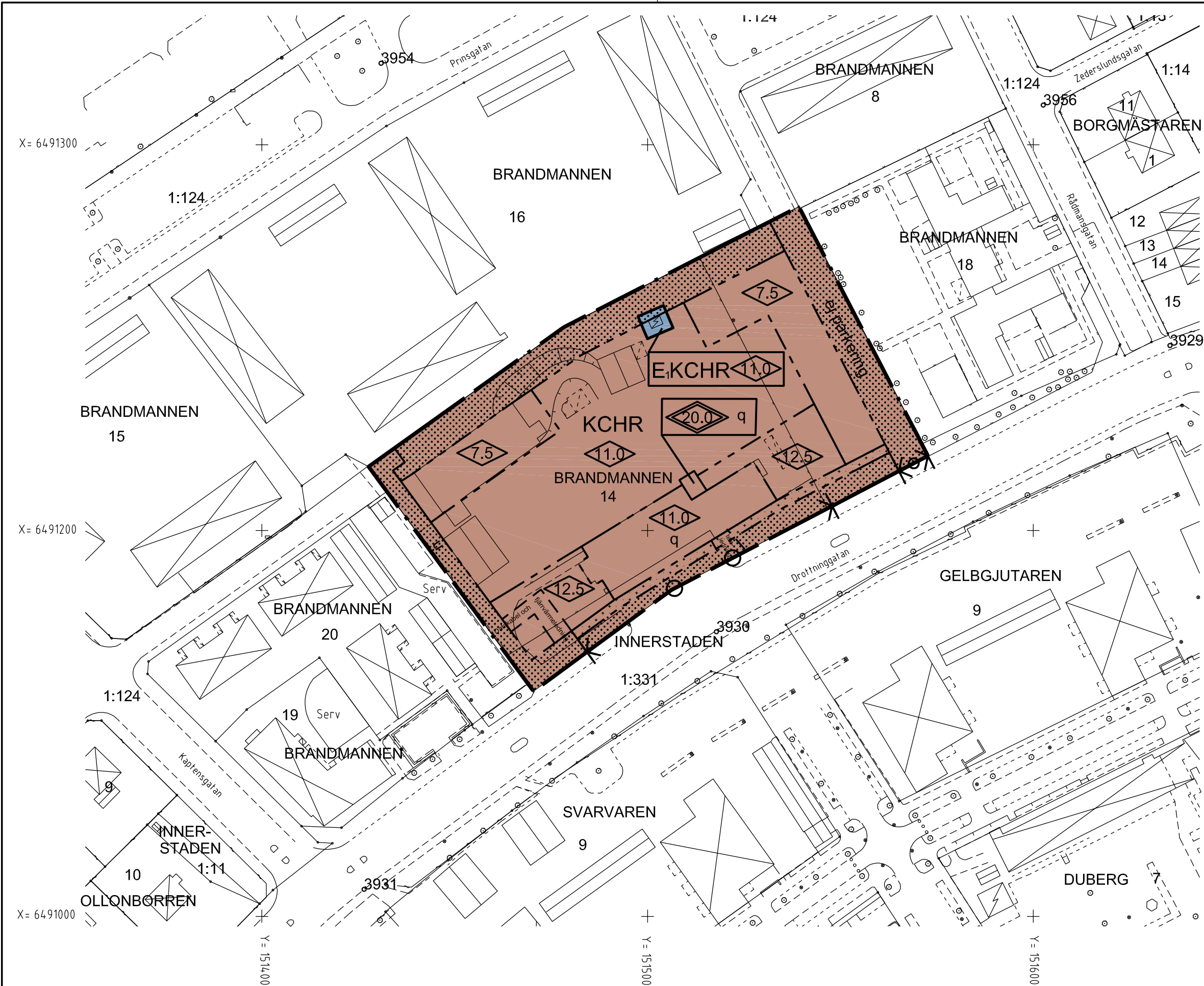
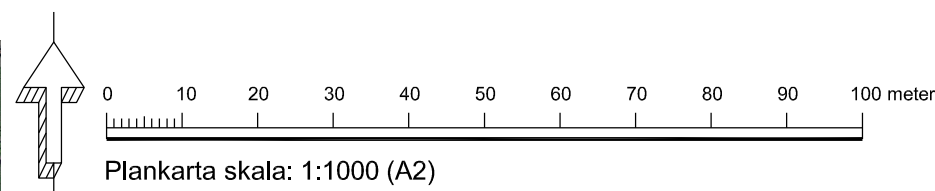




Orienteringskarta



- Grundkartans beteckningar
- Kvarteretsgräns
 - Fastighetsgräns
 - Annan byggnad
 - Bostadshus
 - Garage, logerit
 - Skärmtak
 - Staket
 - Höck
 - Väggkant, kantsten
 - Stig
 - Stödmur
 - Polygonpunkt
 - Gränspunkt
 - Träkant
 - Kvarteretsnamn
 - Fastighetsbeteckning
 - Servitut, ledningsrätt
 - Träd
 - El- eller teleslope eller teleplint
 - El- eller teleskåp

Kartan framställd terrestert
Skala 1:1000
Koordinatsystem plan SWEREF 99 15 00
höjd RH 2000

GRUNDKARTA
Upprättad 2014-10-24
Lantmäterienheten, Motala kommun

Anna Pehrson, lantmätare

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- E:KCHR Transformatorstation, Kontor, Centrum, Kultur och fritid, Handel dock ej livsmedel.
- KCHR Kontor, Centrum, Kultur och fritid, Handel dock ej livsmedel.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Största byggnadsarea är maximalt 50 procent av den totala fastighetsarean. Högst 15 procent av den totala byggnadsarean får utgöra handel, dock ej livsmedel.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras
- Marken får bebyggas med en högsta byggnadsarea om 15 procent. Högsta totalhöjd är 4,0 meter.
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- ej parkering Parkeringsplats får inte finnas
- Dagvatten ska i första hand omhändertas inom kvartersmark. I andra hand ska fördröjning ske på tomtmark före avledning till det allmänna dagvattennätet.

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta totalhöjd i meter. Mast och ventilationshuvor inräknas ej i totalhöjden.

Värdefulla byggnader och områden

- q Byggnad som omfattas av 8 Kap. 13 § PBL. Vid ändring- och underhållsarbete ska byggnadens kulturhistoriska och miljömässiga värden särskilt beaktas, se vidare planbeskrivningen sidan 11.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

- | | | |
|---|--|--------------------------|
| Till planen hör: | ☐ Fastighetsförteckning | ☐ |
| ☐ Planbeskrivning | ☐ Grundkarta | ☐ |
| ☐ Samrådsredogörelse | ☐ | ☐ |
| ☐ Granskningsutlåtande | ☐ | ☐ |

Detaljplan för

ANTAGANDEHANDLING

Brandmannen 14 (g:a Brandstationen)

Motala kommun	Östergötlands län	Beslutsdatum	Instans
Kommunledningsförvaltningen, Stadsbyggnad		Samråd 2013-06-19	PMN
		Granskning 2014-04-16 Ny granskning 2014-11-13	PMN PMN
		Antagande 2015-01-15	PMN
		Laga kraft 2015-02-10	

Frida Sjöblom
Planförfattare

Stefan Jonsson
Ansvarig handläggare

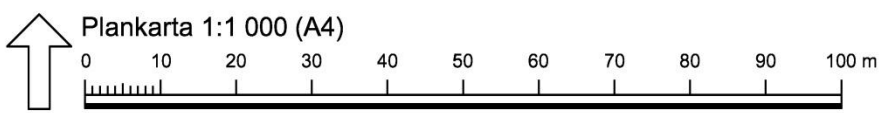
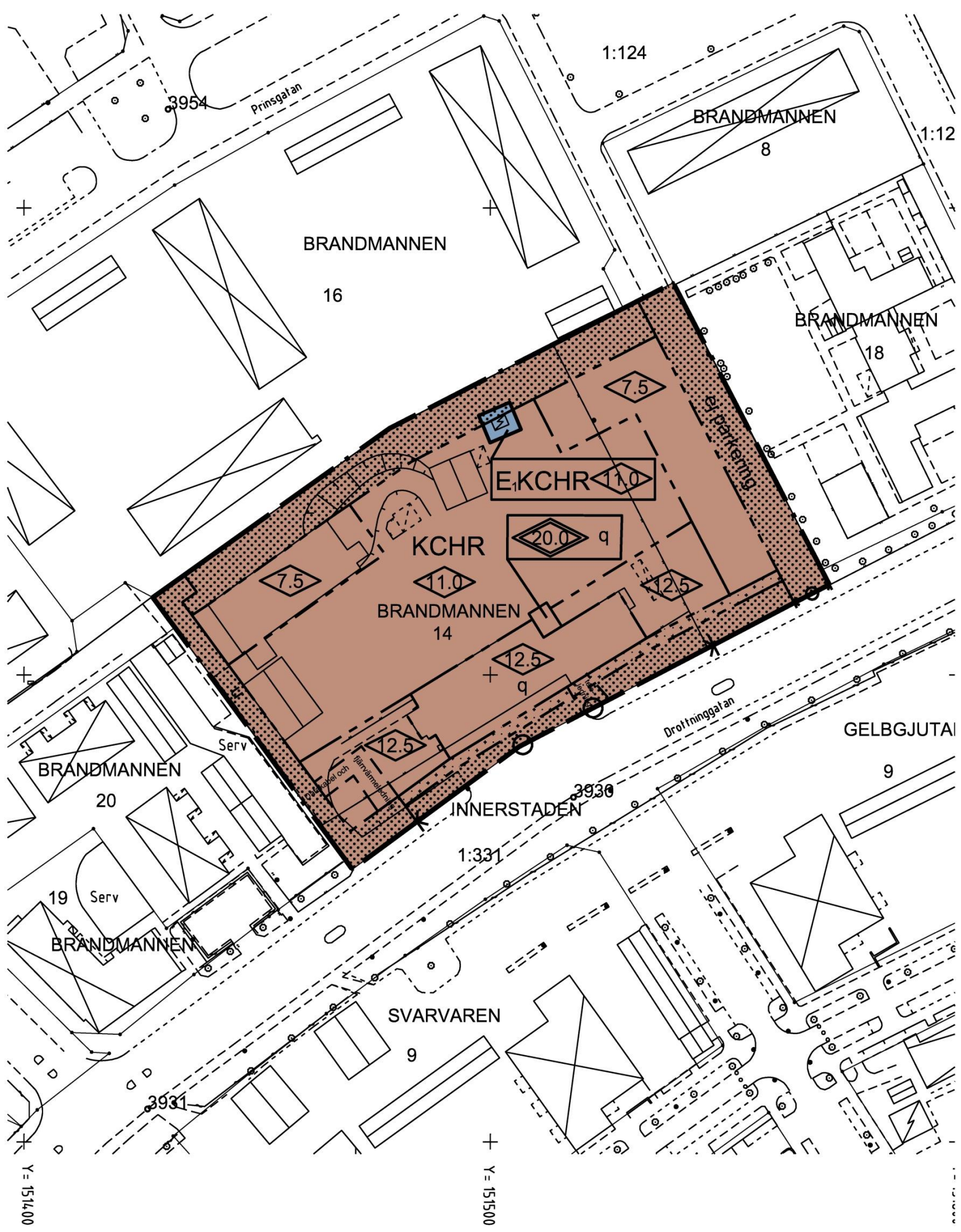


646

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för Brandmannen 14, Zederslund, Motala kommun



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER



Planområdesgräns



Användningsgräns



Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark



Transformatorstation, Kontor, Centrum, Kultur och fritid, Handel dock ej livsmedel.



Kontor, Centrum, Kultur och fritid, Handel dock ej livsmedel.

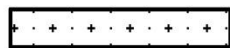
UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Största byggnadsarea är maximalt 50 procent av den totala fastighetsarean. Högst 15 procent av den totala byggnadsarean får utgöra handel, dock ej livsmedel.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE



Byggnad får ej uppföras



Marken får bebyggas med en högsta byggnadsarea om 15 procent. Högsta totalhöjd är 4.0 meter.

u

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

ej parkering

Parkeringsplats får inte finnas

Dagvatten ska i första hand omhändertas inom kvartersmark. I andra hand skall fördröjning ske på tomtmark före avledning till det allmänna dagvattennätet.

Utfart, stängsel



Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning



Högsta byggnadshöjd i meter



Högsta totalhöjd i meter. Mast och ventilationshuvar inräknas ej i totalhöjden.

Värdefulla byggnader och områden

q

Byggnad som omfattas av 8 Kap. 13 § PBL. Vid ändring- och underhållsarbete ska byggnadens kulturhistoriska och miljömässiga värden särskilt beaktas, se vidare planbeskrivningen sidan 11.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer



Förslaget har utarbetats av kommunledningsförvaltningens stadsbyggnadsenhet genom Frida Sjöblom, planeringsarkitekt. Ansvarig handläggare är planeringsarkitekt Stefan Jonsson.

Beslut:

PMN beslut, samråd 2013-06-19

PMN beslut, granskning 2014-04-16

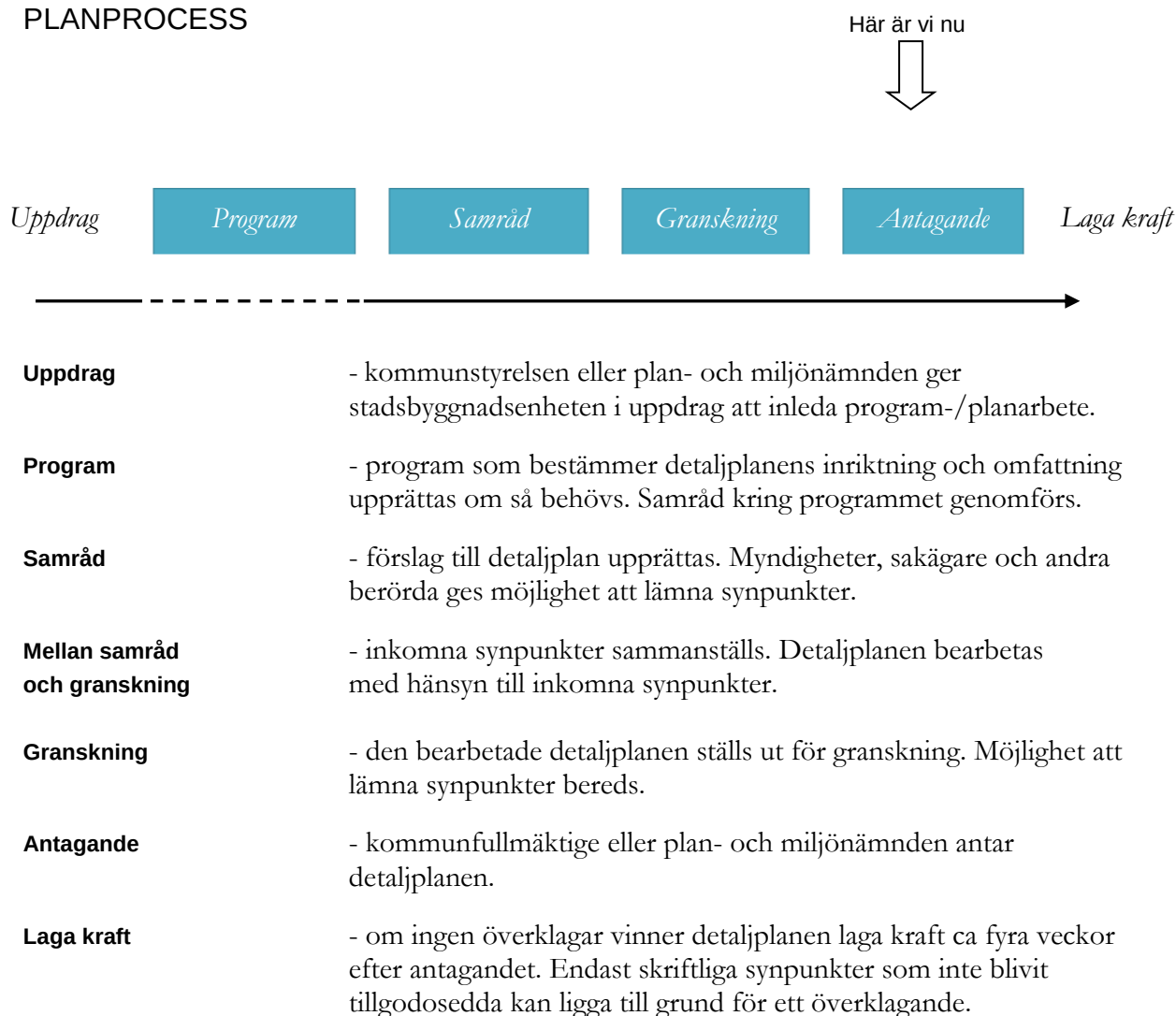
PMN beslut, ny granskning 2014-11-13

PMN beslut, antagande 2015-01-15

Laga kraft 2015-02-10

PLANBESKRIVNING

PLANPROCESS



HANDLINGAR

Detaljplanehandlingarna består av:

- denna planbeskrivning
- plankarta med bestämmelser
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- granskningsutlåtande – förnyad granskning
- grundkarta och fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra markanvändningen kontor inom fastigheten Brandmannen 14. Fastigheten är sedan tidigare detaljplanelagd för markanvändningen Allmänt ändamål, då fastigheten tidigare inrymt Motalas Brandstation. Brandstationens huvudbyggnad är av kulturhistoriskt värde och förslaget syftar till att skydda byggnaden från förändringar som kan påverka dess exteriöra värden.

Vidare syftar planen till att ge kvarteret en bred och långsiktig markanvändning, där ett relativt centralt och betydelsefullt kvarter har möjlighet att i framtiden utvecklas till innerstadens fördel inom ramen för markanvändningen *kontor, centrum, handel och kultur*.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Ändringen av detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser och kan därmed anses vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 3:e, 4:e och 5:e kapitel. Detaljplanen omfattas av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken, se rubrik *konsekvenser av planens genomförande*.

PLANOMRÅDE

Detaljplaneområdet ligger nordväst om Motalas stadskärna, norr om Drottninggatan och omfattar Brandmannen 14 som ingår i kvarteret Brandmannen.

Motala kommun var ägaren till Brandmannen 14 när brandstationen var lokaliserad till fastigheten. Fastigheten har sedan sålts till företaget ABEXEO AB.

Detaljplaneområdet omfattar en yta av 9073 kvm och utgörs i sin helhet av fastigheten Brandmannen 14.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Motala kommuns översiktsplan 2006 anges fastigheten Brandmannen 14 som ett område för ny flerbostadshusbebyggelse. I detaljplaneskedet har markföreningarna uppdagats som inte var kända vid framtagandet av översiktsplanen. Fastighetsägaren har bl.a. med anledning av markföreningens fråga valt att inte låta det nu aktuella projektet även omfatta bostäder. Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner för tätortens utveckling.

Detaljplaner

För Brandmannen 14 finns en gällande detaljplan från år 1985 (SP 300). Detaljplanen anger markanvändningen *A*, *Allmänt ändamål* och en byggnadshöjd på högst 11 meter.

Miljöbedömning

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande beskrivs under särskild rubrik. Där konstateras att den nya detaljplanen varken bör medföra negativ påverkan på det berörda områdets miljövärden eller dess omgivningar eller på människors hälsa och säkerhet. Detaljplaneförslaget bedöms således inte medföra en betydande miljöpåverkan som föranleder en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser.

Kommunala beslut i övrigt

Bygglov för att påbörja ombyggnad av befintlig bebyggelse på Brandmannen 14 gavs i slutet av år 2012.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

MARK OCH VEGETATION

Inom detaljplaneområdet finns ingen utpekad värdefull eller skyddad natur. Uppväxta träd, med en viss betydelse för gaturummet och stadsbilden längs Drottninggatan, finns. En trädad inom östra delen av planområdet utgör gräns mot förskolan Trollsländan. Vid ytterligare exploatering av fastigheten är det önskvärt att så mycket som möjligt av uppväxt grönska och träd bibehålls.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

I samband med den ursprungliga planläggningen av kv. Brandmannen utfördes 1955 en geoteknisk undersökning¹. Undersökningen omfattar hela kvarteret, med fokus på fastigheterna som omgärdar Brandmannen 14. Undersökningen visar att området då hade cirka 0,2 meter mäktigt jordlager, som underlagras av moig, sandig lera, vilande på fast botten av morän (fast lagrad, lerig och blockfattig). Leran betecknas som halvfast till fast. Utredningen visar att inga extraordinära grundläggningsätt krävdes för då den då planerade bostadsbebyggelsen. Grundvattenytans nivå befann sig då 1 meter under marknivån. Fastighetsägaren ansvarar för fortsatta geotekniska undersökningar som krävs inför fortsatt exploatering inom Brandmannen 14.

Enligt kommunen övergripande radonkarta ligger detaljplaneområdet inom *eventuellt högriskområde* för radon. Fastighetsägaren ansvarar för eventuell undersökning för att klargöra förutsättningar för radon inför eventuellt uppförande av nya byggnader.

¹ VIAK, *grundundersökning för planerad bostadsbebyggelse på kvarteret Brandmannen i Motala*, 1955

FÖRORENAD MARK

En historisk inventering och bedömning² av förekomsten av förorenad mark har genomförts inom planområdet³. Inventeringen visade att marken sannolikt är förorenad till följd av brandövningar, fordonsvård och drivmedelshantering. Dessa verksamheter har främst bedrivits på bollplanen, nuvarande parkering intill gräsplanen, i övningshuset samt i en smörgrop. Slutsatsen från inventeringen var att marken kan vara förorenad med bland annat diesel, bensin och högfluorerade pulvermedel. Övningsverksamheten bedöms dock ha varit ringa på fastigheten och inga höga föroreningsnivåer förväntades.

Med anledning av inventerings slutsats genomfördes en miljöteknisk markundersökning⁴. Vid undersökningen påträffades föroreningar över de generella riktvärdena för känslig markanvändning (en punkt med arsenik, en punkt med bly och en punkt med oljeförorening), men att inga föroreningar över de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning MKM kunde konstateras.

Den föreslagna markanvändningen i aktuellt planförslag bedöms rymmas inom begreppet mindre känslig markanvändning. Undersökningarna bedöms ha utförts i tillräcklig grad för att visa på eventuella risker med föroreningar ur detaljplanesynpunkt. Inga föroreningar i halter över de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning har konstaterats. De upptäckta föroreningarna över riktvärdet för känslig markanvändning bedöms inte medföra några krav på att vidta några ytterligare undersökningar eller några avhjälpningsåtgärder ur detaljplanesynpunkt. Det bedöms heller inte nödvändigt med några planbestämmelser om ändrad lovplikt kopplat till markföroreningarna.

FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom detaljplaneområdet.

² DGE, *Bedömning av föroreningsrisker vid gamla brandstationen, Motala kommun (Del 1)*, 2013-03-18

⁴ DGE, *Bedömning av föroreningsrisker vid gamla brandstationen, Motala kommun (Del 2)*, 2013-09-11

BEFINTLIG BEBYGGELSE



Brandmannen 14 har sedan 1950-talet varit bebyggd med en räddningsstation, men platsen var troligen bebyggd med bostäder innan dess. Inom fastigheten finns idag sex befintliga byggnader fördelade på 3 separata byggnadskroppar.

Huvudbyggnaden består av tre byggnadskroppar (nr 1-3) och uppfördes år 1954. Den östra delen har 3 1/2 våningar, sadeltak och fasader av rött tegel, burspråk i betong och insänkta balkonger. Den västra delen av byggnaden (nr 3) är lägre, 2 1/2 våning, med sadeltak och fasader av rött tegel, hög sockel av betong/puts som omsluter de höga portarna och fönstret där brandbilarna tidigare stod parkerade. Det västra hörnet utgörs av en trevåningsbyggnad, med pulpettak av rött tegel och fasader av puts och tegel. På detta hörn av byggnaden ligger även en backe ner, infart till källaren under huset. På norra sidan av byggnad 1 står slangtornet (nr 2) i 6 våningar, platt tak, fasader av betong och rödmålat trä.

Byggnad 4 har använts som garage och sitter ihop med byggnad 5. Byggnaden har sadeltak med svart plåt och fasader av rödmålade betongelement och plåt. Byggnad 5 har använts som verkstad som utgörs av en våning samt en källarvåning, sadeltak med svart plåt och röda tegelfasader. Byggnad 6 har använts som övningshus och har 2 våningar, pulpettak i svart plåt med röda putsfasader.



"Byggnad 4" och "5", garage och verkstad



Huvudbyggnaden sedd från väster



”byggnad 6”/”övningshuset”

FÖRESLAGEN MARKANVÄNDNING

Detaljplanen föreskriver markanvändningen kontor (K), centrum (C), handel (H) kultur och fritid (R) och transformatorstation (E_t). Vad som begränsar vad som är möjligt att etablera inom fastigheten är medförande trafikmängder, möjligheten att anordna tillräcklig parkering samt störningar mot omkringliggande verksamheter och bostäder, läs vidare under rubrik *störningar*. Detaljplanen medger att maximalt 50 procent av den totala fastighetsarean tillåts bebyggas. Av denna totala tillåtna byggnadsarean får enbart 15 procent utgöra handel. Bestämmelsen innebär att av den totalt tillåtna byggnadsarean om ca 4500 kvm inom planområdet får högst 680 kvm nyttjas för handel.

Kontor

Markanvändningen kontor omfattar huvudsakligen vanlig kontorsverksamhet, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen till exempel att den saknar utomhusverksamhet.

Centrum

Markanvändningen centrum kan omfatta exempelvis butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell, ungdomsmottagning och sjukgymnast.

Kultur och fritid

Markanvändningen Kultur och fritid omfattar verksamhet som vänder sig till besökare. Hit räknas områden för kulturellt ändamål, det vill säga museer, folkparker, religiösa byggnader och liknande verksamheter med kulturellt innehåll.

Handel

Markanvändningen handel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag till exempel skomakeri, bank, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang. Dock får ej livsmedelshandel förekomma inom detaljplaneområdet.

Teknisk anläggning, transformatorstation

Till tekniska anläggningar räknas både offentliga och privata anläggningar. I denna detaljplan tillåts endast anläggningar för eldistribution.

UTFORMNING OCH GESTALTNING

Tillåten byggnadshöjd varierar mellan 7.5 till 12.5 meter inom planområdet. Undantaget är slangtornet som kräver en högsta tillåten höjd på 20 meter. Den lägre byggnadshöjden gäller inom området norra och östra delen men hänsyn till närliggande bostäder och förskola.

Förgårdslinjen mot Drottningsgåtan bibehålls i fasadliv med den befintliga bebyggelsen. Framför förgårdslinjen är det dock möjligt att uppföra entrésluss / vindfång till entréer, men i begränsad omfattning. Totalhöjden begränsas till 4.0 meter och den sammanlagda byggnadsarean begränsas till högst 15 procent (35 kvm) av det aktuella området. Vid utformning krävs hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde. Se nedan.

Värdefulla byggnader

Brandstationens huvudbyggnad med tillhörande garage för brandbilar och slangtorn har försetts med skyddsbestämmelser på plankartan. Bestämmelsen q anger att *byggnad omfattas av 8 kap. 13 § PBL och att vid ändrings- och underhållsarbete ska byggnadens kulturhistoriska och miljömässiga värden särskilt beaktas.*

Syftet med bestämmelsen är att byggnaden kulturvärden ska beaktas vid förändringar som om- och tillbyggnader. Byggnadens ursprungliga karaktär får inte förvanskas och det är viktigt att det även i framtiden framgår att byggnaden har varit en brandstation. Slangtorn och vagnhallens garageportar bedöms vara särskilt viktiga element att beakta. Vidare bör förändringar göras med ursprungliga material och kulörer. Tegelfasader med delar av ljus puts bör bibehållas och tak bör även fortsättningsvis vara belagda med rött tegel. Inga större markiser, skärmtak eller skyltar bör fästas på fasad eller tak. Utförande av, kulör, storlek och placering av fönster, dörrar, sockel, nischer och andra, viktiga detaljer för byggnadens helhet ska överrensstämma med originalutförande och ej ändras markant. Detta innebär också att placering och utformning av intilliggande byggnader kan behöva ta hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde, så att det inte påverkas negativt. Byggnaden omfattas inte av rivningsförbud.



Förändring av fasad och slangtorn. Illustration: Byggritningar



Förslag på ändring av fönster, sett från Drottninggatan, Montage: Exeo

Riksintresse för kulturmiljövård

Bebyggelsen söder om Drottninggatan ligger inom den solfjäderformade stadsplanen som i sin helhet utgör en riksintressant kulturmiljö. Stadsplanens värde upplevs genom det karaktäristiskt svängda gaturumet och de radiella gatornas sammanstrålning i Motalaviken. Det är i slutet av en av de radiella gatorna, Timmermansgatan, som Brandmannen 14 ligger i fonden och därmed avslutar/bryter bebyggelsemönstret. Brandmannen 14 ingår inte i riksintresset men huvudbyggnaden utgör en fond för Timmermansgatan och medför därför ett behov av medveten gestaltning och utformning.



Redovisning av siktlinjer längs solfjäderplanens radiella gator. Detaljplaneområdets placering framgår av den röda markeringen.

SERVICE

500 meter öster om planområdet finns Motala centrum's samlade utbud av kommersiell och offentlig service. I planområdets direkta närhet finns en förskola och en livsmedelsbutik.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet uppvisar inga större nivåskillnader. Möjligheten att uppfylla rådande krav på tillgänglighet bedöms som goda.

REKREATION

Gräsplanen i detaljplaneområdets östra del har använts för fotboll och skridskoåkning. Marken är inte längre i kommunal ägo och kan komma att bebyggas.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet

Vätterns kustområden, och därmed stora delar av Motala tätort, är av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4§ Miljöbalken. Inom intresseområdet ska tillgängligheten till stränder och vattenområden, liksom upplevelsemässiga kvaliteter, särskilt beaktas. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik, parkering, utfart och varumottagning

Drottninggatan trafikeras idag av cirka 11 000 fordon per dygn. Av framkomlighets- och trafiksäkerhetsskäl krävs en reglering av in- och utfarten till Brandmannen 14. Parkering med backning direkt ut på Drottninggatan är inte lämplig och möjliga lägen för in- och utfart

begränsas till två platser. Parkering får anordnas inom hela fastigheten, med undantag från området markerat med *ej parkering* vid gränsen mot förskolan.

Parkeringsbehovet ska i första hand lösas på den egna fastigheten. Brandmannen 14 ligger i gränslandet mellan innerstaden och ytterstaden och det är därför inte självklart vilken parkeringsnorm som skall tillämpas. Enligt Översiktsplanen ska kontor, handel och samlingslokal i centrum ha ett parkeringstal på 10-15 platser/1000 kvm byggnad. Enligt Motala kommuns riktlinjer för parkering i resten av kommunen (antagna av PMN § 35 090219) gäller parkeringstalet 20-30 platser/1000 kvm bruttoarea kontor, handel, hantverk eller hotell. Parkeringstalet gäller för både anställda och besökare.

Kollektivtrafik

Längs Drottninggatan går två tätortslinjer och med busshållsplats inom 200 meter från planområdet.

STÖRNINGAR

Trafikbuller

Drottninggatan trafikeras idag av cirka 11 000 fordon per dygn. I dag finns inga fastställda riktvärden för vägtrafikbuller för arbetslokaler. Naturvårdsverkets har tagit fram ett förslag⁵ till riktvärden för arbetslokaler som innebär högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus och högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus.

En översiktlig bullerkartläggning⁶ för Motala tätort visar att bullernivån överstiger 65 dBA, cirka 5 meter in på fastigheten från Drottninggatan. Resterande delen av fastigheten uppfyller förslaget till riktvärden. Bullerutsatta delar av förgårdsmarken mot Drottninggatan är försedda med byggnadsförbud eller får endast bebyggas med entrésluss / vindfång för entréer. Byggrätten bedöms kunna nyttjas utan att extra åtgärder behöver vidtas för att en acceptabel ljudmiljö inomhus ska uppnås. Vidare har huvudbyggnaden nyligen försetts med treglasfönster vilket ytterligare talar för att bullervärdena inomhus bedöms som acceptabla. Utomhusmiljön och särskilt iordningställda uteplatser för kontorsanställda bör placeras och utformas så att bullernivåerna understiger 65 dBA.

Maximalt utnyttjande av föreslagen byggrätt bedöms alstra en större trafikmängd av leveranser, besökare och arbetare i förhållande till tidigare markanvändning (brandstation). Störningen som kan uppkomma från trafiken för omkringsliggande bostäder, förskola och verksamheter bedöms dock som ringa i förhållande till befintlig trafikmängd på Drottninggatan.

Verksamhetsbuller

Etablering av verksamheter i enlighet med föreslagen markanvändning innebär generellt en låg risk för störningar. Det är dock inte uteslutet att markanvändningen genom exempelvis fläktar, in- och utlastning kan medföra störningar och verksamhetsbuller för omgivningen. Om sådana störningar uppstår kan tillsynsmyndigheten utfärda ett föreläggande att verksamheter ska minska bullernivån till en nivå i enlighet med i Sverige gällande riktvärden.

Luftmiljö

Nuvarande markanvändning och trafikmängden längs Drottninggatan bedöms inte medföra eller innebära överskridande av miljökvalitetsnorm (MKN) för luftmiljön. Bebyggelsestrukturen är

⁵ Efter regeringsbeslut 2003-02-21 av Naturvårdsverket föreslagna riktvärden för andra miljöer än för boende, vård och undervisning.

⁶ Ramböll, *Stadsomfattande bullerkartläggning i Motala*, 2011-03-25

öppen och föreslagen markanvändning bedöms inte medföra trafikmängder som betydande påverkar luftkvaliteten eller koncentrationer av luftföroreningar.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunala vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. I fastighetens sydvästra hörn finns fjärrvärmeledning och datakabel. Fastighetsägaren planerar en flytt av dessa ledningar. Ledningarnas nya läge säkerställs på plankartan med ett u-område. Läs vidare om planerad ledningsflytt avsnittet *genomförandefrågor*. Inom Brandmannen 14 finns en transformatorstation. Genomgående telekabel finns inom förgårdsmarken mot Drottninggatan.

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska i första hand omhändetas inom den egna fastigheten. I andra hand fördröjas innan avledning till det allmänna dagvattennätet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplaneområdet är sedan tidigare planlagt och till stora delar bebyggt, varför konsekvenserna bedöms bli ringa. Ingen värdefull natur, fornlämningar eller annan kulturhistorisk lämning bedöms påverkas av planförslaget. Förslaget till ny markanvändning bedöms innebära en minskad risk för störningar på omgivningen i jämförelse med när området nyttjades för brandstation som medförde utryckningstrafik med sirener och larm.

Riksentresset för det rörliga friluftslivet bedöms inte påverkas av planförslaget.

Riksentresset för kulturmiljövård bedöms inte påverkas av planförslaget.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet genomförs med normalt planförfarande och avses i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan (PMN: Plan- och miljönämnden)

Beslut om samråd PMN	19 juni 2013
Samråd	1 juli – 30 augusti 2013
Beslut om granskning PMN	16 april 2014
Granskningstid	28 april – 26 maj 2014
Beslut förnyad granskning	13 november
Förnyad granskning	17 november – 15 december
Beslut om antagande PMN	15 januari 2015

Laga kraft, om planen ej överklagas, är cirka fyra veckor efter antagande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är till 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark och ingen allmän platsmark.

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Fastighetsägaren ansvarar för kompletterande geotekniska undersökningar och radonmätningar inför val av grundläggningsmetod vid nybyggnation.

Avtal

Ett köpeavtal är upprättat mellan ABEXEO AB och Motala kommun om försäljning av Brandmannen 14.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Gällande tomtindelingsbestämmelser kommer upphöra att gälla inom planområdet vid antagandet av detta planförslag.

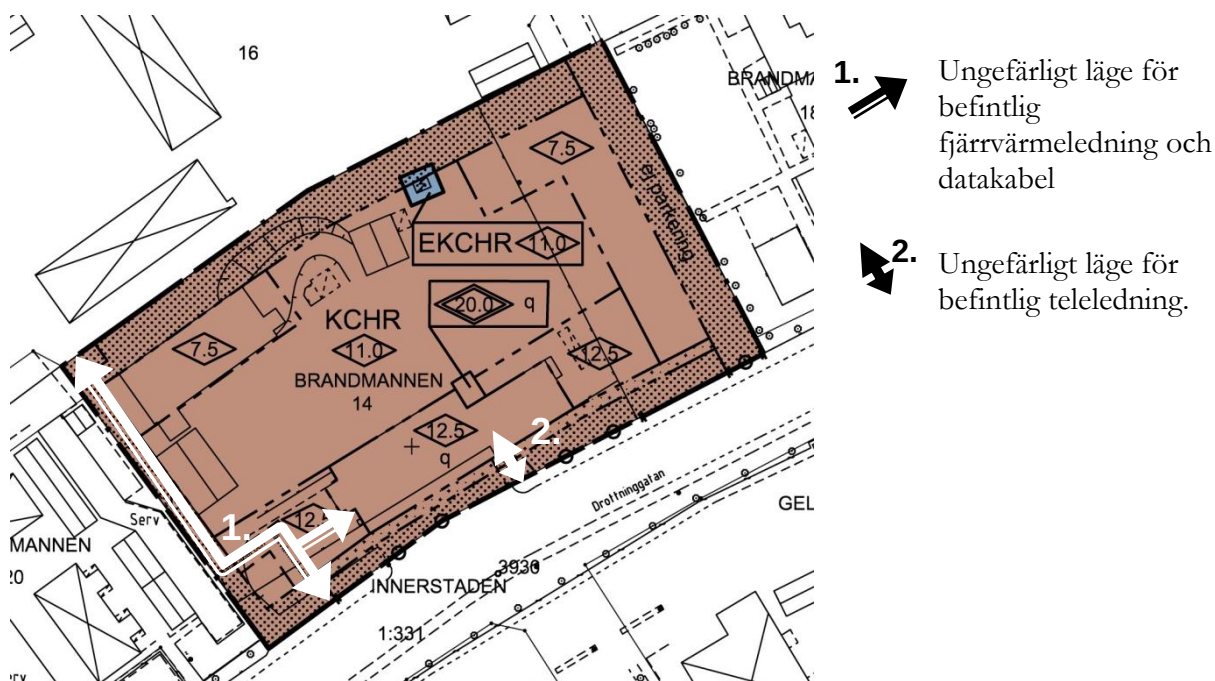
Markupplåtelser

Fastigheten belastas av ett officialservitut för vattenledning (05-IM2-39/40). Detaljplanen omfattar inga gemensamhetsanläggningar.

Befintlig fjärrvärmeledning (1) bör förses med ledningsrätt. Ledningsägaren (Vattenfall AB Värme) ansvarar för att ansöka om ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten. Vid flytt av ledningen ansvarar den part som initierar åtgärden för att överenskommelse för fördelning av kostnader träffas med lednings- eller fastighetsägaren.

Allmän teleledning (2) bör förses med ledningsrätt. Ledningsägaren (Telia Skanova Access AB) ansvarar för att ansöka om ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten. Vid flytt av ledningen ansvarar den part som initierar åtgärden för att överenskommelse för fördelning av kostnader träffas mellan lednings- och fastighetsägaren.

Fiberledning (1) bör förses med ledningsrätt. Ledningsägare (Motala kommun) ansvarar för att ansöka om ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten.



EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaderna för detaljplanläggningen regleras i köpeavtalet mellan Motala kommun och ABEXEO AB. Ingen ytterligare planavgift kommer att tas ut.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planbeskrivningen har fram till samrådskedet upprättats av Kommunledningsförvaltningen/Stadsbyggnad, Motala kommun genom planeringsarkitekt Frida Sjöblom i samråd med Henrik Edstam, mark- och exploateringsingenjör och övriga berörda tjänstemän inom kommunen. Efter samråd inför granskningsskedet har planarkitekt Alf Johansson deltagit med bearbetning av planförslaget samt handlagt den fortsatta planhanteringen.

Stefan Jonsson
Ansvarig handläggare

Revidering

Synpunkter inkomna under granskningstiden föranledde justeringar av planhandlingarna. Inför ett antagande av planförslaget genomfördes en förnyad utställning i syfte att inhämta synpunkter på det justerade förslaget.

Revideringen innebar följande ändringar av planförslaget:

- Prickmarken och utfartsförbudet mot Drottninggatan har justerats.
- U-området för fjärrvärmeledning och datakabel har flyttats och allmän teleledning har markerats.
- Huvudbyggnadens byggnadshöjd har höjts från 11.0 till 12.5 m.
- Tillåten byggnadshöjd 6.0 m har ändrats till 7.5 m.
- Högsta byggnadshöjd närmast förskolan har sänkts från 9.0 till 7.5 meter.
- Att mast och ventilationshuvor ej inräknas i totalhöjden har tillkommit.
- Markanvändningen för transformatorstation har justerats i syfte att inte utgöra hinder för att bygga in anläggningen i en framtida byggnad.
- Tillåten byggnadsarea har ökats från 45 % till 50 % av fastighetsarean.
- Möjligheten att uppföra entrésluss/vindfång till entréer inom delar av förgårdsmarken har tillkommit.