrationstext

Uppdrag

Program

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Uppdrag	- Kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden ger planenheten i uppdrag att inleda ett planarbete.
Program	- Kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden ger planenheten 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 färdigställs 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

Plankarta	2
Planbestämmelselista	3
Innehåll.....	5
1 Detaljplanens syfte.....	9
1.1 Syfte.....	9
2 Beskrivning av detaljplanen	10
2.1 Hela detaljplanen	10
2.2 Ärendeinformation.....	12
2.3 Motiv till planförfarande	12
2.4 Genomförandetid.....	12
2.5 Lägesbestämning	13
2.6 Befintlig miljö.....	13
2.7 Allmän platsmark	14
2.7.1 Huvudmannaskap.....	15
2.8 Kvartersmark.....	15
3 Motiv till detaljplanens regleringar	17
3.1 Motiv till regleringar	17
3.1.1 Användning av allmän platsmark	17
3.1.2 Användning av kvartersmark.....	17
3.1.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	17
4 Planeringsförutsättningar	26
4.1 Kommunala planeringsförutsättningar	26
4.1.1 Översiktsplan.....	26
4.1.2 Mark- och Bostadsförsörjningsprogram	26
4.1.3 Detaljplan	27
4.1.4 Planbesked.....	27
4.2 Riksintressen.....	27
4.2.1 Friluftsliv	27
4.2.2 Kulturmiljövård.....	27
4.2.3 Trafikkommunikation.....	28
4.2.4 Totalförsvar	28
4.2.5 Natura 2000	28

4.3	Miljökvalitetsnormer	29
4.3.1	Luft	29
4.3.2	Vatten	29
4.4	Risker för människors hälsa och säkerhet	30
4.4.1	Föroreningar	30
4.4.2	Trafikbuller	31
4.4.3	Olyckor	33
4.4.4	Översvämning	34
4.4.5	Ras och skred	34
4.5	Natur och miljö	35
4.5.1	Natur och vegetation.....	35
4.5.2	Strandskydd	36
4.5.3	Geoteknik	38
4.5.4	Radon.....	39
4.5.5	Dagvatten.....	39
4.6	Kulturmiljö.....	40
4.6.1	Kulturhistorisk bebyggelsemiljö.....	40
4.6.2	Fornlämning	46
4.7	Fysisk miljö.....	47
4.7.1	Stads- och landskapsbild	47
4.8	Service	47
4.8.1	Skola	47
4.8.2	Vård	47
4.8.3	Kommersiell service.....	47
4.9	Trafik.....	47
4.9.1	Motortrafik	47
4.9.2	Gång- och cykeltrafik.....	48
4.9.3	Kollektivtrafik	48
4.9.4	Parkering	48
4.9.5	Utfarter	48
4.10	Teknisk försörjning	49
4.10.1	Vatten och spillvatten.....	49
4.10.2	Dagvatten.....	49
4.10.3	Fjärrvärme	49
4.10.4	El	49

4.10.5	Fiber och tele.....	50
4.10.6	Avfall.....	50
5	Konsekvenser	51
5.1	Kommunala planeringsunderlag	51
5.1.1	Ställningstagande 4 kap 33 b § plan- och bygglagen (2010:900).....	51
5.1.2	Undersökning om betydande miljöpåverkan	51
5.1.3	Miljökonsekvensbeskrivning.....	53
6	Genomförandefrågor.....	54
6.1	Organisatoriska frågor	54
6.1.1	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	54
6.1.2	Exploateringsavtal.....	54
6.1.3	Planavtal	54
6.1.4	Tidplan	55
6.2	Mark- och utrymmesförvärv.....	55
6.2.1	Skyldighet inlösen, huvudman	55
6.2.2	Skyldighet inlösen, stat	55
6.2.3	Rätt till inlösen, huvudman	55
6.2.4	Rätt till inlösen av rättighet, kommun.....	55
6.3	Fastighetsrättsliga frågor.....	55
6.3.1	Fastighetsägare.....	55
6.3.2	Fastighetsindelningsbestämmelser	55
6.3.3	Förändrad fastighetsindelning	56
6.3.4	Rättigheter	56
6.3.5	Fastighetsrättsliga konsekvenser	57
6.4	Ekonomiska frågor.....	58
6.4.1	Planekonomisk bedömning	58
6.4.2	Planavgift.....	58
6.4.3	Ersättningsanspråk	58
6.4.4	Drift allmän plats.....	59
6.4.5	Drift vatten och avlopp	59
6.5	Kulturvärden.....	59
6.5.1	Rivningsförbud	59
6.6	Tekniska frågor	59
6.6.1	Utbyggnad allmän plats.....	59
6.6.2	Utbyggnad vatten och avlopp	59

6.7	Prövning enligt annan lagstiftning	60
7	Planeringsunderlag	61
7.1	Kommunala planeringsunderlag	61
7.2	Utredningar	61

1 DETALJPLANENS SYFTE

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa planens syfte. Planens syfte ska kortfattat uttrycka vad planen möjliggör för samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som planen ska förhålla sig till.

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder och centrumverksamhet på Kvarnön samt att bevara bryggeribyggnaden och dess kulturvärde. Planen syftar även att tillskapa ett gröonstråk vid Motala ström.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa planens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för planens utformning för att skapa bättre förståelse för planen.

2.1 HELA DETALJPLANEN

Planförslaget innebär ett möjliggörande av både bostadsbebyggelse och centrumanvändning. På så vis skapas fler möjligheter att kunna föra nytt liv till bryggeriet och dess omgivning.

Bevarandebestämmelser har tillförts som skyddar bryggeribyggnadens karaktär och kulturmiljöhistoriska värde. För tillkommande bebyggelse som är tänkt att uppföras som radhus är nockhöjden reglerad till 9 meter och volym, kulör, material samt placering av den tillkommande bebyggelsen har anpassats till omgivande bebyggelse för att möjliggöra en varsam komplettering till den befintliga bebyggelsen.

I söder mot Motala ström är avsikten säkra en fri passage med ett gångstråk för att säkerhetsställa allmänhetens tillgång till vattnet.

Vid planens utformning har hänsyn tagits till rådande förhållanden på platsen, så som buller, risk, kulturmiljö, dagvattenhantering, strandskydd och gestaltning.

Planen bedöms överensstämma med gällande översiktsplan och dess intentioner för platsen.

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplan för del av Kanaljorden 3:43 m fl (Bryggeriet), Kvarnön,
Motala kommun, Östergötlands län



Illustrationskarta över hur planområdet skulle kunna bebyggas. Olika utformningar är möjliga utifrån detaljplanens regleringar. Källa: Jt Raw Studio AB/ Anebybusgruppen Mark AB

2.2 ÄRENDEINFORMATION

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

Moment	Instans	Datum
Information om start	Samhällsbyggnadsnämnden	2022-04-20
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2023-04-26
Samrådstid		8 maj 2023 - 9 juni 2023
Granskningstid		14 oktober - 11 november 2024
Beslut om antagande	Samhällsbyggnadsnämnden	2025-02-26
Laga kraft		Cirka 3 veckor efter antagande

Möjlighet fanns att lämna skriftliga synpunkter under samråd eller granskning via post eller e-post.

Under samråd och granskning fanns planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar att ta del av i kommunhusets foajé, Drottninggatan 2, Motala under kontorstid samt på huvudbiblioteket i Folkets Hus, Repslagaregatan 1, Motala under bibliotekets öppettider.

Planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar 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 diarium, under diariet.motala.se.

2.3 MOTIV TILL PLANFÖRFARANDE

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

2.4 GENOMFÖRANDETID

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

2.5 LÄGESBESTÄMNING



Orienteringskarta över planområdet (röd markering).

Planområdet ligger på Kvarnön, cirka 650 meter sydost om centrala Motala. Planområdet omfattar fastigheterna Kanaljorden 3:3, Kanaljorden 3:43, Kanaljorden 3:42 samt Kanaljorden 3:61 och avgränsas huvudsakligen av Verkstadsvägen i norr, Motala Ström i söder, Herrekvarnsgränd i öster samt E-lux spåret i väster.

2.6 BEFINTLIG MILJÖ

Planområdet ligger på Kvarnön i Motala tätort. Kvarnön är en stadsdel i Motala och en ö belägen mellan Göta kanal och Motala ström och har fått sitt namn efter de många kvarnar som tidigare fanns längs med Motala ström. Idag är området främst bebyggt med bostäder av varierande ålder, från 1860-talet och framåt.

På västra delen av ön ligger Motala bryggeritomt och Motala reservkraftstation. Även små verksamheter av varierande karaktär finns i området. Miljön präglas av en brokig småskalig bebyggelse belägen längs med huvudgatan Verkstadsvägen som slingrar sig fram längs hela öns sträckning. Bostadshusen ligger inom lummiga relativt små fastigheter med bebyggelse från 1860-tal och framåt. Längs norra delen av ön mot Göta kanal finns en gammal dragväg som används som promenad- och cykelstråk. Ön korsas också av flera broar med väg eller järnväg.

Planområdet består till huvud del av före detta Motala bryggeri och tillhörande bryggeritomt med en stor huvudbyggnad uppförd år 1895 omringad av tillhörande ekonomibyggnader

och uthus i varierande skick och ålder utgör en bryggerimiljö från 1890-talet.

Planområdet är vackert beläget med Motala ström i söder och Verkstadsvägen i norr. Större delen av planområdet är plant och utgörs av fyllnadsmassor som tillkommit för att överkomma den naturliga sluttningen ned mot Motala ström. Detta skapar en brant på cirka två meter med cirka 40% lutning ned mot området närmast Motala ström i söder.

2.7 ALLMÄN PLATSMARK

I planområdets norra del löper Verkstadsvägen öst-västligt. I planområdets mitt finns Bryggaregränd och i öster Herrekvarnsgränd som båda löper nord-sydligt. Dessa planläggs med användningen allmän plats – gata. En del av Kanaljorden 3:3 strax norr om Verkstadsvägen i planområdets västra del som tidigare varit oplanlagd planläggs som gata för att möjliggöra en vändficka. Strax öster om planområdet finns en järnvägsbro med fri höjd om 3,2 meter som påkallar ett behov för större fordon att kunna vända. I övrigt lämnas Verkstadsvägen oförändrad

Herrekvarnsgränd har i dagsläget grusbeläggning och är tänkt att bevara sin nuvarande utformning. Bryggaregränds norra del avses asfalteras och är tänkt att dels kunna fungera som tillfart för tillkommande bostäder och parkering, men även säkra tillträde till vattnet för allmänheten.

I söder planläggs stora delar av området längst med Motala ström som allmän plats – natur. Område är väl avgränsat från kvartersmarken i norr av en slänt och avsikten är att bevara området som en fri passage närmast vattnet. Det befintliga gångstråket mellan Bryggaregränd och Herrekvarnsgränd avses förstärkas genom att anlägga en enklare stenmjölgång samt två sittplatser. I övrigt är platsen tänkt att till största del bevara sin naturkaraktär.



Illustration över hur området närmast Motala ström är tänkt att utformas. Källa: Motala kommun

2.7.1 HUVUDMANNASKAP

Motala kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

2.8 KVARTERSMARK

Detaljplanen möjliggör cirka 20 nya bostäder som är tänkta att uppföras som radhus samt omvandling av bryggeribyggnaden till bostads- eller centrumanvändning. Helt utbyggt beräknas området kunna befolkas av cirka 80 invånare.

I detaljplanen planläggs cirka 7400 kvadratmeter som kvartersmark. I den östra halvan planäggs för användningen bostäder (B) medans den västra halvan planäggs för användning bostäder och centrum, ej handel (BC₁)

Hela Kvarnön inklusive planområdet i sig präglas av läget mellan Göta kanal och Motala ström och är en rest av den industri som funnits längs med Motala ström och som även givit Kvarnön sitt namn. Varsamhetsbestämmelser har införts för att skydda de värdena som finns på platsen från förvanskning och bryggeribyggnaden har belagts med rivningsförbud. Mer om kulturmiljövärdena i området, både översiktligt och i detalj finns beskrivet mer under rubriken *Kulturbistorisk bebyggelsemiljö*.

Utöver ovan nämnda regleringar har utformning av tillkommande bebyggelsen reglerats för att anpassa höjd och skala till den befintlig bryggeribebyggelsen och omgivningen för att inte ta fokus från Bryggeriets huvudbyggnad och istället hålla sig till komplementbebyggelsen och omgivningens höjd och skala. Den tilltänkta bebyggelsen på platsen är i form av radhus.

Även volym, kulör, material samt placering av den tillkommande bebyggelsen har anpassats till omgivande bebyggelse, där bebyggelsen mot Verkstadsvägen reglerats till att ha träfasad med röd färgsättning för att samspela med byggnaden på motsat sida vägen och skapa en helhetskänsla i gatuutrymmet, men även för att anspela på befintlig komplementbyggnader till bryggeriet. Radhusen som placeras mot Motala ström har även den reglerats till att ha träfasad, men med naturnära färgsättning för att harmonisera med vegetationen i naturområdet söder om bebyggelsen. Den längre radhusraden i öster har även försetts med en bestämmelse om att fasadutformningen ska varieras i sektioner om högst 30 meter för att dela upp byggnadsvolymen visuellt och på så vis skapa en god gestaltning.

Samtliga delar av den nya bebyggelsen är reglerat till att ha sadeltak med mörk färgsättning eller vegetationstäck. Det skapar en helhet som håller samman bebyggelsen i området arkitektoniskt men hämtar även inspiration och harmoniserar med omkringligande bebyggelse.



Ovan: Tillkommande bebyggelse sedd ifrån nordost med bryggeriet i bakgrunden. Nedan: tillkommande bebyggelse sedd söderifrån sedd söderifrån med bryggeriet till vänster. Källa: Jt Raw Studio AB/Motala Kommun



Ett en illustrationsplan har tagits fram för att illustrera hur bebyggelsen skulle kunna komma att se ut och finns under rubriken 2.1 hela detaljplanen.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i planen. Redovisningen ska göras utifrån planens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen (PBL).

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

3.1.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

GATA - Gata

Motivet att planlägga för GATA utgår ifrån 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och utformning av kommunikationsleder samt 2 kap. 6 § att ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

NATUR- Natur

Motivet att planlägga för Natur utgår ifrån 2 kap. 7 § att ta hänsyn till behovet av att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns parker och andra grönområden. Användning införs även för att säkerhetsställa en fri passage med ett gångstråk som säkrar allmänhetens tillgång till vattnet.

3.1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder

Användningen införs för att möjliggöra för bostäder.

Planförslaget främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet enligt 2 kap. 3 §.

C – Centrum, ej handel

Användningen införs för att möjliggöra centrumverksamhet och skapar då förutsättningar för en levande stadsdel. Handel inom centrumanvändningen möjliggörs inte för då kommunens handelspolicy inte pekar ut området som lämpligt för handelsverksamhet. Planförslaget främjar en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens enligt 2 kap. 3 §.

3.1.3 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

3.1.3.1 Utnyttjandegrad

e₁ 0,0 - Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § 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.

Bebyggelsens byggnadsarean regleras i syfte att inte skapa för stora bebyggelsevolym. Bebyggelseförslagets illustrationer omfattar en aning mindre volym (cirka 90%) än den som

är reglerad som marginal i genomförandeskedet. Syftet med bestämmelsen är även att behålla småskaligheten för området.

3.1.3.2 Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 9,0 meter

Motivet 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 så att byggnader kan uppföras i upp till två våningar med möjlighet för olika takkonstruktioner. Höjden bedöms passa in i omgivande skala och bebyggelse, samtidigt som det inte tar fokus ifrån bryggeribygnaden.

h₂ – Högsta nockhöjd är 110,0 meter över angivet nollplan

Motivet 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.

Egenskapsområdet för bestämmelsen omfattar bryggeribygnaden och nockhöjden är reglerad till högst 110,0 meter över angivet nollplan, vilket är strax över nockhöjd på befintlig byggnad. Syftet är att förhindra en påbyggnad högre än befintlig byggnads nockhöjd. Nollplanet utgår ifrån det angivna nollplanet i höjdsystemet RH 2000.

3.1.3.3 Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad

Motivet 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.

Mot Verkstadsvägen får marken inte förses med byggnad 6 meter ifrån vägen för att förstärka befintlig förgårdsmarkslinje.

Längst med Bryggaregränd får marken inte förses med byggnad 3,5 meter från allmän plats - GATA på vardera sida för att förhindra att bebyggelse kommer i konflikt med underjordiska ledningar.

Mot Herrekvarnsgränd får marken inte förses med byggnad 2 meter från allmän plats - GATA för att bibehålla siktlinje vid utfart.

Mot allmän plats – Natur i söder får marken inte förses med byggnad 2 meter från användningsgräns för att förhindra privatisering av marken samt möjliggöra fastighetsunderhåll på tillkommande bebyggelse på egen mark.

I väst läggs prickmark 2 meter ifrån användningsgräns för att förhindra bebyggelse direkt mot järnvägsspåret.

På kvartersmark har marken som är tänkt för interna gator belagts med prickmark, dels för att reservera denna mark för det ändamålet men även för att styra placering av tillkommande byggrätter till lämplig plats.

I sydost får marken inte förses med byggnad närmare vattnet än 6 meter söder om bryggeribyggnaden. Syftet är att möjliggöra för någon typ av enklare utbyggnad men förhindra ny fristående bebyggelse närmare vattnet.

Där prickmarken inte följer ovanstående syften så omfattas marken av befintliga byggnader. Marken har undantagits i syfte att förhindra planstridigt utgångsläge.



- Marken får endast förses med komplementbyggnad och markparkering:

Motivet 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.

Korsmarken införs på mark där parkering till bryggeribyggnaden är tänkt att lokaliseras. Marken kan även förses med exempelvis carportar, förråd eller miljöhus till bryggeribyggnaden.

3.1.3.4 Takvinkel

o₁ 14,0 – Minsta takvinkel är angivet i värdet i grader

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § 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.

Bestämmelsen införs för att förhindra låglutande tak som inte samstämmer med omgivningens gestaltning.

3.1.3.5 Placering

Garage och carport ska placeras minst 6 meter från gata.

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § att ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Bestämmelsen avser säkerställa att garage och carportar inte placeras närmare gata än 6 meter för att undvika parkerade bilar till privata fastigheter utgör ett hinder för framkomligheten på angränsande allmän plats för GATA.

3.1.3.6 Utformning

f₁ - Takbeläggning ska vara av material med mörk färgsättning eller vegetationstäcke

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § 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.

Bestämmelsen införs för att få en färgsättning på tillkommande bebyggelses tak som harmoniserar med omgivande bebyggelse och som samspelar med bryggeribygnaden.

f₂ - Fasad ska vara av trä med röd färgsättning

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § 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.

Bestämmelsen införs för att styra fasadernas material och färgsättning till en kulör som skapar en helhet i gatuutrymmet och som anspelar på bryggeribygnadens komplementbebyggelse.

f₃ - Fasad ska vara av trä med naturnära färgsättning

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § 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.

Bestämmelsen införs för att styra fasadernas material och färgsättning till en kulörpalett som smälter in i sin omgivning och samspelar med vegetationen i naturområdet strax söder om bebyggelsen samtidigt som det låter bryggeribygnaden behålla sin tongivande karaktär i området. Kulörer i följande färgskala alternativt närliggande nyanser kan användas:

S 2502-Y	S 3502-Y	S 5502-Y
S 4010-Y30R	S 4010-G50Y	S 4550-Y70R

f₄ – Huvudbyggnads tak ska utformas som sadeltak

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § 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.

Bestämmelsen införs i syfte att reglera takutformningen på tillkommande bebyggelses huvudbyggnad till en form som är lämplig i förhållande till befintligt bebyggelsemönster i området.

f₅ - Bebyggelsen ska ges en varierande fasadutformning i sektioner om högst 30 meter mätt vid fasad

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § 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.

Bestämmelsen införs för säkerställa att variation sker på fasader på byggnader placerade mot Motala ström. Exempel på variation i utformning kan vara släpp i byggnadskroppar eller förändring i färgsättning, fasadmaterial, formspråk eller liknande.

3.1.3.7 Utförande

Ventilationen ska utföras med ett centralt nödstopp i flerbostadshus.

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

Egenskapsbestämmelsen gäller för all kvartersmark inom planområdet. Bestämmelsen införs för att möjliggöra snabb avstängning av ventilationen vid en eventuell farligt gods-olycka på järnvägen.

Bestämmelsen grundar sig i den riskutredning som har tagits fram i samband med detaljplanarbetet och syftar till att minska riskerna kopplat till farligt gods. Riskerna finns beskrivna under *Olyckor*

Friskluftsintag ska vara placerade så att de riktas bort från järnvägen.

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

Egenskapsbestämmelsen gäller för all kvartersmark inom planområdet.

Bestämmelsen grundar sig i den riskutredning som har tagits fram i samband med detaljplanearbetet och syftar till att minska riskerna kopplat till farligt gods. Riskerna finns beskrivna under *Olyckor*

Det ska vara möjligt att utrymma i riktning bort från järnvägen.

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

Egenskapsbestämmelsen gäller för all kvartersmark inom planområdet.

Bestämmelsen grundar sig i den riskutredning som har tagits fram i samband med detaljplanearbetet och syftar till att minska riskerna kopplat till farligt gods. Riskerna finns beskrivna under *Olyckor*.

3.1.3.8 Rivningsförbud

r₁ - Byggnad får inte rivas.

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § tredje stycket att vid planering ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Egenskapsområdet för bestämmelsen omfattar bryggerihuvudbyggnaden. Bedömningen grundar sig i den kulturmiljöutredning som gjorts i samband med detaljplanearbetet och finns beskrivet i planbeskrivningen under rubriken *Kulturhistorisk bebyggelsemiljö*.

Avsikten är att förhindra rivning av bryggerihuvudbyggnaden inom egenskapsområdet. Bestämmelsen avser ej förhindra att tillbyggnader till huvudbyggnaden rivs eller hålupptagningar eller mindre fasadändringar görs.

3.1.3.9 Varsamhet

k₁ - Byggnadens tegelfasad ska bibehållas

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § tredje stycket att vid planering ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Egenskapsområdet för bestämmelsen omfattar bryggeribyggnaden och förtydligar det skydd som byggnadens karaktärsdrag har enligt plan- och bygglagen. Bedömningen grundar sig i den kulturmiljöutredning som gjorts i samband med detaljplanearbetet och värdet finns beskrivet i planbeskrivningen under rubriken *Kulturhistorisk bebyggelsemiljö*

Bestämmelsen syftar till att bevara de värdebärande karaktärsdrag som tegelfasaden innebär genom att förhindra ett byte av det huvudsakliga fasadmaterialet och syftar inte till att

förhindra exempelvis håluptagningar för nya fönstersättningar eller mindre ändringar av fasaden.

k₂ - Bryggeribyggnadens befintliga fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. Fönster får även återställas till ursprunglig utformning.

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § tredje stycket att vid planering ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Egenskapsområdet för bestämmelsen omfattar bryggeribyggnaden och förtydligar det skydd som byggnadens karaktärsdrag har enligt plan- och bygglagen. Bedömningen grundar sig i den kulturmiljöutredning som gjorts i samband med detaljplanearbetet och värdet finns beskrivet i planbeskrivningen under rubriken *Kulturhistorisk bebyggelsemiljö*

Bestämmelsen avser att förhindra en förvanskning av byggnadens befintliga fönster. Avsikten är ej att hindra att nya fönster tillkommer eller att fönster återställs till ursprunglig utformning.

k₃ - Bryggeribyggnadens volym ska bibehållas.

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § tredje stycket att vid planering ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Egenskapsområdet för bestämmelsen omfattar bryggeribyggnaden och förtydligar det skydd som byggnadens karaktärsdrag har enligt plan- och bygglagen. Bedömningen grundar sig i den kulturmiljöutredning som gjorts i samband med detaljplanearbetet och värdet finns beskrivet i planbeskrivningen under rubriken *Kulturhistorisk bebyggelsemiljö*

Avsikten är att bibehålla bryggeribyggnadens huvudsakliga volymer. Bestämmelsen avser ej förhindra exempelvis takkupor eller andra tillbyggnader.

k₄ - Garagebyggnad/stalls timmerfasad och röda färgsättning ska bibehållas.

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § tredje stycket att vid planering ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Egenskapsområdet för bestämmelsen omfattar del av garagebyggnad/stall och förtydligar det skydd som byggnadens karaktärsdrag har enligt plan- och bygglagen. Bedömningen grundar sig i den kulturmiljöutredning som gjorts i samband med detaljplanearbetet och värdet finns beskrivet i planbeskrivningen under rubriken *Kulturhistorisk bebyggelsemiljö*

Bestämmelsen avser att förhindra en förvanskning av garagebyggnaden/stallet genom ett byte av det huvudsakliga fasadmaterialet men syftar inte till att förhindra exempelvis håilupptagningar för nya fönstersättningar eller mindre ändringar av fasaden.

k₅ - Garagebyggnad/stalls befintliga fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. Fönster får även återställas till ursprunglig utformning.

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § tredje stycket att vid planering ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Egenskapsområdet för bestämmelsen omfattar del av garagebyggnad/stall och förtydligar det skydd som byggnadenas karaktärsdrag har enligt plan- och bygglagen. Bedömningen grundar sig i den kulturmiljöutredning som gjorts i samband med detaljplanearbetet och värdet finns beskrivet i planbeskrivningen under rubriken *Kulturhistorisk bebyggelsemiljö*

Bestämmelsen avser att förhindra en förvanskning av byggnadens befintliga fönster. Avsikten är ej att hindra att nya fönster tillkommer eller att fönster återställs till ursprunglig utformning.

k₆ - Garagebyggnad/stalls volym ska bibehållas.

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § tredje stycket att vid planering ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Egenskapsområdet för bestämmelsen omfattar garagebyggnaden/stallet för förtydligar det skydd som byggnadenas karaktärsdrag har enligt plan- och bygglagen. Bedömningen grundar sig i den kulturmiljöutredning som gjorts i samband med detaljplanearbetet och värdet finns beskrivet i planbeskrivningen under rubriken *Kulturhistorisk bebyggelsemiljö*

Avsikten är att bibehålla garagebyggnad/stalls huvudsakliga volymer. Bestämmelsen avser ej förhindra exempelvis takkupor eller andra tillbyggnader.

3.1.3.10 Skydd mot störningar

m₁ - Uteplats ska placeras så att förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader efterlevs

Motivet för bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 5 § att bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar samt 2 kap. 6 § att bostadsbyggnader ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, och behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Bestämmelsen införs för att säkerhetsställa att bullerförordningen efterlevs där befintliga bullervärden gör att det aktualiseras.

3.1.3.11 Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motivet utgår ifrån 2 kap. 5 § bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna samhällsservice.

Bestämmelsen införs för att säkerställa att ett område där servitut kan bildas som säkerhetställer tillgängligheten för de allmännyttiga VA-ledningar som ligger i Bryggaregränd.

x₁ – Markreservat för allmännyttig gång- och cykelväg

Motivet utgår ifrån 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och utformning av kommunikationsleder samt 2 kap. 6 § att ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Markreservatet införs för att i framtiden kunna säkra möjligheten att skapa ett servitut för en allmännyttig gång- och cykelpassage längst med vattnet förbi bryggeribyggnaden. I dagsläget finns ingen målpunkt i väster varpå det inte finns något behov av gångvägen. Däremot pågår dialog med Trafikverket kring ett kommunalt övertagandet av fastigheten Innerstaden 2:1 (gamla E-lux spåret). Vid ett sådant övertagande är det troligt att fastigheten kan omvandlas till ett gångstråk förbi fastigheten längst med vattnet och hade då skapat en passage runt fastigheten.

3.1.3.12 Villkor för startbesked

a₁ – Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän markförorening har avhjälppts.

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § att planläggning av mark och vatten ska ske så att den avsedda användningen inte kan medföra påverkan på grundvattnet eller omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Bestämmelsen införs för att säkerställa att befintlig markförorening avhjälppts från planområdet innan område bebyggs. Föroreningar finns beskriven under rubrik *Föroreningar*.

3.1.3.13 Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark

Motivet utgår ifrån 2 kap. 6 § att stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark för att kunna möjliggöra den bebyggelse som planen föreslår. De särskilda skälen för att upphäva strandskydd inom detaljplanen finns beskrivet under rubriken *Strandskydd*.

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 planens utformning och omfattning.

4.1 KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1.1 ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan, ÖP 2040, antagen 2022-06-07, anger aktuellt planområde som ”Bryggeriet. DP på gång” (objekt-id 106 samt 107). Planområdet pekas ut som stadsbygd med avsikten ny eller ändrad, där ändringen beskrivs som ändrad från verksamheter till stadsbygd för bryggeritomten (objekt id 106). På övriga planområdet beskrivs ändringen som förtätning bebyggelse (objekt id 107).

I översiktsplanens mål och strategier finns även en uttalad ambition om att planberedskapen ska erbjuda ett tillräckligt utbud av byggklara tomter i attraktiva lägen. Kontakten med vatten är en särskilt viktig aspekt att beakta för hela kommunen. Planen bedöms bidra till översiktsplanens måluppfyllelse ur den aspekten.

Länsstyrelsen redogör i sitt granskningsyttrande på förslag till ny översiktsplan, ÖP 2040, inte för någon avvikande syn kopplat till aktuellt område.

Med utgångspunkt i översiktsplanens angivna avsikt för planområdet bedöms detaljplanens syfte att överensstämma med översiktsplanens intentioner.

4.1.2 MARK- OCH BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Mark- och bostadsförsörjningsprogram för Motala kommun beslutades 2022. Programmet tillsammans med översiktsplanen utgör ett underlag för Motala kommuns detaljplanering i frågor kring bostadsförsörjning. Riktlinjerna redovisar mål för planeringsberedskapen för nya bostäder i kommunen.

Enligt Mark- och bostadsförsörjningsprogram för Motala kommun 2022-2026 föreligger det en obalans på bostadsmarknaden, efterfrågan på bostäder är större än utbudet, vilket har resulterat i långa bostadsköer och stigande bostadspriser. För att kunna möta den förväntade befolkningsutvecklingen på 300–350 personer per år, krävs det att cirka 140–160 bostäder färdigställs årligen. Sedan programmet antogs har antalet färdigställda bostäder underskridits, varpå det bedöms finnas en upparbetad skuld i förhållande till efterfrågan och mål.

För att uppnå målen i Mark och bostadsförsörjningsprogrammet krävs också att byggbar mark finns tillgänglig i flera olika lägen och att Motala tätort tillåts att växa på flera platser samtidigt för att möta olika typer och efterfrågan och behov.

Planförslaget bedöms bidra till målen i Mark- och bostadsförsörjningsprogrammet genom att bidra med centralt belägna bostäder i ett relativt unikt och attraktivt läge i en vattennära miljö.

4.1.3 DETALJPLAN

Området är i dagsläget ej detaljplanlagt.

4.1.4 PLANBESKED

Plan- och miljönämnden (Samhällsbyggnadsnämnden föregångare) beslutade 2017-12-14 att de är beredd att medverka till att ny detaljplan upprättas.

4.2 RIKSINTRESSEN

4.2.1 FRILUFTSLIV

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:

Riksintresse för friluftsliv – Göta kanals vattensystem (MB 3 kap. 6 §)

Områdets värde för friluftslivet består främst i att kanalen och dess omgivning utgör ett mycket välbesökt och intressant kulturlandskap samt ett omväxlande, naturskönt landskap där det finns goda förutsättningar för en mängd friluftsaktiviteter som exempelvis båtturer, paddling, vandring, fiske och cykelturer. Stränderna och andra attraktiva områden behöver hållas allemansrättsligt tillgängliga.

Detaljplanen kommer inte medföra påverkan på riksintresset för friluftsliv då detaljplanen inte hindrar allmänhetens tillgänglighet till Motala ström (och bryggeriområdet). Det görs genom att en fri passage med gångstråk vid strandlinjen säkerställs genom att marken närmast Motala ström planläggs som allmän plats – Natur. Gångstråk gör det möjligt för allmänheten att vistas och ta sig förbi området närmast vattnet.

4.2.2 KULTURMILJÖVÅRD

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:

Riksintresse för kulturmiljövård – Göta kanal (MB 3 kap. 6 §)

Den del av riksintresset för kulturmiljövård som berörs är Göta kanal (delen i Motala och Brunneby). Riksintresset är skyddat enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. Riksintresset syftar till att säkerställa värden kopplade till Göta kanal som landets främsta kanalmiljö av stort teknikhistorisk betydelse med ett dominerade läge i omgivande landskap. Som uttryck för riksintresset anges bland annat ”kanalmiljön genom Motala kommun med omgivande landskap och bebyggelse”

Planområdet är både topografiskt och fysiskt separerat från Göta kanal. Bebyggelsen inom planområdet är ej utpekad uttryckligen i motivet till riksintresset och har inte en historisk koppling till Göta kanal likt den kulturmiljön som är utpekade. Därmed bedöms exploateringen inom planområdet inte påverka riksintresset negativt.

Stor hänsyn har dock tagits till den värdefulla kulturmiljö som bryggeriet utgör samt kvarnön och dess omgivningar. Detta finns beskrivet under andra rubriker i planbeskrivningen.

4.2.3 TRAFIKKOMMUNIKATION

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:

- Riksintresse för kommunikation – järnväg (MB 3 kap. 8 §)
- Riksintresse för kommunikation – MSA-område, Linköping flygplats (MB 3 kap. 8 §)

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för Linköping flygplats eller riksintresset för Järnvägen .

4.2.4 TOTALFÖRSVAR

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:

- Riksintresse för totalförsvaret – stoppområde för höga objekt, Malmens flygflottiljflygplats (MB 3 kap. 9 §)
- Riksintresse för totalförsvaret – MSA-område, Malmens flygflottiljflygplats (MB 3 kap. 9 §)
- Riksintresse för totalförsvaret – MSA-område, Karlsborgs övningsflygplats (MB 3 kap. 9 §)

Detaljplanen möjliggör inte för bebyggelse över 45 meter och bedöms därför inte påverka riksintresset för stoppområde för höga objekt. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressen för Malmens flygflottiljflygplats och Karlsborgs övningsflygplats.

4.2.5 NATURA 2000

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:

Natura 2000 för Göta Kanal (Vättern-Roxen), anspråk habitatdirektivet (MB 7 kap. 27 §)

Natura 2000 för Vättern (Östra), anspråk fågeldirektivet och habitatdirektivet (MB 7 kap. 27 §)

Kännetecknet för Natura 2000 Göta kanal är dess alléer av ädellövträd samt håligheter för fåglar och insekter. Enligt Länssyttrelsens bevarandeplan framgår det att prioriterad åtgärd inom området är gamla ihåliga lövträd samt säkerställa föryngring i dessa områden. Särskild prioritet har spindeldjuret hålträdisklokypare.

Detaljplanen kommer inte medföra påverkan på Natura 2000 då planområdet inte ligger inom Natura 2000-området och är väl avgränsat från Göta kanal. Inom planområdet finns

inga grova träd, hålträd på kvartersmark. Majoriteten av den vegetation som finns bevaras genom att marken får användning allmän plats – natur.

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:

Bevarandeåtgärder för Natura 2000 Vättern (Östra) som är väsentliga för planområdet är att Natura 2000 ska bibehålla Vätterns tillflöde avseende vattenståndsfluaktioner, vattenkemin i Vättern och att naturliga omgivningar med strandvåtmarker, strandskog och betade strandängar eftersträvs.

Då planområdet inte ligger i anslutning till Vättern och utsläpp av dagvatten sker mot Motala ström med avrinning mot Boren bedöms det inte föreligga någon risk för påverka på Vättern och därigenom riksintresset.

4.3 MILJÖKVALITETSNORMER

4.3.1 LUFT

Detaljplanen medför ingen försämring av miljökvalitetsnormerna. Denna bedömning grundar sig på att planområdet inte är av betydande storlek för att påverka luftkvalitén, och hänvisar till rapportering av modelldata och objektiv skattning av luftkvalitet år 2023 för Östergötlands län, Östra Sveriges Luftvårdsförbund.

4.3.2 VATTEN

Motala ström är recipient för dagvatten som avleds från planområdet. Planområdet ligger inom grundvattenförekomst Motala-Klockrike (WA31160323/SE648851-146082) med god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status som fortsatt behöver beaktas. Huvudavrinningsområdet är Motala Ström – ID SE67000.

Berörd del av Motala ström är i dagsläget klassad med otillfredsställande ekologisk status. De huvudsakliga miljöproblemen är vandringshinder och fysisk påverkan. Biologiska faktorer för fisk är måttlig, och IPS-index för kiselalger är god.

Aktuell miljökvalitetsnorm är god ekologisk status med tidsfrist till 2027, med förslag på tidsfrist till år 2039. För att förbättra statusen behöver vandringshinder åtgärdas, liksom vattendragets form.

Den kemiska statusen uppnår enligt VISS (2021) inte god status på grund av polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg). PBDE och kvicksilver (Hg) finns i för höga halter i alla svenska vattendrag på grund av atmosfärisk deposition, vilket gör att dessa ämnen oftast är undantagna för miljökvalitetsnormerna då det inte är rimligt att genomföra renande åtgärder av dessa ämnen i dagsläget. Aktuell miljökvalitetsnorm är god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist till 2027.

Detaljplanen medför ingen försämring av miljökvalitetsnormer för recipient, grundvatten och ytvatten. Ett förslag på dagvattenhantering har tagits fram för detaljplanearbetet.

Förslaget säkerställer att området rimligen inte riskerar att påverka miljökvantetsnormen eller påverkar möjligheten att uppnå en bättre status miljökvantetsnormen i framtiden.

Totalt sett är det marginella skillnader i föroreningshalterna efter exploatering och generellt sett minskar halterna i dagvattnet jämfört med befintlig situation. Samtliga halter efter rening är under riktvärden för Motala kommun. Det sker emellertid en ökning av total mängd på årsbasis för kväve (N), koppar (Cu), krom (Cr) och kvicksilver (Hg), övriga halter minskar jämfört med dagens markanvändning.

4.4 RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

4.4.1 FÖRORENINGAR

Enligt länsstyrelsernas register över potentiella och konstaterade förorenade områden finns inga identifierade objekt inom undersökningsområdet. På västra delen av fastigheten Kanaljorden 3:43 har det historiskt bedrivits bryggeriverksamhet sedan slutet av 1800-talet.

Då området till stor del utgörs av en äldre industriverksamhet har planområdet undersökts med avseende på föroreningar. En miljöteknisk markundersökning har tagits i samband med planarbetet. Utredningen konstaterar att det utifrån uppmätta halter av främst metaller och PAH i jord föreligger en risk för både människors hälsa och miljö med planerad framtida markanvändning (bostäder) i det västra området samt i området längst Motala ström. Det bedöms därför finnas behov att utföra åtgärder inom dessa området. Ingen åtgärd bedöms behövas i det östra området. Om möjligt bör alternativa saneringsmetoder till schaktsanering övervägas.

Den västra delen av planområdet beläggs därmed med bestämmelsen *a1 - Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän markförorening är avhjälpt*. Planförslaget bedöms därmed innehålla den reglering som behövs för att säkerställa att planen inte medför risk människors hälsa och säkerhet rörande markföroreningar.

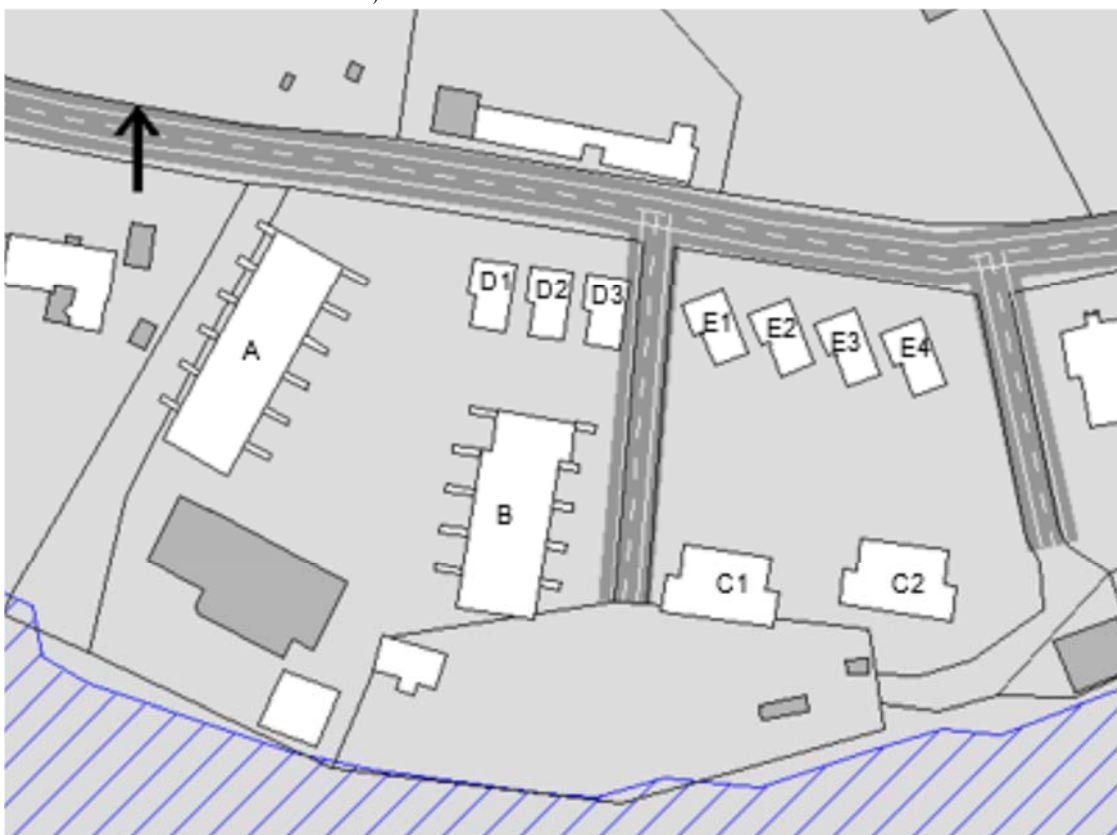
Även vid den del av planområdet som bevaras som natur längst med Motala ström finns höga halter av förorening. Exponeringstiden för individer som rör sig förbi området bedöms redan utifrån markundersökningen som gjorts vara så kort i förhållande till föroreningsnivåerna att en total sanering av hela området bedöms ej vara nödvändig eller önskvärd med tanken på vegetationen som avses bevaras. I samband med genomförandet ska en uppdaterad riskbedömning med framtagande av platspecifika riktvärden göras samt att säkerhetställa att så att föroreningar inte sprids i vattnet.

Vid exploatering och avhjälpandeåtgärder ska schaktmassor från anläggandet av gångstråket tas om hand om och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Avhjälpandeåtgärder av förorening är anmälningspliktigt enligt miljöbalken och ska anmälas till tillsynsmyndigheten.

4.4.2 TRAFIKBULLER

Enligt *förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216) 3 § bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Enligt *förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* 4 § gäller också att om trafikbuller överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Vidare bör även minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.



Figur 3. Byggnadshänvisning från bullerutredningen. Källa: Sweco

Enligt *förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* 5 § gäller att ifall den maximala ljudnivån vid en bostadsbyggnads fasad överskrider 70 dBA, bör den maximala ljudnivån inte överskrida med mer än 10 dBA fler än fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

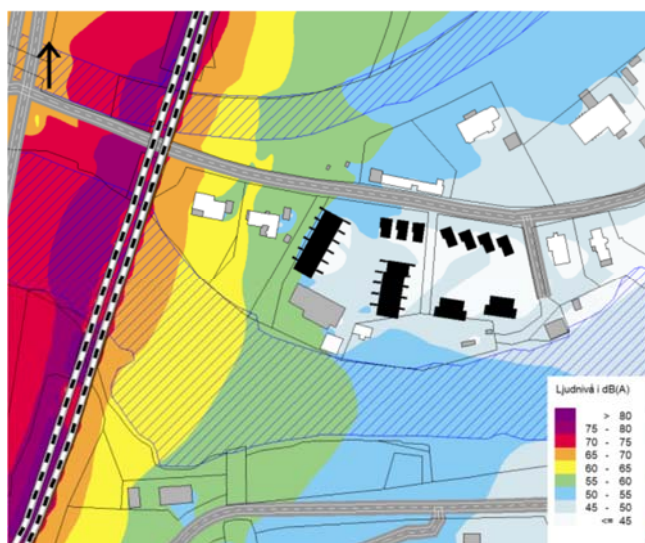
Buller från spårtrafik och vägar Utomhus	Högsta trafikbullernivå i dBA	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Vid en bostadsbyggnads fasad	60 ^{a)}	
Vid en bostadsbyggnads fasad, om högst 35 m ²	65	

Vid en eventuell uteplats	50	60 ^{b)}
a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör: 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. b) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00		

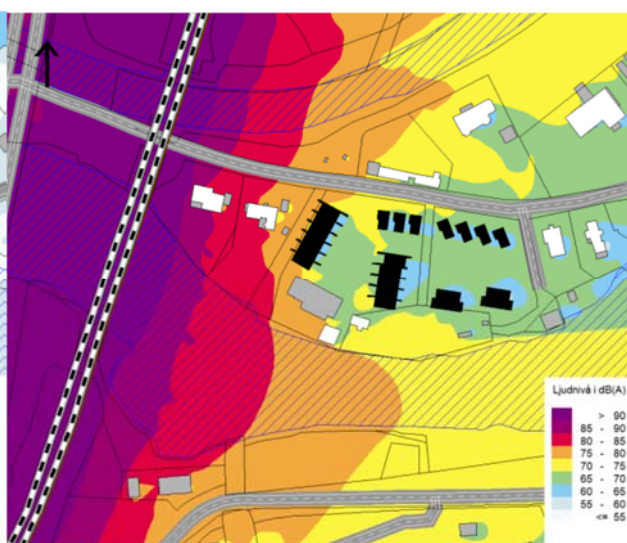
För att bedöma järnvägsbullrets inverkan på planområdet har en bullerutredning utförts som underlag till planarbetet.

Den visar att Ekvivalent ljudnivå vid fasad för prognosår 2040 redovisas från olika vyer i bilaga 5–10. Maximal ljudnivå vid fasad för prognosår 2040 redovisas från olika vyer i bilaga 11–16. Samtliga fasader understiger riktvärdet 60 dBA Leq som ska uppnås vid fasad för nybyggnation av bostäder.

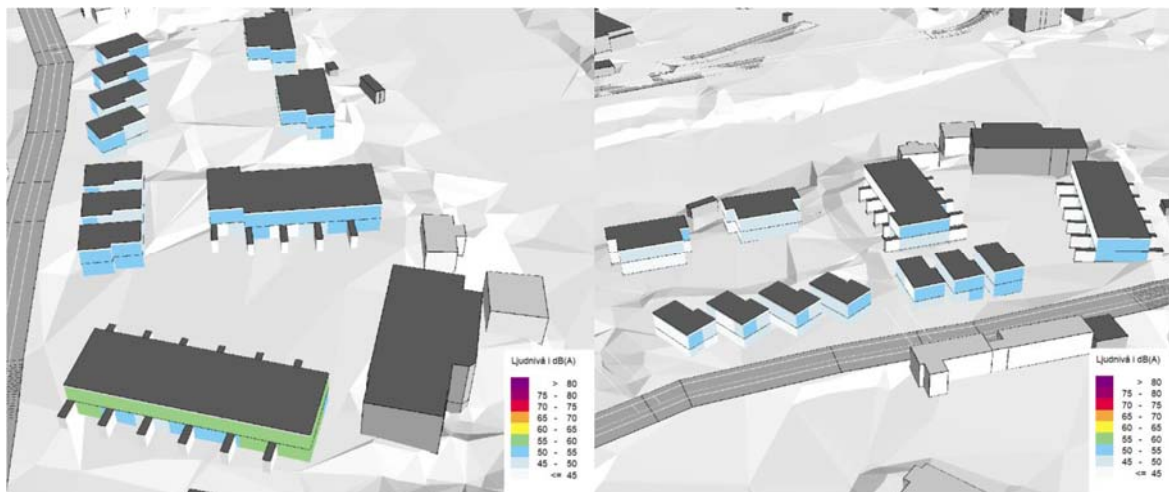
Stora delar av planområdet klarar även riktvärdena för uteplats. Den järnvägsnära bullerskyddsskärmen och de planerade byggnaderna hjälper till att avskärma bullret. Överskridande av riktvärdena sker dels väster om byggnad A, dels i södra delen av området närmast strömmen, dels i området mellan hus A, B och D1 i figuren nedan.



Figur 4. Ekvivalent ljudutbredning 2 meter över mark för prognosår 2040. Nybyggnation markeras med svart. Källa: Sweco



Figur 5. Maximal ljudutbredning 2 meter över mark för prognosår 2040. Nybyggnation markeras med svart. Källa: Sweco



Figur 6 Ekvivalent ljudnivå vid fasad för prognosår 2040. Vy från väster. Källa: Sweco

Figur 7 Ekvivalent ljudnivå vid fasad för prognosår 2040. Vy från norr. Källa: Sweco

Utifrån resultatet i utredningen så bedöms samtliga riktvärden för bostäder kunna underskridas vid ett genomförande av detaljplanen. I planområdets nordöstra del (Hus A, B och D1) behöver riktvärdena för bullernivå för uteplats beaktas vid anordnande av uteplats.

4.4.3 OLYCKOR

En riskutredning har tagits fram som underlag till planen, då planområdet ligger inom riskavstånd 150 meter från järnväg.

Risikutredningen konstaterar att individrisken för planområde befinner sig inom ALARP-området. Även samhällsrisken befinner sig inom ALARP-området. Det innebär att riskreducerande åtgärder ska vidtas, i den grad det är ekonomiskt försvarbart och praktiskt genomförbart. Planområde är beläget cirka 75 meter från järnvägen. Bortom 55 meter från järnvägen är det enbart olycksscenarier med brandfarliga och giftiga gaser som bidrar till den förhöjda individrisknivån. De olycksscenarier som bidrar mest till den totala förhöjda samhällsrisknivån utgörs av olycksscenarier med brandfarliga vätskor och giftiga gaser. Brandfarliga vätskor har dock konsekvensavstånd om maximalt 58 meter enligt genomförda konsekvensbedömningar. Det innebär att eventuella riskreducerande åtgärder som föreslås vidtas inom planområde bör vara inriktade på att begränsa konsekvenser förknippade med olycksscenarier involverande brandfarliga och giftiga gaser.

Risikutredningen föreslår följande riskreducerande åtgärder rekommenderas för föreslagen byggnation:

- Det ska vara möjligt att utrymma i riktning bort från järnvägen.
- Friskluftsintag ska vara placerade så att de riktas bort från järnvägen.
- Ventilationen ska vara utformad med ett centralt nödstopp i flerbostadshus för att möjliggöra snabb avstängning av ventilationen vid en eventuell farligt gods-olycka på järnvägen.

Givet att ovanstående rekommenderade riskreducerande åtgärder implementeras bedöms risknivåerna förknippade med föreslagen exploatering vara godtagbara.

De föreslagna rekommendationerna regleras med hjälp av egenskapsbestämmelser i plankartan och beskrivs närmare i planbeskrivningens kap 3 *Motiv till detaljplanens regleringar*. Planförslaget bedöms därmed innehålla de regleringar som behövs för att säkerställa att planen inte medför en oacceptabel risk människors hälsa och säkerhet rörande olyckor.

4.4.4 ÖVERSVÄMNING

Planområdet avgränsas av en höjdrygg i norr som förhindrar att anslutande ytor avvattnas mot planområdet. Anslutande ytor väster och öster om planområdet avvattnas mot Motala ström vilket innebär att inga mängder vatten av betydelse avvattnas direkt mot planområdet. Planområdet har inga instängda områden.

Myndigheten för samhällskydd och beredskap har utfört en översvämningskartering utmed Motala ström som visar att planområdet inte översvämmas vid beräknade högsta flöde (BHF). Västra tillfartsvägen till Kvarnön riskerar däremot att översvämmas vid ett klimatpanpassat 100-årsregn. Vid en sådan översvämnings påverkas tillgängligheten till planområdet, men möjligheten att ta sig till området finns fortfarande via östra tillfartsvägen. Vattennivån i Motala ström regleras via Motala kraftstation.

För att säkerställa att det inte tillskapas nya instängda lågpunkter inom detaljplaneområdet bör höjdsättningen utföras på ett sätt som medför att flöden kan avledas på ett säkert sätt.

4.4.5 RAS OCH SKRED

En geoteknisk utredning har tagits fram för området i samband med planarbetet.

Utredningens beräkningarna visar på små glidytor intill släntkrönen där beräknad säkerhetsfaktor understiger kravnivån, vilket inte är förvånande för en naturligt skapad slänt. Dessa glidytor är mycket ytliga och bedöms främst vara av teoretisk karaktär, då det i verkligheten finns kohesionskrafter i den siltiga och leriga jorden som medför en stabilitetshöjande verkan. Fler faktorer som bidrar till att hålla ihop den ytliga jorden i slänterna, men som inte framkommer i de teoretiska beräkningarna, är dels vegetationen i den övre slänten och dels befintligt erosionsskydd i den nedre slänten mot vattnet.

Stabiliteten mot Motala ström bedöms vara tillfredsställande för befintliga förhållanden och för nya belastningar inom den plana ytan som ska bebyggas. Vid framtida exploatering bör säkerställas att slänterna ner mot Motala ström utförs med lutning 1:1,5 eller flackare. Den naturliga jorden är erosionsbenägen och vid ombyggnation av stråket längs vattnet bör nytt erosionsskydd anläggas för att säkerställa stabiliteten på längre sikt.

Grundläggningsförutsättningarna inom området är goda och byggnader kan grundläggas ytligt på packad fyllning på naturlig friktionsjord. Befintlig fyllning kan antingen grävas bort

och ersätts med ny kontrollerad fyllning alternativt återanvänds tjänliga massor som kompletteringspackas. Ur geotekniskt avseende kan byggnationer i flera våningsplan utföras med ytlig grundläggning.

4.5 NATUR OCH MILJÖ

4.5.1 NATUR OCH VEGETATION

Marken inom planområdet är till stor del fri från vegetation och består till större delen av en grusplan på bryggeritomten i väster och gräs i öster.

Vegetationen i form av träd och buskage är främst koncentrerad till fastigheten Kanaljorden 3:42 i planområdets södra del. I delar av området syns spår av tidigare trädgård med ett äldre äppelträd med håligheter, cypress och buskar. Här finns träd som lönn, klibbal, ask, fågelbär och björk. Naturmiljön med träd och närheten till vatten är en värdefull miljö. Området är ämnat att bevaras som ett grönstråk och bedöms därmed ej påverkas negativt av planförslaget. I planområdets nordvästra hörn har ett träd pekats ut i Länsstyrelsen Östergötlands inventering av skyddsvärda träd 1997-2008. Detta träd är dock nedtaget någon gång mellan 2011-2019 och endast en stubbe kvarstår.

I slänten på naturmark i sydost finns det två värdefulla träd i form av askar. Askarna har en diameter på cirka 78 centimeter och 89 centimeter och har inga synliga håligheter i huvudstammen. Eftersom att askarna är äldre träd med grov bark och stora kronor är de en viktig livsmiljö för många arter. Det är möjligt att askarnas ålder överstiger 140 år, vilket innebär att de är särskilt skyddsvärda träd. Askarna är äldre än fyllnadsmassorna och rötterna bedöms finnas cirka 2 meter under mark. Däremot sticker trädens krona ut över kvartersmark nordväst. Avsikten är att delvis beskära trädens lägre grenar som sticker ut över kvartersmarken. Förhoppningen är att träden överlever ingreppen och rötternas djup på den del som utgörs av kvartersmark talar för att de skulle kunna överleva ytligare markarbeten. Om träden mot förmodan skulle dö är avsikten att behålla träden i naturområdet för att på så vis bevara naturvärden knutna till död ved.

Nya trädplanteringar ska placeras med ett avstånd från u-område som gör att varken trädets droppzon (kronan på trädet) eller rötter riskerar att försvåra ett ledningsarbete.

4.5.2 STRANDSKYDD

Hela planområdet omfattas av det generella strandskyddet på 100 meter, vilket omfattar planområdet i sin helhet, både från Motala ström söderifrån men även till stor del av Göta kanal norrifrån.

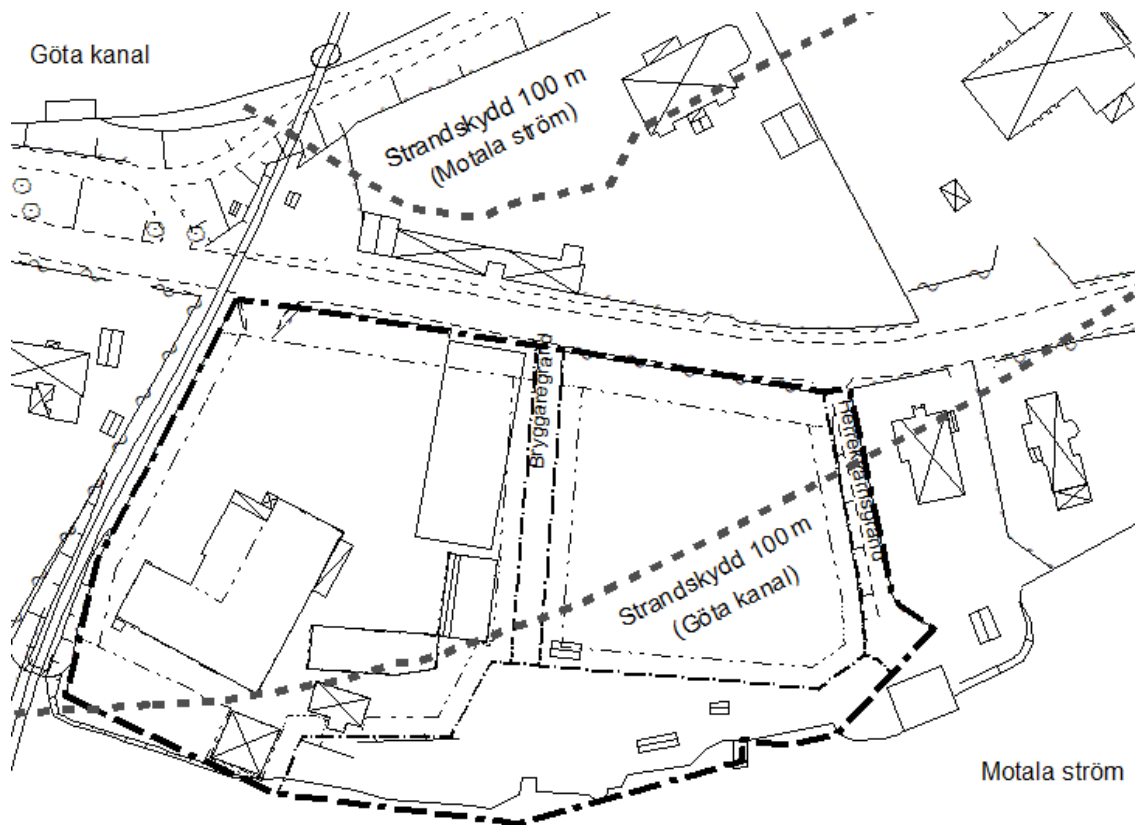


Illustration över vart strandskyddets ungefärliga sträckning 100 m från Motala ström, respektive Göta kanal. Källa: Motala kommun

Inom planområdet kommer strandskyddet behöva upphävas inom kvartersmarken i och med detaljplanens antagande.

För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte motverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Strandskyddets syfte bedöms inte påverkas negativt då allmänhetens tillgång till den delen av strandområdet med betydelse för allmänheten säkerställs och förbättras genom att marken närmast vattnet planläggs som allmän plats – natur. Möjliggörandet en fri passage och förstärkning av befintligt gångstråk kommer förbättra den allemansrättsliga tillgängligheten till Motala ström jämfört med idag.

Växt- och djurliv bedöms inte påverkas då strandlinjen och det växt och djurliv som är kopplat till den kommer bevaras inom allmän platsmark. Den fria passagen och de nya planerade bostäder är väl avskilt av en väsentlig höjdskillnad i form av en cirka 2 meter hög slänt. Denna avskiljning fungerar som en buffert mot växt och djurlivet närmast vattnet. Avskiljningen bidrar även till att hålla allmänhetens tillgång till strandområdet fredad från bostäderna. Avståndet mellan kvartersmark och strand varierar mellan 8–26 meter.

Längst i väster framför bryggeriet är en passage varken möjlig eller nödvändig att då bebyggelsen sträcker sig ända till vattnet och ingen målpunkt i väster finns att passera till. Däremot tillskapas ett reservat för att bilda ett servitut för att möjliggöra för allmänheten att passa. Det blir dock först aktuellt när Motala kommun får rådighet över fastigheten Innerstaden 2:1 (gamla e-lux spåret) som ligger väster om planområdet. Då skulle ett gångstråk kunna etableras som går väster om bryggeriet.

Som särskilt skäl till strandskyddets upphävande anges:

- **Marken är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften**

Marken är ianspråktagen av bryggerianläggningen och dess omkringliggande byggnader samt har bebyggelsen en avhållande effekt som gör att det bedöms sakna betydelse för strandskyddets syfte (blått skrafferat område). Den av det blå skrafferade området som planläggs som kvartersmark och där strandskyddet upphävs har heller inga naturvärden. Området har utefter vad som går att utläsa av historiska ortofoton varit konstant hävdad sen innan det generella strandskyddet trädde i kraft 1975 och har varit det kontinuerligt sen dess.

- **Marken är genom bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen**

Hela området sett från Göta kanals strandskyddsområde är väl avskilt från Göta kanal då området norr om Verkstadsvägen tillsammans med Verkstadsvägen i sig gör att planområdet är väl avskilt från Göta kanal.

- **Marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området**

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse på Kvarnön, men även att bevara bryggeribyggnaden och möjliggöra för nya användningar i den. Både bostadstillskottet och bevarandet av bryggeribyggnaden ses som ett angeläget allmänt intresse.

Planområdet i stort är utpekad som ett område för förtätning och ändrad användning till bostäder i översiktsplanen Motala 2040. I och med det har avvägningen gjorts mot platser utanför planområdet och översiktsplanen bedömer att området är nödvändigt att tas i anspråk för bostadsförsörjningen.

Hela Kvarnön omfattas av strandskydd och det finns i dagsläget inga andra lämpliga ytor tillgängliga på ön för att tillgodose bostadsbehovet på annan plats

med ingen eller mindre påverkan på strandskyddet samt riksintresset Göta kanal. Utanför Kvarnön går inte planens syfte och de angelägna intressena att tillgodose. Lägets attraktivitet för bostadsbyggande skapar de ekonomiska förutsättningar som behövs för den omfattande upprustningen och underhåll som bryggeribyggnaden är i behov av. Främjandet av dessa sammanvävda allmänna intressen kräver att strandskyddet upphävs i den omfattning som planen föreslår och kan inte tillgodoses någon annanstans. Detta skäl används för hela området.



Illustration över de delar av planområdet där strandskyddet upphävs med olika motiveringar. Källa: Motala kommun.

Intrånget kompenseras delvis genom den fria passage som bevaras och förstärks med ett gångstråk närmast vattnet. En fri passage framför bryggeriet är varken möjlig eller nödvändig då bebyggelsen sträcker sig ända till vattnet och ingen målpunkt i väster finns att passera till. Däremot tillskapas ett reservat för att bilda ett servitut för att möjliggöra för allmänheten att passera. Det blir dock först aktuellt att bygga ut när Motala kommun får rådighet över Innerstaden 2:1 (gamla e-lux spåret) som ligger väster om planområdet. Först då kan ett gångstråk bli aktuellt som går väster om bryggeriet.

4.5.3 GEOTEKNIK

En geoteknisk utredning har tagits fram för området i samband med planarbetet.

Grundläggningsförutsättningarna inom området är goda och byggnader kan grundläggas ytligt på packad fyllning på naturlig friktionsjord. Befintlig fyllning kan antingen grävas bort och ersätts med ny kontrollerad fyllning alternativt återanvänds tjänliga massor som

kompletteringspackas. Ur geotekniskt avseende kan byggnationer i flera våningsplan utföras med ytlig grundläggning. Källarvåning kan uppföras men dimensionerande grundvattennivå bör i så fall utredas genom långtidsmätningar, för att bestämma gränsen för dränering alternativt vattentät konstruktion.

4.5.4 RADON

Enligt den geotekniska utredningen som gjorts så behöver grund uppföras radonsäkert.

Enligt *Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd (2011:6) 6:923* ska byggnader utformas så att halten av radongas inte medför olägenheter för människors hälsa. Bedömning om byggnader ska uppföras radonsäkert sker således i bygglovsskedet. Planen bedöms därmed ej påverka risken för människors hälsa och säkerhet kopplat till radon.

4.5.5 DAGVATTEN

Ett första förslag till dagvattenhantering har tagits fram som underlag till planarbetet.

Förslaget är tidigt och grovt och kommer således sannolikt att ändras i senare skede. Syftet med förslaget är att visa att det finns goda möjligheter för dagvattenhanteringen inom detaljplanområdet. Detta är således endast ett av flera möjliga förslag på dagvattenhanteringen och är främst en vägledning för framtida projektering samt ett underlag för framtagandet detaljplanen. Planområdet kommer inte ingå i verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att fastighetsägare ansvara för dagvattenhanteringen inom området.

Motala ström är en recipient med stor kapacitet och fördröjningsåtgärder är inte nödvändiga men Motala kommuns ambition är att minst ett 10-årsregn ska kunna fördröjas till samma flöde som uppstår inom det befintliga området vid ett 10-årsregn med syftet att bistå med rening av dagvattnet.

Inom kvartersmarken föreslås 44 kvadratmeter fördröjningstak placeras i en palett av olika lösningar i anslutning till hårdgjorda ytor och tak.

Valda lösningar för planområdet är svackdiken/makadamdiken, skelettjordar och en torrdamm. För att ta höjd i beräkningarna av fördröjningen på kvartersmark har gröna tak inte tagits med. Det finns således möjlighet att minska fördröjningsvolymen i framtida skede om andelen gröna ytor kan ökas i senare skede.

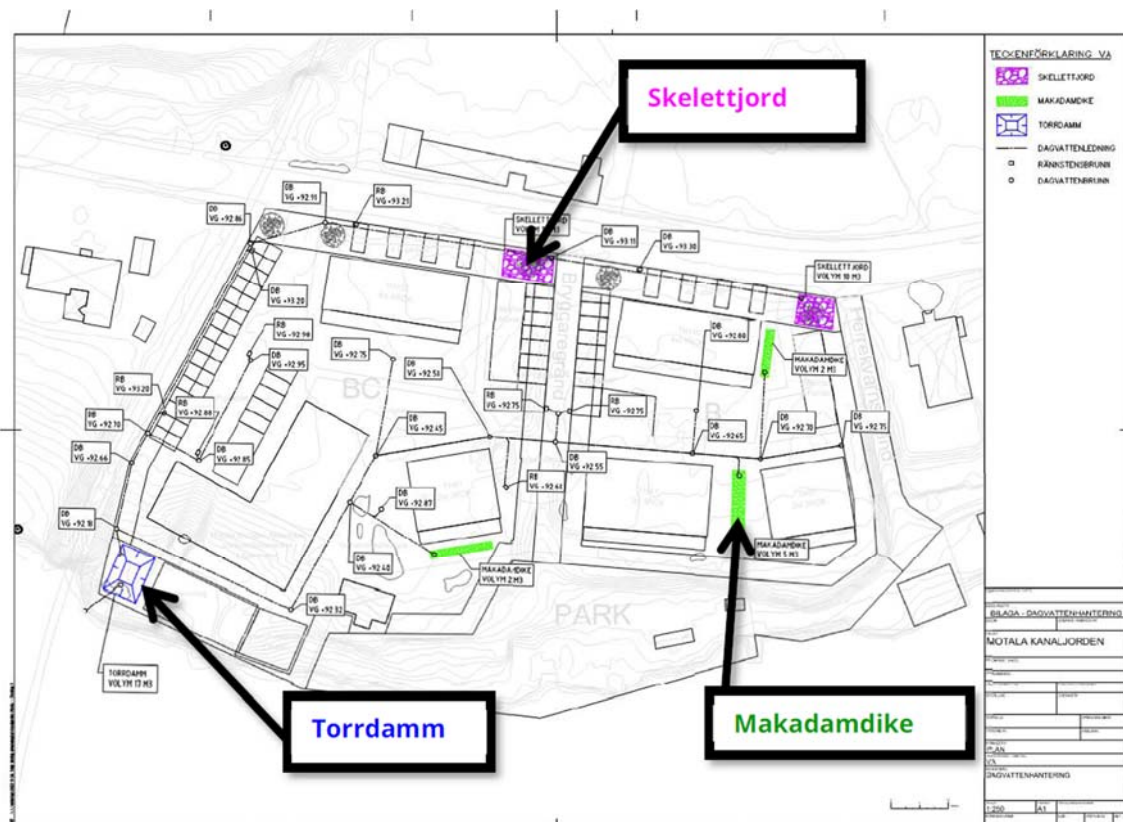


Illustration över förslag till dagvattenlösning taget ur dagvattenutredningen. Källa: Dämmningsverket

Denna dagvattenhantering föreslås ägas och förvaltas av fastighetsägaren eftersom planområdet inte kommer att införlivas i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Då området avvattnas direkt mot Motala ström bedöms det inte vara nödvändigt att upprätta ett verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvattenutredningen visar att planområdet är lämpligt att bebygga ur ett dagvatten-, skyfalls- och översvämningssperspektiv.

4.6 KULTURMILJÖ

4.6.1 KULTURHISTORISK BEBYGGELSEMILJÖ

Inom området har en kulturmiljöutredning tagits fram som delvis ligger till grund för bedömningen av bebyggelsemiljöns kulturhistoriska värde.

Motala bryggeriverksamhet berättar om stadens tydliga industrihistoria som kretsat kring bland annat en expansiv och blomstrande bryggeriverksamhet som präglat platsen och området sedan 1890-talet.

Motala Bryggeri utgör en bryggerimiljö från 1890-talet. Även uthus och ekonomibyggnader finns kvar vilket kan ses som unikt.

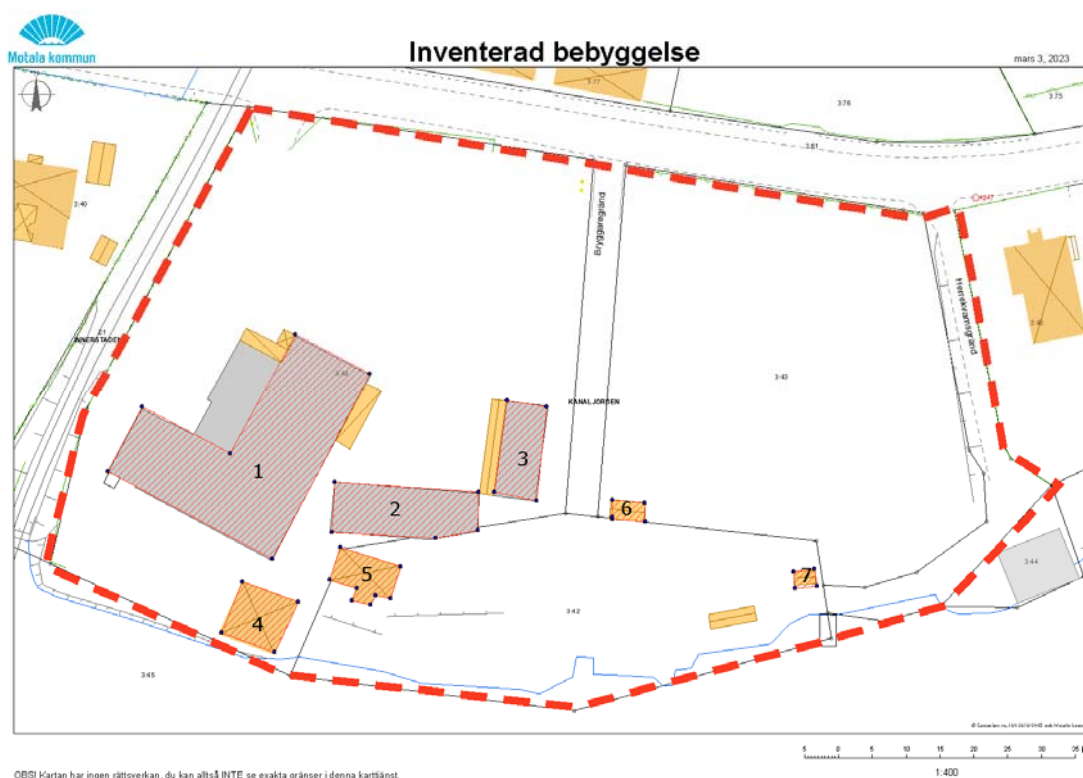
Bebyggelsestrukturen i närområdet, och på Kvarnön i stort, domineras av

mindre och lummiga bostadsfastigheter med småskalig bostadsbebyggelse i fristående villor samt småskaliga verkstadslokaler. Föreslagen bebyggelse i form av rad- och parhus bryter förvisso i sin nuvarande gestaltning mot denna struktur avseende bostadsbebyggelse, men bygger vidare på småskaligheten. Genom att förankra förslaget i den omgivande bebyggelsestrukturen och i senare skede god gestaltungsprocess finns möjligheter att tillvarata, utveckla och förstärka platsens kulturvärden.

Med bakgrund av ovanstående och med grund i utredningens rekommendationer så har egenskapsbestämmelser lagts till i planen för att skydda de kulturhistoriska värdena. Dessa regleringar sker i form av varsamhetsbestämmelser på en del av bebyggelsen och rivningsförbud på bryggeriområdets huvudbyggnad. Bestämmelserna redovisas i sin helhet under planbeskrivningens kapitel 3 *Motiv till detaljplanens regleringar*.

Varsamhetsbestämmelserna och rivningsförbudet bedöms ge stöd i framtida bygglovsprövningar och förtydligar det skydd som den kulturhistoriska bebyggelsemiljön redan har i enlighet med plan- och bygglagens *förvanskningförbud (8 kap. 13 §)* samt *varsamhetkrav (8 kap. 17 §)*.

4.6.1.1 Inventerad bebyggelse



Karta över inventerad bebyggelse. Inventerat område markerad med röd streckad linje, inventerad bebyggelse markerad med röd skrafferad och numrerad. Källa: Motala kommun

Byggnad 1 – Bryggeriets huvudbyggnad

Byggnad med mycket högt kulturhistoriskt värde i sig själv och som en del av förmedlingen av Motalas historiska utveckling. Byggnadens exponerade läge vid vattnet gör den till ett lokalt landmärke och har utöver det även starka kulturvärden som enskild byggnad. Trots om- och tillbyggnad signalerar byggnaden ett äldre byggnadsskick i ursprunglig volym såväl som i detaljer.

Byggnad med mycket högt kulturhistoriskt värde ska hanteras som särskilt värdefulla i enlighet med PBL 8 kap §13 som förbjuder förvanskning.

Byggnadens värdebärande karaktärsdrag utgörs främst av den typiska fabriksarkitekturen i tegel, småspröjsade fönster med större fönsteröppningar samt utformning och detaljbearbetning som speglar det sena 1800-talets arkitektoniska stilideal avseende fabriksbyggnader. De värdebevarande elementen enligt kulturmiljöutredning är byggnadens volym, sadeltak, småspröjsade fönster, tegelfasad med fasaddetaljer som tegelvalv över fönster, gavel med utsmyckningar och textfält samt äldre fönsterbågar.

Byggnadens exteriör är mycket känslig och har därmed låg tålighet för ändringar. Ambitionerna vid vård och underhåll ska vara höga. Noga avvägningar ska göras vid bygglov. Byggnadens interiör är tämligen tålig för ändringar och kan anpassas till framtida användningar.

Byggnadens karaktärsdrag finns till stor del bevarade och bedöms ha ett befintligt skydd enligt plan- och bygglagens bestämmelser om varsamhet. Detta förtydligas med hjälp av varsamhetsbestämmelser. Byggnaden bedöms även vara av sådan dignitet att byggnaden beläggs med rivningsförbud. Detta finns beskrivet närmare under rubriken *Motiv till regleringar* samt *Rivningsförbud*. Senare tillkomna tillbyggnader i andra material omfattas inte av dessa skydd.



*Bilder på före detta Motala bryggeris
huvudbyggnad och dess värdebärande
karaktärsdrag*

Källa: Kulturmiljöutredning, Sweco



Byggnad 2 - Garagebyggnad / Verkstad



*Garagebyggnad/ Verkstad.
Byggnaden är kraftigt förvanskad i
samband med ombyggnad till
garage. Källa:
Kulturmiljöutredning, Sweco*

Byggnaden har ett visst värde som del av helhetsmiljön som bryggeriområdet utgör. Däremot finns få värdebärande karaktärsdrag bevarade annat än byggnadens volym. Byggnaden beläggs därmed inte med några varsamhetsbestämmelser då byggnaden redan anses vara förvanskad i samband med ombyggnad till garage. Byggnadens exteriör och interiör har därmed låg känslighet och hög tålighet för ändringar.

Byggnadens karaktärsdrag utgörs av äldre timmerstomme av liggtimmer. Fasad i liggande rödmålad träpanel och delvis synligt liggtimmer. Portar med dubbeldörr av olika typer, plåtport samt trä/träblandning målad i gul kulör. Vitmålade spröjsade träfönster.

Byggnad 3 - Garagebyggnad/stall



Garagebyggnad/ stall. Till höger framifrån med senare tillkommen garagetillbyggnad, men med spröjsade fönster samt stående lockläktspanel bakom tillbyggnaden. Till vänster, samma byggnad fast bakifrån med blottad timmerkonstruktion samt vita spröjsade fönster. Källa: Kulturmiljöutredning, Sweco.

Byggnaden har ett visst värde som del av helhetsmiljön som bryggeriområdet utgör. Till skillnad från byggnad 2 så har ombyggnaden till garage gått mer varsamt till och utgörs främst av en tillbyggnad på byggnadens framsida. Byggnadens värdebärande karaktärsdrag utgörs främst av byggnadens form och volym, färgsättning, konstruktionen av liggtimmer och de vita småspröjsade fönsterna i trä. Byggnaden har även vitmålade snickerier.

Dessa karaktärsdrag finns till stor del bevarade och bedöms ha ett befintligt skydd enligt plan- och bygglagens bestämmelser om varsamhet. Detta förtydligas med hjälp av varsamhetsbestämmelser. Detta finns beskrivet närmare under rubriken *Motiv till regleringar*. Den tillbyggnad som uppfördes i samband med ombyggnaden till garage omfattas inte av varsamhetsbestämmelserna. Byggnadens exteriör bedöms därmed som känslig för ändringar.

Byggnad 4 – Vitputsad byggnad



*Det vitputsade huset. Källa:
Kulturmiljöutredning, Sweco*

Byggnaden har ett visst värde som del av helhetsmiljön som bryggeriområdet utgör. Däremot finns inga värdebärande karaktärsdrag av bevaradanevärde annat än byggnadens volym. Byggnaden beläggs därmed inte med några bestämmelser. Byggnaden bedöms därmed vara tålig för ändring.

Byggnaden har en tydlig arkitektur från 1950-talet med sin vitputsade fasad, hög kraftig naturstenssockel, vitmålade träfönster, mörk trädörr med skärmtak och globarmatur och sadeltak med smal skorsten av grönmålad plåt.

Byggnad 5 - Bostadshus



Bostadshuset. Källa: Kulturmiljöutredning, Sweco

Byggnaden har ett visst värde som del av helhetsmiljön som bryggeriområdet utgör. Däremot finns inga värdebärande karaktärsdrag av bevarandevärde annat än byggnadens volym. Byggnaden beläggs därmed inte med några bestämmelser. Byggnad bedöms därmed vara tålig för ändring.

Byggnaden karaktäriseras av en fasad i rödmålad locklistsplanel och synligt liggtimmer. Detaljerna visar vitmålade snickerier, farstukvistar och träfönster.

Byggnad 6 och 7 – Uthus



Till vänster byggnad 6, till höger byggnad 7, båda enklare uthus. Källa: Kulturmiljöutredning, Sweco

Byggnaderna har ett visst värde som del av helhetsmiljön som bryggeriområdet utgör. Däremot finns inga värdebärande karaktärsdrag av bevarandevärde annat än byggnadernas volym. Byggnaderna beläggs därmed inte med några bestämmelser. Byggnaderna bedöms därmed vara tämligen tålig för ändring.

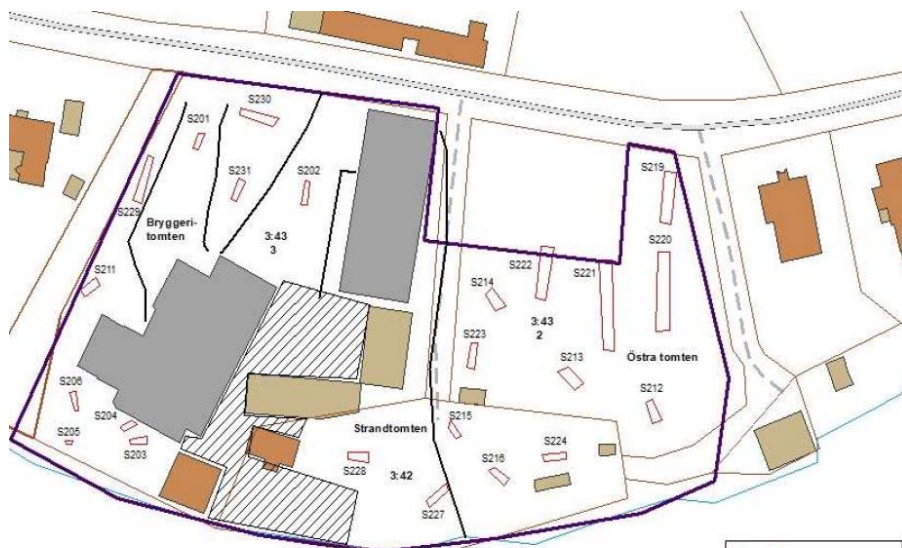
Byggnaderna har enkel utformning med rödmålad fasad i stående panel samt vita knutar. Sadeltak med korrugerad svartmålad plåt. Hus 6 har en stor port i vitmålat trä.

4.6.2 FORNLÄMNING

En arkeologisk utredning etapp 2 har utförts inom området i samband med planarbetet.

Vid utredningen påträffades varken lagskyddade fornlämningar eller naturliga markhorisonter inom det cirka 8300 kvadratmeter stora utredningsområdet. Bryggeritomten (Kanaljorden 3:42 och 3:43-3) visade sig vara helt urschaktad och modulerad. Marklagren bestod där av generationer av påförd matjord, schaktmassor och raseringslager. Även den angränsande fastigheten åt öster (Kanaljorden 3:43-2) visade sig vara helt urschaktad och helt sakna orörda naturliga markskikt.

Arkeologerna vid statens historiska museer föreslår inga vidare arkeologiska åtgärder. Länsstyrelsen har godkänt utredningen.



Figur 17. Karta över utredningsområde. Källa: Arkeologisk utredning

4.7 FYSISK MILJÖ

4.7.1 STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet ligger på Kvarnön i Motala längst med Motala ström och är väl synligt från södra sidan strömmen. Den befintliga bebyggelsemiljön har en industriell karaktär där byggnaderna tillsammans bildar en kulturhistorisk helhetsmiljö.

Bryggeribyggnaden, en större tegelbyggnad uppförd år 1895 har ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Det är även ett lokalt landmärke. Byggnaden är i fyra våningar med en hög sockelvåning och källarvåning i slänten mot Motala ström. Omgivande bryggeribebyggelse är lägre, i en till två våningar vilket får huvudbyggnaden att framträda kraftigare.

Tillkommande bebyggelse begränsas till 9,0 meter i nockhöjd för att möjliggöra uppförande av hus i två våningar med olika takkonstruktioner. Detta för att det i fortsättningen ska upplevas som ett komplement och inte ta fokus ifrån huvudbyggnaden.

4.8 SERVICE

4.8.1 SKOLA

Cirka 200 meter söder om planområdet på andra sidan Motala ström ligger Södra skolan som är en grundskola F-6. I anslutning till Södra skolan finns även förskolan Strömmen som är närmsta förskola. Närmaste högstadie 7-9 är Zederslundsskolan. Närmsta gymnasieskola, Platengymnasiet, ligger cirka 1 kilometer norr om planområdet

4.8.2 VÅRD

Närmaste vårdcentral, Vårdcentralen Brinken, ligger cirka 500 meter söder om planområdet på andra sidan Motala ström.

4.8.3 KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet ligger i direkt anslutning till centrala Motala som omfattar ett brett utbud av kommersiell service.

4.9 TRAFIK

4.9.1 MOTORTRAFIK

Trafikföring till och från området för motortrafik sker via Verkstadsvägen som löper strax utanför planområdets norra gräns. Verkstadsvägen är en mindre lokalgata med skyltad hastighet om 30km/h.

Inom området finns även Bryggaregränd och Herrekvarnsgränd.

Bryggaregränds norra del planläggs som allmän plats – GATA och kommer att fungera som infart till kommande boendeparkering men även i förlängningen som entré till naturområdet i söder för gångtrafik.

Herrekvarnsgränd kommer fortsatt vara öppen för motortrafik, främst för att säkerställa tillfart till Kanaljorden 3:44, men även för att säkra allmänhetens tillgång till naturområdet längst med Motala ström i form av gångtrafik. Den planläggs som allmän plats – GATA. Gatan är tänkt att även i fortsättningen vara grusväg.

Vare sig Bryggaregränd eller Herrekvarnsgränd har yta nog att förses med ordentliga vändplaner och sammanlänkandet av de två för att möjliggöra rundkörning inte är lämplig med hänsyn till den planerade naturområdet, varpå vändmöjlighet fortsatt kommer saknas. Sophämning kommer därmed behöva ske från Verkstadsvägen eller genom möjliggörande av rundkörning på kvartersmark.

Verkstadsvägen väster om planområdet är begränsad i höjd av en järnvägsbro med 3,2 meters höjdbegränsning och högre fordon behöver därmed vända. I dag saknas vändmöjligheter och ytan är för knapp för en vändplan. Därför planläggs en vändficka, på norra sidan Verkstadsvägen, som möjliggör backvädning för större fordon.

4.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykeltrafik till och från området sker via Verkstadsvägen. Verkstadsvägen har en ensidig trottoar för gångtrafik. Cykelbana finns ej längs med vägen och sker i blandtrafik. Då Verkstadsvägen är en mindre lokalgata med begränsad mängd motortrafik bedöms det fortsatt vara lämpligt.

Den norra delen av Bryggaregränd planläggs som allmän plats – GATA. Här kommer gångtrafik fram till naturområdet i söder ske i blandtrafik. Bryggaregränds södra del planläggs som allmän plats – natur. Här föreslås en gångbana anläggas igenom naturområdet österut till Herrekvarnsgränd. Herrekvarnsgränd planläggs som allmän plats – GATA där gång och cykeltrafik fortsatt får ske i blandtrafik.

4.9.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta kollektivtrafikplats är Motala centralstation, cirka 400 meter norr om planområdet. Därifrån utgår majoriteten av Motalas tätortsbussar, samt en stor andel av regionalbussarna till omgivande kommuner och tätorter. Tågstationen trafikeras av såväl Tåg i Bergslagen med reguljär tågtrafik på streckan Mjölby-Gävle samt Östgötatrafiken som trafikerar sträckan Motala-Norrköping med Östgotapendeln.

4.9.4 PARKERING

Parkering avses ske på kvartersmark. Antalet parkeringsplatser och dess placering inom området behandlas i bygglovsskedet med Motala kommuns parkeringspolicy som utgångspunkt.

4.9.5 UTFARTER

Utfarter från kvartersmark bör främst placeras mot Bryggaregränd, alternativt Herrekvarnsgränd. Utfarter mot Verkstadsvägen bör undvikas i den mån möjligt och

parkeringar med backrörelser ut i gata mot Verkstadsvägen är ej lämpligt i någon större utsträckning.

4.10 TEKNISK FÖRSÖRJNING

4.10.1 VATTEN OCH SPILLVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten (VA) inom vilket Motala kommun är huvudman. VA-huvudmannen ansvarar därmed för ledningsnätet fram till anvisad förbindelsepunkt. Fastighetsägare ansvarar för vatten- och spillvattenledningar efter anvisad förbindelsepunkt.

Beroende på var byggnaderna placeras inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med LTA-pumpstation (Lätt Tryck Avlopp) för fastighetsägaren, för att kunna nå sin förbindelsepunkt för spillvatten i Verkstadsvägen. Planområdet ligger så placerat att om en uppdelning sker av kvartersmark i flera fastigheter, som inte har anslutande fastighetsgräns till Verkstadsvägen, kommer det rekommenderas gemensamhetsanläggning för VA inom planområdet till en förbindelsepunkt.

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

Kapacitet för tillkommande bebyggelse bedöms finnas i befintligt ledningsnät.

4.10.2 DAGVATTEN

Området ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten. Då området avvattnas direkt mot Motala ström bedöms det ej nödvändigt att upprätta ett verksamhetsområde för dagvatten.

Ansvar för dagvattenhantering ligger därmed på fastighetsägaren. Vid detaljprojektering av dagvattenlösningar inom kvartersmarken bör Motala kommuns riktvärden för utsläpp av dagvatten som följas.

4.10.3 FJÄRRVÄRME

Inget fjärrvärmenät finns inom eller i anslutning till planområdet. Värmeförsörjning får därmed lösas enskilt.

4.10.4 EL

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet inom planområdet.

Möjlighet finns att ansluta nya fastigheter till elnätet. Exploatören bekostar eventuella anslutningsavgifter.

4.10.5 FIBER OCH TELE

Skanova är ledningsägare för teleledningar till planområdet. Skanova är ledningsägare för fiberledningar till planområdet. Möjlighet finns att ansluta nya fastigheter till tele- och fibernät. Exploatören bekostar eventuella anslutningsavgifter.

4.10.6 AVFALL

Motala kommun ansvarar för att hantera kommunalt avfall från hushåll och sådant avfall från verksamheter som till sin art och sammansättning liknar avfall från hushåll i enlighet med 15 kap. 3 § miljöbalken. I begreppet kommunalt avfall ingår returpapper enligt 1 kap. 10 § avfallsförordningen (2020:614). Med avfall som kommuner ansvarar för avses kommunalt avfall och annat avfall som kommunen ansvarar för enligt 6 kap. 2 och 6 §§ förordningen (2022:1274) om producentansvar för förpackningar. Borttransport av detta avfall sker av avfallsorganisationen eller dess utförare.

Förvaring av avfall ska lösas inom fastigheten. Om planområdet delas upp i flera fastigheter kan gemensamhetsanläggning för soprum komma att behöva genomföras.

Insamling av avfall inom Motala kommun ska ske genom fastighetsnära insamling från hushåll samt verksamheter som har avfallshantering som är samlokaliserad med hushåll. Detta ska vara infört för alla hushåll till 2027. Dessutom från och med år 2027 måste alla hushåll ha en ordnad sortering för förpackningsavfall nära sin bostad (papper, plast, metall, glas) – som sedan Motala kommun ansvarar för att samla in.

Övriga avfall så som miljöfarligt avfall samlas in på återvinningscentraler.

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.

Kommunen får meddela föreskrifter om hur utrymmen, behållare och andra avfallsanordningar ska vara utformade och skötas, se gällande lokala avfallsföreskrifter Motala kommun.

Omhändertagandet av hushållsavfall sker enligt Motala kommuns avfallstaxa.

Omhändertagandet av grovavfall från hushåll kan ske mot separat avgift.

Omhändertagandet av verksamhetsavfall från företag, om avfallet inte utgörs av farligt avfall, sker mot en avgift.

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.

Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan på något av kulturvärdena, naturvärdena, de sociala eller materiella värdena och inte heller antas planen medföra betydande risker för människors hälsa eller miljön.

Planen antas medföra påverkan på kulturvärdena, dock ej betydande miljöpåverkan.

Planen antas inte medföra påverkan på naturvärdena, de sociala värden eller de materiella värdena.

Planen antas inte medföra några ökade risker för människors hälsa och säkerhet.

Planen antas inte medföra påverkan på riksintressena kopplade till Göta kanal.

5.1.2 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts i enlighet med Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 §. Undersökningen kan tas del av i sin helhet i planhandlingen *Undersökning om betydande miljöpåverkan*. Nedan följer den bedömningen av detaljplanens betydande miljöpåverkan och detaljplanens totala påverkanseffekt.

Planen bedöms påverka kulturvärdena på så vis att den möjliggör för ny bebyggelse och användning som skiljer sig från den som finns idag och som funnits historiskt. Den tillkommande bebyggelsens omfattning och skala begränsas däremot för att framstå som ett varsamt komplement till den befintliga bebyggelsen.

Området är idag ej planlagt och bebyggelse besitter inget skydd utöver det generella skyddet plan- och bygglagen ger. En statusbesiktning har gjorts och stora delar av bebyggelsen har ett långtgående eftersatt underhåll och står tom i dagsläget. Delar av den småskaliga bebyggelsen kring bryggeriet är i så dåligt skick att det i många fall inte finns

några karaktärsgivande element att belägga med varsamhetsbestämmelser. Förtydligandet av varsamhetsskyddet i form av k-bestämmelser samt rivningsförbud på bryggeriets huvudbyggnad stärker skyddet av områdets kulturmiljö samtidigt som detaljplanen i sig skapar förutsättningar för att kunna föra nytt liv till bryggeriet och dess omgivning. På så sätt skapa de ekonomiska förutsättningar som krävs för att rusta upp och underhålla bebyggelsen.

Planområdet är både topologiskt och fysiskt separerat från Göta kanal. Bebyggelsen inom planområdet är ej utpekad uttryckligen i motivet till riksintressena för Göta kanals kulturmiljö och friluftsliv och har inte en historisk koppling till Göta kanal likt den utpekade kulturmiljön. Därmed bedöms exploateringen inom planområdet inte påverka riksintressena kopplade till Göta kanal negativt

Därmed bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan gällande karaktärsdrag i landskap och bebyggelse, värdefulla landskapssnitt och bebyggelsemiljöer, arkitektoniskt värdefulla kulturmiljöer och byggnader, kulturvärden som uppmärksammas av brukare eller allmänhet samt riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv.

I undersökningen bedöms planförslaget inte beröra några naturvärden då marken inom planområdet är till stor del är fri från vegetation och består till större delen av en grusplan på bryggeritomten i väster och gräs i öster.

Vegetationen i form av träd och buskage är främst koncentrerad till fastigheten Kanaljorden 3:42 som är ämnad att bevaras som ett naturstråk och bedöms därmed ej påverkas av planförslaget.

I undersökningen behandlas sociala värden kopplade till *friyta för lek* och *mötesplatser*.

Planområdet består i dagsläget av privata fastigheter, undantaget Bryggaregränd och Herrekvarnsgränd, utan någon bofast befolkning. Detaljplanen möjliggör för bostads- och centrumanvändning samt att stora delar av strandlinjen tillgängliggörs i form av ett naturstråk. Planförslaget bedöms stärka de sociala värdena på platsen. Planen bedöms inte medföra betydande påverkan på sociala värden.

I undersökningen bedöms planförslaget beröra materiella värden. Detaljplanen möjliggör inte för bebyggelse över 45 meter och bedöms därför inte påverka riksintresset för stoppområde för höga objekt. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressen för Malmens flygflottiljflygplats och Karlsborgs övningsflygplats.

I undersökningen bedöms planförslaget beröras av risker för människors hälsa och säkerhet kopplade till *inombusmiljö*, *utombusmiljö* och *miljökvalitetsnormer för grund- och ytvatten*. Detaljplanen bedöms inte medföra en försämring för människors hälsa eller säkerhet vad gäller risk för översvämning, olyckor, verksamheter eller störningar som medför risk för omgivningen (markförorening), verksamheter eller störningar som medför risk för omgivningen (trafikbuller), radon, miljökvalitetsnormer för luft, miljökvalitetsnormer för buller, miljökvalitetsnormer för grundvatten och ytvatten.

5.1.3 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats eftersom en undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts som visar på att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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. Även prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under detaljplaneprocessen ska redovisas.

6.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.1.1 ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Motala kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för driften och underhållet på allmän platsmark. Motala kommun ansvarar för utbyggnaden som utbyggnaden av allmän platsmark som utgörs av natur samt allmän plats som utgörs av gata vid bryggaregränd av Anebyhusgruppen mark AB via exploateringsbidrag och regleras i exploateringsavtalet. Motala kommun bekostar utbyggnad av övrig allmän plats som utgörs av gata inom planområdet.

Anebyhusgruppen mark AB äger Kanaljorden 3:43 och ansvarar för och bekostar därmed genomförandet av detaljplanen på kvartersmark inom fastigheten.

Inom planområdet finns även ett område med beteckningen x – markreservat för allmän gång- och cykelväg. Om kommunen vill bygga ut gång- och cykelväg inom markreservatet ansvara kommunen för samtliga kostnader och åtgärder.

6.1.2 EXPLOATERINGSAVTAL

Ett exploateringsavtal har tecknats mellan Motala kommun och Anebyhusgruppen mark AB som har godkänts av kommunstyrelsen i Motala kommun inför antagande av detaljplan. Syftet med exploateringsavtalet är att reglera genomförandet av detaljplanen samt åtaganden och kostnader mellan parterna kopplat till detaljplanens genomförande.

Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll är ersättning kopplat till fastighetsbildning, exploateringsbidrag för utbyggnaden av allmän platsmark samt saneringskostnader.

6.1.3 PLANAVTAL

Planavtal har upprättats med Anebyhusgruppen mark AB och Motala kommun. Planavtalet upprättades för att fördela kostnader och ansvar för upprättande av planhandlingar samt tillhörande utredningar. Detaljplanen har upprättats av Motala kommun.

6.1.4 TIDPLAN

Genomförandet av detaljplanen börjar när detaljplanen vunnit laga kraft och genomförandetiden är satt till 5 år.

6.2 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

6.2.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Delar av Kanaljorden 3:43 ägs idag av Anebyhusgruppen mark AB och planläggs som allmän plats. Denna mark är Motala kommun som huvudman skyldig att lösa in.

Den del av Kanaljorden 3:3 som planläggs som allmän platsmark (gata) i syfte att användas som vändplats ägs av Göta kanalbolag. Denna mark är Motala kommun som huvudman skyldig att lösa in.

6.2.2 SKYLDIGHET INLÖSEN, STAT

Detaljplanen föranleder ingen statlig inlösen.

6.2.3 RÄTT TILL INLÖSEN, HUVUDMAN

Delar av Kanaljorden 3:43 ägs idag av Anebyhusgruppen mark AB och planläggs som allmän plats. Denna mark har Anebyhusgruppen mark AB rätt att få inlöst av Motala kommun

Den del av Kanaljorden 3:3 som planläggs som allmän platsmark (gata) i syfte att användas som vändplats ägs av Göta kanalbolag AB. Denna mark har Göta kanalbolag AB rätt att få inlöst av Motala kommun

6.2.4 RÄTT TILL INLÖSEN AV RÄTTIGHET, KOMMUN

Detaljplanen föranleder ingen inlösen av rättigheter.

6.3 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

6.3.1 FASTIGHETSÄGARE

Kanaljorden 3:42 – Motala kommun

Kanaljorden 3:43 – Anebyhusgruppen mark AB

Kanaljorden 3:61 – Motala kommun

Kanaljorden 3:3 – Göta kanalbolag

6.3.2 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Detaljplanen innefattar inga bestämmelser om fastighetsindelning.

6.3.3 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

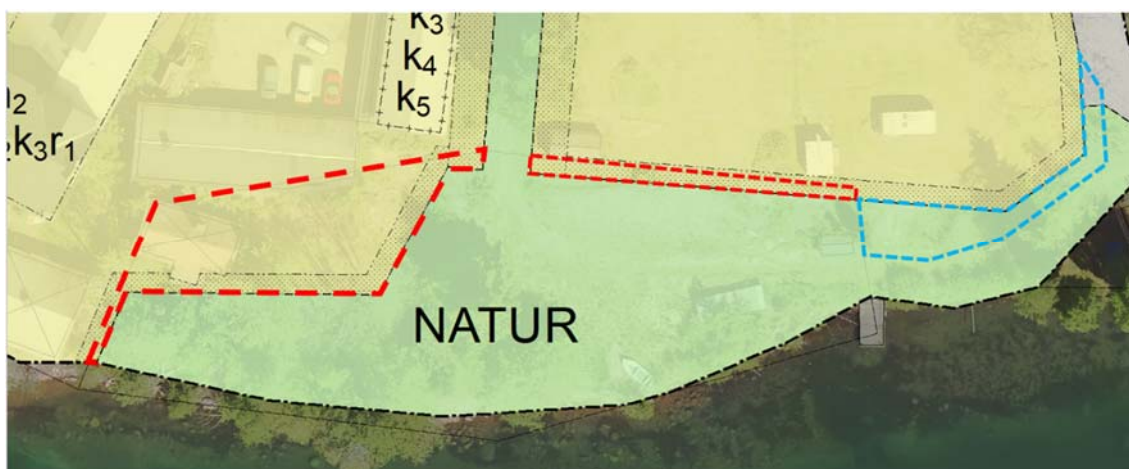
Fastighetsregleringen mellan Kanaljorden 3:42, Kanaljorden 3:43 samt Kanaljorden 3:61 kommer behöva ske i samband med planens genomförande för att användningsgränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark ska överensstämma.

Användningsgränsen har ändrats något i förhållande till rådande fastighetsgränser för att följa befintligt släntrön.

Motala kommun ansöker om fastighetsbildning för att skilja kvartersmarken från den allmänna platsmarken i enlighet med detaljplanen. Exploatören bekostar denna fastighetsbildning.

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning för att reglera allmän platsmark tänkt för vändplats längs Verkstadsvägen från Kanaljorden 3:3 som ägs av Göta kanalbolag AB till Motala kommuns gatufastighet Kanaljorden 3:61. Detta sker antingen genom överenskommelse med Göta kanalbolag AB eller inlösen.

Eventuell ytterligare fastighetsbildning berörande kvartersmarken, så som avstyckning av Kanaljorden 3:43 till fler fastigheter eller bildande av gemensamhetsanläggning eller officialrättighet, ansöks om och bekostas av fastighetsägare.



Skiss över förändrad fastighetsindelning mellan Kanaljorden 3:42, Kanaljorden 3:43 samt Kanaljorden 3:61. Ytor inom rödstreckad linje regleras in i Kanaljorden 3:43 från Kanaljorden 3:42. Yta inom blåstreckad linje regleras in i Kanaljorden 3:61 från Kanaljorden 3:42. Källa: Motala kommun

6.3.4 RÄTTIGHETER

6.3.4.1 Ledningsrätt

Mark har reserverats för allmännyttiga ledningar i de två områden som är markerade i plankartan med bestämmelsen **u – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar** som då hade belastat Kanaljorden 3:42. I gatan mellan u-områdena inom allmän plats finns befintliga kommunala allmännyttiga VA-ledningar som avses ligga kvar. Dessa behöver erforderlig yta på vardera sida vägen inom u-områdena vid underhåll.

Bildande av ledningsrätt görs via lantmäteriförrättning för ledningsrätt. Rättighet kan alternativt även bildas via markupplåtelseavtal (servitut eller nyttjanderätt) som registreras hos Fastighetsinskrivningen. Ledningsägaren ansvarar för ansökan och kostnader för bildande av formell rättighet och för eventuell ersättning för markåtkomsten till den fastighetsägare som blir lastad av den nybildad rättighet.

6.3.4.2 Rättigheter inom planområdet

Skanova har befintlig ledningsrätt för teleledning inom fastigheterna Kanaljorden 3:61 samt Kanaljorden 3:42. Ledningen går i Bryggaregränd och korsar naturområdet i nord-sydlig riktning och föreslås kvarstå.

6.3.4.3 Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar för att tillgodose gemensamma nyttor på kvartersmark så som gångpassager, ledningar och avfall kan komma att behöva inrättas beroende på hur kvartersmarken bebyggs. Om kvartersmarken styckas till flera mindre fastigheter kan en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för att tillgodose gemensamma nyttor såsom exempelvis parkering, vatten- och spillvatten och avfall. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om samt bekosta de kostnader som uppstår i samband med bildande av gemensamhetsanläggningar.

6.3.4.4 Servitut

Om det behövs för att säkra elförsörjning kan det på kanaljorden 3:42 som består av naturmark intill Motala ström upplåtas plats för transformatorstation via markupplåtelseavtal (avtalsservitut) mellan Vattenfall Eldistribution AB och Motala kommun.

Vid behov kan även ett avtalsservitut som möjliggör enskild dagvattenledning under Bryggaregränd mellan kvartersmark behöva upprättas. Fastighetsägaren ansvarar då för samt bekostar att servitutet skrivs in i fastighetsregistret.

6.3.5 FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Detaljplanen innebär förändrad markanvändning och därav uppkomna förändringar av fastighetsvärden.

Om kvartersmarken inom planområdet avstyckas till flera fastigheter föreslås att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för att tillgodose gemensamma nyttor såsom exempelvis parkering, vatten- och spillvatten och avfall. Detta innebär en kostnad för fastighetsägaren som får stå för ansökan samt står för de kostnader som uppstår för bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsregleringen berörande marköverföringen mellan Kanaljorden 3:42, 3:43 och 3:61 innebär att en ersättning ska erläggas vilket regleras i exploateringsavtalet.

Kanaljorden 3:43 blir belastade av kommande u-område och eventuell ledningsrätt där ledningsägare står för intrångsansättning till fastighetsägare samt får ansöka och bekosta förättningen.

Genomförandet av detaljplanen påverkar inte vattenledning inom Kanaljorden 3:42 då området blir allmän platsmark natur.

Del av Kanaljorden 3:3 som tidigare varit oplanlagd planläggs som allmän - gata. Detta innebär att Motala kommun som huvudman för allmän plats har skyldighet/rättighet till inlösen för den berörda delen av Kanaljorden 3:3. Den allmänna nyttan av vändficka för större fordon som ej klarar järnvägsbrons höjdbegränsning vid Verkstadsvägen bedöms vara av större vikt än den konsekvens som det innebär för den enskilda fastighetsägaren.

Bryggeriets huvudbyggnad belägen på kanaljorden 3:43 förläggs med ett rivningsförbud vilket skapar begränsningar som potentiellt påverkar fastighetsägaren.

6.4 EKONOMISKA FRÅGOR

6.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Detaljplanen finansieras av Anebyhusgruppen mark AB. Genomförandet av detaljplanen innebär kostnader i form av iordningställande av allmän plats. Kostnader för genomförandet av detaljplanen regleras i ett exploateringsavtal som godkänts i kommunstyrelsen inför antagande av detaljplanen. Detaljplanens planeekonomiska förutsättningar att genomföras bedöms därmed vara goda.

6.4.2 PLANAVGIFT

Kommunen avser inte ta ut planavgift i samband med bygglov.

6.4.3 ERSÄTTNINGSAKPRÅK

I detaljplanen planläggs bryggeriets huvudbyggnad med **r₁ - Byggnad får inte rivas**.

Enligt bestämmelserna i 14 kapitlet 7 och 10 §§, plan- och bygglagen (PBL, SFS 2010:900), kan ersättning komma ifråga om pågående markanvändning avsevärt försvåras och, beträffande rivningsförbud, om skadan är betydande i förhållande till den berörda delen av fastigheten.

Storleken av eventuell skada och ersättning prövas av domstol enligt 14 kap. 22 - 24 §§ PBL och utgörs oftast av skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter beslutet eller åtgärden som avses.

Om en fastighetsägare anser att skada uppkommer på grund av dessa planbestämmelser kan talan om ersättning väckas mot kommunen i allmän domstol senast två år efter kommunens beslut om antagande, enligt 15 kap. 5 § PBL.

Fastighetsägaren till den berörda fastigheten kanaljorden 3:43 (Anebyhusgruppen mark AB) har i exploateringsavtalet av sagt sig rätten att kräva sådan ersättning som beskrivs ovan.

6.4.4 DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats inom detaljplanen.

6.4.5 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Motala kommun är huvudman för vatten- och spillvattennätet i planområdet och i omgivande områden. VA-huvudmannen ansvarar därmed för ledningsnätet fram till anvisad förbindelsepunkt.

Vid förändring av byggnation på befintlig fastighet med VA-anslutning kommer extra anslutningsavgift tas ut enligt aktuell taxa. Fastighetsägare står för kostnader som uppkommer i samband med förändring av den kommunala VA-anläggningen inom planområdet samt för kostnader som uppkommer vid flytt av förbindelsepunkt. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar interna ledningar inom kvarteretsmark fram till förbindelsepunkt.

Området är utanför verksamhetsområde för dagvatten och den enskilda fastighetsägaren ansvarar därmed för drift och skötsel av det enskilda dagvattennätet.

6.5 KULTURVÄRDEN

6.5.1 RIVNINGSFÖRBUD

I detaljplanen beläggs bryggeriets huvudbyggnad med **r₁ - Byggnad får inte rivas.**

6.6 TEKNISKA FRÅGOR

6.6.1 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad på allmän plats såsom anläggande av gata inklusive nödvändig belysning samt iordningställande av naturmark inklusive gångstigar.

Då allmänna ledningar korsar naturområdet längst Motala ström, behöver förändringar av växtlighet eller placering av installationer/möbler/utrustning i södra naturområdet rådgöras med VA-huvudman för att undvika placering i lednings sträckningen.

6.6.2 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Motala kommun är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet både inom detaljplanen och i omgivande områden. VA-huvudmannen ansvarar därmed för ledningsnätet fram till anvisad förbindelsepunkt.

Området ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten och fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av ett enskilt dagvattensystem.

6.7 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Detaljplanen bedöms ej föranleda prövning enligt annan lagstiftning.

7 PLANERINGSUNDERLAG

7.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

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

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, Motala kommun, 2025-02-26
- Plankarta Motala kommun, 2025-02-26
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Motala kommun, 2025-02-26
- Granskningsutlåtande, 2025-02-26
- Samhällsbyggnadsnämndens beslut om betydande miljöpåverkan, Motala kommun, 2023-10-14
- Grundkarta, Motala kommun, 2024-09-16
- Fastighetsförteckning, Motala kommun, 2024-09-10

I detaljplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- ÖP 2040, Motala kommun, 2022-07-05

7.2 UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Arkeologisk utredning etapp 2, arkeologerna, 2021-12-07
- Bullerutredning, Sweco, 2022-03-21
- Dagvattenutredning, Dämningsverket, 2023-04-06
- Geoteknik PM, Sweco, 2022-03-18
- Geoteknik MUR, Sweco, 2022-03-18
- Geoteknik kompletterande PM, Sweco, 2024-04-29
- Kulturmiljöutredning, Sweco, 2022-02-24
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2022-03-16
- Riskutredning, Sweco, 2021-11-12
- Statusbedömning, Byggstatik, 2022-08-30

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats av Gemensam ledningsförvaltning, Motala kommun genom Damien Marchese, planarkitekt i samråd med Daniella Ström, mark- och exploateringsingenjör samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Damien Marchese
Planarkitekt



Motala kommun

PLANENHETEN, GEMENSAM LEDNINGSFÖRVALTNING

POSTADRESS Planenheten, Motala kommun, 591 86 Motala

BESÖKSADRESS Drottninggatan 1, Motala TELEFON 0141-22 50 00

E-POST samhallsbyggnad@motala.se

WEBBPLATS motala.se/kommun