

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för
Trädgårdsmästaren 5, Gamla stan,
Motala kommun
motala.se/planer

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

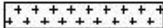
- • Planområdesgräns, tillika användningsgräns.
— . . . — Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- BKD₁C₁** Bostäder. Kontor. Vårdbostäder. Centrum, dock ej störande. Centrumverksamhet får finnas inom byggnad ursprungligen uppförd för kyrklig verksamhet, samt inom bostadsbyggnads suterrängvåning.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Byggnad får inte uppföras.
 Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad samt med plank. Komplementbyggnad får inte uppföras närmare fastighetsgräns än 1,0 meter.
u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas inom tomtmark.

- lek Lekplats eller lekmöjlighet på mark för småbarn ska finnas.
parkering Parkeringsplats får finnas.
komplementbyggnad Komplementbyggnader innehållande garage, trädgårdsförråd, cykelrum, miljörum för sopor och returer, och liknande får anordnas till högst 80 kvadratmeter byggnadsarea. Högsta totalhöjd 3,5 meter.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

-  Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Skorstenar, hisstorn och ventilationsanordningar får överskrida högsta totalhöjd.
Balkonger och takterrasser ska inte placeras på bostadsbyggnadens gavlar.
v Marken får endast bebyggas balkonger och uteplatser. Inglasning av balkonger och uteplatser får ske.

Utseende (ny bebyggelse)

Tillbyggnad (påbyggnad) av befintlig bostadsbyggnad ska utformas med gestaltning och materialval som tillsammans med det befintliga fasaduttrycket bildar en god arkitektonisk helhet.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- k Byggnadens exteriör i form av dess fasadmaterial samt volym och proportioner ska bevaras och får inte förvanskas. Detaljer av särskilt värde så som de slitsade fönstren samt entrén med träport och överljus ska även de bevaras och får inte förvanskas.
Fasaduttrycket hos bostadsbyggnad ska utformas med hänsyn till fasaduttrycket hos den angränsande tidigare samlingslokalen vilken har givits varsamhetsbestämmelse "k".

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Denna handling har utarbetats av plankonsult Gunnar Bejbro, Sonark Arkitektkontor AB, i samråd med kommunledningsförvaltningens stadsbyggnadsenhets handläggare, planarkitekt Hedvig Edholm.

Hedvig Edholm, planarkitekt

Telefon 0141-22 50 71

Beslut:

PMN beslut, samråd	2015-08-20
--------------------	------------

PMN beslut, antagande	2016-01-14
-----------------------	------------

Laga kraft	2016-07-13
-------------------	-------------------

Upprättad 2015-12-15

PLANBESKRIVNING

PLANPROCESS

Planförfarande

Planprocessen följer standardförfarande för detaljplan enligt ändring i plan- och bygglagen med ikraftträdande 1 och 2 januari 2015.

Detaljplanens intentioner om tillskott av bostäder i centralt läge har stöd i ställningstaganden i Översiktsplan 2006. Förtätning med mindre objekt fördelade över hela staden, anpassade till efterfrågan, föreslås i översiktsplanen. Att befolkningstillväxt stärker underlaget för kollektivtrafik, handel och service samt att investeringar i ny infrastruktur och driftskostnader för allmänna anläggningar kan begränsas, framhålls också som fördelar i översiktsplanen.

Detaljplanens konsekvenser kan inte anses vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen kan heller inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Sammantaget ger förutsättningarna stöd för att genomföra planprocessen som standardförfarande.

Planprocess



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:400 med tillhörande bestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Granskningsutlåtande med tillhörande minnesanteckningar från samrådsmöte

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra påbyggnad med en våning på befintligt flerbostadshus, vilket räknas ge cirka 8 nya lägenheter. Idag rymmer byggnaden 24 lägenheter, samtliga 3 rum och kök.

Byggnaden består av 3 våningar med bostäder och har en källarvåning i suterrängplan inrymmandes kontor och biutrymmen till lägenheter. Byggnaden är sammanbyggd med en samlingslokal, där Metodistkyrkan tidigare har haft verksamhet. Även samlingslokalen har en suterrängvåning.

Gällande detaljplan tillåter bara användningen bostäder. Syftet med detaljplanen är att förutom bostäder möjliggöra fler användningssätt, primärt användningen kontor inom befintlig samlingslokal och suterrängvåning. Vårdverksamhet såsom vård- och omsorgsboende för äldre skulle kunna bli önskad användning i framtiden. Även samlingslokaler och föreningslokaler, kulturverksamhet och småskalig serviceverksamhet skulle vara lämpliga inom suterrängvåningen och den tidigare samlingslokalen. Dessa användningssätt har införts som planbestämmelse.

Tidigare har kommunen beslutat att bevilja bygglov för fastighetsägaren (HSB) att bedriva kontorsverksamhet i samlingslokalen, med motiveringen mindre avvikelse från detaljplan. Detta beslut överklagades av en närboende till länsstyrelsen som bedömde att åtgärden inte kunde räknas som liten avvikelse. Detta föranleder också att ny detaljplan behöver göras.

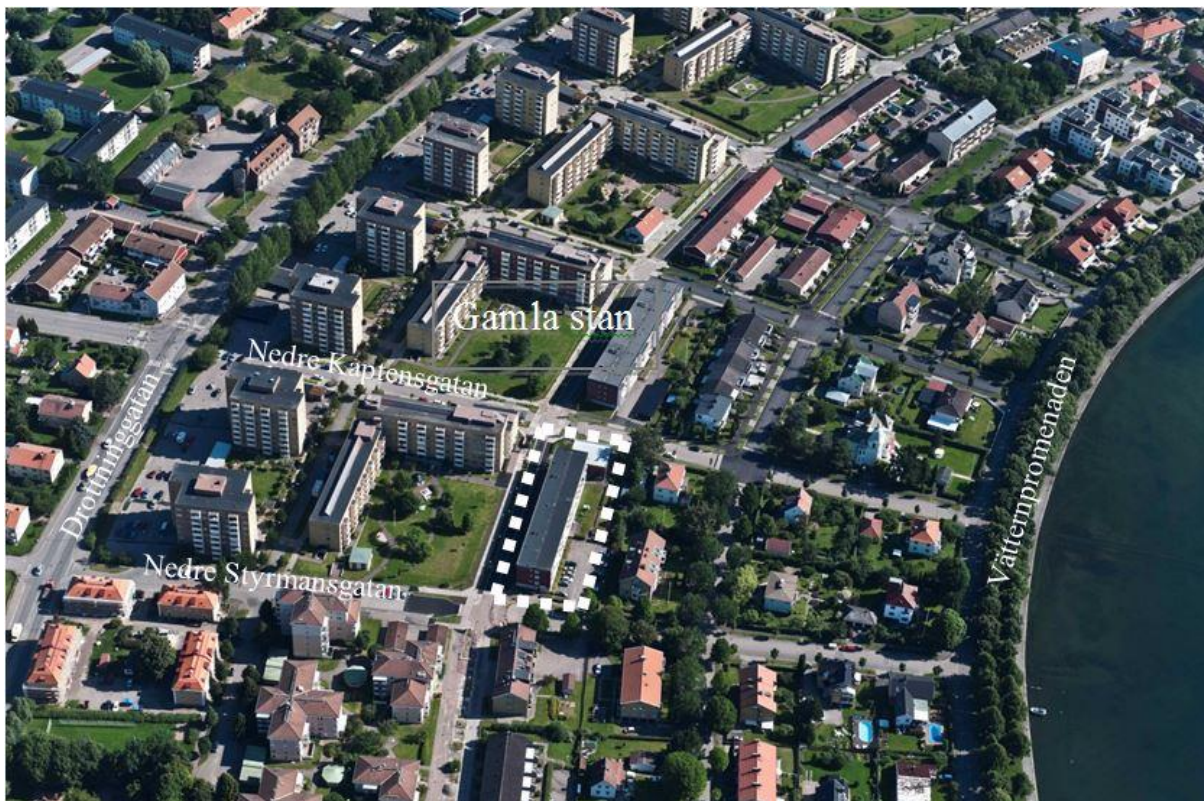
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

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

PLANOMRÅDE

Lägesbestämning

Planområdets utbredning är detsamma som ytan av fastigheten Trädgårdsmästaren 5. Det är beläget inom Gamla stan, i ett bostadsområde med främst flerfamiljshus. Planområdet begränsas av Nedre Styrmansgatan, Bispotalagatan, Nedre Kaptensgatan samt på fjärde sidan av fastigheterna Trädgårdsmästaren 1 och 2. Planområdet ligger väster om Motala centrum, på avstånd cirka 500 meter.



Areal

Fastighetens areal, tillika planområdets, är 0,28 hektar.

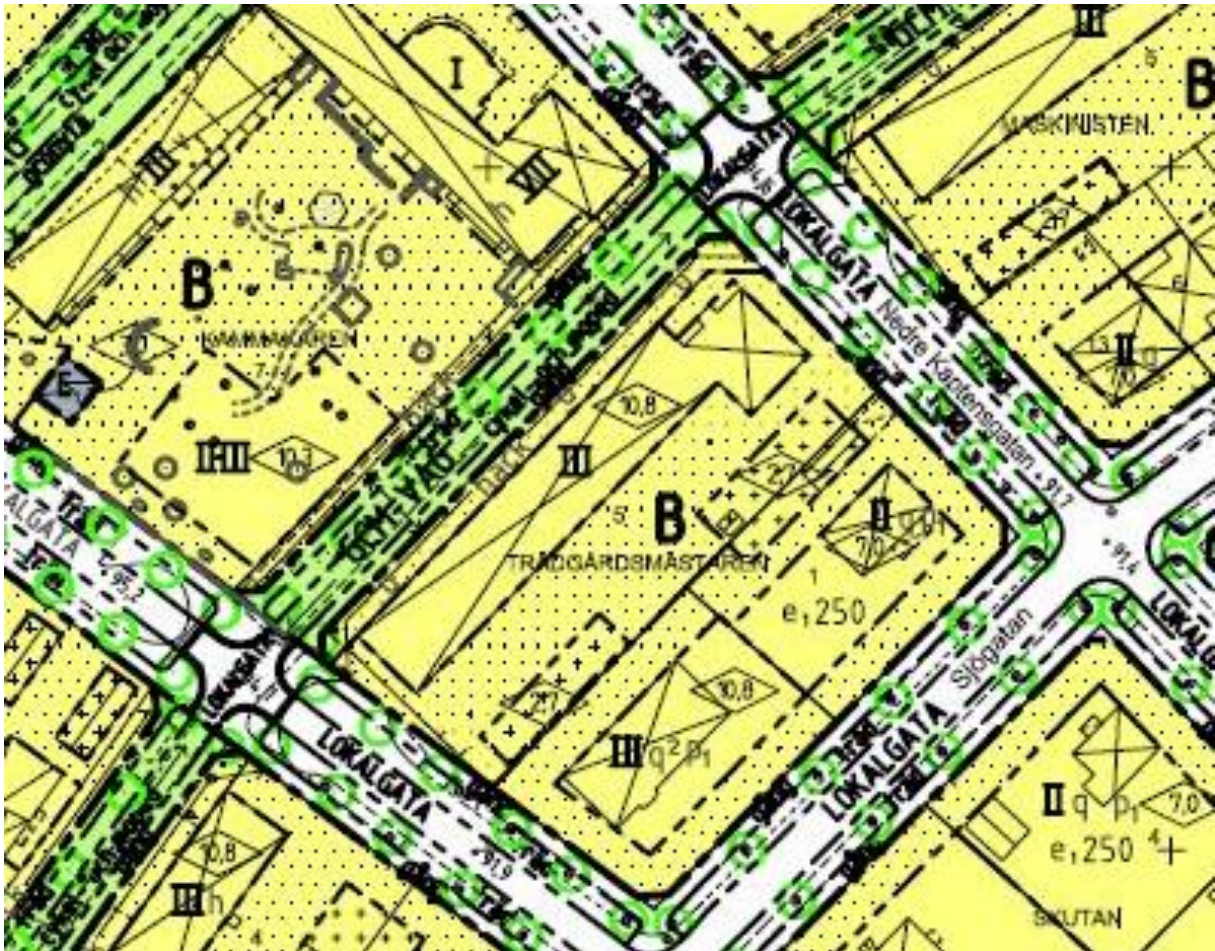
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen (ÖP 06) antagen av kommunfullmäktige 2006-05-22 har en tydlig förtätningsinriktning, där det fortsatta bostadsbyggandet i Motala föreslås ske främst inom eller i anslutning till den befintliga stadsstrukturen. Den prioriterar bevarandet av identitetsskapande miljöer där Gamla stans stråk och vyer specifikt pekas ut på grund av sina kvalitéer. Översiktsplanen anger att den unika solfjäderformade stadsplanens gaturum ska värnas samt att karaktären av alléer med utblickar mot vattnet ska förstärkas och i vissa fall återskapas.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (detaljplan för Gamla stan m.m., laga kraft 2008-04-28) tillåter användningen bostäder inom hela kvarteret. Detaljplanen togs fram 2008 och omfattar i stort sett hela Gamla stan. Planen togs fram bland annat i syfte att återskapa gatunätet med utgångspunkt från den ursprungliga solfjäderformade stadsplanen.



Utsnitt ur gällande detaljplan från år 2008.

Stadsplanens värde har betonats under egen rubrik i planbestämmelserna i detaljplanen från 2008:

”VÄRDEFULL MILJÖ

Området utgör i sin helhet värdefull kulturmiljö. Värdet består i den solfjäderformade stadsplanens gaturum med sina karaktäristiska trädplanteringar. Tydliga avgränsningar mellan byggnadskvarter och allmän platsmark skall eftersträvas. Ny bebyggelse ska utformas så att gatunätets riktningar understöds.”

Riksintressen

Riksintresset Göta Kanal innefattar kanalmiljön genom Motala kommun med omgivande landskap och bebyggelse, samt hamnmiljön med dess byggnader.

Enligt Länsstyrelsens kartredovisning omfattas även Baltzar von Platens solfjädersformade stadsplan av riksintresset för Göta kanal, inom vilket planområdet är beläget. Karaktäristiskt för stadsplanen är det svängda gaturummet samt de radiella gatornas sammanstrålning i Motalaviken. Det är av stor vikt att ny bebyggelse placeras så att gaturummets riktning i detta hänseende understöds. Planförslaget kan inte sägas påverka riksintresset Göta Kanal annat än marginellt, i det att en enskild byggnad blir något högre.

Riksintresset Vättern med öar och strandområden innefattar även Motalaviken och berör därmed planområdet. Riksintresset fokuserar bland annat på områdets betydelse för turism och rörligt friluftsliv vilket ställer krav på att stränder och vattenområden hålls allemansrättsligt tillgängliga och att upplevelsemässiga kvaliteter som utblickar och landskapsbild värnas. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Miljöbedömning

Detaljplanens genomförande bedöms varken medföra negativ påverkan på det berörda områdets miljövärden eller dess omgivningar eller på människors hälsa och säkerhet. Detaljplaneförslaget bedöms således inte föranleda en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden gav 2015-02-12 ett positivt planbesked som syftade till att en ny detaljplan för området ska upprättas. Som underlag till planbeskedet utförde kommunen en sammanställning av förutsättningarna i ”PM Begäran om ny detaljplan för Trädgårdsmästaren 5, Gamla stan, Motala” daterad 2015-01-29.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är sedan början av 1970-talet ianspråktaget för nuvarande flerbostadshus sammanbyggt med en samlingslokal. Av tidigare bebyggelse eller vegetation syns inga spår.

Kring den nuvarande byggnaden finns gräsmattor och plattsatta entrégångar. På fastighetens sydöstra sida finns en asfalterad parkeringsplats och asfalterade gångvägar. På tomten finns också busk- och häckplanteringar. En mindre förrådsbyggnad av trä ligger mot tomtgräns i sydöst.

Vegetationen på tomten har inga konstaterade biologiska värden som påkallar skydd. Markplaneringen kan sägas vara typisk för den tid när byggnaden tillkom, men har inga särskilt värdefulla trädgårdskvalitéer.

Parkeringsplatser för bilar inom tomten avses bli omdisponerade i sambands med planens genomförande. Den nuvarande detaljplanen medger in- och utfart till fastigheten från både Nedre Kaptensgatan och Nedre Styrmansgatan. I detaljplaneförslaget är möjlighet till in- och utfart oförändrad. Fastighetsägaren avser att vid genomförande av den nya detaljplanen ta bort nuvarande infart från Nedre Styrmansgatan och angöra fastigheten med en ny infart från Nedre Kaptensgatan. Komplementbyggnad / -byggnader föreslås få finnas. På plankarta har med bestämmelse införts att viss del av med kryss markerad mark får användas för komplementbyggnad.

Vid ombyggnad inom fastigheten ska fortsatt ses till att grönyta / plats för de boendes utevistelse samt närlekplats eller lekmöjlighet för små barn finns. Om gemensam yta för utevistelse förläggs till tomtens sydvästra hörn, vilket föreslås, så är förutsättningarna för eftermiddags- och kvällssol goda. Markplaneringen som helhet ska tillgodose att tillräcklig plats för utevistelse och samvaro finns för de boendes behov.

Se vidare markillustration och beskrivning under rubrik ”*Parkering, varumottag, utfarter*”.



Planområdet Trädgårdsmästaren 5, och den befintliga byggnaden, sett från Nedre Styrmansgatan.



Planområdet, sett från Nedre Kaptensgatan.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning över grundförhållandena i centrala delarna av Motala stad utfördes 1957 (Ingenjörbyrå VIAC, Stockholm den 3 september 1957). Den täcker hela Gamla stan.

Utredningen visar överlag på goda förutsättningar för grundläggning av bebyggelse. För området där Trädgårdsmästaren 5 är belägen säger utredningen:

”Morän eller mycket fast morän – lera eller isälvsgrus går i dagen eller täcks av högst 2 m vanligen fast fyllning eller avlagringar av sand och mo. Området lämpar sig för alla vanligen förekommande hustyper, vilka kan grundläggas på normalt sätt med utbredda plattor med en tillåten markpåkänning av 3-6 kg/cm², beroende på de lokala förhållandena vid varje enskild byggnad. Sättningarna blir obetydliga och har ingen inverkan på byggnaderna. Vid mycket höga hus, VI våningar eller högre, bör detaljundersökningar utföras, innan grundläggnings-metod och tillåten markpåkänning fastställs.”

Exploatören har genomfört konstruktionsutredning i syfte att klargöra förutsättningarna för påbyggnad.

Förorenad mark

PCB har tidigare konstaterats i fasader, och i marken i vissa punkter. PCB förekom i fogmaterial kring fönster. Sanering av fasader har utförts i maj – juni 2015. Sanering av mark genom bortschaktning av jord närmast byggnaden har skett under hösten 2015. Därmed klaras Naturvårdsverkets generella riktvärde KM (känslig markanvändning).

Inga andra föroreningar i mark är kända inom planområdet.

Radon

Marken där Trädgårdsmästaren 5 är belägen, ligger eventuellt inom högriskområde 2 för radonförekomst, med alunskiffer inlagrad i jordarterna.

Radonmätningar har utförts i den befintliga byggnaden (Rapport – mätning av radon, LANDAUER NORDIC, Uppsala, 2014-03-12). Mätningarna är utförda med spårfilm enligt metodbeskrivning utfärdad av Strålsäkerhetsmyndigheten. Detektorerna var exponerade under tiden 2014-02-26 – 2014-03-05. Metoden (rådgivande korttidsmätning) är ej årsmedelvärdesgrundande på grund av för kort mättid. Riktvärdet för människors hälsa är 200 Bq/m³ (avser årsmedelvärdet).

Mätningar har skett dels i lägenheter, dels i utrymmen i suterrängvåning, dels i samlings-lokalen. Blåbetong förekommer lokalt som byggnadsmaterial i byggnaden.

Mätningarna i lägenheter visar i flertal mätpunkter mindre än 70 Bq/m³, men i andra mätpunkter varierande värden upp till 110 Bq/m³(+/-40).

Mätningar i suterrängvåning (2 punkter, ej boutrymme) visar värdena 190(+/-40) respektive 230(+/-50) Bq/m³.

Mätningar i samlingslokalen visar för bottenvåning mindre än 70 Bq/m³, och för suterrängvåning 110 (+/-40) Bq/m³.

Som helhet är således de uppmätta värdena inom byggnaden låga.

Om lokaler där riktvärdet för radon överstigs tas i bruk som bostäder, ska åtgärder mot radonförekomst vidtas. Detta kan till exempel gälla nya lägenheter i suterrängvåning.

Fornlämningar

Inga fasta fornlämningar är kända inom planområdet. En relativt stor del av området torde ha blivit urgrävt eller stört i samband med nuvarande byggnads uppförande i början av 1970-talet. Om något av arkeologiskt intresse skulle påträffas i samband med schakt- eller markarbeten ska kontakt genast tas med länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet (fastigheten) är bebyggt med ett flerbostadshus som består av 3 våningar med bostäder och har en källarvåning i suterrängplan inrymmandes kontor, biutrymmen till lägenheter samt ett skyddsrum. Idag rymmer byggnaden 24 lägenheter, samtliga 3 rum och kök. Byggnaden har 4 trapphus och saknar hiss.

Genom påbyggnad av flerbostadshuset med en våning kan cirka 8 nya lägenheter skapas. I samband med påbyggnad kan tillgängligheten förbättras genom installation av hiss i ett eller flera av trapphusen.

Bostadsbyggnaden är mot nordost sammanbyggd med en lägre samlingslokal, där Metodistkyrkan tidigare har haft verksamhet. Lokalen har de senaste åren varit tom. Fastighetsägaren önskar att tillåtet användningssätt utökas till att omfatta även kontor och gärna även andra användningssätt för vilka byggnaden kan vara lämplig, till exempel samlingslokal, föreningslokal, kulturell verksamhet eller småskalig service.

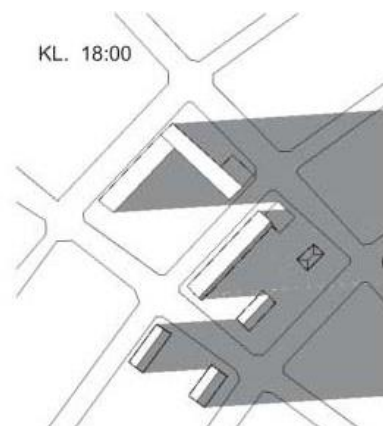
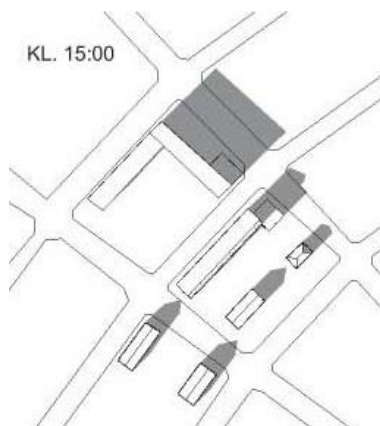
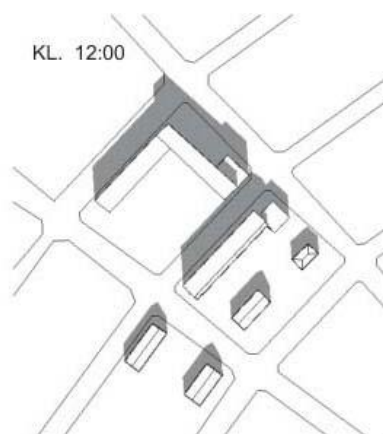
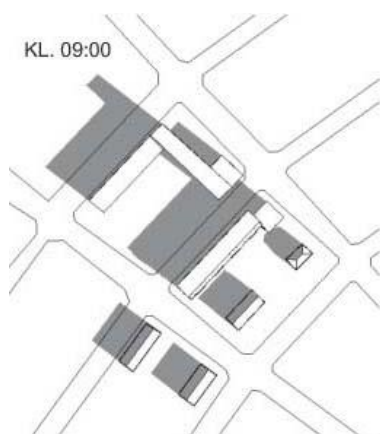


Vy från Nedre Kaptensgatan, med byggnaden i planområdet påbyggd med en våning. Bilden visar på möjlig utformning. Illustration av Sonark Arkitektkontor.

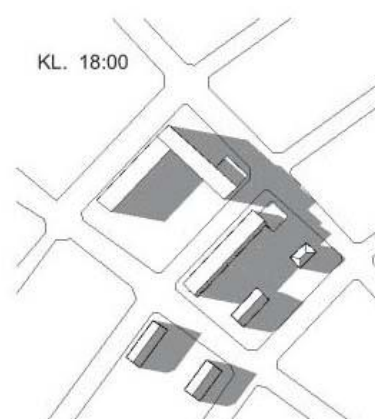
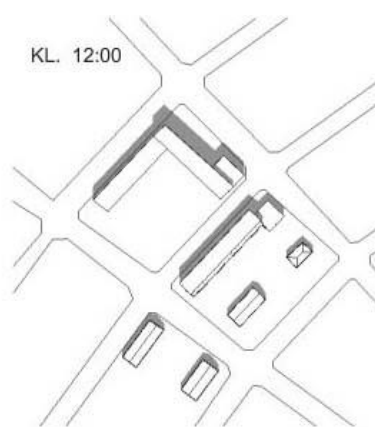
Sol- och skuggstudie

En sol- skuggstudie har utförts, för att visa förhållandena inom och kring planområdet. Studien avser fastigheten Trädgårdsmästaren 5 påbyggd med en våning, och visar hur skuggorna faller 20 mars, 20 juni, 20 september och 20 december.

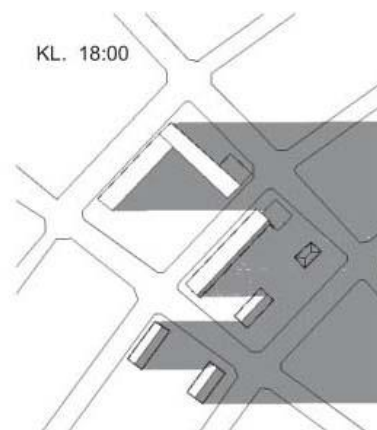
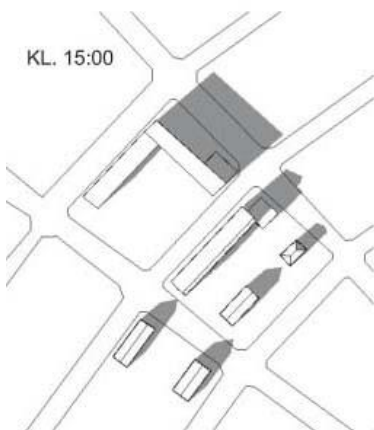
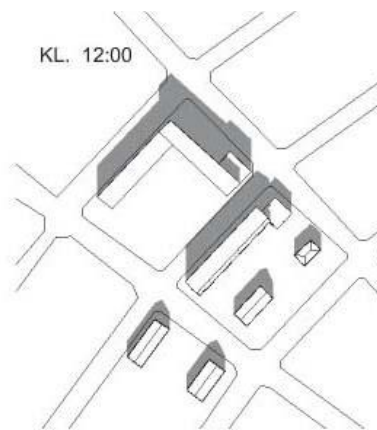
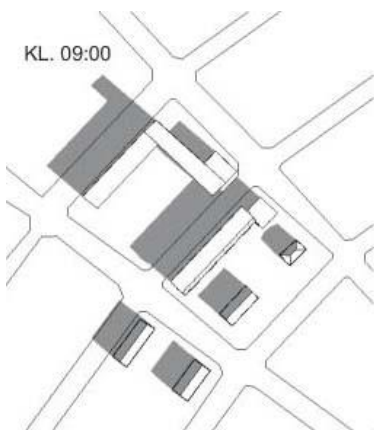
Skuggförhållande
20 mars



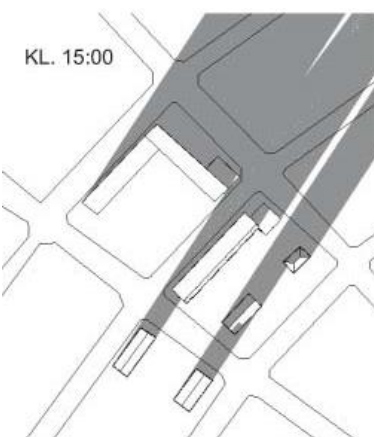
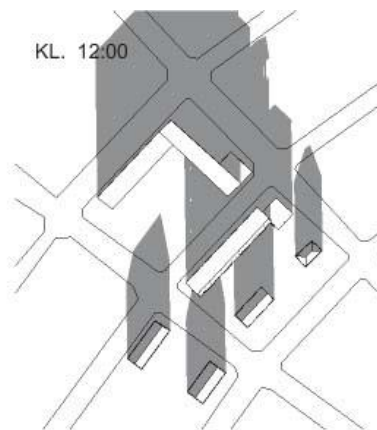
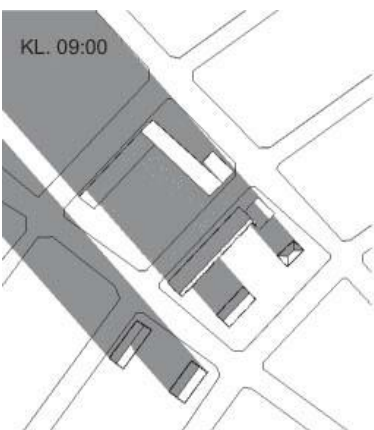
20 juni



20 september



20 december



Studien visar att bostadsbyggnaden inom Trädgårdsmästaren 5 har mycket goda solförhållanden på sin balkongsida mot sydöst. Den del av tomten som föreslås bli gemensam yta för utevistelse, är väl belägen vad gäller sol. Man kan också utläsa att byggnaden inom Trädgårdsmästaren 5 under morgontimmarna höst-vinter-vår skuggar den bygggrätt för ett tillkommande hus, som finns i kvarteret Kammakaren. Med en påbyggd våning inom planområdet, blir den skuggningen något större.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Suterrängvåningen i bostadsbyggnaden innehåller idag delvis kontorsverksamhet. Detaljplanen syftar till möjliggöra fortsatt användning som kontor (K) i suterrängvåningen samt i den angränsande samlingslokalen (f.d. Metodistkyrkan). Enstaka kontor ska även kunna tillåtas i den del av byggnaden som idag består av bostäder.

För att öka flexibiliteten vad gäller användningssätt i suterrängvåning samt i den angränsande samlingslokalen medger detaljplanen också centrumverksamhet (C₁) såsom samlingslokal, kulturverksamhet och småskalig handel och service. Vårdverksamhet (D₁) såsom vård- och omsorgsboende för äldre medges för hela byggnaden.

Genom att möjliggöra nya verksamheter i bottenvåning kan detaljplanen i sig bidra till att öka utbudet av service i Gamla stan, om än i liten skala.

För att nämnda användningar ska kunna medges bygglov måste en lösning av hur parkeringsbehovet tillgodoses kunna redovisas. Se vidare under rubrik *Parkering, varumottag och utfarter*, sid 18-19.

Bebyggelse i form av komplementbyggnader föreslås också kunna uppföras till viss del inom planområdet. Bestämmelse om detta har införts på plankarta.

Bebyggelsen inom angränsande kvarter består av flerbostadshus. Kvarteren mot norr och väster har flerbostadshus med tre till sju våningar, medan kvarteren mot söder och öster innehåller lägre och mindre flerbostadshus, radhus, samt närmare Motalaviken även enbostadshus. I kvarteret Kammakaren som gränsar till planområdet finns med gällande detaljplan en bygggrätt för bostäder, som inte är utnyttjad. Bygggrätten medger bostadshus i upp till tre våningar i hörnet mot Bispotalagatan och Nedre Styrmansgatan.

Offentlig Service

Offentlig service finns i form av förskolan sagomossen i Mossenområdet, grundskola årskurs 1-6 i Norra skolan och årskurs 7-9 i Zederslundsskolan. Gymnasieskola finns på flera platser i staden. Vårdcentral finns i Lyckornas vårdcentral, vid Lasarettet. Omsorgsboende finns på flera platser inom Gamla stan.

Kulturutbud finns i form av Folkets Hus med bibliotek i kvarteret Flaggan närmare centrum. Mötesplats för konstutställningar och kultur finns i Dubergska gården ett par kvarter från planområdet.

Kommersiell Service

Den kommersiella servicen inom Gamla stan är begränsad. Kommersiell service av olika slag finns i Centrum, på avstånd cirka 500 meter.

Tillgänglighet

Den yttre tillgängligheten till bostadsbyggnaden såväl som samlingslokalen (f.d. Metodistkyrkan) inom Trädgårdsmästaren 5 är god. Längs byggnadens långsidor är marken förhållandevis plan. Längs byggnadens gavlar lutar mark och angränsande trottoarer cirka fem procent.

Från Bispotalagatan nås bostadsentréer, där den första bostadsvåningen ligger en halvtrappa upp. Bostadsbyggnadens suterrängvåning kan nås via entréer från sydöstra sidan (parkerings-sidan). Hiss saknas i de fyra trapphusen.

Samlingslokalen, med planens genomförande avsedd att bli kontor, nås i nivå från anslutande gångbana.

Fastighetsägaren avser att i samband med om- och tillbyggnad installera hiss i bostadsbyggnaden. Utrymme för hiss skapas genom invändig ombyggnad. I tre av trapphusen är det möjligt att installera hiss.

I anslutning till det fjärde trapphuset finns ett skyddsrum vars belägenhet gör installation av hiss svårare. Skyddsrummet är i bruk. Det finns dock möjlighet att även tillgodose tillgängligheten för de lägenheter som tillkommer i detta trapphus.

Om bostadsbyggnaden byggs om på det sätt som avses, ökar antalet tillgängliga lägenheter i kommunen, dels genom att en del av de befintliga lägenheterna blir tillgängliga och dels genom att nya tillgängliga lägenheter byggs.

Byggnadskultur och gestaltning

I Östergötlands läns museums ”Modernismens bebyggelse i Motala kommun”, värdefulla byggnader och miljöer 1945 – 1975 (rapport från bebyggelseinventering 2008-2009) förklaras en del av Trädgårdsmästaren 5 (samlingslokalen) som en byggnad med högt kulturhistoriskt värde genom sin ursprungliga karaktär och välbevarade detaljer. Riktlinjer för Trädgårdsmästaren 5 är enligt Läns museet att underhåll och ändringar inte får innebära förvanskning av värdefulla karaktärsdrag samt att de ursprungliga detaljerna ska bevaras. Byggnaden har fasader av rött tegel, plant tak med nedfall av plan plåt. Speciella karaktärsdrag och detaljer av värde är enligt rapporten de slitsade fönstren samt entrén med träport och överljus.

Planbestämmelse har införts för att säkerställa samlingsbyggnadens exteriör. Bevarandet utgör inget hinder för påbyggnad av den angränsande bostadsbyggnaden.

Påbyggnaden av bostadsbyggnaden ska utformas med gestaltning och materialval som tillsammans med det befintliga fasaduttrycket bildar en god arkitektonisk helhet.

Påbyggnad av bostadsbyggnaden påverkar stadsbilden. I närmiljön kommer byggnaden som idag är tre våningar hög mot Bispotalagatan istället att vara fyra våningar. Den kommer att ha en något mer skuggande effekt mot kvarteret norr om, Kammakaren. Från lägenheter belägna högt upp i byggnader i kvarteren norr om planområdet försämras utsikten mot Motalaviken något. I gatuperspektivet och på ett eller ett par kvarters avstånd är byggnaden i planområdet inte synlig, bakom andra byggnader. I det långa perspektivet, till exempel från en punkt söder om Motalaviken, kommer byggnaden att sticka upp över den lägre bebyggelse som finns i kvarteren ner mot Strandpromenaden, men samtidigt visuellt ”flyta samman” med det kraftfulla stråk av högre bebyggelse som finns söder om Drottninggatan.



Vy över Motalaviken mot Gamla stan, med den påbyggda byggnaden i mitten av bilden. (Denna är färgad blå för att gå att urskilja.) Illustration av Sonark Arkitektkontor.

Rekreation

Strandskydd

Planområdet ligger utom strandskyddsområde 100 meter från Motalaviken.

Lek och rekreation

Närlekplats eller lekmöjlighet för små barn, samt gemensam yta för utevistelse på mark (inom tomten) ska anordnas.

Planområdet är välbeläget nära park- och rekreationsstråk längs Motalaviken. Bollplaner finns vid Mossen norr om planområdet. Möjligheter till bad, sport och rekreation finns vid Varamon och Råsnäsbadet på avstånd cirka 2 kilometer.

Gator och trafik

Biltrafik

Nedre Kaptensgatan och Nedre Styrmansgatan som gränsar till planområdet, är öppna för biltrafik. Gatorna korsar Bispotalagatan med upphöjt körfält, vilket dämpar fordons-hastigheten. Biltrafiken till Nedre Kaptensgatan och Nedre Styrmansgatan matas från Sjögatan, Vätterpromenaden och Drottninggatan.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik kan ske relativt säkert och bekvämt på omgivande gator, som har ett ganska måttligt flöde av fordonstrafik. Bispotalagatan, som gränsar till planområdet, är enligt gällande detaljplan gång-, cykel- och mopedväg. Denna leder till centrumkärnan öster om planområdet.

Kollektivtrafik

Lokaltrafik med flera olika busslinjer trafikerar Drottninggatan med hållplatser cirka 200 meter från planområdet.

Fjärrbusstrafik kan nås vid bussterminal vid Sjögatan, cirka 500 meter från planområdet.

Järnvägstrafik nås vid Centralstation, belägen cirka 1,5 km från planområdet.

Parkering, varumottag, utfarter

Fastigheten Trädgårdsmästaren 5 har idag bilparkering med 24 platser på byggnadens sydöstra sida. Parkeringen har utfart mot Nedre Styrmansgatan. Bostadsbyggnaden har 24 lägenheter om tre rum och kök. Hyresgästernas bilinnehav underskrider i dagsläget antalet befintliga parkeringsplatser.

Tillbyggd våning bedöms tillföra 8 lägenheter. I suterrängvåningen avses 4 smålägenheter byggas. Efter ombyggnad kommer det då att finnas 36 lägenheter. Lägenhetssammansättningen, samt bostadsläget ganska centralt i staden talar för en fortsatt ganska låg grad av bilinnehav bland hyresgästerna. Detaljplanen föreslår därför att avsteg sker från ”Riktlinjer för parkering i Motala kommun” vad gäller parkeringsplatser i förhållande till antal lägenheter.

Enligt kommunens riktlinjer ska bostäder i flerbostadshus ha 1,0 bilplats + 0,25 besöksplats per lägenhet. 1,25 bilplatser per lägenhet innebär för Trädgårdsmästaren 5 att 45 bilplatser ska finnas efter avsedd ombyggnad. Planområdet är enligt riktlinjerna beläget i område som hänförs till ”Motala stad utanför centrum”.

För kontor är behovstalet 20 bilplatser per 1000 kvadratmeter BTA (bruttoarea) enligt kommunens riktlinjer. Den tidigare kyrksalen som nu avses bli kontor är cirka 160 kvadratmeter, vilket motsvarar 3,2 bilplatser. Suterrängvåning under kyrksalen kan vidare komma att användas som personalutrymmen för omklädning och paus.

Dagens kända behov inom fastigheten, och med detaljplanens genomförande avsedd användning, talar för att parkeringstalet kan reduceras i förhållande till gällande riktlinjer.

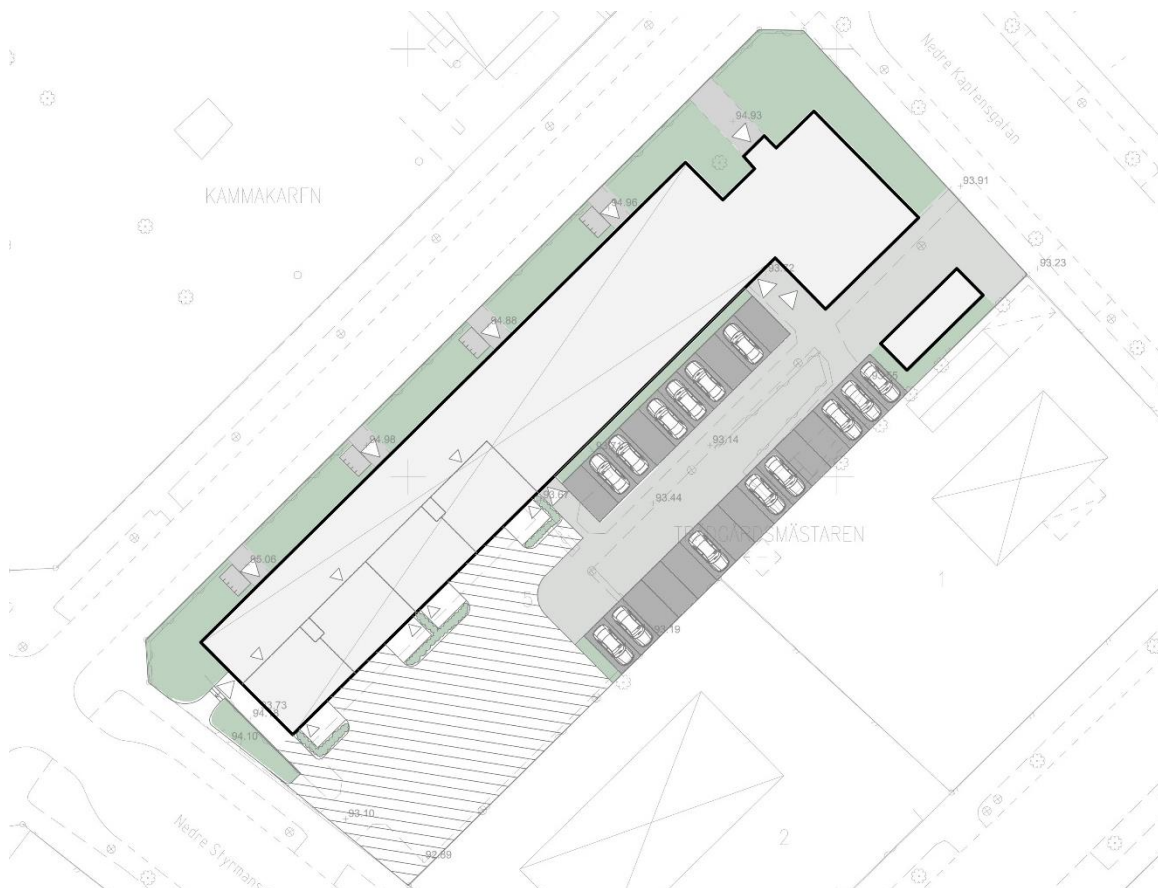
Plan och miljönämnden har 2015-06-11 beslutat att avsteg från parkeringsriktlinjerna får göras för fastigheten Trädgårdsmästaren 5, och också att en generell översyn av de antagna riktlinjerna för parkering (2009-02-19/2013-12-16) ska inledas.

Fastigheten Trädgårdsmästaren 5 föreslås med detaljplanen få 25 parkeringsplatser, där 21 används av de boende. Detta innebär 0,58 bilplatser per lägenhet. För planerad kontorsverksamhet föreslås 4 bilplatser. En garagebyggnad för 1 – 2 servicefordon avses också uppföras. Besöksparkering föreslås kunna ske på angränsande gator.

Skulle parkeringsplatsbehovet för fastigheten öka, till exempel genom ny verksamhet som detaljplanens vidgade användningssätt medger, så ska parkeringsplatser finnas minst i antal enligt gällande riktlinje för parkering. Om ytor för parkering saknas kan parkering lösas genom köp av eller nyttjanderättsavtal för allmänna parkeringar alternativt genom servitut på annan fastighet. Vid bygglovprövning ställs krav på redovisning av parkeringslösning.

De småskaliga handels- och serviceverksamheter (Centrumverksamhet) som föreslås kunna etableras med stöd av detaljplanen kan exempelvis bestå av mindre butiker samt mindre tjänste- och serviceföretag så som frisör, fotvård och syateljé. I samband med bygglovprövning ska

verksamheterna kunna redovisa att de är av den art att de inte genererar omfattande biltrafik eller parkeringsbehov, och i övrigt inte är störande i form av buller eller större varutransportbehov.



Skiss till disposition av tomten. Parkering anordnas med infart från Nedre Kaptensgatan. En gemensam grönyta anläggs mot söder (snedskräfferat). Förslag av Tengbomgruppen AB.

En ny in- och utfart planeras att anläggas till fastigheten, från Nedre Kaptensgatan. Den nuvarande infarten från Nedre Styrmanstråden avses utgå. Bilparkeringen inom tomten omorganiseras. Den nya infarten från Nedre Kaptensgatan är betingad av behovet av kontorsparkeringsplatser för blivande verksamhet i samlingslokalen (f.d. Metodistkyrkan). Det är mest praktiskt att ha dessa närmast Nedre Kaptensgatan.

Bilparkeringar ska anordnas så att störningar i form av ljus, buller och avgaser mot egna lägenheter, kontor och uteplatser på mark minimeras. Detta bör särskilt beaktas i den fortsatta planeringen.

Förslag till disposition av tomten (illustration ovan) innebär att parkeringarna samlas ihop i tomtens sydöstra hörn. Planerade smålägenheter i suterrängvåning kan därigenom få uteplatser separerade från parkeringen, och i kontakt med planterad gemensam grönyta. Förslagsvis kan avgränsningar mellan parkering och grönytor också ske med avskärmande häckar, staket eller plank. Även mot angränsande fastigheterna Trädgårdsmästaren 1 och 2 kan skyddande avgränsningar vara av godo.

Cykelparkering utomhus och möjlighet till cykelparkering inomhus bör anordnas i lämplig omfattning med hänsyn till lägenhets- och kontorsinnehåll.

Störningar

Bullerkartläggning för Motala tätort (2010) indikerar att den ekvivalenta ljudnivån invid befintlig byggnad är lägre än 45 dB(A), och att ljudnivån i Kaptens- och Styrmansgatorna når upp till ekvivalent 50-55 dB(A).

Samma bullerkartläggning indikerar att maximala ljudnivån invid bostadsbyggnadens nordvästra sida (Bispotalagatan) är lägre än 60 dB(A) och på den sydöstra sidan som mest når upp till 60-65 dB(A).

Bullerkartläggningen avser förhållandena 2 meter ovan mark.

Gällande riktvärden för vägtrafikbuller enligt Infrastrukturpropositionen (riksdagsbeslut 1997) för boendemiljö är:

- 30 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå inomhus.
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid.
- 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad.
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till fasad.

Den maximala bullernivån 70 dB(A) överskrider eventuellt på gavlarna på byggnaden (mot gatorna), varför balkonger lämpligtvis inte orienteras ditåt.

De tillkommande trafikökningen till följd av fler lägenheter och viss kontorsverksamhet inom fastigheten bedöms vara försumbar vad gäller bullernivåer.

Bullerkartläggningen för Motala kommun indikerar att förhållandena vid bostadshuset i Trädgårdsmästaren 5 understiger gällande riktvärden. Påbyggnad med ytterligare våning är således möjlig.

Miljökvalitetsnormer

Luft

En mätstation för mätning av luftföroreningar i ”urban bakgrund” finns placerad i hörnet av Nedre Kaptensgatan och Bispotalagatan som gränsar till planområdet. Med ”urban bakgrund” menas en central plats i tätort, med hög persontäthet, fritt från närliggande störningskällor som exempelvis en förbränningsanläggning eller väl trafikerad väg. Mätningar sker företrädesvis under vartannat vinterhalvår.

Miljökvalitetsnormen för luft inom planområdet bedöms inte överskridas med ledning av gjorda mätningar 2012-13. Preliminärt sammanställda mätresultat för vinterhalvår 2014-15 pekar också mot att miljökvalitetsnorm underskrider. Vintersäsong 2014-15 är den första då mätning sker efter att Motalabron för riksväg 50 har börjat användas. Om detta påverkar mätvärdena i mätstationen går inte att avgöra.

Genomförande av planen, med byggnadsverksamhet under en viss tid (lastbilstrafik, maskiner mm) kan eventuellt påverka mätstationens registrerade värden. Exploatören ska samråda med Miljö- och hälsoskyddsenheten inför arbetenas påbörjande.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten berör två grundvattenförekomster som är föremål för åtgärdsplanering:

- ”Motala – Klockrike”, ett större geografiskt område som innefattar även Motala stad.

- ”SE648922-501877” som omfattar området väster, norr och öster om Gamla stan.

Den fortsatta exploatering som möjliggörs med detaljplanen bedöms inte ha någon inverkan på dessa två grundvattenförekomster. Dels är planområdet litet, dels är den ytterligare byggnation som planen medger påbyggnad på höjden på en befintlig byggnad och alltså inga schaktningar eller förändringar i mark för nybyggnation. Det användningssätt som medges inom planområdet idag (bostäder) och med planens genomförande (bostäder, kontor, vårdbostäder, centrum-verksamhet) är av den art att risk för förorening av grundvatten är liten.

Vidare finns ett vattenområde som är åtgärdsområde enligt miljökvalitetsnorm, och som kan sägas vara berört i någon mån:

- ”Motala ström (Motala)”, sträcken från Motalaviken till utloppet i Boren.

Åtgärdsområdet uppnådde ej god kemisk ytvattenstatus 2013. Minskade dagvattenutsläpp från bebyggda områden i Motala kan antas ha positiv inverkan på vattenkvaliteten i Strömmen.

Kommunens strävan är att dagvattenavrinningen till Motalaviken och Strömmen inte ska öka i förhållande till dagens situation. Plankartan anger därför att dagvatten så långt som möjligt bör omhändertas inom tomtmark. Om ett fördröjningsmagasin för dagvatten anläggs under mark, så innebär det att viss förorening tillförs grundvattnet, om än marginellt. Om infiltration och / eller fördröjning av dagvatten anläggs inom fastigheten, är det dock totalt sett en bra åtgärd för vattenkvaliteten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns i Nedre Styrmansgatan. Anslutningspunkt är belägen i Nedre Styrmansgatan. Kapacitet i VA-systemet finns för de tillkommande lägenheter som planeras.

Byggnaden inom fastigheten avvattnas idag med invändiga regnvattenledningar (stuprör) som mynnar i dagvattenledningar.

Kommunala dagvattenledningar i området och ner mot Motalaviken har idag en hög belastning. Förändringar inom fastigheten får inte leda till ökad belastning på dagvattenledningar. Planbestämmelse har införts om att dagvatten så långt som möjligt ska omhändertas inom tomtmarken.

Kommunens nätenhet som ansvarar för vatten och avfall anger som riktvärde att fastigheten får släppa som mest 12 liter /sekund in i dagvattenledningar, och att de på sin fastighet ska kunna hantera (fördröja / magasinera) ett 10 års regn.

Fastighetsägaren ska i samband med projektering av fastigheten beräkna och/eller kontrollera fastighetens nuvarande dagvattenmängd. Projektering av fastigheten ska ske med beaktande av behovet att dagvattenbelastning från fastigheten till kommunala nätet inte får öka jämfört med dagens läge. Vilka dagvattenmängder det är fråga om och hur dessa ska tas omhand får utredas under projekteringskede.

Grönytor inom fastigheten bör också så långt möjligt och lämpligt användas för infiltration av dagvatten, genom avrinning från hårdgjorda ytor till gräsmattor och planteringar.

Värme

Byggnaden värms idag med direktverkande el. Fjärrvärmeledning finns i Bispotalagatan. Anslutningspunkt är belägen i Bispotalagatan.

I samband med ombyggnad avser fastighetsägaren att konvertera byggnaden till uppvärmning med fjärrvärme. Fjärrvärmekapacitet finns för anslutning av befintlig byggnad samt den tillbyggnad som planeras. Servisledning från gata och in i byggnaden har redan anlagts.

El

Elledning finns i Bispotalagatan. Anslutningspunkt är belägen i Bispotalagatan. I samband med att byggnaden konverteras från direktverkande el för uppvärmning och tappvarmvatten till fjärrvärme, bedöms elförbrukningen minska i betydande grad. Kapacitet bedöms därför finnas i befintlig elservis, även för de tillkommande lägenheterna.

Avfall

Sopnedkast och soprum i suterrängvåningen finns för vart och ett av de 4 bostadstrapphusen. Om behov föreligger att ersätta nuvarande soprum, kan ny byggnad för sop- och returhantering byggas inom den del av fastigheten där komplementbyggnader får finnas.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Konsekvenser av planens genomförande

Stadsbild

Stadsbilden påverkas i det att en bostadsbyggnad som idag är tre våningar hög byggs på och blir fyra våningar. Detta påverkar stadsbilden dels i det nära perspektivet, invid byggnaden, men också i det långa perspektivet, till exempel från Motalaviken, där byggnaden blir något mera synlig, men där det långa betraktelseavståndet gör förändringen mycket liten.

Den sol- skuggstudie som har utförts visar att den befintliga byggnaden inom Trädgårdsmästaren 5 under morgontimmarna höst-vinter-vår kommer att skugga den bygggrätt för ett tillkommande hus, som finns i kvarteret Kammakaren. Med en påbyggd våning i Trädgårdsmästaren 5 kommer den att skuggningen att vara något större.

Riksintressen, kap 3 och 4 Miljöbalken

Exploateringen bedöms inte ha någon påverkan på riksintressen.

Den fortsatta exploateringen för ombyggnad och fler lägenheter inom planområdet tar i anspråk resurser. Om samma exploatering skulle ske någon annanstans, skulle motsvarande resurser krävas. Det kan allmänt sägas vara god hushållning med resurser att förtätning av bebyggelse sker där infrastruktur i form av gator, ledningsnät, service mm redan finns utförd.

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 och 4:e kapitel.

Miljökvalitetsnormer, kap 5 Miljöbalken

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till negativ påverkan på miljökvalitetsnormer eller överskrida uppsatta miljökvalitetsnormer och kan därmed anses vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 5:e kapitel.

Buller

Vägrafikbuller som berör planområdet bedöms med ledning av ”Bullerkartläggning Motala tätort” ligga under gällande riktvärden, varför tillkommande bostäder kan godtas.

Buller från fordonstrafik inom, samt till och från, den egna parkeringen inom fastigheten bör beaktas vid detaljplanens genomförande. Parkeringsplatsernas placering och det eventuella behovet av avskärmande åtgärder behöver beaktas.

Samlad bedömning

En miljöbedömning skall göras för planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Mot bakgrund av ovan redovisade konsekvenser bedöms den nya detaljplanen varken medföra negativ påverkan på det berörda områdets miljövärden eller dess omgivningar eller på människors hälsa och säkerhet.

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidsplan

Beslut samråd	2015-08-20
Samrådstid	2015-08-31 – 2015-09-28
Underrättelse / granskning	2015-11-16 – 2015-11-30
Antagandebeslut	2016-01-14
Laga kraft	Februari 2016

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

Planområdet omfattar inte någon allmän plats.

Motala kommun är huvudman för omgivande allmän platsmark samt för vatten- och avlopps nätet i omgivande gatumark.

Eventuella justeringar på angränsande allmän platsmark som föranleds av exploateringen (till exempel flytt av elskåp i samband med anläggande av ny infart) ska bekostas av fastighetsägaren.

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för det elnät som finns i omgivningen och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Byggnader får inte uppföras, marknivå ändras, eller andra åtgärder vidtas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Eventuell flytt/förändring av befintliga kablar till följd av genomförandet av detaljplanen utförs av Vattenfall men bekostas av exploatör. För att få kablarna utsatta innan markarbeten påbörjas kontaktas ledningskollen.se. För nyanslutning kontaktas Vattenfalls kundtjänst.

Kvartersmark

Planområdet omfattar kvartersmark för bostäder, kontor, vårdbostäder och centrum.

Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark. Allt erforderligt ledningsarbete på tomtmark efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning bekostas av fastighetsägaren.

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

kommun.

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

Avtal

Planavtal

Planavtal som reglerar kostnader och ansvar för detaljplanen är upprättat mellan HSB Grannskapsgårdar AB och Motala kommun, daterat 2015-02-18 (Dnr: 14-SB0030).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsägare

Fastighetsägare till Trädgårdsmästaren 5 är HSB Grannskapsgårdar AB.

Fastighetsbildning

Inga fastighetsbildningsåtgärder krävs.

Servitut och rättigheter

Ett befintligt u-område löper längs fastighetens nordvästra sida, längs Bispotalagatan. U-området kvarstår i den nya detaljplanen. Inom området finns det en ledningsrätt 0583K-2013/84.1 för Telia Sonera Skanova Access AB.

Dessutom finns det en elledning ägd av Vattenfall Eldistribution AB, inom u-området utan ledningsrätt. I samband med planens genomförande bör Vattenfall Eldistribution AB ansöka om bildande av ledningsrätt hos lantmäterimyndigheten i Motala kommun.

Trädgårdsmästaren 5 belastas av en inskriven nyttjanderätt som anger rätt för Motala Ströms Kraft Aktiebolag (numera Vattenfall Eldistribution AB) att nyttja ett område inom fastigheten för uppförande av transformatoriosk. Nyttjanderätten har spelat ut sin rätt och kan därför upphävas, lämpligen i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av HSB Grannskapsgårdar AB.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

- Ingenjörskyrån VIAK, **Yttrande över grundförhållandena i Centrala delarna av Motala stad**, 1957-09-03.
- Landauer Nordic, **Rapport – mätning av radon**, 2014-03-12.
- Motala kommun, **Kontroll av luftkvalitet i Motala tätort under vinterhalvår 2011/12 samt vinterhalvår 2012/13**, Dnr 2011-MH1675-5 och 2012-MH1639-5.
- Motala kommun, **Bullerkartläggning Motala tätort**, 2010.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivning och plankarta har upprättats av arkitekt Gunnar Bejbro, Sonark Arkitektkontor AB, i samverkan med Kommunledningsförvaltningen /Stadsbyggnad, Motala kommun genom planarkitekt Hedvig Edholm och mark- och exploateringsingenjör Henrik Edstam samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Hedvig Edholm

Planarkitekt

