

Planbeskrivning

Detaljplan för

Telegrafan 10, Centrum,

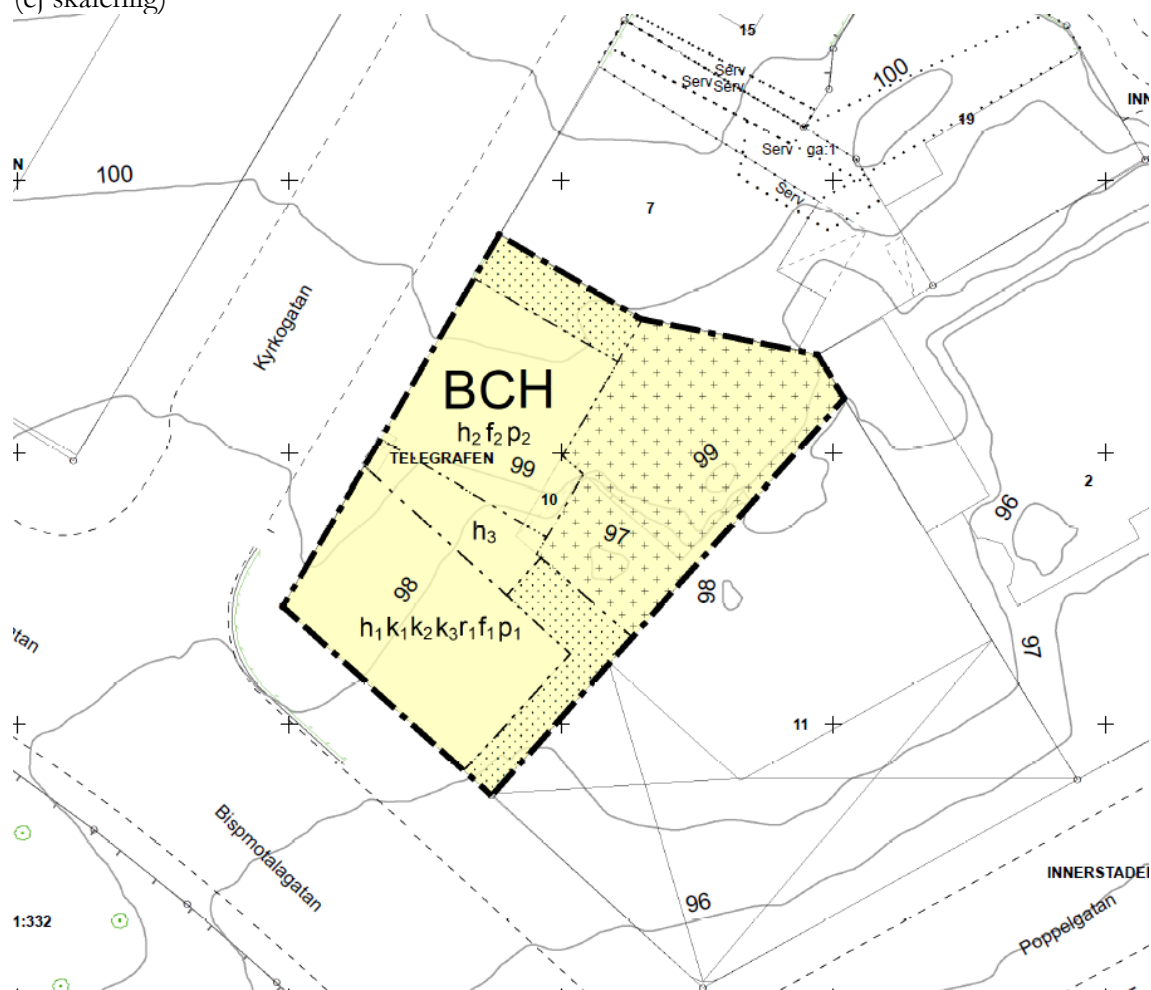
Motala kommun, Östergötlands län

ANTAGANDEHANDLING

Ärendenummer	SB-2022-28
Planens beteckning	DP701
Planförfarande	Standard planförfarande
Lagstiftning	Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Påbörjad	2023-01-25
Antagen av SBN	2025-08-20
Laga kraft	2025-09-13
Genomförandetid	5 år
Datum för upprättande	2025-02-07
Datum för senaste revidering	2025-06-15

PLANKARTA

(ej skalenlig)



PLANBESTÄMMELSELISTA

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

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

GRÄNSLINJER

■ ■ ■ Planområdesgräns

— — — Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

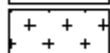
BCH Bostäder, Centrum, Detaljhandel

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad.



Marken får endast förses med komplementbyggnad och markparkering

Höjd på byggnadsverk

h₁

Högsta nockhöjd är 13,0 meter.

h₂

Högsta nockhöjd är 11,0 meter.

h₃

Högsta nockhöjd är 9,5 meter.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,0 meter

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 20 m²

Varsamhet

k₁

Byggnadens färgsättning, slätputsade fasad och takform ska bibehållas.

k₂

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

k₃

Byggnadens hörnkedjor, fönsteromfattningar och takgesims ska bibehållas.

Rivningsförbud

r₁

Byggnad får inte rivas.

Utformning

f₁

Takfönster och takkupor ska utformas med hänsyn till byggnadens värdebärande karaktärsdrag

f₂

Byggnad ska ha sadeltak

Placering

p₁

Byggnad ska placeras parallellt med Bispotalagatans och Kyrkogatans gatulinje

p₂

Byggnad ska placeras parallellt med Kyrkogatans gatulinje

GENOMFÖRANDETID

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

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

INNEHÅLL

Plankarta	2
Planbestämmelselista	3
Innehåll.....	5
1 Detaljplanens syfte	8
1.1 Syfte.....	8
2 Beskrivning av detaljplanen	9
2.1 Hela detaljplanen.....	9
2.2 Ärendeinformation	9
2.3 Motiv till planförfarande.....	10
2.4 Lägesbestämning.....	10
2.5 Befintlig miljö.....	11
2.6 Allmän platsmark	13
2.7 Kvartersmark.....	13
2.8 Genomförandetid	13
3 Motiv till detaljplanens regleringar	14
3.1 Motiv till regleringar.....	14
3.1.1 Användning av kvartersmark.....	14
3.1.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	14
4 Planeringsförutsättningar.....	18
4.1 Kommunala planeringsförutsättningar	18
4.1.1 Översiktsplan.....	18
4.1.2 Planprogram.....	19
4.1.3 Detaljplan	19
4.1.4 Kommunala beslut.....	19
4.2 Riksintressen	20
4.2.1 Totalförsvaret	20
4.2.2 Kulturmiljövård	20
4.2.3 friluftsliv	20
4.2.4 Natura 2000.....	21
4.3 Miljökvalitetsnormer	21
4.3.1 Luft	21
4.3.2 Vatten	21

4.3.3	Omgivningsbuller	22
4.4	Risker för människors hälsa och säkerhet	22
4.4.1	Föroreningar.....	22
4.4.2	Trafikbuller	23
4.4.3	Översvämning och skyfall	23
4.4.4	Ras och skred	24
4.5	Natur och miljö.....	24
4.5.1	Natur och vegetation	24
4.5.2	Geoteknik	24
4.5.3	Radon.....	24
4.5.4	Dagvatten.....	25
4.6	Kulturmiljö	25
4.6.1	Kulturhistorisk bebyggelsemiljö	25
4.7	Fysisk miljö.....	26
4.7.1	Stads- och landskapsbild.....	26
4.7.2	Gestaltning	27
4.8	Service	31
4.9	Trafik.....	31
4.9.1	Motortrafik.....	31
4.9.2	Gång- och cykeltrafik	31
4.9.3	Kollektivtrafik.....	32
4.9.4	Parkering.....	32
4.9.5	Utryckningstrafik	32
4.10	Teknisk försörjning.....	32
4.10.1	Vatten och spillvatten	32
4.10.2	Dagvatten	33
4.10.3	Fjärrvärme.....	33
4.10.4	El	33
4.10.5	Fiber och tele	33
4.10.6	Avfall	33
5	Konsekvenser	35
5.1	Kommunala planeringsunderlag.....	35
5.1.1	Ställningstagande om betydande miljöpåverkan.....	35
5.1.2	Undersökning om betydande miljöpåverkan	35
6	Genomförandefrågor	37

6.1	Organisatoriska frågor	37
6.1.1	Ansvarsfördelning	37
6.2	Mark- och utrymmesförvärv	37
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	37
6.3.1	Fastighetsägare	37
6.3.2	Fastighetsindelningsbestämmelser	37
6.3.3	Förändrad fastighetsindelning	37
6.4	Ekonomiska frågor	37
6.4.1	Planekonomisk bedömning	37
6.4.2	Planavtal	38
6.4.3	Planavgift	38
6.4.4	Ersättningsanspråk	38
6.5	Tekniska frågor	38
6.5.1	Utbyggnad vatten och avlopp	38
7	Planeringsunderlag	39
7.1	Kommunala planeringsunderlag	39
7.2	Utredningar	39

1 DETALJPLANENS SYFTE

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

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, detaljhandel och centrumverksamhet inom fastighetens befintliga bebyggelse med hänsyn till stadsbilden och bebyggelsens kulturhistoriska värde.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

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

2.1 HELA DETALJPLANEN

Genom att möjliggöra för bostäder i centrum, möjliggör detaljplanen för Motala att växa genom förtätning enligt gällande översiktsplan, ÖP 2040. Detaljplanen möjliggör för både bostäder, detaljhandel och centrumverksamhet i den befintliga bebyggelsen, för att skapa en flexibilitet för eventuella framtida behov i centrum.

Detaljplanen innebär att fastighetens huvudbyggnad får utökad användning, från endast handel till bostäder, handel och centrumverksamhet. Detaljplanen ökar därav möjligheten att tillskapa fler bostäder i den befintliga bebyggelsen.

Vid planens utformning har hänsyn tagits till rådande förhållanden inom och i närheten av planområdet, såsom kulturmiljö, gestaltning och stadsbild. Detaljplanen tar också hänsyn till fastighetens kulturhistoriska värde och säkerställer bland annat att byggnadens karaktärsdrag gällande färgsättning, fönster, fasad- och takutformning bibehålls. Eftersom huvudbyggnaden på fastigheten är q-märkt i gällande detaljplan har varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud införts för att säkerställa byggnadens karaktär och sällsynta inslag i stadsbilden.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan, ÖP 2040.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

2.2 ÄRENDEINFORMATION

Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Moment	Instans	Datum
Information om start	Samhällsbyggnadsnämnden	2023-01-25
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2025-02-26
Samrådstid		10 mars – 7 april 2025
Granskningstid		12 maj – 9 juni
Beslut om antagande	Samhällsbyggnadsnämnden	20 augusti 2025
Laga kraft		

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

Postadress: Motala kommun
Gemensam ledningsförvaltning/ Planenheten
591 86 Motala

E-post: samhallsbyggnad@motala.se

Under samråd- och granskningstiden fanns planförslaget, miljöbedömningen samt eventuella utredningar fysiskt tillgängliga i kommunhusets foajé, Drottninggatan 2, Motala under kontorstid samt på huvudbiblioteket i Folkets Hus, Repslagaregatan 1, Motala under bibliotekets öppettider.

Planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar fanns digitalt tillgängliga på kommunens hemsida under hela planarbetet.

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

2.3 MOTIV TILL PLANFÖRFARANDE

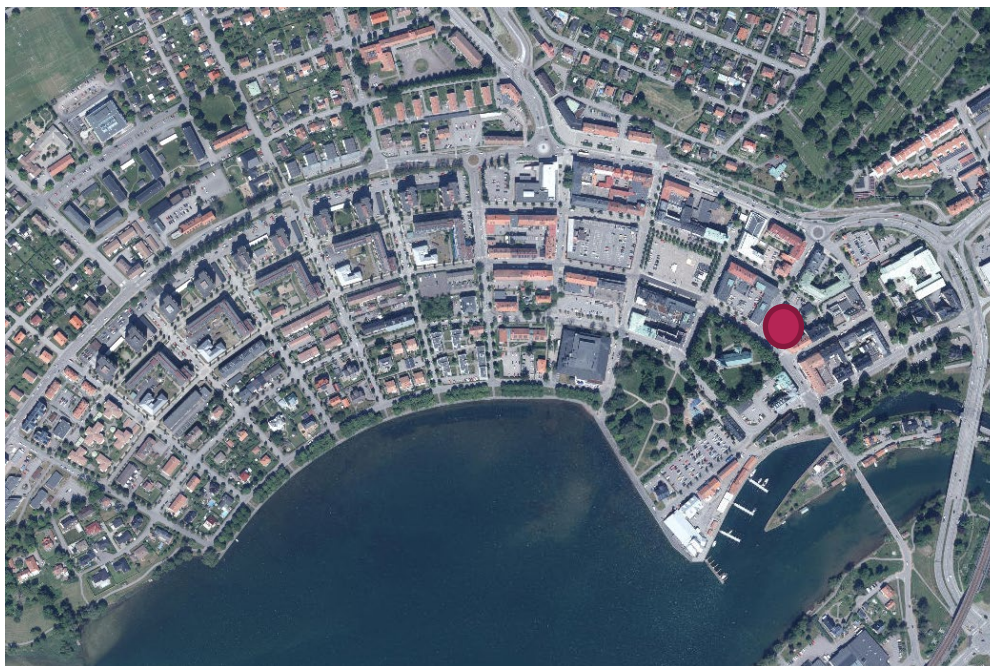
Standardförfarande tillämpas eftersom detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt.

2.4 LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger i centrala delen av Motala tätort, inom Motala centrum, och omfattar fastigheten Telegrafan 10. Planområdet avgränsas i nordväst av Kyrkogatan, i sydväst av Bispotalagatan och i nordöst och sydöst av grannfastigheterna Telegrafan 2, Telegrafan 7 och Telegrafan 11.

Planområdet omfattar 847 kvadratmeter och består, i gällande plan, till sin helhet av kvartersmark.

Fastigheten inom planområdet är privatägd.



Figur 1. Orienteringskarta över planområdet. Ungefärligt planområde markerat i rosa. Källa: Motala kommun.

2.5 BEFINTLIG MILJÖ

Planområdet ligger inom kvarteret Telegrafan i Motala centrum, cirka 100 meter sydöst om Stora torget. Inom kvarteret finns det en variation och blandning av olika åldrar på bebyggelsen. På fastighet Telegrafan 10 finns en av de äldsta byggnader i kvarteret. Inom fastigheten finns det två byggnader, en huvudbyggnad och en tillbyggnad. Huvudbyggnaden är uppförd mellan 1847-1848 och tillbyggnaden 1994.

Inom kvartetet Telegrafan består bebyggelsen i huvudsak av bostads- och affärshus. I och med det centrumnära läget finns det ett stort utbud av både offentlig och kommersiell service i anslutning till planområdet. På andra sidan Bispmotagatan ligger Motala kyrka som är uppförd 1774.



Figur 2. Befintlig bebyggelse på Telegrafen 10 (burndbyggnad). Källa Motala kommun.



Figur 3. Befintlig bebyggelse på Telegrafen 10 (tillbyggnad). Källa Motala kommun.

2.6 ALLMÄN PLATSMARK

Planområdet omfattar ingen allmän plats och därmed inget huvudmannaskap

2.7 KVARTERSMARK

Planområdet utgörs, i gällande plan, till sammanlagt ungefär 849 kvadratmeter kvartersmark. Varav cirka 224 kvadratmeter består av användningen handel (H) och till 625 kvadratmeter av användningarna bostäder och handel (BH).

I den nya planen planläggs cirka 849 kvadratmeter till kvartersmark med användningarna bostäder (B), centrum (C) och detaljhandel (H).

Användning	Detaljplan 280	Ny detaljplan
Bostäder, handel (BH)	625 kvadratmeter	
Handel (H)	224 kvadratmeter	
Bostäder, centrum, handel (BCH)		849 kvadratmeter
Summa	849 kvadratmeter	849 kvadratmeter

2.8 GENOMFÖRANDETID

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

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

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

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

3.1.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder

Användningen införs för att möjliggöra bostäder. Planförslaget främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet enligt PBL (2010:900) 2 kap. 3§.

C - Centrum

Användningen införs för att möjliggöra centrumverksamhet. Planförslaget främjar en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens enligt PBL (2010:900) 2 kap. 3§.

H – Detaljhandel

Användningen införs för att möjliggöra handelverksamhet. Planförslaget främjar en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens enligt PBL (2010:900) 2 kap. 3§.

3.1.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

h₁ - Högsta nockhöjd är 13,0 meter

Bestämmelsen införs för att säkerställa höjden på huvudbyggnaden. Takkupornas nock omfattas också av nockhöjden.

Motivet att planlägga för h₁ utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

h₂ - Högsta nockhöjd är 11,0 meter

Bestämmelsen införs för att säkerställa höjden på tillbyggnaden.

Motivet att planlägga för h₂ utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

h₃ - Högsta nockhöjd är 9,5 meter

Bestämmelsen införs för att säkerställa höjden på entrén och trapphuset mellan byggnaderna på fastigheten.

Motivet att planlägga för h₃ utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,0 meter

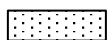
Bestämmelsen införs för att säkerställa höjden på komplementbyggnad.

Motivet utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 20 m²

Bestämmelsen införs för att säkerställa komplementbyggnadens byggnadsarea.

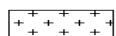
Motivet utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.



Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen införs för att säkerställa parkering och befintliga infarter till fastigheten.

Motivet med bestämmelsen utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.



Marken får endast förses med komplementbyggnad och markparkering

Bestämmelsen införs för att säkerställa parkeringen på fastigheten samt möjliggöra för en komplementbyggnad för sophantering.

Motivet med bestämmelsen utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

k₁ - Byggnadens färgsättning, slätputsade fasad och takform ska bibehållas.

Bestämmelsen införs för att bevara den befintliga byggnadens karakteristiska drag gällande färgsättning, material i form av slätputsad fasad och sadeltak. Bestämmelsen syftar till att bevara de värdebärande karaktärsdrag som byggnaden har. Bestämmelsen syftar inte till att förhindra håluptagningar för nya fönstersättningar eller mindre ändringar av fasaden eller taket. Bestämmelsen ska inte heller hindra att ursprunglig utformning återställs. De värdebärande karaktärsdrag beskrivs under rubriken *Gestaltning*.

Motivet att planlägga för k_1 utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

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

Bestämmelsen införs för att säkerställa att den befintliga byggnadens fönster bibehålls i sin utformning. Bestämmelsen avser att förhindra förvanskning av byggnadens befintliga fönster. Avsikten är ej att hindra att nya fönster tillkommer eller att fönster återställs till ursprunglig utformning.

Motivet att planlägga för k_2 utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

k_3 – Byggnadens hörnkedjor, fönsteromfattningar och takgesims ska bibehållas

Bestämmelsen införs för att bibehålla viktiga karaktärsdrag för byggnaden.

Motivet att planlägga för k_3 utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

r_1 - Byggnad får inte rivas

Bestämmelsen införs för att förhindra rivning av fastighetens huvudbyggnad. Bestämmelsen avser ej förhindra att tillbyggnader till huvudbyggnaden rivs eller hållupptagningar eller mindre fasadändringar görs.

Motivet att planlägga för r_1 utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

f_1 - Takfönster och takkupor ska utformas med hänsyn till byggnadens värdebärande karaktärsdrag

Bestämmelsen införs för att säkerställa att takfönster och takkupor anpassas efter byggnadens utformning, kulturhistoriska värde och värdebärande karaktärsdrag. Byggnadens värdebärande karaktärsdrag och illustrationer på utformning av takfönster och takkupor som tar hänsyn till byggnadens kulturvärde finns beskrivet under rubriken *Gestaltning*.

Motivet att planlägga för f_1 utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden,

natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

f₂ - Byggnad ska ha sadeltak

Bestämmelsen införs för att säkerställa sadeltak eftersom det är ett tydligt karaktärsdrag inom kvarteret Telegrafan samt viktigt för stadsbilden.

Motivet att planlägga för f₂ utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

p₁ - Byggnad ska placeras parallellt med Kyrkogatans gatulinje

Bestämmelsen införs för att säkerställa att den tydliga och värdebärande gatustrukturen som är avgörande för Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan bevaras.

Motivet att planlägga för p₁ utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

P₂ - Byggnad ska placeras parallellt med Bispotalagatans och Kyrkogatans gatulinjer

Bestämmelsen införs för att säkerställa att den tydliga och värdebärande gatustrukturen som är avgörande för Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan bevaras.

Motivet att planlägga för p₂ utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

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

4.1 KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1.1 ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan 2040, antagen 2022-06-07, beskriver att Motala stad ska i möjligaste mån växa inifrån och ut, genom förtätning och omvandling för att vara sparsamma med oexploaterad mark. I översiktsplanen är planområdet utpekad som befintlig stadsbygd, vilket är ett lämpligt område för bostäder, handel och centrumverksamhet som kan kompletteras genom förtätning och omvandling.

Med utgångspunkt i översiktsplanens övergripande avsikter för bostads- och centrumutveckling i Motala tätort så bedöms detaljplanens syfte överensstämma med översiktsplanens intentioner.



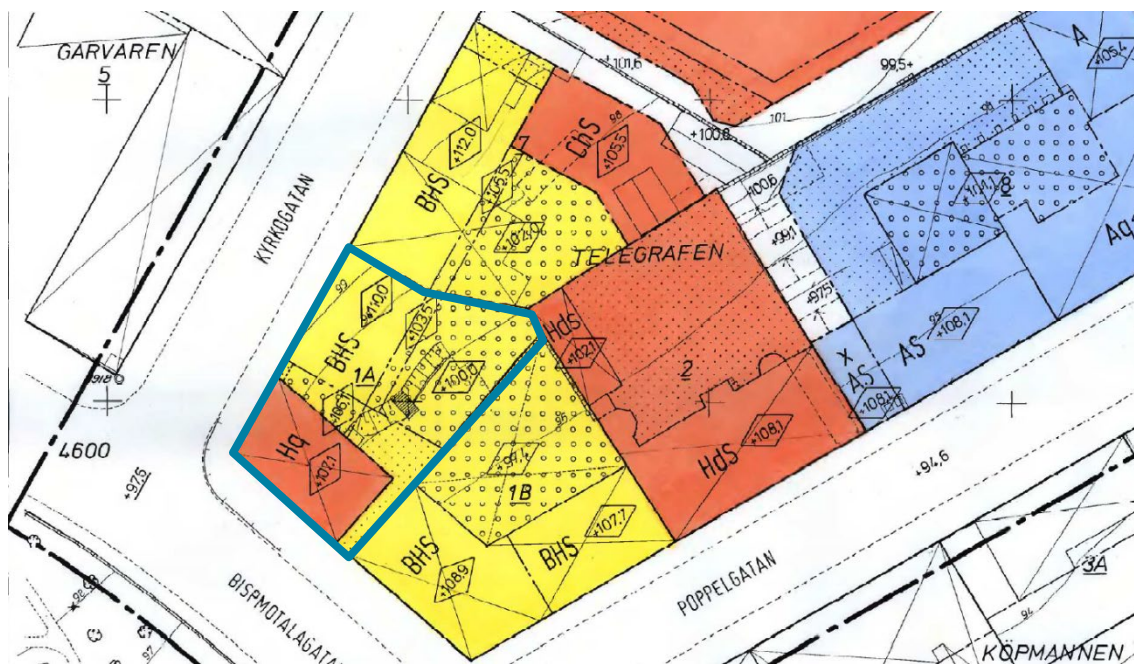
Figur 4. Utdrag ur gällande översiktsplan, ÖP 2040. Planområdet markerat i rött. Källa: Motala kommun.

4.1.2 PLANPROGRAM

Planen har inte föregåtts av ett planprogram.

4.1.3 DETALJPLAN

Planområdet omfattas av stadsplan 280 som vann laga kraft 1982-05-04.



Figur 5. Utdrag ur stadsplan (SP) 280 Kv Telegrafan, laga kraft 1982. Planområdet markerat i blått.
Källa: Motala kommun.

Gällande stadsplan 280 för kvarteret Telegrafan anger i huvudsak användningarna handel (H) och bostäder och handel (BH) inom planområdet. Bestämmelser anger vidare att fastighetens huvudbyggnad inte får förvanskas (q). Inom området med q beteckning får sådan förändring av befintlig byggnad ej vidtas som förvanskar dess yttre form eller allmänna karaktär. Utöver det gäller flera olika bestämmelser som bland annat reglerar att byggnaderna ska vara sammanbyggda (S), prickmark som reglerar att marken inte får bebyggas och ringmark där marken får utgöras av en överbyggd gård eller annan terrassbyggnad. Gällande stadsplan reglerar även byggnadshöjd från grundkartans nollplan.

Efter att planförslaget vinner laga kraft ersätts gällande stadsplan (280) för det aktuella planområdet. Stadsplanen fortsätter gälla utanför planområdet.

4.1.4 Kommunala beslut

Ansökan om detaljplanläggning för fastighet Telegrafan 10 inkom till Motala kommun 2020-08-26. Fastighetsägaren önskar möjliggöra för bostäder i befintlig huvudbyggnad. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-01-19 att ge positivt planbesked till att pröva en ny detaljplan inom fastigheten.

Samhällsbyggnadsnämnden informerades om start av detaljplan 2023-01-25.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 26 februari 2025 att genomföra samråd enligt reglerna för standardförfarande. Samråd genomfördes under tiden 10 mars – 7 april 2025.

Granskning genomfördes enligt reglerna för standardförfarande under tiden 12 maj – 9 juni 2025.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 20 augusti 2025 att anta detaljplanen.

4.2 RIKSINTRESSEN

4.2.1 TOTALFÖRSVAR

Planområdet ligger inom följande riksintesse:

Riksintresse för totalförsvaret – stoppområde för höga objekt, Malmens flygflottiljflygplats (MB 3 kap. 9 §)

Riksintresse för totalförsvaret – MSA-område, Malmens flygflottiljflygplats (MB 3 kap. 9 §)

Riksintresse för totalförsvaret – MSA-område, Karlsborgs övningsflygplats (MB 3 kap. 9 §)

Inom Motala tätort förhindrar totalförsvarets stoppområde för höga objekt att byggnader över 45 meter uppförs. Detaljplanen möjliggör inte för bebyggelse över 45 meter och bedöms därför inte påverka riksintresset för stoppområde för höga objekt. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressena för Malmens flygflottiljflygplats och Karlsborgs övningsflygplats.

4.2.2 KULTURMILJÖVÅRD

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård – Göta kanal (MB 3 kap. 6 §)

Riksintresset omfattar bland annat kanalmiljön genom Motala kommun med omgivande landskap och bebyggelse och Motala hamn. Telegrafan 10 ligger inom riksintresset, men medför ingen negativ påverkan. Eftersom bostäder, detaljhandel och centrumverksamhet endast möjliggörs i den befintliga bebyggelsen medför inte detaljplanen förändring i den fysiska miljön.

Varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud har införts för att bibehålla bebyggelsens karaktär och sällsynta inslag i stadsbilden. Placeringsbestämmelser har också införts i detaljplanen för att säkerställa strukturen i Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan.

4.2.3 FRILUFTSLIV

Planområdet ligger i närheten av riksintresset för friluftsliv – Göta kanals vattensystem (MB 3 kap. 6 §)

Detaljplanen bedöms inte ha någon betydelse för friluftslivet, då området omfattas av centrumbebyggelse.

4.2.4 NATURA 2000

Planområdet ligger i närheten av Natura 2000 för Göta Kanal (Vättern-Roxen) och Vättern (Östra), (MB 7 kap. 27 §)

Detaljplanen bedöms inte påverka Natura 2000-området för Göta kanal eller Vättern.

4.3 MILJÖKVALITETSNORMER

4.3.1 LUFT

I Naturvårdsverkets mål för miljö kvalitet och frisk luft står det att luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå det finns ett antal miljö kvalitetsnormer som ska hjälpa till att minska en rad olika ämnen och föroreningar i utomhusluften. Motala kommun ansvarar för kontrollen av luftkvaliteten. Östra Sveriges luftvårdsförbund sköter mätningarna och modellberäkningarna.

Detaljplanen medför ingen försämring av miljö kvalitetsnormerna för luft. Denna bedömning grundar sig på att den senaste mätningen som gjordes visade att luften i Motala med god marginal klarar miljö kvalitetsnormen enligt luftkvalitetsförordningen. Mätningen gjordes år 2019 på Drottningplan, en av de mest trafikerade platserna i Motala. Enligt luftvårdsförbundets senaste rapport *Rapportering av modelldata och objektiv skattning av luftkvalitet år 2023 för Östergötlands län*, så visar beräkningarna att halterna av de allra flesta skadliga ämnen understiger de nedre utvärderingströsklarna (NUT). För Motala kommun överstiger endast halterna av partiklar (PM10) de nedre utvärderingströsklarna (NUT), men halterna understiger fortfarande de övre utvärderingströsklarna (ÖUT), vilket innebär att fysiska mätningar inte behöver utföras.

4.3.2 VATTEN

Recipienten för dagvattenledningsnätet som fastigheten är kopplad till är Motalaviken vid hamnen (Vättern, WA11665077). Vättern har god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormer anger att Vättern ska fortsatt uppnå god ekologisk status och god kemisk status med senare målår för dioxiner och dioxinlika föreningar samt PFOS.

Viss del av den ytliga avrinningen som sker i området, på markytan som ligger i anslutning till planområdet, kan även avrinna till Göta kanal (WA10695555) vid större regn. Miljö kvalitetsnormerna anger att vattenförekomsten har en Måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (kemisk status beror dock på kvicksilver och bromerad difenyleter som påverkar hela Sveriges vattenförekomster).

Planområdet ligger inom grundvattenförekomst Motala-Klockrike (WA31160323) med god kemisk och kvantitativ status.

Detaljplanen kommer inte att medföra en försämring av miljökvalitetsnormerna för grundvatten, ytvatten och recipient. Bedömningen grundar sig på att planförslaget inte förändrar förhållandena inom planområdet som idag är 100% hårdgjort.

4.3.3 OMGIVNINGSBULLER

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller syftar till förhindra att omgivningsbuller medför skadliga effekter på människors hälsa. Med omgivningsbuller avses ett oönskat och skadligt utomhusljud från vägar, järnvägar, flyg, industrier, byggarbetsplatser, vindkraft, skjutfält, motorsport- och bilprovningsbanor. Enligt *förordning om omgivningsbuller (2004:675)* gäller miljökvalitetsnormerna för större kommuner med över 100 000 invånare, eller större vägar med över 3 miljoner fordon per år.

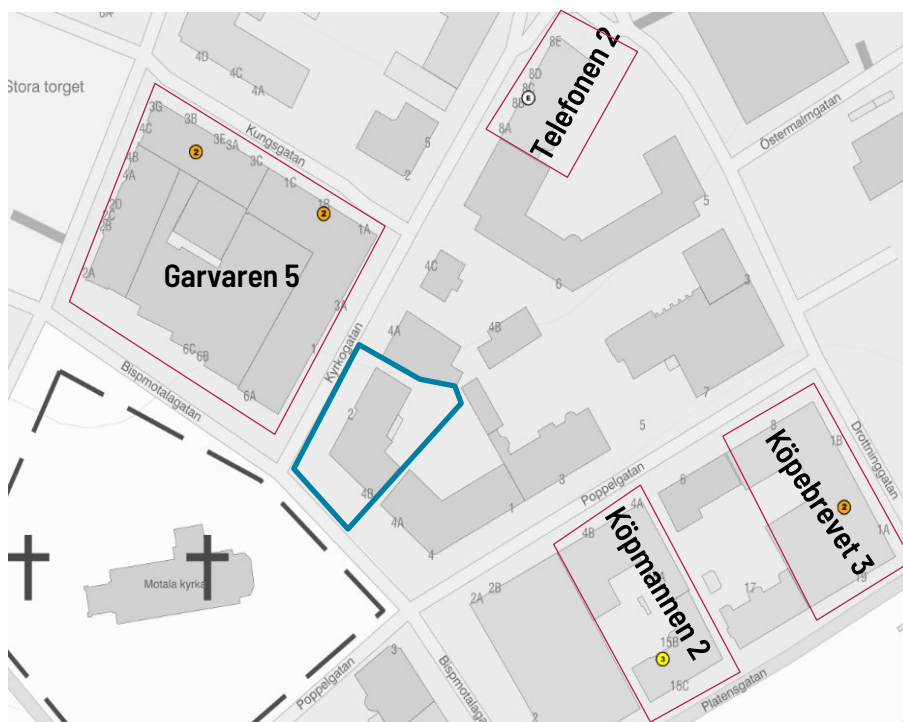
Motala är inte en större kommun med över 100 000 invånare. Det finns inte heller större vägar med över 3 miljoner fordon per år i närheten av planområdet. Därför bedöms inte planen beröra eller påverka miljökvalitetsnormerna för omgivningsbuller.

4.4 RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

4.4.1 FÖRORENINGAR

Enligt Länsstyrelsens karta över förorenade områden (EBH-kartan) så finns det inga misstänkta eller konstaterade föroreningar inom planområdet. Dock finns tre punkter inom 150 meter från planområdet med riskklass 2, stor risk, som är den näst högsta klassningen, en punkt med riskklass 3, måttlig risk och en punkt markerad som Ej riskklassad.

Inom fastigheten Garvaren 5 finns två punkter med riskklass 2, den vänstra är karterad som drivmedelshantering och den högra som är karterad kemtvätt - med lösningsmedel. Inom fastigheten Telefonen 2 finns en punkt med ej riskklassad som är karterad bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier. Inom fastigheten Köpmannen 2 finns en punkt med riskklass 3 som är karterad med kemtvätt med lösningsmedel och grafisk industri. Inom fastigheten Köpebrevet 3 finns en punkt med riskklass 2 som är karterad med drivmedelshantering.



Figur 6. Kartutdrag ur Länsstyrelsens EBH-kartan. Fastigheter med punkter med misstänkta eller konstaterade föroreningar ungefärligt markerat i rosa. Planområdet markerat i blått. Källa: Länsstyrelsen.

Markföroreningarna bedöms inte påverka planförslaget eftersom de fysiska förhållandena på fastigheten inte förändras.

4.4.2 TRAFIKBULLER

Enligt Efterklang's bullerkartläggning av Motala kommuns tätort från 2024 ligger trafikbullernivåerna mellan 55–60 dBA. På resterande del av byggnaden ligger trafikbullernivån på 50 dBA. Värdena indikerar på att bullernivåer inomhus och vid fasad inte kommer att överskrida gällande riktvärden (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader).

Utifrån värdena från bullerkartläggningen och byggnadens centrala läge bedömer planenheten att marken som lämplig för bostäder.

4.4.3 ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Inom planområdet finns ett instängt område med ett vattendjup på 0,0 - 0-2 meter vid skyfall. I och med detaljplanens syfte att möjliggöra bostäder, detaljhandel och centrumverksamhet i befintliga byggnader kommer inte planförslaget förändra eller påverka situationen från den är idag.

4.4.4 RAS OCH SKRED

Det finns ingen risk för ras och skred eftersom bostäderna, detaljhandeln och centrumverksamheten möjliggörs i de befintliga byggnaderna. Med planförslaget förändras inte förhållandena inom planområdet.

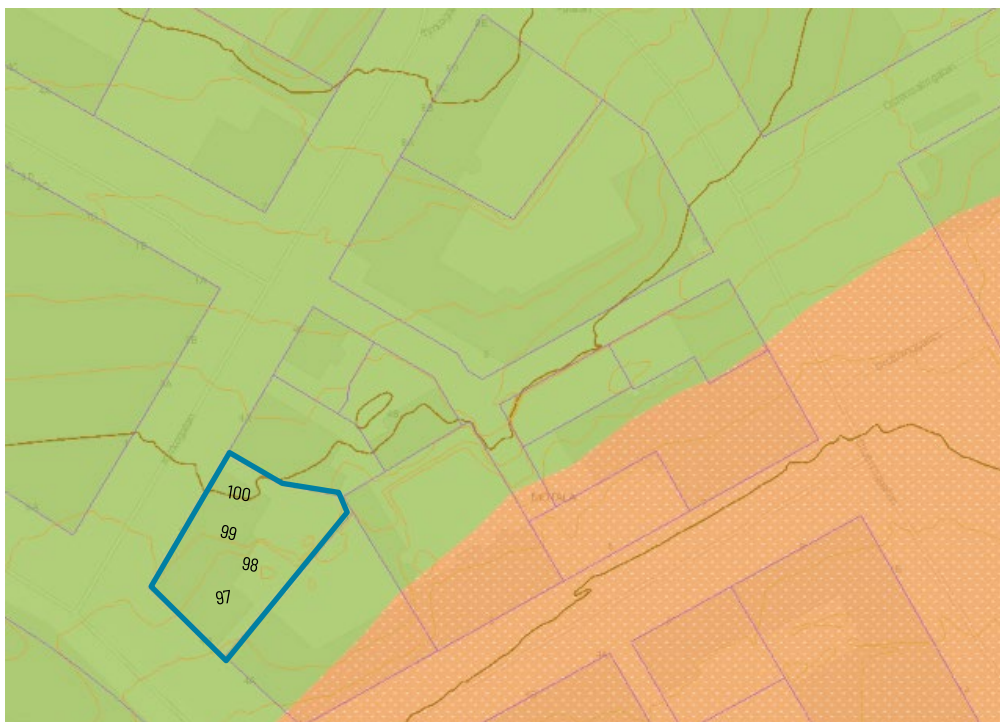
4.5 NATUR OCH MILJÖ

4.5.1 NATUR OCH VEGETATION

Inom planområdet finns ingen växtlighet, då fastigheten består av två sammanbyggda hus orienterade mot Bispotalagatan och Kyrkogatan. Baksidan av husen, eller innergården, består av asfalterade ytor för parkering och varuintag.

4.5.2 GEOTEKNIK

Området sluttar i nord-sydlig riktning från ca 101 meter till 97 meter. Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta består planområdet av isälvssediment (grönt) och strax sydöst om området av postglacial sand (orange prickat).



Figur 7. Kartutdrag från Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta. Planområdet markerat i blått. Källa: Motala kommun.

4.5.3 RADON

Då planområdet består av isälvssediment (grönt) enligt SGUs jordartskarta, så har marken översiktligt klassificeras som högradonmark.

Enligt *Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd (2011:6)* 6:923 ska byggnader utformas så att halten av radongas inte medför olägenheter för människors hälsa. Bedömning om huruvida byggnader ska uppföras radonsäkert sker således i bygglovsskedet.

4.5.4 DAGVATTEN

Planområdet ligger inom befintlig bebyggelse med verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet från planområdet leds direkt till anslutningspunkt för det kommunala dagvattennätet.

Motala kommuns policy för hållbar dagvattenhantering (antagen 2022-03-14) beskriver hur dagvatten ska tas omhand i både ny och befintlig miljö. Policyn rekommenderar att en regnvolym på 10 mm ska kunna fördröjas inom kvartersmark. Till policyn finns *Riktvärden för utsläpp av dagvatten* som beslutades i samband med att policy antogs, vilket innehåller bedömning som ska göras för att säkerställa behovet av att rena dagvatten.

Planområdet är ett befintligt bebyggt område som är hårdgjort till 100%. Fastighetsägare rekommenderas att genomföra dagvattenåtgärder, men på grund av förutsättningarna inom planområdet, finns det begränsningar i vad fastighetsägare kan genomföra för att fördröja och rena dagvatten.

Eftersom hela planområdet är hårdgjort idag och endast omfattar befintlig bebyggelse, bedöms inte dagvattnet förändras med planförslaget och därav inte påverkas i området.

4.6 KULTURMILJÖ

4.6.1 KULTURHISTORISK BEBYGGELSEMILJÖ

Inom kvarteret Telegrafan finns en variation och blandning av olika åldrar på bebyggelsen. På fastigheten Telegrafan 10 finns en av de äldsta byggnaderna i kvarteret. Huvudbyggnaden längs Bispotalagatan är uppförd i Karl Johanstil 1847–1848 av Klockare Rehnholm. Byggnaden är i sten i två våningar med inredd vind och avtäckat med sadeltak. Huset har sedan 1937 haft stora skyltfönster i bottenplanet, men dessa har med åren ändrat utseende och är idag av aluminium. Övriga fönster är troligen från 1930-talet. Sedan 1969 är tio av fönsterna igensatta med spånskivor. Byggnaden har inrymt både bokhandel och Motala Postkontor.

Fastighetens andra byggnad längs Kyrkogatan är en tillbyggnad uppförd 1994. Byggnaden är i en våning med inredd vind och har en putsad betongstomme. Utformningen är anpassad till huvudbyggnaden och har inte samma kulturhistoriska värde.

I en kulturhistorisk inventering av Motala centrum som genomfördes 2018 har huvudbyggnaden, utifrån sin karaktär och ålder har värderats till högsta klass, ”mycket högt kulturhistoriskt värde”. Grunden för värderingen beskrivs: en av Motalas äldsta byggnader. Utgör ett sällsynt inslag i stadsbilden. Byggnaden har i stort behållit sin ursprungliga karaktär.

I detaljplanen har varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud införts för att säkerställa byggandens karaktär och sällsynta inslag i stadsbilden. Varsamhetsbestämmelserna säkerställer bland annat att byggandens karaktärsdrag gällande färgsättning, fönster, fasad-

och takutformning bibehålls. För att säkerställa att nya takfönster eller takkupor utformas med hänsyn till huvudbyggnadens värdebärande karaktärsdrag har även en utformningsbestämmelse införts i detaljplanen.

4.6.1.1 BALTZAR VON PLATENS SOLFJÄDERFORMADE STADSPLAN

Planområdet ligger i Motala centrum och berörs av den solfjäderformade stadsplanen utformad av Baltzar von Platen. Betydelsen av den solfjäderformade stadsplanen är att kvarter och gatustruktur ska följa formen av en solfjäder som har sin utgångspunkt/origo i Vättern; Baltzar von Platens punkt. Det är viktigt att de långa allégatorerna behållas eller förstärkas.

Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande eftersom användningarna endast möjliggörs i den befintliga bebyggelsen på fastigheten. Den fysiska miljön kommer inte förändras och strukturen bibehålls.

I detaljplanen har placeringsbestämmelser införts för att säkerställa den tydliga och värdebärande gatustrukturen som är avgörande för Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan.

4.7 FYSISK MILJÖ

4.7.1 STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Kvarteret Telegrafan utgörs av en varierad bebyggelse från olika tidsperioder.

Huvudbyggnaden på Telegrafan 10 är en av de äldsta och är uppförd år 1848. På fastigheten norr om Telegrafan 10 är byggnaderna också uppförda på 1800-tal. Resterande byggnader i kvarteret Telegrafan är uppförda i olika perioder på 1900-talet. Inom kvartetet består bebyggelsen i huvudsak av bostads- och affärshus. På andra sidan Bispotalagatan ligger Motala kyrka som är uppförd 1774. För byggnaderna som är uppförda på 1800-talet är sadeltak, markerade hörn och fönster tydliga karaktärsdrag



Figur 8. Översiktliga bebyggelsefaser i Motala centrum. Kvarteret Telegrafan och byggnader i närheten inringat i svart. Källa Motala kommun.

4.7.2 GESTALTNING

Stilmässigt hör huvudbyggnaden till Karl Johan stilen som kännetecknas av en mer sparsmakad form av klassicism. Symmetrin är viktig och detaljerna något enklare och stramare i sitt utförande. Form och volym är viktiga karaktärsdrag samt relativt flacka sadeltak, ofta klädd i falsad plåt. Fasadytorna är relativt släta och utan indelningar men med kraftigt formspråk i taklister och knutar även profilerade omfattningar kring fönster. Sockelvåningen rusticerades ofta och målades för att efterlikna sten här är sockelvåningen slätputsad med en grå kulör för stenimitation.

Huvudbyggnadens värdebärande karaktärsdrag är:

- Symmetri. Symmetrisk dörr- och fönstersättning, även symmetriskt placerade skorstenar.
- Form och volym.
- Slätputsad fasad.
- Markerad sockelvåning i avvikande kulör som ska efterlikna sten.
- Kraftigt markerade hushörn.
- Fönsterindelning och utformning med profilerade omfattningar.
- Gesims (listverket) mellan tak och fasad.

4.7.2.1 TAKFÖNSTER OCH TAKKUPOR

För att kunna tillskapa bostäder på huvudbyggnadens översta våning har Tengbom AB i en antikvarisk utredning tagit fram tre olika alternativ på takfönster, takkupor och frontespis. Alternativen har därefter prövats utifrån varsamhetskravet och vad som är lämpligt med hänsyn till byggnadens kulturvärde. Alternativen ska ses som vägledande för en framtida bygglovsprövning.

Två av förslagen, takfönster och takkupor, är möjlig att genomföra med olika påverkan på byggnadens kulturvärde. Medan ett förslag, frontespis, inte är möjligt att genomföra utan att plan- och bygglagens varsamhetskrav inte kan uppfyllas.

Illustration 1 - Takfönster

Förslaget bygger på nya takfönster. Placering bör följa byggnadens övriga symmetriska fönstersättning så att de nya takfönstren linjerar med de befintliga fönstren i storlek. Plåtsarg samt fönster ska kulörmässigt stämma överens med övrigt takmaterial för att smälta in i takytan. Stor vikt ska ägnas åt detaljutformning, kulör och placering av takfönstren.

Nya takfönster bedöms ha en liten påverkan i stort på byggnadens karaktärsdrag när det gäller form och volym som är en av de värdebärande delarna. Takets form kommer fortsättningsvis vara avläsbart i sin form och volym och strider därmed inte med förvanskningsförbudet i plan- och bygglagen.

Åtgärden är förenlig med Motalas översiktsplan ÖP2040 ... *"i ett levande samhälle fortsätter kulturmiljöer att formas genom förändring och tillägg"*.



Figur 9. Illustration 1- Takfönster. Källa: Tengbom AB.

Illustration 2- Takkupor

Placering av nya takkupor bör följa byggnadens övriga symmetriska fönstersättning. De nya fönstren i takkuporna bör liva med befintliga fönster i fasad alternativt placeras centriskt mot befintliga fönster. Takkupornas takform bör samspela med byggnadens övriga sadeltak för att smälta in och plocka upp en redan existerande form. Takkupornasnock bör ligga en bit under huvudtaketsnock och stor vikt bör läggas på detaljutformning. Detta för att undvika en alltför grov dimension på takkuporna, att i praktiken få takkuporna smäckra kan vara problematiskt med dagens energikrav. Material och kulör ska med omsorg väljas för att smälta in med huvudtakets kulör, till exempel kan hela takkupan utföras med ytmaterial helt i plåt i lika kulör som taket. Takkuporna bör ej utformas så att huvudbyggnadens fasad obrutet sträcker sig upp till takkupansnock, eftersom det skulle medföra att gesimsen, som är ett värdebärande element, påverkas negativt.

Nya takkupor bedöms ha en viss påverkan av byggnadens värdebärande delar såsom proportioner, form och volym. Läggs stor vikt på storlek, placering, utformning, material och kulör bedöms åtgärden ej vara motstridig till plan- och bygglagens förvanskingsförbud. Sadeltakets form kommer fortsättningsvis vara avläsbart, en viss påverkan av takets volym kommer att ske men bedöms ha en måttlig påverkan av taket i

stort. Placering av takkuporna bör följa fasadens övriga fönsters symmetri för att fånga upp ett värdebärande inslag som symmetrisk fönstersättning.

Stor vikt bör läggas på takkupornas gestaltning när det gäller storlek, placering, utformning, material och kulör bedöms åtgärden ha en måttlig, men acceptabel påverkan av byggnadens karaktärsdrag när det gäller form och volym. Överensstämmer även med Motalas översiktsplan ÖP2040 ... ”i ett levande samhälle fortsätter kulturmiljöer att formas genom förändring och tillägg”.



Figur 10. Illustration 2 - Takkupor. Källa: Tengbom AB.

Illustration 3 – Frontespis

En ny frontespis placerad centriskt på byggnadens tak skulle bli dominant och framträdande. Även om stor omsorg läggs på detaljutformning kommer nya stora vertikala ytor att tillskapas på taket, vilket kommer att avläsas som nya fasadytor. Detta skulle få en negativ inverkan på den befintliga byggnadens karaktärsdrag och förändra det befintliga sadeltakets form i sin helhet. Takets volym skulle ändras och det i sin tur leder till att de värdebärande delarna såsom form och volym kommer att gå förlorade.

Förslaget med frontespis frångår plan- och bygglagens varsamhetskrav då proportioner, form och volym påverkas till stor grad. Förslaget rekommenderas ej.



Figur 11. Illustration 3 - Frontespis. Källa: Tengbom AB.

4.8 SERVICE

Planområdet ligger i Motala centrum, där det finns varierande offentlig och kommersiell service. Inom ett avstånd på cirka 400 meter finns närmsta förskola och cirka 800 meter till flera grundskolor med F-9.

4.9 TRAFIK

4.9.1 MOTORTRAFIK

Planområdet angränsar till centrumgatorna Bispotalagatan och Kyrkogatan. Infart till och plats för varuintag finns från Bispotalagatan. Infart till befintlig parkering finns från Kyrkogatan.

4.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planområdet har god tillgång till gång- och cykelvägar inom centrum.

4.9.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Det finns god kollektivtrafiksörjning i närheten av planområdet. De närmsta hållplatserna är Kanalparken på Platensgatan eller Stora Torget på Bispotalagatan. Hållplatserna ligger cirka 300 meter från planområdet. Cirka 600 meter från planområdet ligger Motala centralstation där både tätortstrafik, landsbygdstrafik, expressbussar, närtrafik, pendeltåg och regionaltåg avgår ifrån.

4.9.4 PARKERING

Planområdet är centralt beläget i Motala och ligger inom klassificeringen gångzon i *Riktlinjer för parkering i Motala Kommun (2020)*. Detaljplanens placering i staden skapar mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk. Närheten till större parkeringsytor i centrum gör att det finns en god tillgång på bilparkeringar.

Det finns idag sju stycken parkeringar på fastigheten som boende och hyresgäster hänvisas till. Antalet parkeringar bedöms vara tillräckligt tillsammans med det centrumnära läget och närheten till större parkeringsytor. Kommunen bedömer därav att inga nya parkeringsplatser behöver tillskapas vid genomförandet av detaljplanen vilket innebär ett avsteg från parkeringsriktlinjerna.

4.9.5 UTRYCKNINGSTRAFIK

Det finns god framkomlighet och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon i anslutning till planområdet.

4.10 TEKNISK FÖRSÖRJNING

4.10.1 VATTEN OCH SPILLVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten där Motala kommun är huvudman. Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet för VA idag. Fastighetsägaren ansvarar för vatten- och spillvattenledningar inom den egna fastigheten till anvisad anslutningspunkt. Vid förändring av byggnationen på fastigheten kan en extra anslutningsavgift för VA komma att tas ut. Fastighetsägaren ansvarar för att meddela de förändringar som görs på fastigheten till VA-huvudmannen.

Eftersom planförslaget möjliggör för verksamheter som kan avge fett till spillvattnet som inte är av hushållskaraktär kan det innebära behov av att installera fettsavskiljare på spillvattnet. Behovet kan finnas för verksamheter som till exempel kafé, restaurang, bageri, livsmedelsbutik. Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i *"Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten från verksamheter"* inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. Fastighetsägaren är ansvarig för att installation sker samt skötsel av anläggning.

4.10.2 DAGVATTEN

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten som Motala kommun är huvudman för. Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet. VA-huvudmannen ansvarar för ledningsnätet fram till anvisad förbindelsepunkt. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare för hantering av dagvatten. VA-huvudmannen rekommenderar alla fastighetsägare att fördröja och rena dagvatten, om möjligheten finns, innan dagvattnet släpps till det allmänna ledningsnätet.

Planområdet är ett befintligt bebyggt område som är hårdgjort till 100%. Fastighetsägare rekommenderas att genomföra dagvattenåtgärder, men på grund av förutsättningarna inom planområdet, finns det begränsningar i vad fastighetsägare kan genomföra för att fördröja och rena dagvatten.

Eftersom hela planområdet är hårdgjort idag och endast omfattar befintlig bebyggelse, bedöms inte dagvattnet förändras med planförslaget och därav inte påverkas i området.

4.10.3 FJÄRRVÄRME

Vattenfall AB Värme är ledningsägare för fjärrvärmeledningar i närheten av planområdet. Möjlighet finns att ansluta till befintligt fjärrvärmenät. Exploatören bekostar eventuella anslutningsavgifter.

4.10.4 EL

Vattenfall Eldistribution AB är ledningsägare för elledningar inom och i närheten av planområdet. Möjlighet finns att ansluta till det befintliga elnätet. Exploatören bekostar eventuella anslutningsavgifter.

4.10.5 FIBER OCH TELE

Motala kommun har fibernät inom planområdet. Möjlighet finns att ansluta till fibernätet. Skanova är ledningsägare för teleledningar till planområdet. Möjlighet finns att ansluta till det befintliga telenätet. Exploatören bekostar eventuella anslutningsavgifter.

4.10.6 AVFALL

Ingen förändring sker inom fastigheten som påverkar hämtningsmöjligheterna av avfall. Motala kommun ansvarar för att hantera kommunalt avfall från hushåll och sådant avfall från verksamheter som till sin art och sammansättning liknar avfall från hushåll i enlighet med 15 kap. 3 § miljöbalken. I begreppet kommunalt avfall ingår returpapper enligt 1 kap. 10 § avfallsförordningen. Med avfall som kommuner ansvarar för avses avfall som kommunen ansvarar för enligt 6 kap. 2 och 6 §§ förordningen om producentansvar för förpackningar. Borttransport av detta avfall sker av avfallsorganisationen eller dess utförare.

För vissa avfall, såsom exempelvis livsmedels- eller köksavfall, restavfall, eller förpackningsavfall, ska insamling och borttransport ske i anslutning till bostaden, så kallad fastighetsnära insamling. Detaljer kring avfallshantering finns att ta del av i Motala

kommuns gällande lokala avfallsföreskrifter. För avfall från verksamheter som inte faller under kommunalt ansvar, såsom exempelvis verksamhetsavfall och förpackningsavfall, ombesörjer verksamheten borttransport av detta avfall genom avfallsentreprenör på marknaden i enlighet med gällande lagstiftning.

Borttransport och behandling av avfall under kommunens ansvar sker i enlighet med Motala kommuns avfallstaxa.

Planen skapar förutsättningar för vilken typ av avfallsutrymme som ska användas och tillgänglighet till dessa utrymmen ska ske enligt gällande lagstiftning, lokala avfallsföreskrifter och handboken för avfallsutrymmen utgiven av Avfall Sverige. Därför är det av största vikt att kommunens avfallsorganisation kontaktas i tidigt skede för att de ska kunna ge synpunkter på val av insamlingssystem, placering, utformning, dimensionering av avfallsutrymmen samt framkomligheten för hämtningsfordon. Kommunen får meddela föreskrifter om hur utrymmen, behållare och andra avfallsanordningar ska vara utformade och skötas enligt kommunens gällande lokala avfallsföreskrifter.

5 KONSEKVENSER

I detaljplanen ska kommunen redovisa de konsekvenser som detaljplanens genomförande kan medföra. Detaljplanens konsekvenser redovisas i sin helhet i planhandlingen *Undersökning om betydande miljöpåverkan*. I planbeskrivningen redovisar kommunen sitt ställningstagande om huruvida detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan samt bedömningen avseende detaljplanens betydande miljöpåverkan och detaljplanens totala påverkansseffekt. I undantagsfall kan även vissa frågor redovisas i egna avsnitt nedan.

5.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

5.1.1 STÄLLNINGSTAGANDE OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

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

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

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

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

Planen antas inte medföra påverkan på riksintressen.

Den sammanlagda påverkan bedöms inte kunna medföra betydande miljöpåverkan och föranleder därmed inte ett framtagande av en miljökonsekvensbeskrivning.

5.1.2 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

Kulturmiljö

Detaljplanen bedöms inte påverka kulturvärdena negativt. Bedömningen grundar sig på att användningarna möjliggörs i den befintliga bebyggelsen och att planförslagets egenskapsbestämmelser bibehåller bebyggelsens karaktär och sällsynta inslag i stadsbilden.

Riksintresse totalförsvaret

Planen bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret, eftersom detaljplanen inte möjliggör för några höga objekt, det vill säga bebyggelse över 45 meter.

Radon

Enligt Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd (2011:6) 6:923 ska byggnader utformas så att halten av radongas inte medför olägenheter för människors hälsa. Bedömning om byggnader ska uppföras radonsäkert sker således i bygglovsskedet.

Miljökvalitetsnormer luft

Detaljplanen medför ingen försämring av miljökvalitetsnormerna för luft. Denna bedömning grundar sig på att den senaste mätningen som gjordes visade att luften i Motala med god marginal klarar miljökvalitetsnormen enligt luftkvalitetsförordningen. Enligt luftvårdsförbundets senaste rapport Rapportering av modelldata och objektiv skattning av luftkvalitet år 2023 för Östergötlands län, så visar beräkningarna att halterna av de allra flesta skadliga ämnen understiger de nedre utvärderingströsklarna (NUT). För Motala kommun överstiger endast halterna av partiklar (PM10) de nedre utvärderingströsklarna (NUT), men halterna understiger fortfarande de övre utvärderingströsklarna (ÖUT), vilket innebär att fysiska mätningar inte behöver utföras.

Miljökvalitetsnormer omgivningsbuller

Detaljplanen bedöms inte medföra en försämring av miljökvalitetsnormerna. Denna bedömning grundar sig på att omgivningsbuller främst gäller för större kommuner med över 100 000 invånare, eller större vägar med över 3 miljoner fordon/år.

Miljökvalitetsnormer vatten

Detaljplanen kommer inte att medföra en försämring av miljökvalitetsnormerna för grundvatten, ytvatten och recipient. Bedömningen grundar sig på att planförslaget inte förändrar förhållandena inom planområdet som idag är 100% hårdgjord.

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

6.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.1.1 ANSVARSFÖRDELNING

Planområdet består endast av kvartersmark. Fastighetsägaren bekostar genomförandet av detaljplanen. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för byggnation, drift och underhåll av vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggning.

6.2 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Planen omfattar inget mark- eller utrymmesförvärv som föranleder inlösen.

6.3 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

6.3.1 FASTIGHETSÄGARE

Telegrafan 10 – Lennart Julander

6.3.2 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Detaljplanen omfattar inga fastighetsindelningsbestämmelser.

6.3.3 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Detaljplanen föranleder ingen förändrad fastighetsindelning. Fastighetsägaren ansöker och bekostar eventuella lantmäteriförrättningar hos Lantmäterimyndigheten på Motala kommun.

6.4 EKONOMISKA FRÅGOR

6.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Upprättande av detaljplanen samt eventuella tillhörande utredningar finansieras av fastighetsägaren. Fastighetsägaren bekostar även genomförandet av detaljplanen.

6.4.2 PLANAVTAL

Ett planavtal upprättades 2022-12-02 mellan fastighetsägare Lennart Julander och Motala kommun genom Gemensam ledningsförvaltning, Planenheten. Avtalet syftar till att fastställa fördelningen av kostnader mellan parterna i samband med upprättande av detaljplan.

6.4.3 PLANAVGIFT

Kommunen avser inte ta ut planavgift i samband med bygglov.

6.4.4 ERSÄTTNINGSAKPRÅK

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

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

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

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

6.5 TEKNISKA FRÅGOR

6.5.1 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Fastighetsägaren bekostar allt ledningsarbete avseende vatten, avlopp och dagvatten inom fastigheten till upprättad förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Fastighetsägaren betalar anslutningsavgift enligt vatten- och avfallsnämndens antagna taxa. Om förändring sker på fastigheten kan extra anslutningsavgift för vatten och spillvatten tas ut enligt gällande taxa. Fastighetsägaren ansvarar för att meddela till VA- huvudman då förändringar sker.

7 PLANERINGSUNDERLAG

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

7.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, Motala kommun, 2025-06-15
- Planbeskrivning, Motala kommun, 2025-06-15
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Motala kommun, 2025-04-30
- Granskningsutlåtande, Motala kommun, 2025-06-12
- Grundkarta, Motala kommun, 2025-01-10
- Fastighetsförteckning, Motala kommun, 2025-02-26

I detaljplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- Översiktsplan 2040, Motala kommun, 2022-06-07
- Stadsplan 280 (0583K-4797), Motala kommun, 1982-05-04

7.2 UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Antikvarisk utredning, Tengbom AB, 2025-01-14

I detaljplanen har följande befintliga, relevanta utredningar refererats till i planhandlingarna:

- Bullerkartläggning för Motala tätort, Efterklang AB, 2024-10-18

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats av Gemensam ledningsförvaltning, Motala kommun genom Ida Fhürong, planarkitekt samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Ida Fhürong
Planarkitekt



Motala kommun

PLANENHETEN, GEMENSAM LEDNINGSFÖRVALTNING

POSTADRESS Planenheten, Motala kommun, 591 86 Motala

BESÖKSADRESS Drottninggatan 2, Motala TELEFON 0141-22 50 00

E-POST samhallsbyggnad@motala.se

WEBBPLATS motala.se/kommun