

Xref ritning:

Rasterbilder:

x= 6492360

y= 6492360

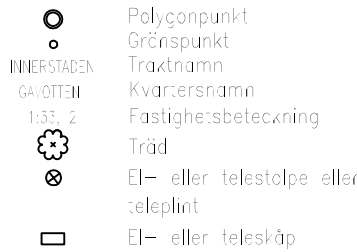
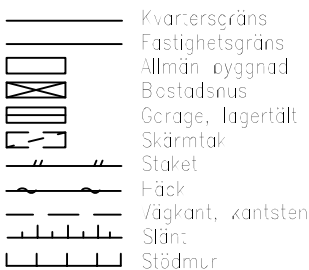
x= 6492320

y= 153400

y= 153400

y= 153400

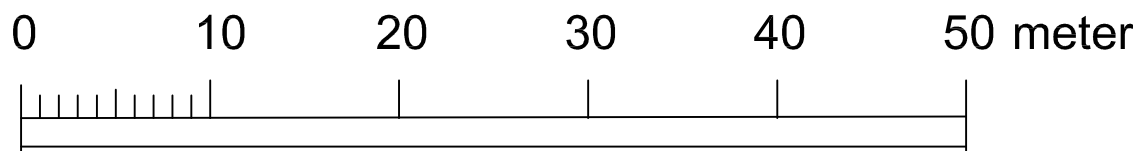
Grundkartans beteckningar



Kartan framställd terrestert
Skala 1:400

koordinatsystem: plan: SWEREF 99:15 00
höjd: RH 2000

GRUNDKARTA
upprättad: 2016-04-20
Lansmäteriernäten, 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 tillika användningsgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Utfartsförbud

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

	Gång
	Cykel

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

	Detaljhandel
--	--------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Byggandets omfattning

Utnyttjandegrad

e_1	Högst 50 m ² byggnadsarea avsett för entré, butiksvagnar, cykelparkering och bankautomat
-------	---

Begränsning av markens utnyttjande

	Byggnad får ej uppföras
	Område för in- och utlastning, teknisk utrustning
f_1	Endast skärmtak får uppföras

Höjd på byggnader

	Högsta byggnadshöjd i meter
	Högsta totalhöjd i meter

Skydd mot störningar

m_1	Avskärmande vägg eller plank med lägsta höjd på 2,5 meter och högsta höjd på 4,0 meter över mark ska avgränsa inlastningen mot gång- och cykelvägen
-------	---

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Till planen hör:	☐ Fastighetsförteckning	☐
☐ Planbeskrivning	☒ Granskningsutlåtande	☐
☒ Genomförandebeskrivning	☐	☐

Detaljplan för

ANTAGANDEHANDLING

Gavotten 1 m.fl. Verkstadstorget

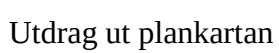
Motala kommun	Östergötlands län	Beslutsdatum	Instans
Kommunledningsförvaltningen/Samhällsbyggnad		Samråd 2015-08-20	PMN
		Antagande 2016-12-15	PMN
		Laga kraft 2017-01-10	PMN
Hedvig Edholm planarkitekt, Motala kommun		Börje Mathiason plankonsult, Formiloge AB	662



Detaljplan för
Gavotten 1 m.fl. Verkstadstorget,
Motala kommun

motala.se/planer

662



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
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Utfartsförbud

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

	Gång
	Cykel

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

	Detaljhandel
---	--------------

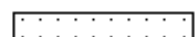
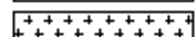
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Byggandets omfattning

Utnyttjandegrad

e_1	Högst 50 m ² byggnadsarea avsett för entré, butlksvagnar, cykelparkering och bankautomat
-------	---

Begränsning av markens utnyttjande

	Byggnad får ej uppföras
	Område för in- och utlastning, teknisk utrustning
f_1	Endast skärmtak får uppföras

Höjd på byggnader

	Högsta byggnadshöjd i meter
	Högsta totalhöjd i meter

Skydd mot störningar

m_1	Avskärmande vägg eller plank med lägsta höjd på 2,5 meter och högsta höjd på 4,0 meter över mark ska avgränsa inlastningen mot gång- och cykelvägen
-------	---

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Denna handling har utarbetats av plankonsult Börje Mathiasson, Formiloge AB, i samråd med kommunledningsförvaltningens samhällsbyggnadsenhets handläggare, planarkitekt Hedvig Edholm.

Hedvig Edholm, planarkitekt

Telefon 0141-22 50 71

Beslut:

PMN beslut, samråd

2015-08-20

PMN beslut, antagande

2016-12-15

Laga kraft

2017-01-10

Upprättad 2016-10-04

PLANBESKRIVNING

PLANPROCESS

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2015. Förfarandet tillämpas eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, samt inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planprocess



Uppdrag	- Kommunstyrelsen eller plan- och miljönämnden ger stadsbyggnadsenheten i uppdrag att inleda ett planarbete.
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 ev. med hänsyn till inkomna synpunkter.
Granskning	- Underrättelse med information om planförslaget skickas till berörda. Länsstyrelsen och kända sakägare ges tillfälle att godkänna förslaget eller att inom två veckor granska detsamma och lämna synpunkter. Därefter sammanställs ett slutgiltigt granskningsutlåtande.
Antagande	- Kommunfullmäktige eller plan- och miljönämnden antar detaljplanen.
Laga kraft	- Om ingen överklagar vinner detaljplanen laga kraft ca fyra veckor efter antagandet. Endast skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda kan ligga till grund för ett överklagande.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utökad byggrätt för den livsmedelsbutik som befinner sig inom fastigheten Gavotten 1. Tillbyggnaden av butiken föreslår man i detaljplanen placera på fastighetens södra del som idag består av parkeringsyta. Detaljplanen medger även byggrätt för en ny entré mot Verkstadsstorget. Område för inlastning inom den norra delen av fastigheten har utformats med syfte att minska bullerpåverkan mot omgivningen. Detaljplanen har utformats på ett sådant vis att in- och utlastning av varuleveranser sker mot Verkstadsstorget. Tidigare utfartsförbud i nordvästra delen av fastigheten mot Järnvägsgatan/Dalgatan har avlägsnats till viss del, detta för att till möjliggöra för hämtning av komprimatorer från detta håll. Planen ges de egenskaper som anses nödvändiga för att tillgodose krav på en ändamålsenlig utbyggnad samt hänsyn till omgivande bostadsbebyggelse och trafik.



Foto av nuvarande butiksentrén. Verkstadsstorget till höger i bild.

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

Planområdet är beläget vid Verkstadstorget inom området Motala verkstad, cirka 1,5 km nordöst om Motala centrum. Planområdet omfattar fastigheten Gavotten 1 samt del av Innerstaden 1:240. Mot söder avgränsas området av Rosgatan, mot väster av Dalgatan, mot norr av gång- och cykelvägen i Järnvägs gatans förlängning samt mot öster av Verkstadstorget. Motiv för planområdets avgränsning är den verksamhet som är i behov av utökad byggrätt.



Bilden visar Verkstadstorget med butiken (planområdet) till vänster om torget. Utdrag ur Motala kommuns ortofotoarkiv.

Areal

Planområdets areal utgör cirka 0,3 hektar

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet saknar riksintressen.

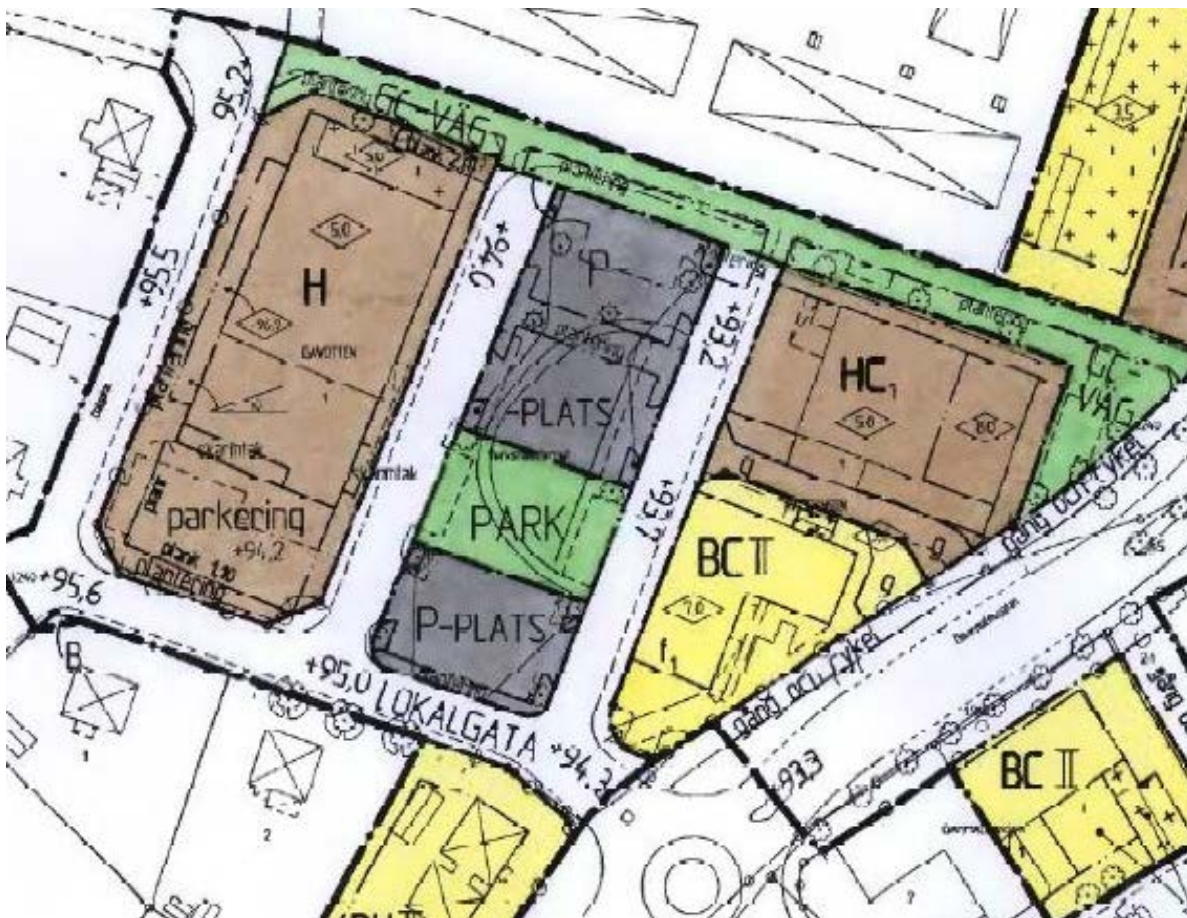
Cirka 500 meter öster om planområdet finns Göta kanal som med omgivande områden är av riksintresse för kulturmiljövården och friluftslivet. Cirka 100 meter öster om planområdet finns dubbelspåret för järnväg mellan Mjölby och Hallsberg som är av riksintresse för infrastruktur och kommunikationer. Vätterns kustområden och därmed stora delar av Motala tätort, är av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 § Miljöbalken. Inom riksintresseområdet ska tillgängligheten till stränder och vattenområdet, liksom upplevelsemässiga kvaliteter, särskilt beaktas. Planområdet omfattas av stoppområde för höga objekt flygfält (Malmens flottflygplats) vilket är utpekad som riksintresse av Totalförsvaret.

Detaljplanen bedöms inte påverka något av dessa riksintressen.

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Motala kommun, antagen av kommunfullmäktige den 22 maj 2006, anger principer för bl.a. utbyggnad inom befintlig bebyggelse. I översiktsplan för Motala kommun, delen Duvedal och Bondebacka antagen av kommunfullmäktige 24 september 2001 är kommunens uttalade målsättning att bibehålla Verkstadscentrum och ge möjligheter till fortsatt utveckling.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden



Utdrag ur gällande detaljplan nr 515 från kommunens arkiv. Det nu aktuella planområdet syns till vänster i bild med beteckningen H.

Gällande detaljplan, nr 515 enligt kommunens beteckning, vann laga kraft den 14 december 1998. Genomförandetiden har gått ut.

För det nu aktuella planområdet (Gavotten 1) innebär den gällande detaljplanen markanvändning för detaljhandel, parkering, plantering och ett två meter högt plank mot norr och ett 1,1 meter högt plank kring den egna parkeringsplatsen. Byggrätten omges av prickmark (mark som inte får bebyggas) samt planteringar. Byggnadshöjden är i huvudsak fem meter. En del av byggrätten utgörs endast av garage och uthus med högsta byggnadshöjd 5 meter. En utbyggnad mot Dalgatan får ha begränsad höjd, angiven över nollplanet och högst 10 grader taklutning. Utfartsförbud råder mot Rosgatan och Dalgatan. Parkeringen inom Gavotten 1 löser en del av fastighetens parkeringsbehov.

För en mindre del av planområdet utgör marken allmän platsmark (gång- och cykelväg samt plantering).

För omgivande mark närmast planområdet anger den gällande planen allmän platsmark (gator och en gång- och cykelväg, plantering samt park) och kvartersmark för parkeringsändamål.

Omgivande kvartersmark längre från planområdet är planlagt för bostäder, detaljhandel, samlingslokaler och centrumverksamheter.

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

Plan- och miljönämnden har 2014-10-16, § 159 beslutat att nämnden är beredd att medverka till att en ny detaljplan upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet uppvisar en mindre nivåskillnad mellan Dalgatan och Verkstadstorget. Skillnaden har tagits upp i slänter närmast Dalgatan.



Dalgatan till vänster och planområdet till höger med plantering och staket mot nuvarande kundparkering.

Nuvarande byggnad avgränsas mot Rosgatan och Dalgatan med gräsplanteringar och träd inom kvartersmarken. Norr om planområdet finns träd inom den allmänna platsmarken som avgränsar gång- och cykelvägen. Inom Verkstadstorget, öster om planområdet, finns en mindre plantering med sittbänkar. Området ägs av kommunen.

I samband med utbyggnaden kommer befintliga träd inom Gavotten 1 mot Dalgatan och Rosgatan att behöva tas ner. Träden mot Rosgatan utgör inte något biotopskydd, då stamdiametern understiger 20 cm för tre av de fem träden. Borttagna träd bör ersättas av spaljéarrangemang på de nya fasaderna. I planförslaget har området med bestämmelsen för gång och cykel utökats genom att ianspråkta mark inom nuvarande Gavotten 1. De träd som befinner sig norr om fastigheten Gavotten 1, utmed Järnvägsgatan, kommer därmed få ett utökat utrymme för rötter och krona. Avgränsningen av den planerade inlastningen med ett plank bedöms inte påverka träden negativt. Några åtgärder bedöms därmed inte behöva ske inom Gavotten 1 för att säkerställa trädens fortsatta bestånd.



Del av parken inom Verkstadsstorget.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts på platsen för tillbyggnaden. Marken består under ett lager av asfalt av 0,5-1 meter bärlager av grusig sand. Därunder finns 1-1,5 meter fast sandig grusig silt närmast fasaden och i övrigt fast siltig morän.

Fri vattenyta har konstaterats i tre punkter med en variation mellan +93,3 och +93,9 meter.

Grundläggning kan utföras med separata plattor eller en långsträckt platta på dränerande och kapillärbrytande lager på naturlig fast silt eller siltig morän. Flytjordsproblem kan förekomma vid schaktning.

Förorenad Mark

Några indikationer på föroreningar i marken har inte framkommit under planarbetet.

Radon

Området klassas som eventuellt högriskområde 2, alunskiffer i jordarterna. Grundläggning bör därmed ske radonsäkert och radonskyddande. Radonmätning kan eventuellt bli aktuellt under kommande bygglovske.

Risk för skred/höga vattenstånd

Några indikationer för att risk för skred eller höga flöden förekommer inom planområdet finns inte.

Fornlämningar

Några fornlämningar är enligt Länsstyrelsen inte kända inom den föreslagna byggrätten. Marken är asfalterad och används som parkering. Om något av arkeologiskt intresse skulle påträffas i samband med schakt- eller markarbeten ska kontakt genast tas med länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet innehåller inga bostäder och omges av enfamiljsbostäder i två våningar mot söder och väster. Mot norr finns flerbostadshus i två våningar. Öster om Verkstadstorget finns en fastighet för bl.a. bostadsändamål.



Till vänster bostäder norr om planområdet, befintlig inlastning syns till höger i bild.

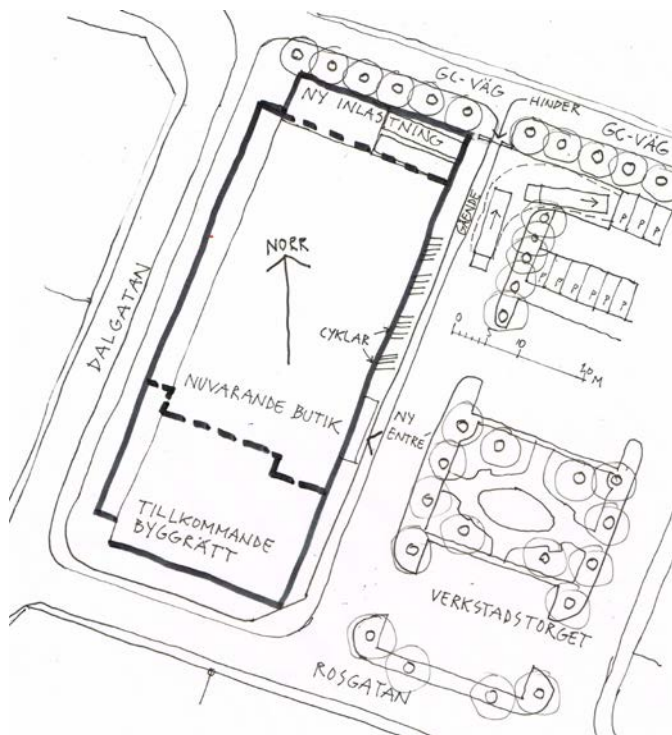
Till höger bostäder utmed Dalgatan, planområdet syns till höger i bild.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns en livsmedels- och dagligvarubutik, Östenssons livs. Butiken har en bruttoarea om cirka av 1300 kvm. Inom planområdet finns en bankautomat som ska finnas kvar.

Planområdet föreslås få en utökad byggrätt för detaljhandel. Med detaljhandel avses handel med varor och tjänster för allmänheten. Butiken kommer efter tillbyggnaden att ha en bruttoarea om cirka 1900 kvm. Utöver detta blir den nya inlastningen under tak cirka 200 kvm.

Antalet sysselsatta inom planområdet är idag 20-25 personer och detta kan komma att utökas till cirka 25-30 personer efter utbyggnaden.



Bilden visar en enkel översikt över planområdet med befintliga och tillkommande byggnadsytor, samt inlastning.

Byggrätt för butiksentré, skärmtak över bankomat och kundvagnar mm har införts på plankartan i ett område mot Verkstadstorget med en sammanlagd begränsad yta av 50 kvm byggnadsarea och en högsta byggnadshöjd av 4 meter.

Butiksentrén bör utformas så att besökare till och från butiken är säkra med hänsyn till närheten till passerande fordon.

Offentlig Service

Planen bedöms inte direkt påverka behovet av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler m.m.

Kommersiell Service

Kring Verkstadstorget och Östermalmsgatan finns Verkstadscentrum, som utgör ett stadsdels centrum och som enligt den fördjupade översiktsplanen för Duvedal och Bondebacka ska bibehållas och ges möjlighet till fortsatt utveckling.

Öster om Verkstadstorget finns fastigheten Ringdansen 1 med markanvändning för handel och samlingslokaler. Inom fastigheten bedriver ett bageri sin verksamhet med tillhörande försäljning.



Till vänster del av Ringdansen 1, till höger syns Ringdansen 2 i bakgrunden.

Längs med Verkstadstorgets sydöstra del finns fastigheten Ringdansen 2, inom vilken markanvändningarna detaljhandelsändamål och bostäder är tillåtna.

Cirka 100 meter sydost om planområdet på andra sidan Östermalmsgatan, finns en livsmedels- och dagligvarubutik.

Tillgänglighet

Planområdet och detaljplanen innebär goda förutsättningar för att uppnå en god tillgänglighet. Slutligt prövas hur tillgängligheten kan tillgodoses i samband med prövning av bygglov eller bygganmälan.

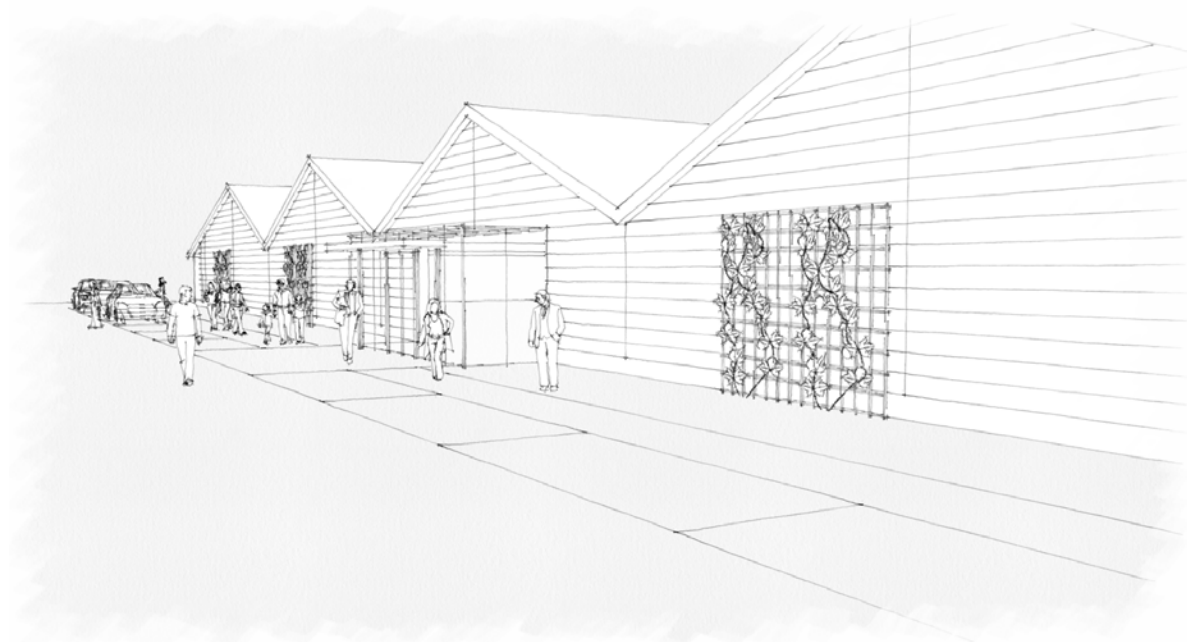
Byggnadskultur och gestaltning

Någon kulturhistoriskt värdefull byggnad finns inte inom planområdet. Byggnaden inom planområdet gör ett prydligt intryck och bildar tillsammans med torget och omgivande trädplanteringar en trivsamt och ordentlig miljö.

Tillbyggnader och förändringar av den befintliga byggnaden bör ske med beaktande av dess nuvarande karaktärsdrag. Befintligt utseende och tak- och fasadmateriell bör i allt väsentligt bevaras och återanvändas vid de yttre förändringarna.



Planområdet till vänster och Verkstadstorget till höger



Perspektivbild som visar förslag till utformning av den nya butiken sett från Verkstadstorget, Henningsson Arkitektkontor.

Rekreation

Lek och rekreation

Utanför planområdet, inom Verkstadstorget, finns en mindre park med sittplatser för rekreation. Denna sköts av kommunen.

Gator och trafik

Biltrafik

Sydost om planområdet finns en infartsgata till Motala centrum, Östermalmsgatan. Från denna nås planområdet via lokalgatan Rosgatan. Från Rosgatan nås också Verkstadstorget som utgör en markparkering med en mindre park. Planområdet gränsar mot öster till Dalgatan samt mot norr till Järnvägsgatans förlängning i form av en allmän gång- och cykelväg. Järnvägsgatan, till omkring

1930 kallad Englandsgatan, är en av de äldsta gatorna i området och anlades ursprungligen som transportväg till Motala Verkstad.

Hastigheten på Verkstadstorget samt på Rosgatan och Järnvägs-gatan är 30 km/tim. Även hastigheten på Dalgatan är 30 km/tim. Från planområdets södra del och upp längsmed Dalgatan råder genomfartsförbud för motorfordon.

Det omgivande gatunätet kommer inte att förändras som en följd av detaljplanen.

Gång- och cykeltrafik

Norr om planområdet finns en allmän gång- och cykelväg som är kantad av träd på den ena sidan. Vägen är viktig länk mellan stadsdelen Motala Verkstad och övriga stadsdelar. Planområdet kantas av trottoarer både längs med Verkstadstorget, Rosgatan och Dalgatan.

Inom planområdet, i anslutning till entrén, finns en cykelparkering som bedöms tillräcklig för fastighetens behov. Cykelparkeringen kan vid behov utökas utmed butikens långsida mot Verkstadstorget.



Gång- och cykelvägen norr om planområdet med planområdet till höger i bild.

Kollektivtrafik

Östermalmsgatan trafikeras av busslinjer lokalt inom Motala samt trafik mellan Motala – Borensberg – Linköping. En hållplats finns cirka 100 meter öster om planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Idag finns en parkeringsplats med 20 platser inom Gavotten 1 för besökande kunder till butiken. Inom Verkstadstorget finns en kommunal parkering med plats för 58 bilar. Utmed Verkstadstorgets utfartsgata längs Östenssons fasad finns dessutom plats för ca 5 kantstensparkeringar. På motsvarande sida av Verkstadstorget, längsmed fastigheterna Ringdansen 1 och 2, finns plats att iordningsställa ytterligare ca 4 kantstensparkeringar. Ringdansen 1 och 2 har i övrigt ett antal parkeringsplatser inom egen fastighet för den egna verksamheten men är till viss del även beroende av kommunens parkering på Verkstadstorget.

Planförslaget innebär att de 20 parkeringsplatserna inom Gavotten 1 försvinner för att ge plats till butikens tillbyggnad. Eventuellt kommer ett fåtal parkeringsplatser även försvinna inom Verkstadstorget. Detta är dock beroende av hur man i ett senare skede väljer att utforma in- och utlastningen.



Till vänster infarten till Verkstadstorgets parkering, till höger parkeringen närmast gång- och cykelvägen med inlastningen i fonden.

Parkeringsbehovet ökar genom tillbyggnaden. En bedömning av parkeringsbehovet innebär att totalt cirka 47 parkeringsplatser ska upplåtas åt fastighetsägaren Panark AB. Bedömningen grundas på att planområdet är beläget i ett halvcentralt läge och att man därför kan använda en parkeringsnorm mellan centralt och perifert läge, i detta fall en norm som innebär 25 platser per 1000 kvm bruttoarea för livsmedelshandel.

Inom Motala centrum krävs 15 platser per 1000 kvm bruttoarea för livsmedelshandel och i externa lägen 35 platser per 1000 kvm bruttoarea för det samma.



Nuvarande inlastning mot Verkstadstorget, gång- och cykelvägen till höger.

Dessa 47 platser kan lösas inom Verkstadstorget genom att fastighetsägaren Panark AB tecknar ett nyttjanderättsavtal med kommunen. Verkstadstorget ska även i framtiden vara tillgängligt för allmän parkering.

Inlastning sker idag inom planområdets norra del med plats för två samtidigt parkerade varubilar. Där finns också två komprimatorer för sopor och emballage. Inlastningen nås via Verkstadstorget genom backningsrörelser. Backningsmanövern medför en konflikt med gång- och cykeltrafikanter som passerar mellan gång- och cykelvägen i Järnväggsgatans förlängning och butikens entré. Idag sker cirka 15 besök av varutransporter varje vardag. Dessa sker mest frekvent under förmiddagar. Under helger förekommer ett fåtal varuleveranser per dag. Antalet angörande lastbilar beräknas vara det samma även efter tillbyggnationen.

Inlastningen föreslås vara kvar på nuvarande plats men får en annan utformning i syfte att skydda omgivningen från buller. Inlastningen ska även i fortsättningen rymma två samtidigt uppställda

lastbilar mot lastkajen, lastkaj och komprimatorer samt en påbyggnad eller tillbyggnad till lastkajen. Ett bullerskyddande plank på lägst 2,5 meter och högst 4,0 meter i höjd ska placeras så det avgränsar inlastningen mot gång- och cykelvägen. Komprimatorer hämtas från Dalgatan och körs bort via Järnväggsgatan, cirka en gång i månaden. Nedanstående figur visar hur inlastningen kan disponeras.

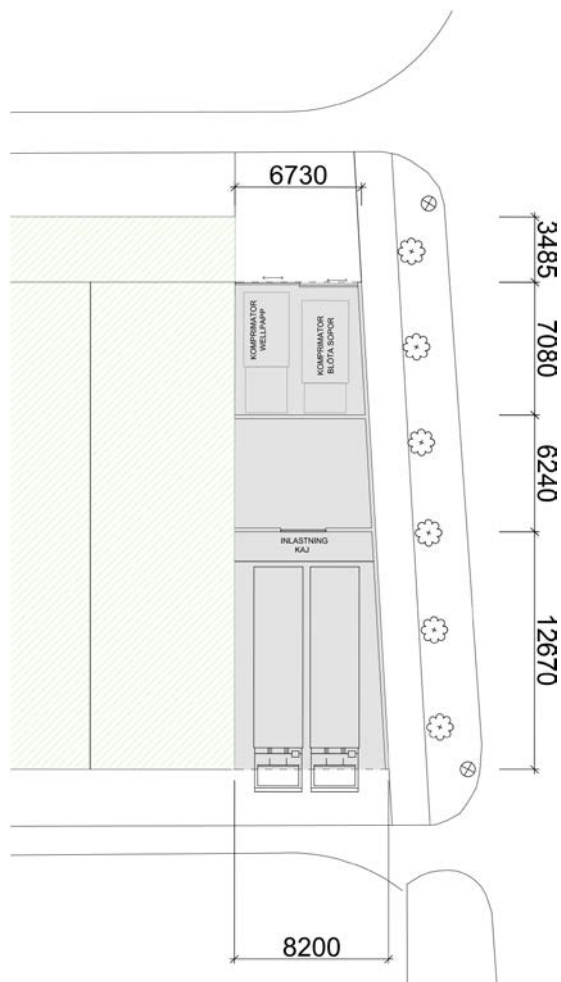


Bild som visar förslag till inlastning (till höger i bild), Henningsson Arkitektkontor.

Hur biltrafik och inlastningstrafik ska ske inom Verkstadstorget (utanför själva planområdet) regleras av kommunen genom skyltning. Två olika förflyttningssmönster för trafiken inom torget har diskuterats under planarbetet. Östenssons önskemål är att utfartstrafik från Verkstadstorget passerar ut genom den västra utfarten till Rosgatan. Det förslag som kommunen förordar innebär att utfartstrafik från torget ut till Rosgatan passerar ut genom den östra utfarten. Vilken lösning man väljer påverkar inte planutformningen och påverkas inte av planutformningen och kan således avgöras på annat sätt än genom detta planförfarande. Gemensamt för båda lösningarna är hur inlastningstrafiken sker närmast inlastningen.

Lastbilar kör i båda lösningarna inom Verkstadstorget förbi inlastningen och fram till ett från annan trafik avgränsat utrymme inom nuvarande parkering. Från denna plats backar lastbilen in i inlastningen. Vid backningen korsas gångförbindelsen mellan gång- och cykelvägen och butiken. Efter inlastningen kör lastbilen ut mot Rosgatan enligt något av de två diskuterade rörelsemönstren. För att öka trafiksäkerheten för gående bör någon form av hinder för gående

sättas upp mellan gång- och cykelvägen och utrymmet framför inlastningen. Var hindret ska placeras och hur det ska utformas regleras inte i detaljplanen.

Störningar

Bullerutredning

Tyréns har genomfört en bullerutredning, rapport 2015-08-04, för att påvisa hur den i samrådshandlingen föreslagna ändrade angöringen till varuintaget påverkar ljudnivåerna längs Dalgatan och Rosgatan samt bostadshusen norr om planområdet inom fastigheten Kvarnstenen 1. Delar av bullerutredningen är inte längre aktuell, eftersom inlastningen nu föreslås ske via Verkstadstorget, så som sker idag, dock med vissa ändrade förhållanden. De ökade bullervärden som har redovisats utmed Dalgatan och Rosgatan är därmed inte längre aktuella. Bullerutredningen är relevant för inlastningssituationen och hanteringen av komprimatorer. Bullerutredningen tillämpas därför endast på utformningen av den nya inlastningen.

Bullerberäkningen redovisar ljudnivåer från varumottagning, trafik till varumottagning kombinerat med nuvarande trafik samt ljudnivåer med bullerskyddande åtgärder vid inlastningen utifrån förslag till förändrad trafiksituation. Beräkningen visar ekvivalenta och maximala värden. Vid beräkningsgrunderna för trafik till varumottagning har man utgått från 15 lastbilar per vardag, dagtid. En leverans till butiken kan behöva ske under nattperioden och några leveranser på lördag, söndag och helgdag.

Nedan följer en sammanfattning bestående av utdrag ur rapporten.

Riktvärden - verksamhetsbuller från inlastning och varuintag

För buller från lastning/lossning och transporter inom ett verksamhetsområde gäller naturvårdsverkets riktvärden som sedan april 2015 beskrivs i Naturvårdsverkets rapport 6538.

Enligt rapporten uppgår gränsvärdena för olägenhetsbedömning vid bl.a. bostäder till 50 dBA vardag 06-18, 45 dBA kväll kl. 18-22 vardag samt lör-, sön- och helgdag 06-18, samt 40 dBA nattetid 22-06, ekvivalenta nivåer. För olägenhetsbedömning nattetid uppgår maximala värden till 55 dBA.

För industribuller vid nybyggnad av bostäder finns ett motsvarande regelverk i Boverkets rapport 2015:21.

Riktvärden - trafikbuller

Från 1 juni 2015 trädde nya riktlinjer i kraft gällande buller vid bostadsbyggnader. Bland annat anges att riktvärdet för spår- och vägtrafikbuller för bostäder större än 35 m² fortfarande är 55 dBA (ekvivalent ljudnivå) och att avstegsfall kan tillämpas om ljudnivån vid fasad överstiger denna nivå. På en tystare sida ska ljudnivån vid fasad då inte överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå och nattetid (kl. 22-06) inte överstiga 70 dBA maximal ljudnivå vid (minst) hälften av bostadsrummen. För bostäder mindre än 35 m² tillåts 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Med bostadsrum avses rum för daglig samvaro, och rum för sömn. Exempelvis kök (utan matplats), hall, förråd och våtutrymmen räknas alltså inte som bostadsrum.

Om uteplatser anordnas i anslutning till bostäderna ska buller från trafik inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Ljudtoppar får dock förekomma över 70 dBA upp till fem gånger per timme men då högst 80 dBA (maximal ljudnivå) mellan klockan 06-22. Om det finns fler än en uteplats gäller kraven för minst en av dem. Denna kan vara gemensam för flera bostäder eller enskild.

Beräkningsgrunder

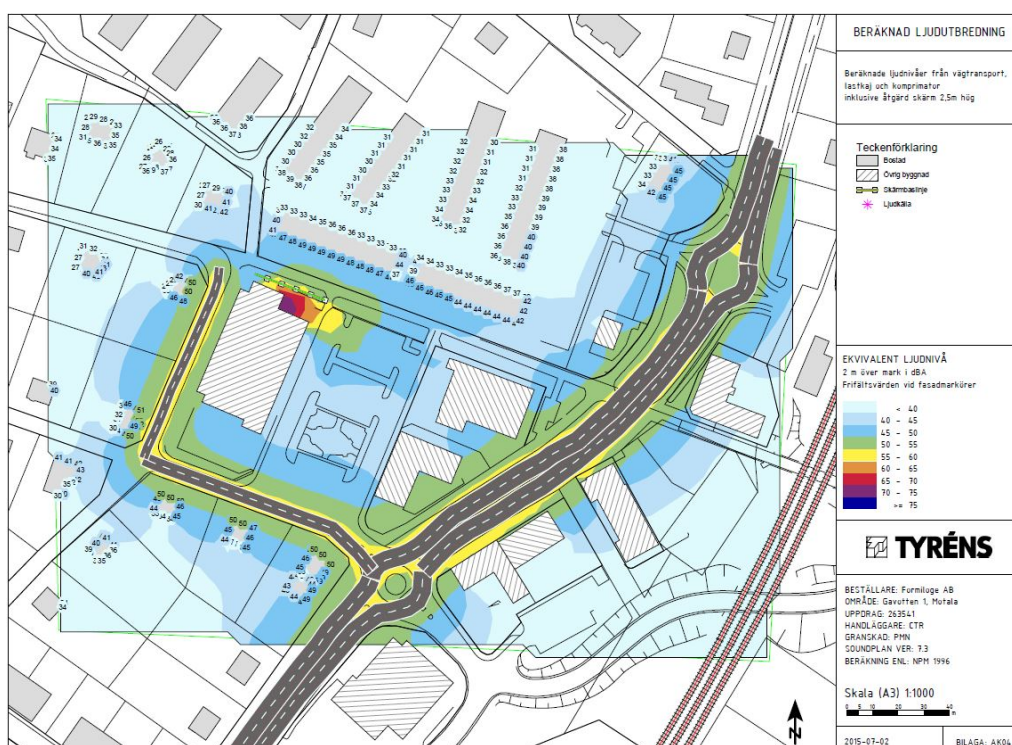
Normalt bedöms endast transporter inom en industritomt efter krav på industribuller och så fort transporter sker på en kommunal väg brukar trafikbullerriktvärden gälla. I detta fall har det buller

som härstammar från fastigheten Gavotten 1 beräknats utifrån riktlinjerna för industribuller och det buller som härstammar från omgivande vägar beräknats utifrån riktlinjerna för trafikbuller.

Beräknade ljudnivåer från trafik och industri har separata riktvärden och bedöms var för sig, det är alltså inte ett summerat värde som blir relevant för jämförelse med något riktvärde, i de fall en fastighet exponeras för både trafik och industribuller är det dock värt att notera detta i den samlade bedömningen.

Bedömning av verksamhetsbuller, ekvivalenta ljudnivåer

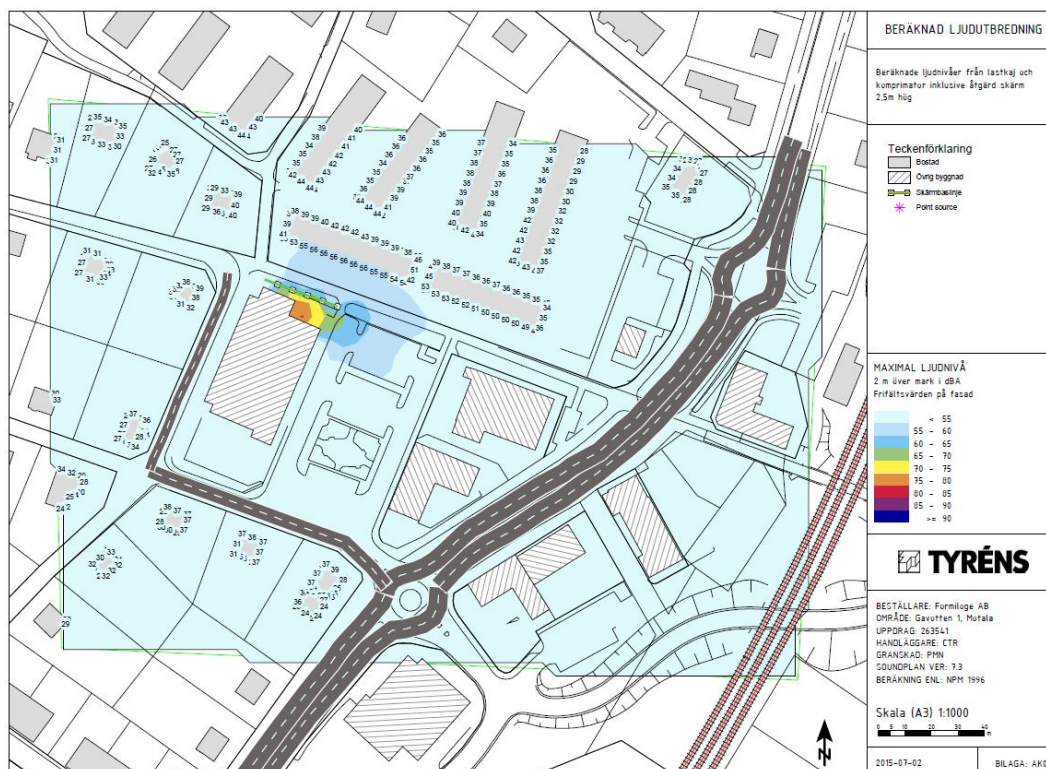
Resultaten visar ekvivalenta ljudnivåer under dagperioden på upp till 52 dBA från verksamheterna kring butiken och lastkajen utan åtgärd. Detta skall jämföras med riktvärdet 50 dBA varför en bullerskärm vid lastkajen föreslås. Beräkningar av verksamhetsbuller inklusive åtgärd visar en ljudnivå på 49 dBA vid den fasad inom Kvarnstenen 1 som är närmst exponerad för ljud från lastkajen (bilaga AK04).



Bilaga AK 04. Ljudnivåer från tillkommande vägtransporter, lastkaj och komprimator inklusive åtgärd. Ekvivalent nivå, Tyréns

Bedömning av verksamhetsbuller, maximala ljudnivåer

Inklusive den föreslagna åtgärden beräknas ljud från lastning och komprimator ge upphov till som mest 56 dBA maximal ljudnivå (bilaga AK09) vid de närmsta fasaderna till Kvarnstenen 1 jämfört med 59 dBA utan åtgärd. Riktvärdet 55 dBA nattetid bör kunna klaras annat än vid enstaka tillfällen vid fasaden till Kvarnstenen 1, för att förslaget skall kunna bedömas kunna klara Naturvårdsverkets riktvärden. Följer man texten från Boverket räcker det att 55 dBA maximal ljudnivå klaras för en skyddad sida. Med den föreslagna skärmen inklusive ett ljudabsorberande skärmtak kan 55 dBA från lastning och komprimator innehållas på båda sidor av Kvarnstenen 1.



Bilaga AK 09. Ljudnivåer från lastkaj och komprimator inklusive åtgärd. Maximal nivå, Tyréns

Bedömning av trafikbuller, ekvivalenta ljudnivåer

Nuvarande ljudnivå i fasad från trafik utmed Dalgatan och Rosgatan beräknas till 50-62 dBA ekvivalent värde (bilaga AK01). Dessa nivåer bedöms inte påverkas av planförslaget.

Nuvarande ljudnivå i fasad från trafik utmed Dalgatan och Rosgatan beräknas till 74-76 dBA maximalt värde. Dessa nivåer bedöms inte påverkas av planförslaget.

Åtgärder för att minska störningar

I storleksordningen en leverans till butiken kan behöva ske under nattperioden och en till två leveranser på lördag, söndag och helgdag. Enstaka leveranser under dessa perioder kommer inte att ge några urskiljbara ekvivalenta ljudnivåer och räknas heller inte som ett tillräckligt underlag för maximalnivåberäkning (4 händelser krävs för att det ska räknas som en dimensionerande nivå) men kan förstås bli märkbar för de närmaste boende. I rapporten rekommenderas en 2,5m hög skärm i den norra fastighetsgränsen som bör kompletteras med ett tak över lastkajen, båda ytorna bör förses med kraftigt ljudabsorberande skikt.

Övriga åtgärder som kan minska bullerpåverkan på omgivningen samt öka närboendes acceptans för eventuella störningar är:

- Tydlig information till inblandade parter är en viktig faktor som ökar förståelsen för verksamheten och dess funktioner.
- Planering av transporter för att undvika vissa tider eller för många fordon i tät följd
- Information till förarna om ev. lägre hastigheter och trafikhänsyn i närheten av butiken

Sammanfattningsvis kommer trafiksituation och buller inte ändras p.g.a. planförslaget. Åtgärder som förbättrar bullersituationen kommer att genomföras i form av ljudisolerande plank och skärmtak. Med den föreslagna skärmade åtgärden, ett ljudabsorberande skärmtak och ev. övriga anpassningar enligt denna text bedöms gällande krav på ljudmiljö kunna klaras.

Trafiksäkerhet vid inlastning

Genom åtgärder så som skyltning och ev. omDispositionering av trafikytor inom Verkstadstorget kan den konflikt som uppstår mellan oskyddade trafikanter och backande fordon minskas. Vilka åtgärder som blir aktuella beslutas i senare skede.

Det hinder eller avskärmning för gående som sätts upp mellan gång- och cykelvägen och utrymmet vid inlastningen syftar till att minska konflikten mellan oskyddade trafikanter och lastbilar.

Komprimatorerna föreslås liksom i samrådsförslaget att hämtas via Rosgatan/Dalgatan för att sedan köras ut via Järnväggsgatan. Rörelsen innebär att uppsikt måste hållas över den trottoar längsmed Dalgatan som lastbilen backar över. Fördelaktigt med denna lösning är att utrymme skapas för två stycken samtidigt parkerade lastbilar vid lastkajen som löper mot Verkstadstorget. Detta minskar risken för köbildning och störningsmoment vilket innebär att en bättre uppsikt kan hållas mot den gång och cykelbana som lastbilarna korsar.

Avfallshantering

Störningar kan förekomma i form av buller, lukt och skadedjur. Hämtning av komprimerat avfall beräknas ske en till två gånger per månad. Butiken ansvarar för sitt lokala omhändertagande av avfallet så att inga obehag ska uppkomma gentemot närboende. Avfallshanteringen kommer fortsatt att ske inom ett visuellt avgränsat område.

Fläktar, kylaggregat och kompressorer

Buller från olika slag av maskinell utrustning till byggnaden behandlas som industribuller och får inte orsaka störningar mot omgivningen. Om störningar uppstår krävs åtgärder såsom utbyte av maskiner eller inkapsling av störningskällan.

Ljus

Skyltar placeras och utformas enligt kommunens riktlinjer för skyltning, antagna av Plan- och miljönämnden 2012-10-25. Varuintagets ljuskällor föreslås avskärmas mot omgivningen så att inte störande ljus kan påverka omgivningen på ett oacceptabelt sätt. Ljus från varubilar på väg mot inlastningen avskärmas mot omgivningen genom den befintliga häck som avgränsar parkeringen.

Vatten

Recipient för dagvatten från planområdet är sjön Boren. Dagvattenhanteringen berör grundvattenförekomsten SE 648851- 146082 Motala-Klockrike. Planförslaget bedöms inte negativt påverka möjligheten att uppnå god status beträffande grundvattenförekomsten.

Vattenkvaliteten beräknas uppnå god kemisk nivå 2021. Då fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet medför planförslaget inte någon hög risk för negativ påverkan på yt- och dagvatten. Den aktuella fastigheten består i dagsläget främst av hårdgjorda ytor i form av butiksbyggnad och asfalterad parkeringsyta. Möjligheterna att lokalt omhänderta dagvatten är således begränsade i dagsläget. En utökad bygg rätt inom området innebär därmed inga stora förändringar i detta hänseende och kan inte sägas negativt påverka grundvattenförekomstens status.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten, avlopp och dagvatten med anslutningspunkter vid fastighetsgräns. En brandpost inom Verkstadstorget behöver flyttas västerut på Järnväggsgatan och en spolpost på Verkstadstorget bör om möjligt iordningsställas som brandpost. Dagvatten

från fastigheten släpps via det kommunala dagvattennätet ut i Motala ström, nedströms kraftverket (avrinningsområde 32).

Den ökade takytan ökar dagvattenutsläppet från det som släpps idag. Fastigheten Gavotten 1 har små möjligheter att via marken omhänderta eller fördröja dagvatten annat än i de smala planteringszoner som omger fastigheten. Fastigheten ska dock minst fördröja den ökade dagvattenavrinningen från fastigheten innan det går till det kommunala dagvattenledningsnätet.

Detta kan ex. ske genom stenkista eller genom att dagvatten leds över till Verkstadstorget till fördröjning inom kommunens mark. Dagvatten från taken inom fastighetens norra del kan förslagsvis ledas ned på kommunal parkmark inom den angränsade fastigheten Innerstaden 1:240. En sådan åtgärd bör ske i överenskommelse mellan fastighetsägare och kommun.

Värme

Butiken är inte ansluten till fjärrvärme och utnyttjar överskottsvärme från kyldiskar m.m. för uppvärmning av byggnaden. Utredning pågår om butiken ska anslutas till fjärrvärme.

EI

Planområdet är anslutet till angränsande elförsörjningssystem. Distributör är Vattenfall Eldistribution AB. Vattenfall Eldistribution AB har befintliga ledningar utmed Dalgatan inom fastigheten, dessa kan ligga inom kvartersmark. Då ledningarna är för lågspänning och endast försörjer planområdet bedöms inte något skydd behövas i planförslaget.

Något behov av transformatorstation inom planområdet finns inte.

Tele och bredband

Skanova har telekablar utmed och inom planområdet och Dalgatan. Befintlig kabelbrunn med anslutande kablar ligger inom Gavotten 1 men påverkas inte av föreslagen byggrätt.

Avfall

Butiken har en omfattande avfallshantering. Två komprimatorer används för omhändertagande av avfall från butiken. Dessa innehåller olika typer av fraktioner (brännbart och wellpapp) och töms med olika intervall beroende på vilken sorts avfall de innehåller.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget strider inte mot riksintressen, kap 3 och 4 Miljöbalken eller mot miljökvalitetsnormer, kap 5 Miljöbalken.

De miljömässiga konsekvenserna av planförslaget bör bli att butikens tillbyggnad skapar en miljömässigt bra hantering av varor, utsläpp, avfall och energiåtgång. En konsekvens bör bli att störningar från inlastningen minskar till en acceptabel nivå med hänsyn till trafikbuller och trafiksäkerhet.

Buller från fläktar, kylanordningar m.m. ska uppfylla uppställda krav för omgivningspåverkan.

De ekonomiska konsekvenserna bör vara positiva då man utnyttjar befintlig infrastruktur och en befintlig byggnad och verksamheten kan fortsätta där den bedrivs.

De sociala konsekvenserna bör vara positiva då en närbutik betyder mycket för de kringboende. Butiken har ett strategiskt läge för såväl de som färdas till fots eller cykel som de som är bilburna eller åker kollektivt. Inom rimligt gångavstånd till butiken bor och verkar ett betydande antal människor.

Buller

Verksamhetsbuller från en ändrad inlastning samt trafikbuller från en i samrådsskedet diskuterad ändrad tillfart till inlastningen via Dalgatan har föranlett att en bullerutredning har utförts. Inlastningen kommer inte att kunna ske från Dalgatan utan ska ske som idag, via Verkstadstorget. Bullersituationen kommer därmed inte att ändras utmed Dalgatan, Rosgatan eller Järnvägsgatan.

I storleksordningen sker 15 leveranser till butiken dagtid vardagar. En leverans till butiken kan behöva ske under nattperioden och en - två leveranser på lördag, söndag och helgdag. Komprimatorer kommer att tömmas från Dalgatan cirka en - två gånger per månad. Enstaka leveranser under dessa perioder kommer inte att ge några urskiljbara ekvivalenta ljudnivåer och räknas heller inte som ett tillräckligt underlag för maximalnivåberäkning (4 händelser krävs för att det ska räknas som en dimensionerande nivå) men kan förstås bli märkbar för de närmaste boende.

I rapporten rekommenderas en 2,5m hög skärm i den norra fastighetsgränsen som bör kompletteras med ett tak över lastkajen, båda ytorna bör förses med kraftigt ljudabsorberande skikt. Bullerutredningen föreslår dessutom några ytterligare åtgärder som kan minska bullerpåverkan på omgivningen samt öka närboendes acceptans för eventuella störningar.

Med den föreslagna skärmande åtgärden, ett ljudabsorberande skärmtak och ev. övriga anpassningar enligt bullerutredningen bedöms gällande krav på ljudmiljö kunna klaras.

Samlad bedömning

En miljöbedömning ska 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

Planförslaget handläggs enligt reglerna för standardförfarande, vilket innebär att handläggningen gentemot berörda sakägare delas upp i ett samrådsskede och granskningsskede. Något politiskt beslut krävs inte för att ställa ut planförslaget för granskning.

Preliminära datum och tider för planförfarandet återges nedan:

(PMN = Plan och miljönämnden)

Samrådsbeslut, PMN	20 augusti 2015
Samråd	31 augusti – 28 september
Granskning/Godkännande	29 augusti 2016 – 12 september 2016
Antagande	15 december 2016
Laga kraft	ca 4 veckor efter antagande, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

Planområdet omfattar allmän platsmark i den norra delen, då området för gång och cykel utökas cirka två meter i bredd genom att motsvarande del kvartersmark försvinner. Samtidigt tas en mindre del av den allmänna platsmarken mot Dalgatan i anspråk för kvartersmark för att bortforsling av komprimerade sopor ska kunna ske från varuinlastningen.

Motala kommun är huvudman för omgivande allmän platsmark.

Ledningar

Motala kommun är huvudman för vatten- och avloppsnätet i omgivande gatumark. En brandpost inom Verkstadstorget behöver flyttas västerut på Järnväggsgatan och en spolpost på Verkstadstorget bör om möjligt iordningsställas som en ytterligare brandpost.

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

Ev. 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 i huvudsak kvartersmark för handel. En mindre del kvartersmark tillkommer mot Dalgatan och en remsa kvartersmark avstås i den norra delen mot gång- och cykelvägen.

Parkeringen inom Verkstadstorget ska fortsatt vara allmänt tillgänglig.

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

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och Panark AB.

I detta avtalas om fastighetsreglering mellan kommunen och Panark AB om överlåtelse av cirka 18 kvm allmän platsmark som ska övergå till kvartersmark för detaljhandel samt cirka 75 kvm kvartersmark som ska övergå till allmän platsmark.

I exploateringsavtalet regleras kommunens kostnader för iordningsställande av åtgärder inom Verkstadstorget för att tillgodose ett avgränsat utrymme för inlastningstrafik framför inlastningen samt för att tillgodose krav på säkerhet för gående framför inlastningen.

I exploateringsavtalet regleras kommunens kostnader för flyttning av befintlig brandpost och uppgradering av befintlig spolpost till en brandpost.

Nyttjanderättsavtal

Ett nyttjanderättsavtal ska upprättas mellan Motala kommun och Panark AB, om upplåtelse och nyttjande av 47 parkeringsplatser för butikens behov, inom Verkstadstorget.

Planavtal

Ett planavtal som reglerar kostnader för detaljplanen har upprättats mellan Motala kommun och byggherren Panark AB.

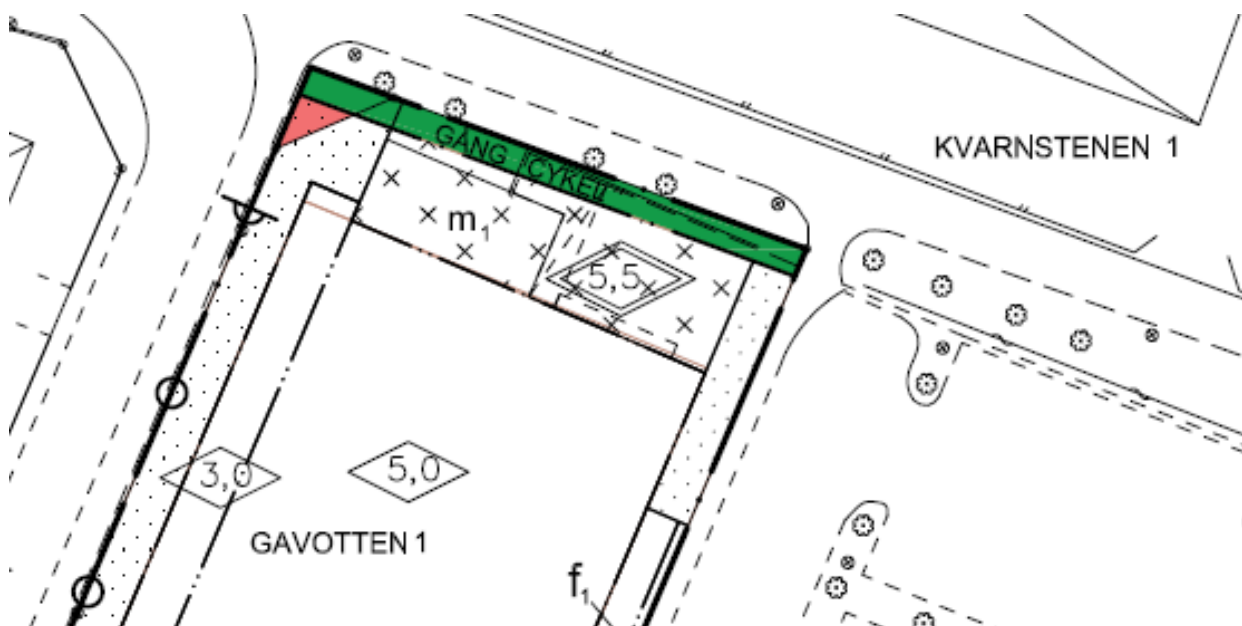
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsägare

Fastigheten Gavotten 1 ägs av Panark AB. Fastigheten Innerstaden 1:240 ägs av Motala kommun.

Fastighetsbildning

En fastighetsreglering ska efter planens laga kraft ske så att cirka 18 kvm av kommunens fastighet Innerstaden 1:240 överförs till Gavotten 1 och att cirka 75 kvm av Gavotten 1 överförs till kommunens fastighet Innerstaden 1:240 i enlighet med avtal. Se karta nedan.



På kartan markeras den mark som ska regleras över från kommunens fastighet Innerstaden 1:240 till fastigheten Gavotten 1 rosafärgat och den mark som ska regleras över från fastigheten Gavotten 1 till kommunens fastighet Innerstaden 1:240 grönfärgat.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planekonomi regleras i avtal mellan kommunen och Panark AB.

Annan ersättning

Kommunen tar ut en ökad avgift för VA enligt taxa i och med att verksamhetsytan ökar. Övriga ersättningar beskrivs under rubriken *Exploateringsavtal*.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

- Tyréns, rapport: Buller vid lastintag, Gavotten, Motala kommun, 2015-08-04.
- Ramböll, geoteknisk utredning Östenssons, Motala. MUR och PM Geoteknik. 2015-11-12.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har upprättats av planarkitekt Börje Mathiasson, Formiloge AB i samråd med kommunledningsförvaltningens samhällsbyggnadsenhet, genom planarkitekt Hedvig Edholm och mark- och exploateringsingenjör Cecilia Ågren och övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Hedvig Edholm
Planarkitekt

