

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för Tellus 1, Agneshög Motala kommun

motala.se/planer

676



Motala kommun

Planhandlingarna har upprättats av plan- och byggenheten, samhällsbyggnadsförvaltningen samt strategisk samhällsplanering, gemensam ledningsförvaltning, Motala kommun. Projektledare har varit Johannes Norberg, planarkitekt, delaktig planhandläggare har varit Hedvig Edholm. Extern planförfattare har varit Ulrika Åberg, Structor Miljöteknik AB. Berörda tjänstemän inom kommunen har medverkat.

Johannes Norberg

Planarkitekt

Telefon 0141-22 26 66

Beslut:

SBN beslut, samråd 2020-03-18

SBN beslut, antagande 2021-01-19

Laga kraft 2021-02-15

Uppdaterad 2021-03-09

PLANBESKRIVNING

PLANPROCESS

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för standardförfarande i PBL 5 kap. 7§. Förfarandet tillämpas eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, samt inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planprocess



Uppdrag	- Kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden ger plan- och byggenheten i uppdrag att inleda ett planarbete.
Samråd	- Förslag till detaljplan upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.
Mellan samråd och granskning	- Inkomna synpunkter sammanställs i ett förslag till granskningsutlåtande. Detaljplanen bearbetas ev. med hänsyn till inkomna synpunkter.
Granskning	- Underrättelse med information om planförslaget skickas till berörda. Länsstyrelsen och kända sakägare ges tillfälle att godkänna förslaget eller att inom två veckor granska detsamma och lämna synpunkter. Därefter sammanställs ett slutgiltigt granskningsutlåtande.
Antagande	- Kommunfullmäktige eller samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.
Laga kraft	- Om ingen överklagar vinner detaljplanen laga kraft ca fyra veckor efter antagandet. Endast skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda kan ligga till grund för ett överklagande.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Utredningar och underlag:

- Structor Uppsala AB, Dagvatten-PM – Tellus 1, 2019-12-13.
- Calluna AB, Trädinmätning inom delar av fastigheten Tellus 1, Motala, 2019, 2019-11-01

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra kompletterande bostadsbebyggelse i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse i Agneshögsområdet. Detaljplanen syftar även till att skydda befintlig bebyggelsestruktur och de värden som finns i området idag.

Vid planens utformning har bland annat hänsyn tagits till värdefulla träd, befintlig bebyggelsestruktur och gröna stråk.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram för aktuell detaljplan enligt PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Den sammanvägda bedömningen av undersökningen är att detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser och kan därmed anses vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 3:e, 4:e och 5:e kapitel.

För beskrivning av planens påverkan på riksintressen, Natura-2000 område och miljökvalitetsnormerna se rubrikerna *Natur, Störningar och Konsekvenser av planens genomförande*.

PLANOMRÅDE

Lägesbestämning

Planområdet ligger cirka 2 km nordväst om Motala centrum och är beläget mellan Agneshög och Gustavsvik. Arealen för området är knappt 2 hektar och utgörs av fastigheten Tellus 1. Området Tellus är ett bostadsområde med 14 lägenhetshus och ligger precis öster om före detta Rässnässkolan och ungefär 400 meter väster om riksväg 50 som löper genom staden.

Fastigheten ägs av IB Vissland AB.



Illustration: Öhman arkitekter

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Den kommunala översiktsplanen från 2006 anger att *Det fortsatta bostadsbyggandet i Motala stad föreslås ske främst genom förtätning inom eller i nära anslutning till den befintliga stadsstrukturen.*

...

Det är önskvärt att alla tillskott av ny bebyggelse bidrar till att komplettera och förbättra respektive områdes karaktär och funktion. Den befintliga bebyggelsens särskilda värden ska respekteras.

Detaljplaneförslaget är därmed förenligt med den kommunala översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För den befintliga fastigheten Tellus 1 gäller detaljplanen SP 106 (laga kraft 1965-08-20). Gällande planbestämmelser är B (bostäder) respektive Bk (Bostäder i suterräng) i maximalt tre våningar, H (handelsverksamhet) i maximalt en våning samt G (garageändamål). En mindre värmecentral samt en transformatorstation finns även inom området och har egna planbeteckningar. Under 1980-talet uppfördes parkeringsgarage på mark som i gällande plan anges som prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas.

Bostadsförsörjningsprogram

I Mark- och bostadsförsörjningsprogram från 2015 för Motala kommun anges att det i kommunen ska byggas 1200 nya bostäder till år 2030. En variation i upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar ska eftersträvas vid planering av nya områden.

Program för planområdet

Planområdet omfattas inte av planprogram.

Miljöbedömning

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande beskrivs under särskild rubrik. Där konstateras att den nya detaljplanen varken bedöms medföra negativ påverkan på det berörda områdets miljövärden eller dess omgivningar eller på människors hälsa och säkerhet.

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

Kommunala beslut i övrigt

Plan och miljönämnden beslutade 2018-10-18 att ställa sig positiva till att pröva frågan om att komplettera fastigheten Tellus 1 med bostäder i varierande storlekar, vård- och omsorgsboende, LSS-boende och trygghetsboende, i detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till stor del av gårdsytor i stråk mellan husen. Gårdarna består i huvudsak av klippta gräsytor med träd. Längs med planområdets nordöstra och södra gränser är en stor andel mark asfalterad parkeringsyta. Området knyts även samman med asfalterade gångar.

Området är relativt kuperat med kullar på innergårdarna.

Naturmiljökonsultföretaget Calluna AB har av Samhällsbyggnadskontoret i Norden AB fått i uppdrag att göra en trädinventering inom delar av fastigheten Tellus 1 i Motala. Uppdraget handlar om att avgöra säkerhetsavstånd till befintliga alléträd längs Agneshögsgatan och Råsnäsvägen, att bestämma förutsättningarna för placering av nya huskroppar längs alléerna, och att inventera naturvärdesträd inom de rödmarkerade ytorna i figur 1 nedan för att avgöra platsens förutsättningar för framtida placering av nya parkeringsplatser. Även en bedömning av skyddsavstånd till värdefulla träd och rekommendationer kring markbeläggning tas upp i rapporten.

Totalt rör det sig om ett fyrtiotal biotopskyddade träd (faller under det generella biotopskyddet för alléer) utmed de två alléerna längs Agneshögsgatan och Råsnäsvägen samt ett trettiotal träd inom den rödmarkerade avgränsningen i kartan (figur 1) som inventerades för att avgränsa naturvärdesträd. Båda alléerna fortsätter längre västerut, men har alltså inte inventerats i sin helhet, utan endast de delar som ligger i anslutning till det aktuella inventeringsområdet.

Till rapporten vill man också ha en bedömning av tillgängligt underlag för att se om området utgör viktig livsmiljö eller spridningsområde för arter kopplade till ädellövträdsmiljöer.



Figur 1, inventerat område

Vid inventeringen mättes totalt 35 naturvärdesträd där den dominerande delen utgjordes av ekar, men även en betydande del utgjordes av lindar och klibbalar. Av de klassade naturvärdesträden utgjorde totalt fyra träd vad som enligt Naturvårdsverket klassas som särskilt skyddsvärda träd. Med särskilt skyddsvärda träd avses jätteträd, mycket gamla träd och grova hålträd (>40 cm i diameter). Samtliga av dessa träd utgörs av grova hålträd, varav ett av dessa träd, klibbalen, har en större hålighet i stammen med mulm och insektsgnag.

Mulm utgörs av lös, murken ved och annat material av exempelvis löv och djurrester och är livsmiljö för många vedskalbaggar varav flera av dem bidrar till den fortsatta nedbrytningen av träden.

Gamla hålträd är en bristvara i landskapet och många av de arter som lever i dem minskar i antal och betraktas som hotade (SLU, 2018). Enligt Naturvårdsverket ska en anmälan om så kallat 12:6-samråd lämnas in om en åtgärd på ett särskilt skyddsvärt träd kan komma att väsentligt ändra naturmiljön.

Det var flertalet träd som fick relativt höga ekologiska poäng i samband med inventeringen. De träd som fått fyra poäng eller mer bör sparas i möjligaste mån och visas extra hänsyn. Det sydöstra hörnet av inventeringsområdet hyser en särskild anhopning av både särskilt skyddsvärda träd och naturvärdesträd med höga ekologiska poäng och spelar därför en högre roll för den biologiska mångfalden. Detta eftersom även dessa träd har flera värdefulla kvaliteter såsom hög ålder, grov stam, vidkronighet, svampangrepp, håligheter, döda delar på stam/krona eller är bärande träd.

Gällande rotsystemens utbredning är det omöjligt att ange exakt hur den ser ut utan att göra en rotkartering. Calluna rekommenderar därför att man genomför en rotkartering genom att provgropar grävs med stickprov längs alléerna om man vill veta exakt hur nära träden man kan bygga utan att påverka träden. Alternativt måste man förhålla sig till mer generella riktlinjer kring skyddsavstånd där Länsstyrelsens förhållningssätt är 15*stamdiameter på trädet. Det skulle innebära att ett skyddsavstånd till björkarna med en snittstamdiameter på 38 cm behöver vara i snitt 5,7 meter ut från stammen, och för ekarna där snittstamdiameteren var 55 cm att ett säkerhetsavstånd på i snitt 8,25 meter från trädets stam tillämpas, men med en viss anpassning av säkerhetsavståndet beroende på respektive träds stamdiameter.

Vid anläggandet av parkeringsplatser rekommenderar Calluna, efter samråd med arborist på Trädliv AB, att parkeringsplatserna anläggs med rotvänliga bärlager, där man vacuumschaktar och återfyller med lastbärande lager. Tekniken är positiv för rötterna och kan också fungera som extra dagvattenmagasin, förutsatt att trädets grundläggande behov i form av infiltrationsmöjligheter av regnvatten i marken nära trädet etc.

Calluna rekommenderar att området i det sydöstra hörnet undantas från exploatering då det omfattar ett flertal naturvärdesträd och särskilt skyddsvärda träd, som också är viktiga för det ekologiska sambandet för ädellövmiljöer. Detaljplaneförslaget anpassas efter Callunas slutsatser genom att särskilt skyddsvärda träd regleras med bestämmelse om markens anordnande och utökad lovplikt. I övrigt begränsas påverkan på träd med höga ekologiska poäng genom prick- och korsprickad mark.

Befintliga alléer längs med Agneshögsgatan och Råssnäs vägen omfattas av generellt biotopskydd i form av alléer, 7 kap. 11 § miljöbalken och förordningen om områdesskydd (1998:1252). En allé definieras som lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

Inom ett biotopskyddsområde får man inte vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. Den som planerar att vidta en åtgärd i ett biotopskyddsområde måste därför först söka dispens från biotopskyddsbestämmelserna hos länsstyrelsen. Krav på dispens gäller för att ta ner träd i en allé även om de är skadade eller utgör fara.

Trädinventeringen biläggs planhandlingarna.

Geotekniska förhållanden

Planområdet, och omkringliggande områden är till stor del bebyggda vilket indikerar att inga särskilt geotekniskt krävande konstruktioner krävs för området.

De geotekniska utredningarna för fastigheten väster om Tellus 1 (från 1964 respektive 1984) visar på att fast botten (morän) finns på 1,1 – 2,5 meters djup och att grundvatten påträffas på +90,5 - +96,2. Grundläggning kan utföras genom platta på mark alternativt genom pålning och plintar.

Förorenad Mark

Marken är till stor del bebyggd med bostäder sedan tidigare varför misstankar om förorenad mark inte finns.

Radon

Radon från marken är den vanligaste källan till radon i byggnader. Sveriges Geologiska Undersökning har gjort en kartläggning av markradonförhållandena i Motala kommun. Kartläggningen anger att planområdet ligger inom område som klassificerats som högriskområde vilket innebär att grundkonstruktionen på byggnader ska vara radonsäkert utförd.

Risk för skred/höga vattenstånd

Det bedöms inte föreligga skredrisk inom planområdet.

Enligt *Översvämningskartering Motala (Sweco 2016)* är inte planområdet ett riskområde för översvämningar orsakade av kraftig korttidsnederbörd.

Vid Vättern är det endast Jönköpings kommun som har en översvämningsrisk vid hög vattennivå. I framtiden beräknas de extrema nivåerna i Vättern bli oförändrade.

I dagsläget finns det inga stora problem med översvämningar då hela planområdet ligger på en höjd. Fyra sekundära avrinningsvägar lämnar idag planområdet varav tre av ansluter till gång- och cykelvägen mellan planområdet och Råssnässkolan och avleds söderut mot Tegelviken. Den fjärde sekundära avrinningsvägen avrinner mot Varamoviken öster om Mariebergsudden och avvattnar endast en liten av det norra avrinningsområdet. Efter exploatering är det viktigt att markytorna inom exploateringsområdet höjdsätts så att det skapas sekundära avrinningsvägar som mynnar i angränsande kommunala gator.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetet ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas enligt 2 kap 10§ Kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns fjorton lamellhus för bostäder uppförda under slutet av 1960-talet. Byggnader har tre till fyra våningar för bostäder, beroende på marknivå. Byggnadernas nockhöjd är ca 10 - 12 meter. Planförslaget reglerar befintlig bebyggelse genom planbestämmelser som säkerställer att bebyggelsen är fortsatt planenlig samtidigt som bestämmelserna bevarar de värdefulla karaktärsdrag som finns genom byggnadernas placering och förhållandet till innergårdarna.

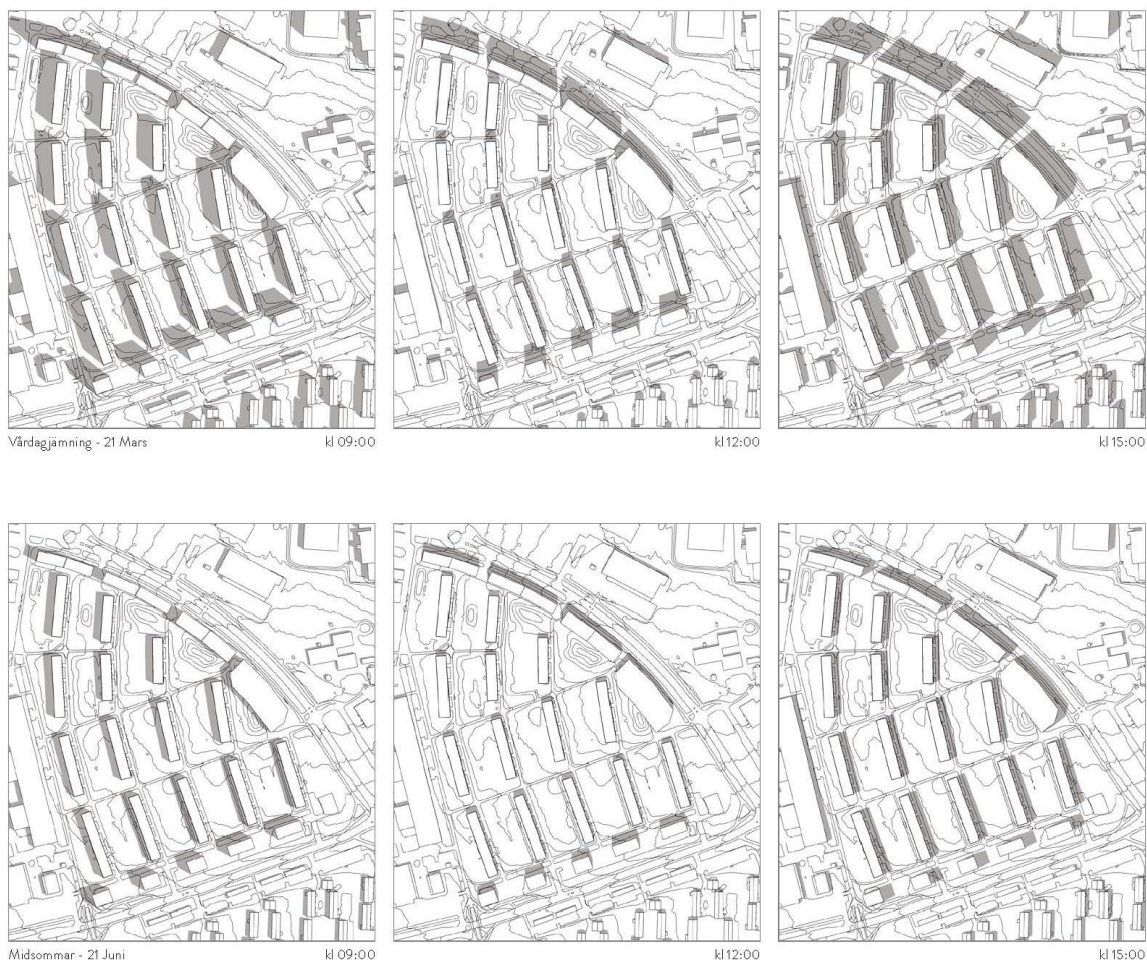
Planförslaget möjliggör byggnation av nya bostadshus längs med områdets östra och södra gränser. För att säkerställa parkeringsbehovet i området utan att ta en större andel grönyta i anspråk innefattar planförslaget även en yta för parkeringshus.

Detaljplanen innefattar relativt flexibla byggrätter för att möjliggöra en viss variation av användningar som kan komplettera varandra. Användningen bostäder tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Byggrätterna begränsas i BYA för att säkerställa en lämplig relation mellan byggbar yta och friytor. Tillkommande byggrätter placeras längs med områdets östra och södra gränser men placeringen inom byggrätterna möjliggör viss variation. Byggrätterna begränsas till en nockhöjd som möjliggör byggnader med 1-2 våningar utöver våningsantalet i befintlig bebyggelse. En högre byggnadsvolym skapar inte några större olägenheter för angränsande fastigheter i form av skuggbildning.



Perspektiv över planområdet, observera att illustrationen endast ger ett exempel på en möjlig utveckling med anledning av planförslaget. Detaljplanen reglerar hur marken och vattnet inom planområdet får, och inte får, användas men styr inte vad som ska genomföras. (Illustrationer av Öhman arkitekter)



Skuggstudie

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger relativt centralt i Motala tätort och närheten till offentlig service är därför god. Grundskola, vårdcentral och idrottsanläggning finns inom ca 500 meter från planområdet.

Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse vilket ställer krav på kapacitet i offentlig och kommersiell service. Omfattningen av tillkommande bebyggelse är dock inte större än att det bedöms vara hanterbart inom befintligt serviceutbud.

Planförslaget möjliggör en kombination av bostäder och serviceverksamheter. I användningen bostad ingår bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

Inom två av byggrätterna möjliggörs centrumverksamhet i bottenplan. Användningen centrum tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Inom en byggrätt i detaljplanen möjliggörs för parkeringsändamål. Användningsbestämmelsen parkering används i de fall parkering av fordon eller en parkeringsanläggning utgör en självständig användning inom kvartersmark. Det kan till exempel vara markparkering, parkeringshus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage.

Användningen inrymmer även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk, även verksamheter som är knutna till användningen så som möjlighet till att tvätta fordon och enstaka laddstationer för elfordon eller liknande.

Användningen vård innefattar områden för vårdverksamhet för människor och som bedrivs i särskilda lokaler. Verksamheten kan vara både offentligt och privat. Denna användning lättar både trycket på befintliga boende av samma karaktär och bidrar till ett tillskott av arbetsplatser.

Inom en av byggrätterna i planområde möjliggörs för förskoleverksamhet. Byggrätten begränsas på ett sätt som möjliggör att ett område på drygt 3000 m² friyta kan säkerställas i direkt närhet till byggnationen. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3 000 m². På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov (Mårtensson et al 2009).

Tillgänglighet

I PBL (plan och bygglagen) ställs krav på en tomt som bebyggs, bland annat att den ska kunna användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Man ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten. I BBR (boverkets byggregler) finns tillämpningsföreskrifter till tillgänglighetskraven för tomter.

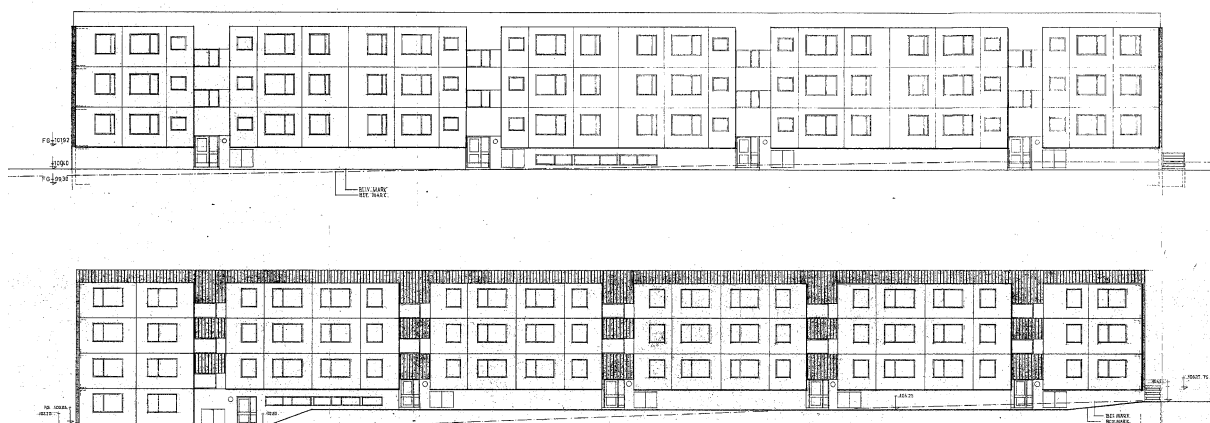
Planområdet är bebyggt och tillgängligt enligt gällande krav. Tillkommande bebyggelse bedöms inte motverka att fullgod tillgänglighet uppnås.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig bebyggelse inom planområdet beskrivs i kommunens kulturmiljöinventering som miljonprogramsområde med lamellhus ordnade i rader. Lamellhusen har kvar sin ursprungliga utformning med putsade fasader, taksarg av korrugerad plåt och gavlar med tegel.

Karaktärsdragen är just lamellhusens placering i rader och dess ursprungliga material och utformning. Områdets trafikseparering är också karakteristiskt.

Planförslaget avser inte förändra områdets karaktär utifrån befintlig bebyggelse. Tillkommande byggrätter kompletterar området i ytterkant men möjliggör bevarande av lamellhusens värdebärande karaktärsdrag. Planförslaget säkerställer de gårdsytor som bidrar till bebyggelsestrukturen i området.



Bygglövsritning, befintliga bostadshus

Byggnader, lovpliktiga anläggningar och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanska och ändring av byggnader och bygglovspliktiga anläggningar ska alltid utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens eller anläggningens karaktärsdrag. Detta krav gäller oavsett om det finns bestämmelser om detta i detaljplan eller inte. Utöver detta förvanskningsförbud och varsamhetskrav kan kommunen i en detaljplan ange bestämmelser som kan ge ytterligare skydd av kulturvärden.

Befintlig byggnation bedöms inte ha ett sådant kulturmiljövärde att varsamhetskrav eller skydd av kulturvärden behöver anges med specifika bestämmelser i plankartan. Områdets karaktärsdrag säkerställs genom bestämmelser gällande byggrätternas omfattning, höjdbestämmelser etc.

Rekreation

Lek och rekreation

Inom planområdet finns goda möjligheter för bostadsnära utevistelse, rekreation och lek på de gräsbevuxna gårdsytor som finns mellan husen. Detaljplanen reglerar befintliga innergårdar genom bestämmelse om minsta andel mark som ska vara genomsläpplig och utökad marklovsplikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Bestämmelserna syftar både till att säkerställa innergårdarnas rekreativvärden och säkerställa att marken inte hårdgörs på ett sätt som väsentligt förändrar infiltrationsmöjligheterna av dagvatten i området. Innergårdarnas bevarande säkerställs även genom korsprickad mark, vilket innebär att endast komplementbyggnader får uppföras. En komplementbyggnad i plansammanhang är en byggnad som utgör ett komplement till huvudbyggnaden inom användningen, exempelvis förråd, cykelgarage eller miljöhus.

Planområdet är beläget ca 1 km från Råsnäsuddens friluftsområde. Vid Råsnäsuddens friluftsområde finns strövområden, bad, småbåtshamn, motionsspår och grönytor för boule, varpa och fotboll.

Planförslaget avser komplettera planområdet med bebyggelse på ytor som främst används för parkering idag. Nya parkeringar kommer delvis anläggas som markparkering som tar grönyta i anspråk. En stor andel parkeringar inryms dock i den byggrätt för parkeringshus som möjliggörs i planområdets östra delar, längs med Agneshögsgatan.



Gator och trafik

Biltrafik

Planområdets befintliga bostäder är separerade från biltrafik. Området nås via infarter från Agneshögsgatan och Råssnäs vägen, som leder in till parkeringsområdena i söder och öster. Genom trafiklösningen där parkeringarna separerar innergårdarna och entréerna från biltrafik skapas ett trafiksäkert bostadsområde trots relativt stora trafikmängder på främst Agneshögsgatan.

I maj 2017 genomfördes trafikmätning längs med Agneshögsgatan där ÅDT uppgår till 4007, med en medelhastighet på 47,6 km/h. Hastighetsbegränsningen är satt till 50 km/h. Råssnäs vägen är något mindre trafikerad och har hastighetsbegränsning på 30 km/h mellan kl 07-21 och 50 km/h övrig tid.

Planförslaget tillskapar byggrätter för bostäder, vilket förväntas ge upphov till en ökning av trafiken på Agneshögsgatan och Råssnäs vägen. Enligt trafikverkets trafikstringsverktyg ger ett tillskott på ca 20 000 BTA för lägenheter, med en turtäthet i kollektivtrafiken på 16 - 30 minuter, med mindre än 250 meter till närmsta hållplats, en uppskattad ökning av ÅDT med 465 bilar.



ANGÖRING OCH SOPHÄMNINGSPÅN

ANGÖRING

- Gata
- Körbana gångväg
- In- /utfart
- ↔ Inlastning
- ↔ In- /utfart
- ↔ Huvudentré
- ↔ Entré

BILPARKERING

- markparkering ca 230 blp
- garage ca 450 blp

SOPHÄMNING

- sophämnings
- avstånd från sophämnings till hus entré diameter 50 m

Trafikökningen bedöms vara hanterbar inom befintlig trafikinfrastruktur.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är väl integrerat med gång- och cykelvägnätet i tätorten.

Kollektivtrafik

Motala kommun arbetar efter TRÅDs riktlinjer om avstånd till busshållplatser där 200 m är bra, 400 m är acceptabelt och 600 m är gränsen när det inte längre är godkänt. Från planområdet är det ca 250 meter till busshållplatser söder och öster om området.

Parkering, varumottag, utfarter

Idag uppfylls parkeringsbehovet inom fastigheten genom markparkering och carport/garage längs med planområdets östra och södra gränser.

Inom planarbetet har en studie av parkeringsbeläggningen visat att parkeringsplatserna nyttjas i relativt låg omfattning och att det faktiska parkeringsbehovet idag ligger på ca 0,6 parkeringar per lägenhet, exklusive besöksparkering. Detta innefattar även de förhyrda carportarna/garagen som antas nyttjas till långtidsförvaring och inte det dagliga parkeringsbehovet.

Enligt riktlinjer för parkering i Motala kommun behövs 1,25 parkeringsplatser/lgh i flerbostadshus och 0,5 parkeringsplatser/lgh i äldreboende. Parkeringsbehovet per lägenhet i flerbostadshus innefattar 1 parkeringsplats + 0,25 besöksparkering.

Planförslaget innebär att nuvarande parkeringsytor till stor del tas i anspråk för byggrätter för bostäder och vårdboende. Parkeringsplatser för bilar förläggs till markparkeringar kring tillkommande byggnader och inryms även i den byggrätt för parkeringshus som möjliggörs ut mot Agneshögsgatan.

Byggrätten för parkeringshus är anpassad till att inrymma det antal bilar som nuvarande riktlinjer för parkering anger i förhållande till tillkommande bostäder i området. Förhoppningen är dock att avsteg från riktlinjerna kan tillämpas genom beräkning av faktiskt parkeringsbehov i kombination med god kollektivtrafik och det väl utbyggda gång- och cykelvägnätet som förbinder planområdet med de centrala delarna av Motala.

Genom kombinationen av planbestämmelser möjliggörs att byggrätten kan nyttjas effektivt även vid ett mindre parkeringsbehov.

Se även *Sociala konsekvenser - parkeringshus*.



Vy mot väster med Råssnäs vägen till vänster.

Störningar - Buller

Riksdagen har i samband med "Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader", SFS 2015:216 och ändringen av förordningen 2017:359 fastställt följande riktvärden för buller från spår- och vägtrafik som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse (gällande från och med 1 Juli 2017):

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om den ljudnivå som anges i första stycket 1 ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Beräkningsmetod

Beräkningarna är genomförda med programmet Trivector Buller väg II.

Vägtrafiken har beräknats enligt den Nordiska beräkningsmodellen för vägtrafikbuller, SNV rapport 4653, där information om andel lätt- respektive tung trafik, hastighet och vägens egenskaper specificerats.

Trafikuppgifter

Följande trafikuppgifter och beräkningsinställningar har använts vid beräkning. Trafikmängderna utgår från genomförda trafikmätningar med tillägg av den trafikstringsmängd som beräknats för tillkommande bostäder.

Väg	ÅDT nuläge/ år 2040	Tunga fordon	Hastighet	Mottagarens höjd	Vägbredd	Mottagaravstånd
Agneshögsgatan	4472/4800	6%	50	2, 5, 8, 11 meter	8.5 meter	14 meter

Det finns ingen aktuell trafikmätning för Råssnäsvägen. Råssnäsvägen bedöms ha en något lägre trafikmängd än Agneshögsgatan och även en lägre andel tung trafik. Vägen har en hastighetsbegränsning på 30km/h mellan kl 07-21, men följer i övrigt samma parametrar som Agneshögsgatan gällande mottagaravstånd, vägbredd och mottagarhöjder.

Resultat och slutsats

Ekvivalent ljudnivå uppgår till 60 dBA vid ett minsta mottagaravstånd på 14 meter och mottagarhöjd på 2, 5 och 8 meter, och 59 dBA vid en mottagarhöjd på 11 meter, vid nuläge och vid prognosår 2040.

Byggrätter för tillkommande bostadsbyggnation inom planområdet möjliggör placering på ett minsta avstånd av 14 meter från gata.

Maximal ljudnivå uppgår till 77 dBA vid placering av byggnader på ett minsta avstånd om 14 meter från gatan och en mottagarhöjd på 2 meter. Den maximala ljudnivån sjunker till 75 dBA vid mottagnivå på 11 meter och ett mottagaravstånd på 14 meter. Ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats uppnås inte om uteplatser placeras utmed fasad mot vägen. Ljudnivåer för uteplatser uppnås istället på motstående sida, mot innergårdarna. Ljudnivåerna bör uppfyllas för minst en uteplats per bostad, gemensam eller privat. Det innebär att det exempelvis är möjligt att ha tillgång till en tyst eller ljuddämpad uteplats, gemensam eller privat, på gården kompletterat med en balkong med högre ljudnivåer, men som kan ha andra kvaliteter som utsikt eller solljus. Plankartan regleras för att säkerställa att varje bostadslägenhet ska förses med uteplats/balkong, gemensam eller privat, där riktlinjerna för buller uppnås.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader är inte tillämplig för bygglov som ska prövas inom en detaljplan. I detaljplaner ska markens lämplighet för bebyggelse, bland annat när det gäller bullerfrågan, redan vara prövad och den byggrätt som planen medger gäller. För att säkerställa att bullerförordningens riktvärden uppnås regleras därför utformningen inom byggrätterna efter de nu gällande riktvärdena för buller. Det bedöms lämpligt att reglera med bullernivåer eftersom det är utrett att byggrätterna möjliggör byggnation som uppfyller förordningens riktlinjer.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Inom planområdet finns utbyggt ledningsnät för kommunalt vatten- och avlopp. Tillkommande bebyggelse avses anslutas till det kommunala va-nätet.

Inom användningsområde för vård kan exempelvis ett LSS-boende uppföras. Ett LSS-boende kräver ett automatiskt släcksystem. För den typen av boende räcker så kallade boendesprinkler vilket kan vattenförsörjas via en vattentank inom fastigheten.

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. För livsmedelsverksamheter innebär det att en fettavskiljare, enligt standard SS-EN-1825, behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker. Installering av fettavskiljare i kök ska planeras i samband med bygglov om verksamheten kräver det. I samband med förskola är det viktigt att anslutningspunkten för tömning av fettavskiljaren tas med i planeringen för att uppnå en trafiksäker miljö för barnen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för planförslaget. Se bilaga.

År 2007 antog kommunfullmäktige en dagvattenpolicy för Motala kommun med målsättningen att dagvattenhanteringen inom kommunen ska utformas så att den naturliga vattenbalansen bevaras, risken för översvämning som orsakas av extrem nederbörd ska minimeras och att föroreningsbelastningen på recipienter ska minska.

I dagsläget avvattnas planområdet till Tegelviken; som är en del av Motalaviken i Vättern, via kommunalt dagvattensystem utan kända fördröjnings- eller reningsåtgärder. Viss infiltration och rening av dagvattnet sker troligen i de grönytor som finns inom planområdet. Anslutning till kommunalt dagvattensystem sker via två anslutningspunkter.

Dagvattenutredningen föreslår en avvattningsplan där dagvatten från takytor avvattnas via stuprör med utkastare direkt ned i planteringsytor som anläggs med en ytlig fördröjningszon ovan

växtjorden. Dagvatten som avrinner från trafikerade ytor avvattnas via ytan eller dagvattenbrunnar mot närmaste planteringsyta som anläggs med underjordiskt fördröjningsmagasin/bevattningssystem. Dagvatten från övriga hårdgjorda ytor inom exploateringsområdet skevas mot grönytor för infiltration i den mån det är möjligt. Detaljplanen reglerar befintliga innergårdar genom bestämmelse om minsta andel mark som ska vara genomsläpplig och utökad marklovsplikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Bestämmelserna syftar både till att säkerställa innergårdarnas rekreativevärden och säkerställa att marken inte hårdgörs på ett sätt som väsentligt förändrar infiltrationsmöjligheterna av dagvatten i området.

Föroreningsberäkningar har utförts med dagvattenmodellen StormTac Web7 som baseras på schablonvärden för föroreningar i dagvatten samt dataserier för årsnederbörd. Resultat visar att samtliga ämnen förväntas ligga omkring befintlig situations nivåer eller något lägre efter exploatering innan rening av dagvattnet sker. Efter rening förväntas planområdets föroreningsbelastning att minska för alla ämnen jämfört med befintlig situation. Baserat på dessa resultat förväntas inte planerad exploatering att försvåra förutsättningen att uppnå eller bibehålla MKN i Vättern.

Planförslaget möjliggör dagvattenhantering i enlighet med dagvattenutredningen.

Brandvatten

Vattenförsörjning finns i god omfattning i planens västra och sydvästra del. I det östra området saknas det brandpost. Närmaste brandpost är på andra sidan Agneshögsgatan vilket skulle innebära att gatan behöver stängas av vid en brand.

Räddningstjänsten anser att det bör placeras en brandpost i planens nordöstra hörn, i närheten till det tänkta vårdboendet. Det skulle medföra acceptabla avstånd för hela planområdet och inte medföra störningar i trafiken på Agneshögsgatan. En brandpost kan placeras inom fastigheten utifrån de befintliga vattenanslutningarna till fastigheten i området.

Planområdets kapacitet för brandvattenförsörjning hanteras i bygglovskedet. Planens utformning hindrar inte placering av brandpost inom planområdet.

Värme

Planområdet är anslutet till fjärrvärmeledningsnätet. Befintliga och tillkommande bostäder avses värmas via fjärrvärme. Vattenfall AB Värme som äger fjärrvärmenätet ansluter bostäder när en ansökan om anslutning föreligger.

El

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elen som finns inom planområdet. Nyetableringar kan anslutas till befintligt nät.

Avfall

Kommunen ansvarar för omhändertagandet av hushållsavfall från bostäder. Plats för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den mängd avfall som genereras inom området.

Sophämtning kommer ske via Agneshögsgatan och Råsnäsvägen.

Administrativa planbestämmelser

Genomförandetid

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

Konsekvenser av planens genomförande

Riksintressen, kap 3 och 4 Miljöbalken

Ett riksintresse är ett område eller anläggning med stort värde eller betydelse ur ett nationellt perspektiv. Nedan beskrivs de riksintressen och Natura 2000-område som planområdet berör samt hur detaljplanen bedöms påverka dessa.

Planområdet ligger med ca 1 km avstånd till Vättern, som omfattas av ett flertal riksintresseområden. Vättern med öar och strandområden är utpekade som riksintressen enligt 4 kap miljöbalken. Vättern omfattas av riksintresse (enl 3 kap miljöbalken) för yrkesfiske, naturvård och delvis av område för totalförsvaret.

Sedan 1 juli 2001 är alla Natura 2000-områden klassade som riksintressen (4 kapitlet 1 och 8 §§ MB). Ingrepp får bara göras om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden, se mer nedan. Vättern ingår i Natura 2000-nätverket.

Miljö kvalitetsnormer, kap 5 Miljöbalken

Miljöbalken innehåller föreskrifter om kvalitén på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Planförslaget berör miljö kvalitetsnormer för vatten, luft och omgivningsbuller.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Vättern är utpekad som vattenskyddsområde för att skydda grund- och ytvattenförekomster. Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormen Motala ström (Motala – SE649127-145681) och grundvatten (Motala-Klockrike – SE648851-146082).

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Detaljplanen innehåller ingen markanvändning eller verksamhet som kan förväntas orsaka betydande risk för föroreningar eller föroreningar av dagvatten. Dagvatten från området avses infiltreras och renas innan utsläpp sker till Motalaviken. Se rubrik Dagvatten.

Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Planbestämmelser och placering av bostäderna säkerställer att riktlinjer för buller uppnås. För mer information se rubriken *Störningar*.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Kommunerna ansvarar för kontrollen av luftkvaliteten i sina tätorter genom mätning eller beräkningar. Motala kommun är med i Samverkansområde Luft Östergötland (SLÖ) och behöver därför inte kontrollera alla parametrar genom egen mätning. Motala kommun har dock kontrollerat luftkvaliteten i "urban tätort" (bakgrundsnivå i tätort) sedan vinterhalvåret 1986/87. Det så kallade "Urbanmätnätet" bygger på ett samarbete mellan ett antal svenska kommuner och IVL Svenska Miljöinstitutet och innebär att luftkvaliteten regelbundet mäts i ett stort antal kommuner.

Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för luft negativt.

Samlad bedömning

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

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

Övriga konsekvenser

Sociala konsekvenser - trygghet

Detaljplanen innefattar byggrätt för parkeringshus för att säkerställa parkeringsbehovet enligt kommunens riktlinjer för parkering. Parkeringshus är dock en av de platser i det offentliga rummet som ofta uppfattas som otrygg. Detta är viktigt att ta hänsyn till ur ett allmänt trygghetsperspektiv och specifikt ur ett genusperspektiv. Undersökningar visar att kvinnor främst oroar sig för sin personliga trygghet i parkeringshus medan män i större utsträckning oroar sig för inbrott eller skador på bilen.

Forskning visar att otrygghet är det som mest begränsar kvinnors möjligheter att röra sig i stadsmiljön och begränsar kvinnors valmöjligheter i fråga om arbete, nöjen, bostäder och transportmedel. Undersökningar visar att parkeringshus används av män i större utsträckning än av kvinnor. Trygghetsfaktorn är en del av detta eftersom parkeringshus uppfattas som en ödslig plats med få flyktvägar, dålig belysning och dolda ytor. Vid riskfyllda situationer är det svårt att uppmärksamma omgivning på behov av hjälp.

Trygghetsaspekten gäller även området kring parkeringshuset, om vägen till och från byggnaden uppfattas som otrygg kan det kännas som ett bättre val att parkera på andra ytor.

Genom fysiska åtgärder kan trygghetskänslan öka i och kring parkeringshus. Plankartan reglerar att minst 35% av fasaderna ska vara genomsiktliga. Genomsiktligheten syftar både till att se och att synas. Övriga trygghetsaspekter är svåra att reglera i den juridiskt bindande plankartan, men bör uppmärksammas i genomförandeskedet.

Trygghetskänslan kan förstärkas genom bra belysning både inne i parkeringshuset och i omkringliggande område, material som minskar känslan av att vara instängd i ett slutet rum, genomtänkt och välkött utemiljö.

Parkeringshusets läge, i närhet till omkringliggande bostadsbebyggelse är en trygghetsskapande faktor, till skillnad från en mer ödslig lokalisering.

Utöver trygghetsaspekterna kopplade till parkeringshus innefattar planen i huvudsak byggrätter för flerbostadshus. Tvättstugor och andra gemensamhetsutrymmen i flerbostadshus har länge placerats längst ner i källaren dit man ofta får ta sig genom långa kulvertar. För att öka tryggheten och trivseln i ett flerfamiljshus bör dessa utrymmen planeras på ett annat våningsplan i huset där det finns fönster och där uppsikten är god.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

(SBN = Samhällsbyggnadsnämnden)

Samrådsbeslut, SBN	18 mars 2020
Samråd	30 mars – 11 maj 2020
Granskning	12 oktober – 9 november 2020
Antagande	9 december 2020 (preliminärt)
Laga kraft	ca 4 veckor efter antagande, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

Motala kommun är huvudman för allmän platsmark. Planområdet omfattar endast en mindre del allmän plats, med användningarna *gång och cykel*. Området innefattar befintlig gång- och cykelbana.

Kvartersmark

Planområdet rymmer i huvudsak kvartersmark som inte är i kommunal ägo. Exploatören ansvarar för att genomföra planen inom kvartersmarken samt stå för kostnaderna för genomförandet.

Bygglov, marklov och rivningslov söks av exploatören hos samhällsbyggnadsnämnden, bygglovsenheten, Motala kommun.

Avtal

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan Motala kommun och IB Vissland AB gällande upprättande av denna detaljplan och kostnaderna för detta.

Fastighetsregleringsavtal

Kommunen ansöker om, och bekostar lantmäteriförrättning, för att fastighetsreglera den yta som är markerad som allmän plats i detaljplanekartan till kommunens närliggande fastighet..

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsägare

Planområdet utgörs i helhet av fastigheten Tellus 1, som ägs av IB Vissland AB.

Fastighetsbildning

Hörnavskärning i form av fastighetsreglering behöver göras i sydvästra hörnet av planområdet för att den allmänna cykelbanan ska hamna på den kommunala fastigheten Agneshög 3:13.

Ledningsrätt/servitut

Lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen eller anläggningslagen söks och bekostas av ledningsägaren alternativt exploatören, hos lantmäterimyndigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planen och dess tillhörande utredningar bekostas av IB Vissland AB.

Annan ersättning

Ingen annan ersättning föreligger utöver de anslutningsavgifter som exploatören bekostar.

VA-anslutningsavgift kommer att tas ut, på grund av förändringen inom området, enligt gällande taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Motala kommun är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet både inom detaljplanen och i omgivande områden. Motala kommun svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Befintlig anslutning till dagvattennätet kan behöva dimensioneras upp.

E/

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för det elnät som finns i omgivningen och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Fastighetsägaren ska betala anslutningsavgifter enligt gällande taxa.

Eftersom det är osäkert vilket energibehov de nya byggnaderna behöver så är det oklart om en ny nätstation behövs. Plankartan innefattar ett E-område för att säkerställa möjligheten till nätstation om behovet uppstår.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. Kablar som blir inom gatumark måste skyddas genom att kablar förläggs i rör.

Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Värme

Vattenfall AB Värme är huvudman för det fjärrvärmenät som finns i kommunen och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Fjärrvärmeledning finns framdragen till detaljplaneområdet. Exploatören ansvarar för eventuell anslutningsavgift.

Tele och fiber

Skanova äger teleledningar inom planområdet. Ägaren av teleledning svarar för drift och underhåll av dessa fram till anvisad anslutningspunkt.

Skanova och Motala kommun äger fiberledningar inom planområdet. Ägaren av fiberledningen svarar för drift och underhåll av dessa fram till anvisad anslutningspunkt.

Byggnader får inte uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Brand

Avstånd mellan befintliga byggnader och tillkommande byggrätter understiger 8 meter. Då byggnader placeras närmare än 8 meter krävs brandteknisk avskiljning i fasad vilket kan påverka utformningen av exempelvis öppningsbara fönster i de nya byggnaderna som vetter mot befintliga byggnader.

Tekniska utredningar

Följande utredningar ligger till grund för detaljplanen:

- Structor Uppsala AB, Dagvatten-PM – Tellus 1, 2019-12-13.
- Calluna AB, Trädinmätning inom delar av fastigheten Tellus 1, Motala, 2019, 2019-11-01

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av enheten för fysisk planering, samhällsbyggnadsförvaltningen samt strategisk samhällsplanering, gemensam ledningsförvaltning, Motala kommun. Projektledare har varit Johannes Norberg, planarkitekt, delaktig planhandläggare har varit Hedvig Edholm. Berörda tjänstemän inom kommunen har medverkat.

Extern planförfattare har varit Ulrika Åberg, Structor Miljöteknik AB.

Öhman arkitekter varit förslagställande arkitekt på fastighetsägarens uppdrag.