

Planbeskrivning

Detaljplan för

Västanå 9:2, Borensberg,

Motala kommun, Östergötlands län

ANTAGANDEHANDLING

Ärendenummer: SB-2018-0004

Datum för upprättande: 2020-07-06

Datum för senaste revidering: 2023-02-21

687

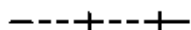
Plankarta EJ SKALENLIG



PLANBESTÄMMELSER

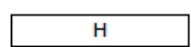
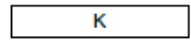
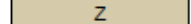
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ och eigenskapsgräns

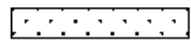
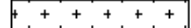
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 6 § 1 st 3 p.

	Detaljhandel.
	Kontor.
	Verksamheter.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e ₁	Största byggnadsarea är 620 m ² , 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f ₁	Endast skärmtak får finnas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
	Högsta totalhöjd i meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
	Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b ₁	Minst 30% av fastighetsytan ska vara genomsläpplig, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
----------------	---

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för komplementbyggnad förrän avhjälpande åtgärder på berörd plats har kommit till stånd, 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Markreservat

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §
----------------	--

Ärendeinformation

Denna handling har utarbetats av samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och byggenhet genom:

Olle Duva
Planarkitekt

Beslut:

SBN beslut, samråd	2022-06-15
SBN beslut, antagande	2023-01-25
Laga kraft	2023-02-24

Samråd enligt reglerna för standardförfarande genomfördes mellan 29 augusti - 26 september 2022.

Granskning enligt reglerna för standardförfarande genomfördes mellan 05 december – 30 december 2022.

Postadress:

Motala kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen/Plan- och byggenheten
591 86 Motala

E-post:

samhallsbyggnad@motala.se

Planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar går att ta del av i på kommunens hemsida, under motala.se/planer

Protokoll från Samhällsbyggnadsnämndens beslut gällande planförslaget finns tillgängligt i kommunens sammanträdesportal, under sammantraden.motala.se.

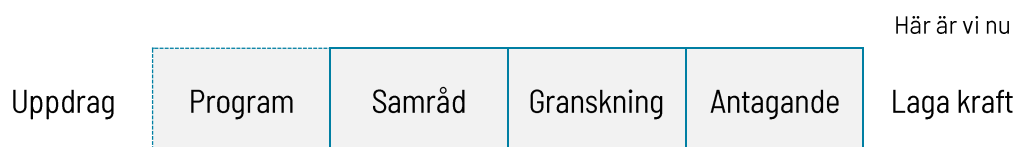
Innehåll

PLANBESKRIVNING	7
PLANPROCESS.....	7
PLANFÖRFARANDE.....	8
HANDLINGAR	8
BESKRIVNING AV DETALJPLAN.....	9
Planens syfte	9
PLANENS HUVUDDRAG.....	9
MILJÖBEDÖMNING och FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN 3-5 KAP.	10
PLANOMRÅDE.....	11
Lägesbestämning.....	11
Areal	11
Markägoförhållanden	11
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN.....	12
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	12
Kommunala styrdokument.....	13
Planprogram.....	13
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden.....	13
Kommunala beslut i övrigt	14
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	15
Riksintressen.....	15
Totalförsvaret	15
Riksintresse för kommunikation.....	15
Bebyggelseområden.....	15
Rekreation	16
Gator och trafik	16
Miljökvalitetsnormer	17
Luft	17
Vatten	17
Natur.....	18
Hälsa och säkerhet	18

Risk för olyckor, översvämning eller erosion.....	19
Geotekniska förhållanden	19
Hydrologiska förhållanden	19
Fornlämningar	20
Pågående markanvändning	20
Markägförhållanden	20
Miljöbedömning	20
Teknisk försörjning.....	20
Administrativa frågor	22
Konsekvenser av planens genomförande.....	22
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	24
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	24
Tidplan	24
Genomförandetid	24
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	24
Avtal.....	24
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	25
Fastighetsägare	25
Fastighetsbildning	25
EKONOMISKA FRÅGOR.....	25
Planekonomi.....	25
TEKNISKA FRÅGOR.....	25
Teknisk försörjning.....	25

PLANBESKRIVNING

PLANPROCESS



Uppdrag	- Kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden ger plan- och byggenheten 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 detaljplanearbeten inom programområdets avgränsning. Samråd kring programmet genomförs. Programmet godkänns av kommunstyrelsen.
Samråd	- Förslag till detaljplan upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.
Mellan samråd och granskning	- Inkomna synpunkter sammanställs i ett förslag till granskningsutlåtande. Detaljplanen bearbetas eventuellt med hänsyn till inkomna synpunkter.
Granskning	- Det bearbetade förslaget till detaljplan ställs ut för granskning. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges åter möjlighet att lämna synpunkter. Därefter färdigställs eller 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.

Detaljplan för
Västanå 9:2, Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

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.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Miljöteknisk markundersökning Västanå 9:2, Borensberg, Motala kommun, Vatten och samhällsteknik AB, 2017-07-11

BESKRIVNING AV DETALJPLAN

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för att befintlig veterinärverksamhet ska fortsätta ha möjligheten att bedriva sin verksamhet inom fastigheten Västanå 9:2, samt ge fastighetsägaren en bredare möjlighet för sin fastighet. Området för fastigheten Västanå 9:2 är för närvarande detaljplanelagt som industri och ingår i en större detaljplan för Västanås verksamhetsområde. Sedan 1999 har en veterinärklinik bedrivit sin verksamhet inom en del av fastigheten.

För detta ändamål har tillfälligt bygglov beviljats. Ett tillfälligt bygglov får maximalt ges i 15 år och lovet gick ut 2015 utan möjlighet till förlängning. 2015 inkom dåvarande fastighetsägare Visselmyra fastigheter med en begäran om ändring av detaljplan för fastigheten Västanå 9:2. Nuvarande fastighetsägare IMAST fastigheter AB har ett fortsatt intresse att bibehålla den befintliga verksamheten och fortsätta med detaljplanearbetet.

PLANENS HUVUDDRAG

Planförslaget möjliggör för användningen av verksamheter (Z), kontor (K) och handel (H) från den gällande användningen industri (J). Planen möjliggör för tillbyggnation av ett garage i anslutning till fastighetens huvudbyggnad.

Vid planens utformning har hänsyn tagits till rådande förhållanden på platsen, såsom markmiljön, som begränsar fastighetens användning till mindre känslig markanvändning. Vid en framtida byggnation av garage får inte marken brytas utan att saneringsåtgärder genomförs. Stora delar av fastigheten kommer att påverkas av prickmark, i ett syfte att skydda u₁-området.

MILJÖBEDÖMNING och FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN 3-5 KAP.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts i enlighet med Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 §, undersökningen i sin helhet kan tas del av i planhandlingen *Undersökning om betydande miljöpåverkan*. Den sammanvägda bedömningen utifrån undersökningen är att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan som föranleder en strategisk miljöbedömning enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 3 §.

Hänsyn ska tas till de grundläggande och särskilda bestämmelserna för hushållning av mark- och vattenområden och miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken (1998:808) 3-5 kap. De områden där grundläggande och särskilda bestämmelser gäller, mer känt som riskintresseområden, som finns inom eller i anslutning till detaljplaneområdet är följande:

- *Riksintrasse för totalförsvaret – stoppområde för höga objekt, Malmens flygflottiljflygplats (MB 3 kap. 9 §)*
- *Riksintrasse för totalförsvaret – influensområde för lufterum, Malmens flygflottiljflygplats (MB 3 kap. 9 §)*
- *Riksintrasse för totalförsvaret – influensområde för lufterum, Karlsborgs övningsflygplats (MB 3 kap. 9 §)*
- *Riksintrasse för kommunikation – MSA-område för Linköpings flygplats (MB 3 kap. 8 §)*

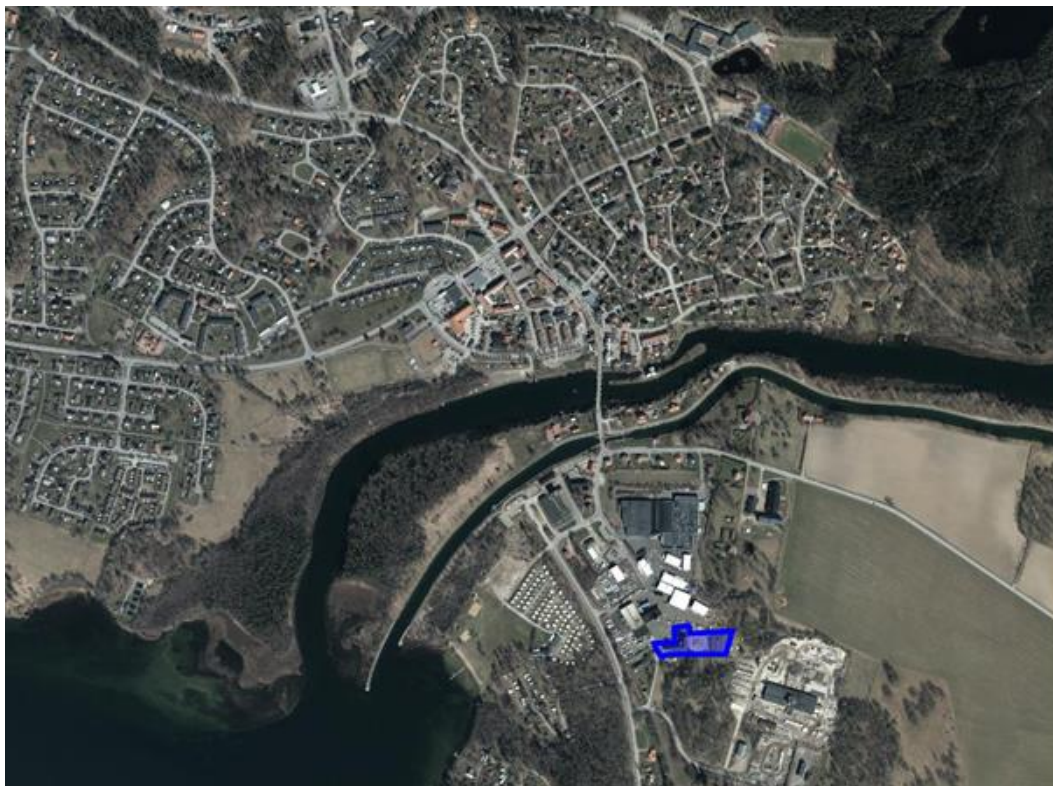
De miljökvalitetsnormer som detaljplanen anses beröra är följande:

- Miljökvalitetsnormer för grund- och ytvatten.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan med avseende på de grundläggande och särskilda bestämmelserna för hushållning av mark- och vattenområden och miljökvalitetsnormerna och anses därmed vara förenlig med Miljöbalken (1998:808) 3-5 kap.

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande beskrivs i planhandlingen *Undersökning om betydande miljöpåverkan* samt kort under rubriken *Konsekvenserna av detaljplanens genomförande* i denna planhandling.

PLANOMRÅDE



Figur 1. Orienteringskarta över fastigheten Västanå 9:2 i Borensberg (blå markering).

Lägesbestämning

Planområdet ligger beläget i södra delen av tätorten Borensberg i Motala kommun, cirka 19 kilometer från Motala tätort. Planområdet omfattar fastigheten Västanå 9:2 och ligger iden södra delen av Västanå industriområde med fastigheten Västanå 10:3 direkt norr. Till söder angränsas fastigheten Västanå 9:1 som övergår till ett naturområde som fortsätter längs med fastighetens östra sida. Till väster går Skänningevägen och på andra sidan av vägen finns naturområde som övergår till Strandbadens camping vid sjön Boren.

Areal

Detaljplaneområdet omfattar sammanlagt ungefär 6650 kvadratmeter, hela detaljplaneområdet består av användningen industri (J).

Markägförhållanden

Fastigheten Västanå 9:2 ägs av IMAST fastigheter AB.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Motala kommun antog en ny översiktsplan, *ÖP 2040*, under sommaren 2022 och ersätter ÖP06 som var gällande när planförslaget gick till samråd.

Gällande ÖP 2040 pekar ut att Borensberg ska fortsätta utvecklas utifrån den fördjupade översiktsplan som finns för orten som antogs 2013. Inga nya ställningstaganden har tagits i ÖP2040 för det aktuella planområdet.

Borensberg har en gällande fördjupad översiktsplan från 2013 som även den pekar ut platsen för fastigheten Västanå 9:2 som lämplig för verksamheter. Den fördjupade översiktsplanen påvisar Västanås industriområdes vikt för Borensbergs fortsatta utveckling. Planer för en matargata från Linköpingsvägen ses som ett framtida alternativ för att underlätta transporter in till industriområdet. Grönområdet söder om fastigheten, en skogsdunge, pekas ut som ett område med stora naturvärden och bör fortsätta bevaras som ett naturområde.

Med utgångspunkt i dessa mål anses detaljplanens syfte att möjliggöra för verksamheter, kontor och handel överensstämma med kommunens gällande översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen för Borensbergs intentioner.

Detaljplan för
Västanå 9:2, Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

Kommunala styrdokument

Kulturmiljöprogram för Motala kommun 2020.

Den gällande planen ingår i det kommunala kulturmiljöprogrammet från 2020. För gällande fastighet finns det inga dokumenterade kulturmiljövärden som behöver tas extra hänsyn för. Det finns fornlämningar i form av industriminne utanför planområdets gränser.

Riktlinjer för parkering i Motala kommun, Motala kommun 2020.

Syftet med den kommunala trafik- och parkeringsplanen är att skapa ett effektivt och ändamålsenligt utbud av parkeringar. Riktlinjer för handelsändamål är att parkering ska finnas inom 300 meter. Parkeringsbehovet löses inom den egna fastigheten.

Hållbar resurshantering och förebyggande av avfall, Avfallsplan 2018-2021, för Motala och Vadstena kommun.

Syftet är att skapa ett långsiktigt hållbart avfallsarbete inom kommunen och att bidra till uppfyllelsen av de nationella miljömålen. Genom att möjliggöra goda förutsättningar för invånarna på landsbygden kan avfall sorteras i hushållen och slängas i soptunnor. Grovavfall kan lämnas på återvinningscentralerna i Tuddarp, Borensberg och Vadstena.

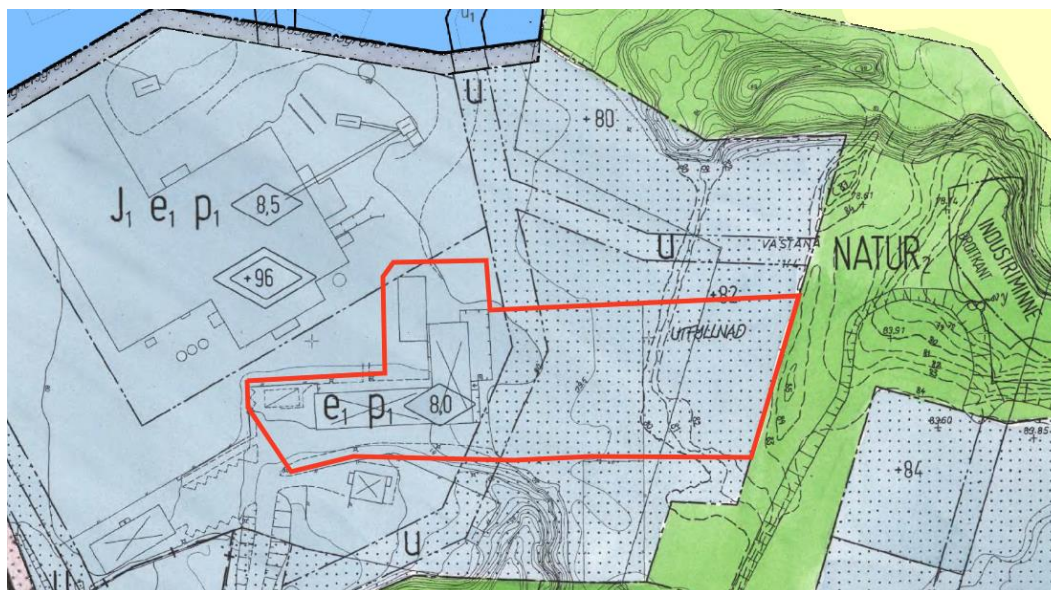
Planprogram

Detaljplanen har inte förgåtts av ett planprogram.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Fastigheten Västanå 9:2 ingår i en större detaljplan, *detaljplan för Västanå industriområde, södra delen*. Industri är detaljplanens primära användning med inslag av naturområden i öster och centralt inom planen. I sydost finns ett mindre område ämnat för bostäder. Fastighetens tillåts en högsta byggnadshöjd på 8 meter och byggnader ska placeras minst 9 meter från tomtgräns, tomtens area får bebyggas upp till 40 procent. Fastigheten angränsar även till ett U-område som löper från söder till norr och är ca 10 meter brett. Öster inom fastigheten ligger prickmark med utfyllnad utpekad i plankartan, marken är inte lämplig för ny bebyggelse.

Detaljplan för
Västanå 9:2, Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län



Figur 2. Utdrag ur detaljplan för Västanå industriområde, södra delen, Borensberg, Motala kommun, laga kraft 1990-07-23.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden beslutade 2015-04-16 om att ge positivt planbesked om att en ny detaljplan ska upprättas för att möjliggöra för användningarna verksamheter (Z), handel (H) och kontor (K).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-10-16 om att kommunen ska teckna planavtal med den nya fastighetsägaren, IMAST fastigheter AB för upprättande av detaljplan för Västanå 9:2.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Totalförsvaret

Fastigheten Västanå 9:2 ligger inom totalförsvarets MSA-område samt stoppområde för höga objekt, det är inget som påverkar planens utförande då totalhöjden inte kommer överstiga 45 meter.

Riksintresse för kommunikation

Planområdet ligger inom MSA-området Linköpings flygplats men bedöms inte påverka riksintresset då inga höga objekt tillåts inom detaljplanen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom fastigheten Västanå 9:2 återfinns en vaktmästarbostad som har beviljats genom ett bygglov, inga andra bostäder finns och detaljplanen syftar inte till att tillgodose fastigheten med möjlighet för ytterligare bostäder, däremot återfinns ett fåtal bostäder söder om fastigheten.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Fastigheten innefattar en veterinärklinik som har bedrivit sin verksamhet genom ett tidsbegränsat bygglov samt kontor och lagar. Omkringliggande fastigheter består till stor del av industrier och andra verksamheter. Detaljplanen medför ingen större förändringen sett till fastighetens redan befintliga verksamheter, utan möjliggör för att den befintliga verksamheten ska ha möjligheten att fortsätta bedrivas inom fastigheten.

Offentlig Service

Detaljplanen medför inget nytt behov för offentlig service.

Kommersiell Service

Planområdet ställer inga nya krav på kommersiell service.

Tillgänglighet

Fastighetens tillgänglighet bedöms vara god, med väganslutning och stor parkeringsyta, tillgängligheten påverkas inte av den nya detaljplanen då den syftar till att byta användningen.

Detaljplan för
Västanå 9:2, Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

Byggnadskultur och gestaltning

Fastigheten bedöms inte ha värdefulla byggnader eller gestaltning.

Rekreation

Strandskydd

Planområdet innefattas inte av strandskydd.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga områden för lek och rekreation, inte heller planeras det att anläggas. Närmsta område för lek och rekreation är 400 meter väster, vid Strandbadens camping.

Naturmiljö

Söder om fastigheten Västanå 9:2 ligger ett mindre skogsparti och fortsatt söder ut ligger jordbruksmark. Till öster om planområdet ligger en mindre skogsdunge som även här övergår till jordbruksmark. Väster om området, på andra sidan av Skänningevägen, finns ytterligare skogsområden som angränsar till Strandbadens camping intill sjön Boren.

Gator och trafik

Biltrafik

Fastigheten Västanå 9:2 nås från Visselmyravägen via ett servitut på fastigheten Västanå 9:1, vilket medger rätt till väg. Med infart från Skänningevägen är Visselmyravägen den enda vägen som går till fastigheten.

Vägen berörs idag av verksamheter inom planområdet, där utöver personaltrafik berörs den av kundtrafik samt leveranser av mellanstora lastbilar och containertömning med lastbil. Visselmyravägen delar sig och leder till ett större verksamhetsområde med tung trafik till och från. Vägen till planområdet bedöms inte skapa en påtaglig trafikmängd.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Skänningevägen ligger en gång- och cykelväg, vid infarten till Visselmyravägen och till fastigheten finns ingen gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för kollektivtrafik är norr om området vid Linköpingsvägen, där går busslinjer till både Motala och Linköping. Längs med Skänningevägen finns inga hållplatser eller linjer för kollektivtrafik.

Parkering, varumottag, utfarter

Fastigheten har en stor del av sin yta asfalterad och fungerar som parkering för befintliga verksamheter inom fastigheten Västanå 9:2. Några lastkajer finns inte men varuleveranser görs i dagsläget till fastighetens verksamheter.

Utryckningsfordon

Räddningstjänstens fordon har god tillgänglighet in till fastigheten och god tillgänglighet till spolposter inom fastigheten.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte påverka några miljökvalitetsnormer negativt.

Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Det finns MKN för flera ämnen, bland annat kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid och partiklar (PM10).

Motala kommun har kontrollerat luftkvaliteten i urban tätort sedan vinterhalvåret 1986/87 med olika intervall inom IVL Svenska Miljöinstitutet AB (IVL):s urbanmätning. Urbannätet bygger på ett samarbete mellan ett antal svenska kommuner och IVL. Kommunerna ansvarar för kontrollen av luftkvaliteten i sina tätorter genom mätning eller modellberäkningar. Motala kommun är medlem i Östra Sveriges luftvårdsförbund, som sköter mätningarna åt oss. Det är främst trafiken som bedöms ge upphov till hälsofarliga utsläpp i form av kvävedioxider (NO₂), partiklar (PM) och lättflyktiga organiska ämnen (VOC).

Planförslaget medför en mindre ändring av markanvändningen och bedöms inte medföra en påverkan för luft.

Vatten

Planområdets recipient utgörs av följande vattenförekomst:

Miljökvalitetesnormen för grundvattenförekomen Bergs slussar (WA30190595), med ekologisk status god och god kemisk status.

Miljökvalitetsnormen för ytvattenförekomen Boren (WA49976459), med god kemisk status och god ekologisk status.

För fastigheten används ytlig avrinning via kulvert och diken vidare ner till Boren dagvattenhanteringen ska lösas inom fastigheten. Planområdet har en naturlig lågpunkt i form av en slänt i områdets västra del. Det finns även kulvertar som för vidare dagvattnet till dike längs med Skänningevägen öster om planområdet. Då enbart en mindre tillbyggnad möjliggörs, bedöms inte planförslaget medföra en negativ påverkan på berörda vattenförekomster.

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns det inga utpekade naturvärden eller särskilt värdefulla träd. Fastigheten har en grönyta i form av en slänt den östra delen, det är inget som påverkas av planen då prickmark och förbud mot bebyggelse råder i området. Planen syftar till att ändra markanvändningen för fastigheten Västanå 9:2 för att säkerställa att befintlig verksamhet kan fortsätta. Fastighetens utformning avses inte att förändras och planen bedöms därför inte påverka naturmiljön.

Hälsa och säkerhet

Radon

Fastigheten ligger inom högriskområde för radon, byggnader för planområdet ska därför utföras i enlighet med *Plan- och byggförordning (2011:338) 3 kap. 9 §* ska byggnader uppföras radonsäkert när, enligt *Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd 6:23*, aktivitetskoncentrationen av radon i inomhusluften medför en oacceptabel risk för användarnas eller grannarnas hygien eller hälsa.

Förorenad Mark

Vatten och samhällsteknik AB presenterar i sin rapport, *Miljöteknisk markundersökning Västanå 9:2, Borensberg*, resultaten från markprover inom fastigheten. Resultateten påvisar föroreningar i jorden i form av arsenik och PAH-H med värden strax över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Spår av motorolja eller annan ospecifierad olja har hittats med värden som är långt under gällande riktvärden. Området är därmed inte lämpligt för användningar som kräver känslig markanvändning, exempelvis bostäder. Vid byggnation av komplementbyggnad eller annan åtgärd som medför ett ingrepp i fastighetens mark, krävs att kompletterande

undersökningar utförs av sakkunnig och i samråd med tillsynsmyndigheten. Inom aktuell detaljplan ska Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning, (MKM) underskridas. Vid eventuella avhjälpandeåtgärder ska en anmälan skickas in till tillsynsmyndigheten enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan ska skickas in senast 6 veckor innan planerad åtgärd. Eventuell förorening ska avgränsas i plan och djupled och klassificeras. Förorenade massor ska transporteras för omhändertagande till godkänd anläggning.

Källorna till föroreningarna finns inte inom fastigheten Västanå 9:2, troligtvis är ursprungskällan för oljespill från fastigheten Västanå 10:3. Vidare är även hushållsdeponin en högst trolig källa till de markföroreningar som finns inom planområdet. Det bedöms därmed vara svårt att åtgärda befintliga föroreningar inom fastigheten på ett permanent sätt då föroreningskällan är utanför planområdet och inte åtgärdas.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Risk för skred/höga vattenstånd

Öster i fastigheten finns en lågpunkt som fungerar som avrinning för Västanå 9:2, vattnet rinner söderut ner till ett grönområde. Närmsta vattendrag är Göta kanal som ligger cirka 450 meter norr om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk utredning har gjorts för planförslaget, däremot har det gjorts två geotekniska utredningar från 1994 och 1998 för fastigheten Västanå 10:3, som ligger norr om planområdet. Båda utredningarna redogör att första halvmetern består av grusigt sandigt fyllnadsmaterial. Under fyllningen består de naturliga jordlagren av cirka 1 meter tjockt lager av torrskorplera och ytterligare 2-3 meter siltig morän med relativt hög fasthet. Fastigheten Västanå 9:2 bedöms därmed ha liknande markförhållanden som Västanå 10:3, de ändringarna som genomförs i planförslaget bedöms inte ställa krav på ytterligare geoteknisk undersökning.

Hydrologiska förhållanden

Planområdets östra del sluttar ner till en lågpunkt som övergår till ett avrinningsdike och natur, vilket fungerar som en naturlig dagvattenhantering för fastigheten Västanå 9:2. Slutningen och diket fungerar som uppsamling för dagvatten och angränsar till det grönområdet som ligger söder om fastigheten.

Fornlämningar

Länsstyrelsen har lämnat en arkeologisk bedömning på Motala kommuns begäran och bedömer att det inte finns fornlämningar inom fastigheten Västanå 9:2. Skulle fornlämningar uppstå under genomförandet måste arbetet avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen. Planen ska ta hänsyn till ett gammalt kalkbrott i fastighetens östra del, kalkbrottet är en klassat som övrig kulturhistorisk lämning.

Pågående markanvändning

Pågående markanvändning för fastigheten Västanå 9:2 är enligt gällande detaljplan industri (I). I dagsläget används fastighetens lokaler av en veterinärklinik.

Markägförhållanden

Fastigheten Västanå 9:2 ägs av IMAST Fastigheter AB.

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.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Motala kommun är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet både inom detaljplaneområdet och i omgivande områden. Motala kommun ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Fastigheten inom planområdet är ansluten till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Den befintliga anslutningen för fastigheten är dimensionerad efter planområdets befintliga bebyggelse, vid ytterligare exploatering av planområdet kan ytterligare anslutningar till det allmänna vatten- och avloppsnätet komma att behövas. Anslutningsavgift till det allmänna vatten- och avloppsnätet beräknas enligt gällande VA taxa.

Dagvatten

Motala kommun är huvudman för det allmänna dagvattennätet både inom detaljplaneområdet samt norr om planområdet. Motala kommun ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Motala kommun

ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats och fastighetsägaren ansvarar för hantering av dagvatten på kvartersmark. Planområdet utgörs endast av kvartersmark, varav fastighetsägaren ansvarar för avrinningen av dagvatten inom hela planområdet. Fastigheten inom planområdet är ansluten till det allmänna dagvattennätet. Dagvatten i det kommunala ledningsnätet avleds till Göta kanal.

I lågpunktskarteringen med avrinningsvägar, visar det på en lågpunkt med risk för instängt område i planområdets östra del i gränsen mellan hårdgjord yta och grönområde. Den ytliga avrinningen från planområdet sker norrut-nordväst mot lågpunkten och norrut från lågpunkten. Befintlig byggnad har inte drabbats av några problem vid skyfall.

För att säkerställa fastighetens avrinning och anpassa till framtida klimat regleras minsta andel genomsläpplig yta.

Värme

Fastigheten använder i dagsläget en pelletspanna för uppvärmning.

El

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet inom detaljplaneområdet.

Tele och fiber

Skanova är huvudman för telenätet och har ledningar i fastighetens östra del.

Tekniska verken har bredband in till fastigheten, ledningen går in från norr och sedan in i huvudbyggnadens sydvästra hörn.

Avfall

Motala kommun ansvarar för omhändertagandet av hushållsavfall från bostäder samt jämförligt avfall från verksamheter inom användningarna handel, kontor, lager och verkstad. Hushållsavfall är det avfall som uppstår till följd av att människor uppehåller sig i ett hushåll eller i en verksamhet. Omhändertagandet av hushållsavfall sker enligt Motala kommuns avfallstaxa. Omhändertagandet av grovavfall från hushåll kan ske mot separat avgift. Omhändertagandet av verksamhetsavfall från företag, om avfallet inte utgörs av farligt avfall, sker mot en avgift.

Plats för insamling och sortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiska mängd avfall som genereras inom planområdet.

Detaljplan för
Västanå 9:2, Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

För omhändertagande av avfall som går att återvinna hänvisas enskilda hushåll till återvinningstationer. Närmsta återvinningscentral finns i Borensberg cirka 2 kilometer norr.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Villkor för startbesked

För byggnation av komplementbyggnad där markytan kommer att brytas, krävs det att avhjälpande åtgärder genomförs av marken innan byggnation tillåts.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Öster om fastighetens huvudbyggnad ligger ett u₁-område som säkerställer ett markreservat för underjordiska ledningar. U₁-området återfinns i *Detaljplan för Västanå industriområde, södra delen, Borensberg* från 1990 och går genom flera fastigheter och knyter an till den detaljplan som ligger norröver.

Konsekvenser av planens genomförande

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts i enlighet med Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 §, underökningen i sin helhet kan tas del av i planhandlingen ”*Undersökning om betydande miljöpåverkan*”. Den sammanvägda bedömningen utifrån undersökningen är att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan som föranleder en strategisk miljöbedömning enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 3 §.

I undersökningen bedöms planförslaget beröra kulturvärden kopplade till *karaktärsdrag i landskap och bebyggelse, värdefulla bebyggelsemiljöer och immateriella företeelser*. Utanför planområdet återfinns fornlämningar i form av industriminnen, planförslaget bedöms inte påverka industriminnena.

I undersökningen bedöms planförslaget inte beröra några naturvärden.

I undersökningen bedöms planförslaget inte beröra sociala värden kopplade till *friyta för lek och mötesplatser*.

I undersökningen bedöms planförslaget beröra materiella värden kopplade till *färskvatten, riksintresse för kommunikation och riksintresse för totalförsvaret*. De materiella värdena bedöms inte påverkas negativt eftersom planförslaget medför en ändring av

Detaljplan för
Västanå 9:2, Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

användning och inte fastighetens omfattning. Planförslagets medger inte att fastighetens bebyggelsehöjd inte överskrider gränshöjden (45 meter) som gäller för totalförsvarets riksintresse.

I undersökningen bedöms planförslaget beröras av risker för människors hälsa och säkerhet kopplade till *inombusmiljö*, *utombusmiljö* och *miljökvalitetsnormer för grund- och ytvatten*. Riskerna för människors hälsa och säkerhet bedöms inte öka eftersom det är primärt fastighetens användning som ändras och inte omfattningen. Vid byggnation av ett eventuellt garage ska saneringsåtgärder genomföras innan startbesked får ges, ytterligare byggnation medges inte i planförslaget då geoteknik och dagvatten inte har utretts i planförslaget.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Samrådsbeslut, SBN	15 juni 2022
Samråd	29 augusti – 26 september 2022
Granskning	24 oktober – 21 november 2022
Antagandebeslut, SBN	25 januari 2023
Laga kraft	24 februari 2023

*(SBN = Samhällsbyggnadsnämnden)

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

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmarken och för att detaljplanen genomförs inom kvartersmark. Om skada uppstår på allmän platsmark ansvarar fastighetsägaren till Västanå 9:2 för återställande. Allt erforderligt ledningsarbete på fastigheterna efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning bekostas av fastighetsägaren. Bygglov, marklov och rivningslov söks hos Samhällsbyggnadsnämnden, plan- och byggenheten (bygglov) Motala kommun. Samtliga lov söks och bekostas av exploitören.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren IMAST Fastigheter AB och Motala kommun 2020-08-20.

Detaljplan för
Västana 9:2, Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

IMAST Fastigheter AB är fastighetsägare för Västana 9:2

Fastighetsbildning

Ingen ny fastighetsbildning kommer att genomföras i samband med den nya detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar detaljplanen och tillhörande utredningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Motala kommun är huvudman för vatten- och avloppsnätet i planområdet.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för omhändertagande av dagvatten på sin fastighet inom kvartersmark.

Värme

Fastigheten använder i dagsläget en pelletspanna för uppvärmning.

El

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet inom detaljplaneområdet.

Tele och fiber

Skanova är huvudman för telenätet och har ledningar i fastighetens östra del.

Borenet har fiberanslutning in till fastigheten.

Avfall

Motala kommun ansvarar för omhändertagandet av hushållsavfall från bostäder samt jämförligt avfall från verksamheter inom användningarna handel, kontor, lager och verkstad. Hushållsavfall är det avfall som uppstår till följd av att människor

Detaljplan för
Västanå 9:2, Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

uppehåller sig i ett hushåll eller i en verksamhet. Omhändertagandet av hushållsavfall sker enligt Motala kommuns avfallstaxa. Omhändertagandet av grovavfall från hushåll kan ske mot separat avgift. Omhändertagandet av verksamhetsavfall från företag, om avfallet inte utgörs av farligt avfall, sker mot en avgift.

Plats för insamling och sortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiska mängd avfall som genereras inom planområdet.

Närmaste återvinningscentral är Borensbergs återvinningscentral som är belägen cirka 2 kilometer norr om fastigheten Västanå 9:2.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Motala kommun genom Olle Duva planarkitekt och i samråd med Christine Stafström, mark- och exploateringsingenjör samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Olle Duva
Planarkitekt