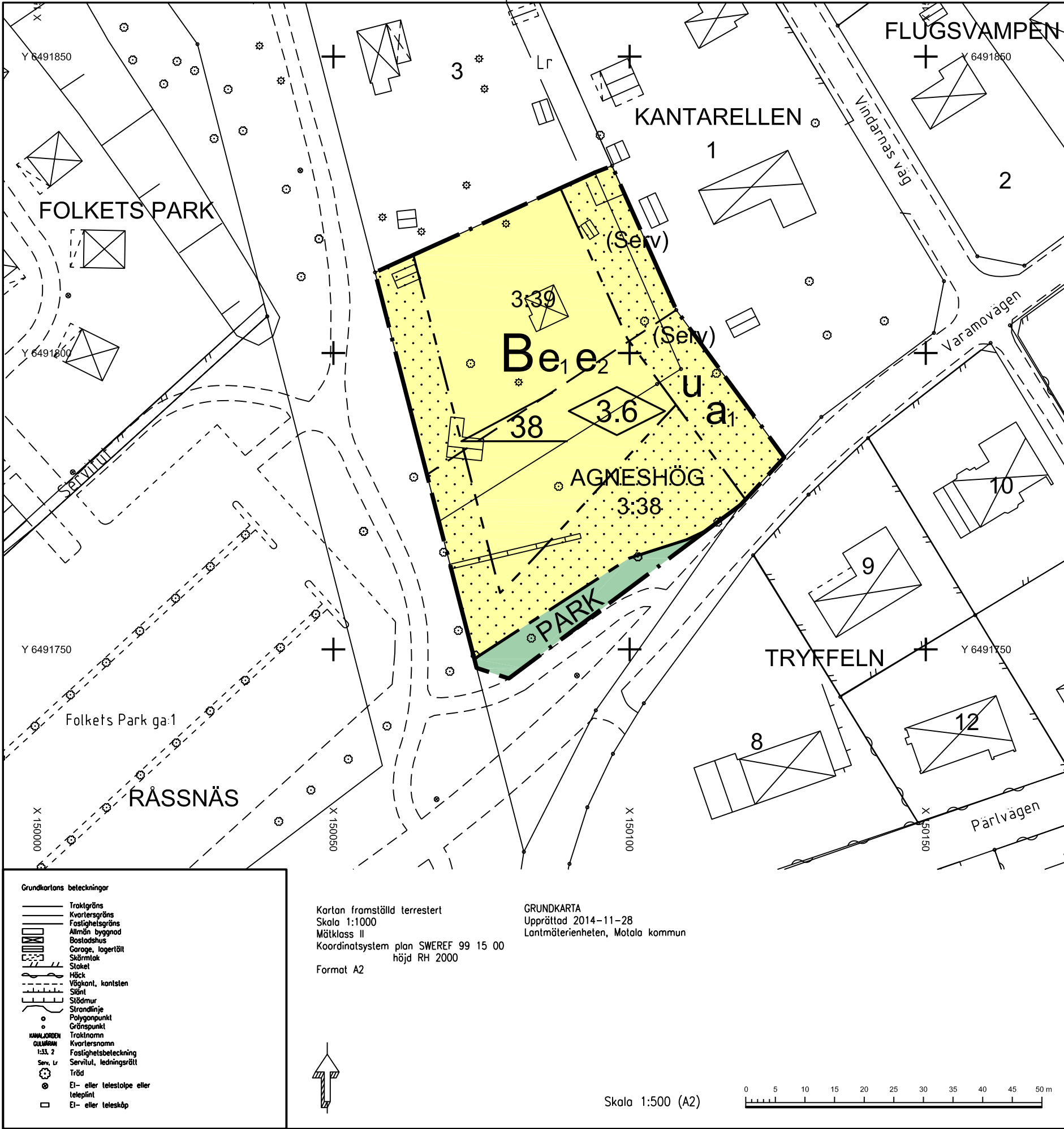




PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- PARK Anlagd park

Kvartersmark

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e: Minsta tomtstorlek är 1400 kvm.
- e: Endast en huvudbyggnad och två uthus får uppföras på varje tomt. Huvudbyggnad får inte uppta större yta än 130 kvm och uthus inte större yta än 30 kvm. Den sammanlagda byggnadsytan får dock inte överskrida 150 kvm.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Följande uthus får placeras 2,0 meter från gräns mot granntomt.

Utformning

- Högsta byggnadshöjd 1 meter
- Största taklutning 1 grader

Takkupor får ej anordnas.

Uthus får inte uppföras till större höjd än 2,5 meter

Byggnadsteknik

Endast källarfösa hus
Dagvatten ska omhändertas inom tomt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Värdefulla träd ska bevaras. Marklov för trädplantering krävs. Marklovplikten omfattar tallar med en diameter större än 25 cm samt ekar med en diameter större än 40 cm, mätt 130 cm från marken.

Rättigheter

- a: Servitut avseende rätt till utfart får inrättas.

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

- Föreslagen fastighetsgräns

Till planen hör:	☐ Grundkarta	☐
☐ Plankarta	☐	☐
☐ Planbeskrivning	☐	☐
☐ Fastighetsförteckning	☐	☐

Detaljplan för ANTAGANDEHANDLING

Agneshög 3:39 och del av Agneshög 3:38, Varamon

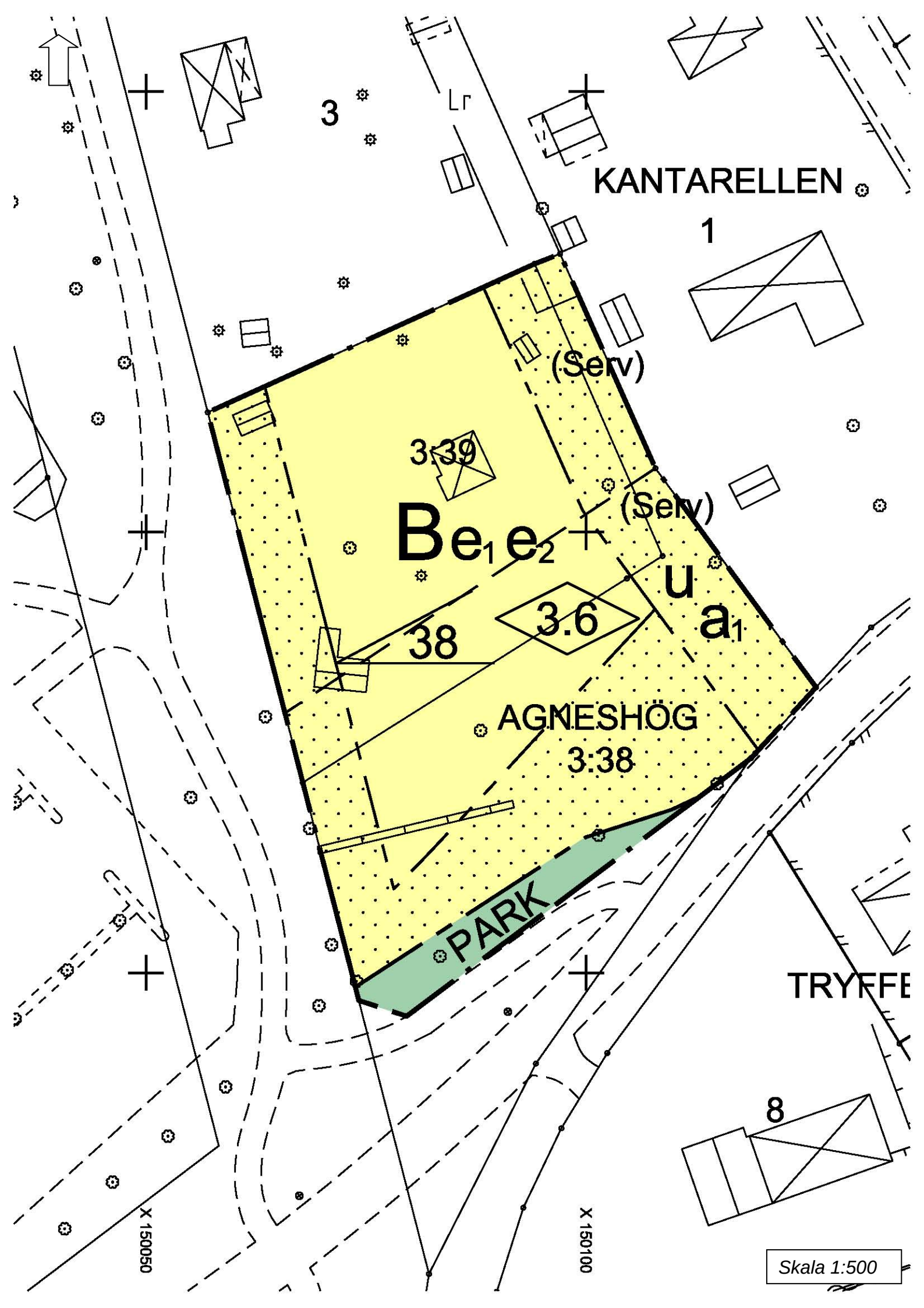
Motala kommun	Östergötlands län	Beslutsdatum	Instans
		Samråd	
		2014-12-11	
Kommunledningsförvaltningen/Stadsbyggnad		Antagande	
		2015-03-19	
		Laga kraft	
		2015-04-14	
Alisa Basic Detaljplanechef		650	

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för
Agneshög 3:39 och del av Agneshög 3:38, Varamon, Motala
kommun

650



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

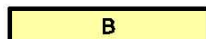
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Anlagd park
---	-------------

Kvartersmark

	Bostäder
---	----------

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Ø ₁	Minsta tomtstorlek är 1400 kvm.
Ø ₂	Endast en huvudbyggnad och två uthus får uppföras på varje tomt. Huvudbyggnad får inte uppta större yta än 130 kvm och uthus inte större yta än 30 kvm. Den sammanlagda byggnadsytan får dock inte överskrida 150 kvm.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får ej uppföras
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4.0 meter från tomtgräns. Friliggande uthus får placeras 2.0 meter från gräns mot granntomt.

Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter
	Största taklutning i grader

Takkupor får ej anordnas.

Uthus får inte uppföras till större höjd än 2.5 meter

Byggnadsteknik

Endast källarlösa hus

Dagvatten ska omhändertas inom tomt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Värdefulla träd ska bevaras. Marklov för trädfällning krävs. Marklovplikten omfattar tallar med en diameter större än 25 cm samt ekar med en diameter större än 40 cm, mätt 130 cm från marken.

Rättigheter

a ₁	Servitut avseende rätt till utfart får inrättas.
----------------	--

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

	Föreslagen fastighetsgräns
---	----------------------------

Denna handling har utarbetats genom kommunledningsförvaltningens stadsbyggnadsenhet,
Alisa Basic, detaljplanechef
Telefon 0141-22 51 78

Beslut:

PMN beslut, samråd 2014-12-11

PMN beslut, antagande 2015-03-19

Laga kraft 2015-04-14

Upprättad 2015-03-02

PLANBESKRIVNING

PLANPROCESS

Detaljplanen handlägs enligt reglerna för enkelt planförfarande.



UPPDRAG	- kommunstyrelsen eller plan- och miljönämnden ger stadsbyggnadsenheten i uppdrag att inleda planarbete.
SAMRÅD	- förslag till detaljplan upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.
MELLAN SAMRÅD OCH GRANSKNING	- inkomna synpunkter sammanställs. Detaljplanen bearbetas ev. med hänsyn till inkomna synpunkter.
GODKÄNNANDE/ GRANSKNING	- länsstyrelsen och kända sakägare ges tillfälle att godkänna förslaget eller att inom två veckor granska detsamma och lämna synpunkter. Granskningstiden kan göras kortare om alla berörda är överens.
ANTAGANDE	- plan- och miljönämnden antar detaljplanen.
LAGA KRAFT	- om ingen överklagar vinner detaljplanen laga kraft ca fyra veckor efter antagandet. Endast skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda kan ligga till grund för ett överklagande.

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:500 med tillhörande bestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna att föra över en del av parkmarken tillhörande fastigheten Agneshög 3:38 till den för bostadsändamål planlagda fastigheten Agneshög 3:39. Området bedöms inte utgöra något betydande värde som allmänt tillgänglig parkmark. Som skydd för de grövre träden som finns inom området föreslås dock i planförslaget samma bestämmelser som gäller för övriga Varamon.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Vättern utgör riksintresse för naturvården enligt 3 kap miljöbalken. Vättern med öar och strandområden utgör även riksintresse enligt 4 kap miljöbalken, som innehåller särskilda bestämmelser för vissa uppräknade områden i Sverige.

5 kap miljöbalken innehåller föreskrifter om kvalitén på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Av regeringens fyra fastställda miljökvalitetsnormer (utomhusluft, vatten, omgivningsbuller och fisk- och musselvatten) berörs miljökvalitetsnormer för vatten av detaljplaneprovningen.

Påverkan på dessa aspekter behandlas under rubriken *Konsekvenser av detaljplanens genomförande*. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser och kan därmed anses vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 3:e, 4:e och 5:e kapitel.

PLANOMRÅDE

Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheten Agneshög 3:39 samt del av fastigheten Agneshög 3:38 och är beläget i södra delen av Varamon. Planområdet avgränsas i norr och öst av privatägda fastigheter, i söder av Varamovägen och i väst av den gång- och cykelväg som delar planområdet från parkeringsanläggningen tillhörande Folkets park-området.



Planområde

Areal

Planområdet omfattar ca 0,3 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Översiktsplanen, ÖP 2006, beskrivs bostadsbyggandet i Varamon i stor utsträckning ha sitt upphov i fritidsboende. Utbyggnaden har skett succesivt och med tiden har området kommit att bli en väl integrerat med övriga tätorten. Bebyggelsens skala och täthet är dock enligt Översiktsplanen en viktig fråga för områdets karaktär: *"Genomgående gäller att all bebyggelse måste anpassas till Varamons öppna karaktär av naturmark och till den viktiga funktion området har som rekreationsområde och besöksmål. Det innebär att bebyggelsens skala och omfattning hålls nere och att stora tomter är att föredra."*

Översiktsplanen beskriver och stödjer både en utveckling av kommersiella verksamheter som en försiktig komplettering med bostäder inom området.

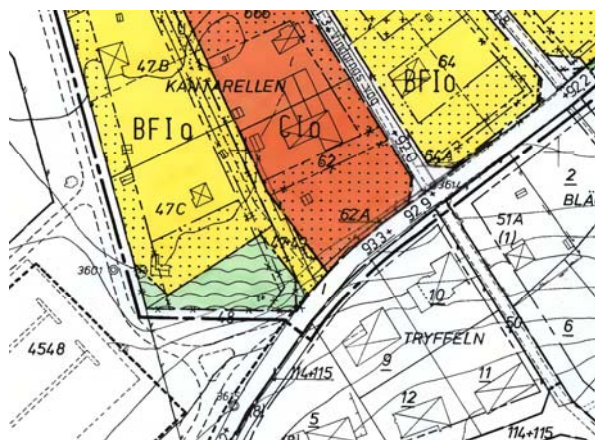
Förslaget till detaljplan bedöms vara förenligt med Översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

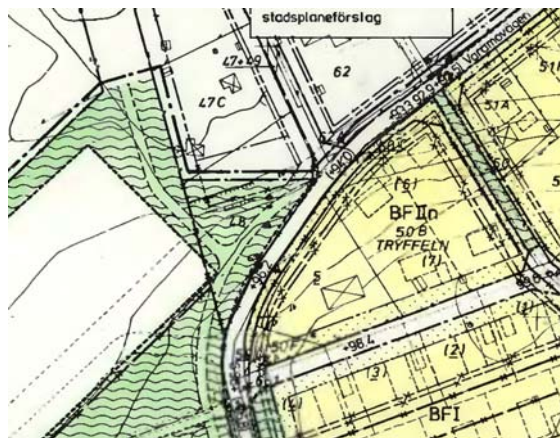
Området omfattas till stor del av stadsplan 298 som för fastigheten Agneshög 3:39 anger markanvändningen bostäder. Den del av fastigheten Agneshög 3:38 som ingår i den nya detaljplan berörs av både stadsplan 298 och stadsplan 253 och är i båda dessa reglerad som allmän platsmark; park eller plantering.

Gällande detaljplaner som berörs av den nya detaljplanen:

- Stadsplan för Kv Tvättsvampen m fl, södra delen av södra Varamon, SP 298, fasställd 1985-12-19
- Stadsplan för Kv Tryffeln, Motala, SP 253, fasställd 1978-08-10
- Ändring av detaljplan avseende marklovplikt för trädfällning i Varamon, Motala kommun, ÄDP 30, laga kraft 2008-09-25.



Utdrag ur stadsplan 298



Utdrag ur stadsplan 253

Till planområdet gränsar även DP 558; Detaljplan för Kvarteren Folkets park och Gustavsvik mm, Marieberg, laga kraft 2005-01-31.

Miljöbedömning

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

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

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden beslutade 2013-06-19 § 90 att nämnden är beredd att medverka till att ny detaljplan upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar från gång- och cykelbanan utmed Varamovägen norrut ned mot befintlig tomtmark. Närmast den befintliga bostadstomten är marken flackare. Området är naturbevuxet med björk, ek och hassel med ett bottenskikt av vitsippor och kirskaal. Det finns några enstaka stora ekar som ska bevaras.

Varamon är ett område med kombinerat boende, bad och friluftsliv. En stor del av områdets identitet utgörs av den rika grönskan som präglar Varamon. En begränsad och kontrollerad trädfällning är därför att eftersträva. Bestämmelser om marklovplikt för trädfällning införs därmed i enlighet med vad som gäller för området enligt ÄDP 30:

- Värdefull vegetation ska bevaras. Marklov för trädfällning krävs. Marklovplikten omfattar tallar med diameter större än 25 cm samt ekar med diameter större än 40 cm, mätt 130 cm från marken.

Tre ekar som omfattas av marklovplikten har identifierats som särskilt värdefulla:



- Trädet markerat med nummer 1 står inom byggrätten och bör vid byggnadsplaceringen beaktas och om möjligt bevaras.

- Träden markerade med nummer 2 och 3 står på kommunens mark men har grenar som kommer att hänga över den framtida privataägda fastigheten. Beskränkning av träden är aktuell endast om träden utgör en betydande olägenhet för omkringliggande fastigheter eller om beskärning är nödvändig för trädens välmående.

En befintlig stenmur (stödmur) finns inom området och bör om möjligt bevaras.



Foto. Sett österifrån. Befintlig stuga på fastigheten Agneshög 3:39. Naturmark på fastigheten Agneshög 3:38.



Foto. Sett västerifrån. Gång- och cykelbana vid korsning ovanför aktuella fastigheter.



Foto. Sett österifrån. Röd stuga på fastighet Agneshög 3:39.



Foto. Sett västerifrån. Mur inom området – gång- och cykelbana upp till höger.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning bedöms inte vara nödvändig i samband med detaljplanearbetet. En grundundersökning får istället genomföras på markägares initiativ i samband med varje enskild ansökan om bygglov för uppförande av nytt bostadshus. Risken för ras från slänten mot Varamovägen kan behöva beaktas.

Förorenad Mark

Området har inte tidigare används till något som föranleder misstanke om föroreningar.

Radon

Sveriges geologiska undersökning har gjort en kartläggning av markradonförhållandena i Motala kommun. Kartläggningen visar att planområdet tenderar att ligga inom högriskområde för markradon. Detta betyder att byggnader ska utföras minst radonskyddat. Kompletterade mätningar inför byggnation får påvisa om radonsäkert utförande krävs.

Risk för skred/höga vattenstånd

Vätterns höjd varierar mellan 88,0 och 88,7 meter över havet. SMHI har gjort en beräkning av s.k. 10 000-årsflöde som för Vättern visar en högsta nivå om +89,32 över rikets nollpunkt. Lägsta nivå inom planområdet utifrån befintliga förhållanden ligger på ca 91,5 meter över havet, dvs. ca 2,2 meter över SMHI:s beräknade högsta nivå (10 000-årsflöde).

Fornlämningar

Länsstyrelsens kultur- och samhällsbyggnadsenhet har tillfrågats angående behovet av arkeologisk utredning inför planläggningen. Länsstyrelsen har meddelat att inga kända fornlämningar finns inom planområdet och att man inte har något att erinra ur fornlämnings synpunkt.

Skulle man trots detta stöta på en fornlämning under arbetets gång ska arbetet omedelbart stoppas och länsstyrelsen konsulteras.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet förslås användas för bostadsändamål. Den för Varamobaden speciella karaktären utgörs av den småskaliga bebyggelsen, växtligheten, närheten till stranden och vattnet. De detaljplaner som under årens lopp har upprättats inom Varamon har alla haft inriktningen att ny bebyggelse ska anpassas till områdets öppna och gröna karaktär bl.a. genom att skalan och omfattningen på bebyggelsen hålls begränsad och stora tomter säkerställs. Av den anledningen får tomterna inom planområdet inte vara mindre än 1400 kvadratmeter vilket innebär att det inom planområdet endast finns förutsättningar att tillskapa två tomter. I delar av Varamon gäller en bestämmelse om minsta tomtstorlek på 1500 kvm. Att det inom planområdet tillåts marginellt mindre tomter möjliggör att den södra tomten kan bebyggas på ett mer ändamålsenligt sätt och bedöms inte innebära en negativ påverkan på områdets karaktär.

Samma byggrätt som idag gäller för södra delen av Varamon föreslås även gälla inom aktuellt planområde. Byggrätten innebär följande:

- Endast en huvudbyggnad och två uthus får uppföras på varje tomt.
- Huvudbyggnaden får inte uppta större yta än 130 kvm och uthuset/uthusen inte större yta än 30 kvm. Den sammanlagda byggnadsytan får dock inte överskrida 150 kvm.
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,6 meter och för uthus 2,5 meter.
- Taklutningen får uppgå till högst 38 grader.
- Endast källarlösa hus får uppföras.
- Takkupor får ej anordnas.
- Huvudbyggnaderna ska placeras minst 4 meter från tomtgräns och uthus minst 2 meter från tomtgräns.

Service

Från södra Varamon är det 2-3 km till Motala Centrum. Närmaste stadsdelscentrum finns i Råssnäs. I Marieberg som ligger strax söder om Varamon finns förskola, vårdcentral och 7-9 skola.

I själva Varamon finns service i stort sett endast sommartid då restauranger och kiosker som serverar Varamons badgäster har öppet.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen i södra Varamon har till stora delar sitt ursprung i fritidsboende. Då utbyggnaden i området har skett successivt är bebyggelsens utseende och ålder varierande.

Kännetecknande för strukturen är den glesa, småskaliga bebyggelsen som ofta ligger centrerad på förhållandevis stora tomter (ca 1500 kvm). I gällande detaljplaner har generellt ett 20 meter brett område närmast Varamovägen undantagits från bebyggelse. Tallar och andra stora träd utgör en viktig del av områdets karaktär och identitet. Byggrätten och detaljplaneförslagets bestämmelser har utformats med utgångspunkt i denna karaktär.

Rekreation

Lek, rekreation och naturmiljö

Hela Varamobaden är av stor betydelse som rekreationsområde, både genom badet och de allmänna platserna men även genom de privata och allmänna verksamheter och anläggningar som finns i området. I området finns t.ex. en minigolfbana, äventyrsgolf, möjlighet att utöva vattensport såsom vindsurfing, en strandpromenad samt en anlagd bordwalk med flera utsikts- och grillplatser.

Strandskydd

Länsstyrelsen i Östergötland har fattat ett nytt beslut om utökat strandskydd för bl.a. Vättern. Beslutet innebär att strandskyddet i Varamon, från och med 1 januari 2015, är 100 meter istället för tidigare 150 meter. Planområdet omfattas därmed inte av strandskydd.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet gränsar till Varamovägen och föreslås angöras från denna också. Om området delas in i två tomter ska en gemensam in- och utfart ordnas mot Varamovägen. In- och utfart över angränsande gång- och cykelväg är inte lämplig. Utfartens exakta läge får bestämmas i samråd med kommunens tekniska förvaltning; enhet gata och park.

Gång- och cykeltrafik

Varamon och planområdet försörjs av ett fungerande gång- och cykelvägnät, till stor del bestående av separerade gång- och cykelbanor.

Kollektivtrafik

Varamon i sig försörjs inte med någon av de fasta tätortslinjerna. Planområdet ligger i omedelbar anslutning till Folkets park som angörs av en tätortslinje.

Störningar

Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur finns riktvärden för trafikbuller som normalt inte ska överskridas. Riktvärdena är angivna av riksdagen i propositionen 1996/97:53 "Infrastrukturinriktning för framtida transporter" och är följande:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Det är vanligtvis den ekvivalenta ljudnivån som är dimensionerande för bullerskyddsåtgärder. För vägar med mindre trafik, som t.ex. Varamovägen, så kan den maximala nivån istället vara dimensionerande eftersom de boende inte störs av ett jämnt trafikbrus utan av enstaka höga ljudnivåer då tunga fordon passerar förbi. Den tätortstäckande bullerkartläggningen som utfördes 2011 visar att ekvivalentljudnivåerna inte kommer att överskridas.

Maximalnivån inomhus nattetid, 45 dBA får, enligt Boverkets allmänna råd, överskridas högst 5 gånger/natt (mellan kl. 22.00-06.00). De närmaste trafikmätningar som har gjorts på Varamovägen är från 2006 och omfattar avsnittet mellan Stormvägen och Fågelvägen vilket är en bit bort från planområdet. I mätningen visar ett ÅDT (genomsnittligt trafikflöde per dygn) på 1015 fordon. Andelen tung trafik är 2,7 % och medelhastigheten 31 km/h. Då mätningen gjordes innan Badstrandsvägen byggdes och öppnades som huvudtillfart till Varamon förmodas stor del av trafiken som passerade mätpunkten komma söderifrån förbi aktuellt planområde. Siffrorna anses därför vara relevanta att använda. Mätningen visar att endast ett tungt fordon registrerade mellan kl. 22.00 – 06.00. Detta förklaras av att det på Varamovägen varken finns någon kollektivtrafik eller att det inom området finns sådana verksamheter eller målpunkter som vanligtvis kräver transporter med tunga fordon nattetid. Det finns inte anledning att tro att den tunga trafiken inom området har ökat sedan mätningen utfördes.

Vidare visar kommunens bullerkartläggning att delar av den planerade byggrätten, ca 9% enligt bedömning av kommunens miljö- och hälsoskyddsenhet, riskerar att utsättas för maximala ljudnivåer över 70 dB(A) vid passage av tunga fordon. För maximalnivån vid uteplats gäller att 70 dBA frifältsvärde får överskridas högst 5 gånger/timme under den mest utsatta timmen, i medeltal under året (Boverkets allmänna råd). Av ovan beskrivna trafikmätningar framgår att högst antal tunga transporter har noterats mellan kl. 13.00 – 14.00 och då uppgår till tre stycken i norrgående riktning och en i södergående riktning. Sedan mätningarna gjordes har Badstrandsvägen, en ny huvudtillfart till Varamon, byggts. Badstrandsvägen anslutning till Varamovägen är belägen strax söder om mätpunkten och det kan förmodas vara så att det är denna som numera också är huvudväg för tunga transporter. Tillsammans med att målpunkterna för tunga transporter ligger norr om den nya anslutningen kan detta tala för att antalet tunga transporter förbi planområdet idag kan vara ännu lägre. Riktvärdet bedöms därmed inte komma att överskridas fler än 5 gånger/timme under den mesta utsatta timmen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Agneshög 3:39 är ansluten till befintliga vatten- och spillvattenledningar i Vindarnas väg, norr om planområdet. Förbindelsepunkten har kontrollerats av rörtekniker och konstaterats vara placerad i nordöstra delen av fastigheten. Ledningsrätt för detta finns över fastigheterna Kantarellen 2 och 3. Om planområdet delas i två fastigheter förutsätts anslutning av den södra fastigheten ske över den norra fastigheten, se närmare beskrivning under rubriken *Servitut och rättigheter*.

Dag- och dräneringsvatten ska omhändertas inom egen tomtmark.

EI

Planområdet föreslås anslutas till befintliga elledningar i anslutning till planområdet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Marklovplikt

För att trygga trädbeståndet och därmed säkerställa områdets naturvärden och karaktär gäller marklovplikt i syfte att begränsa och kontrollera trädfällning. Marklovplikten gäller inom hela planområdet för:

- Tallar med en diameter större än 25 cm (78,5 cm i omkrets), mätt 130 cm från marken
- Ekar med en diameter större än 40 cm (125,6 cm i omkrets), mätt 130 cm från marken

Regleringen innebär inte ett totalförbud mot trädfällning. Ett villkor för att bevilja marklov kan vara att det fällda trädet ersätts med nytt träd. Samråd i lovprövningen ska alltid ske med sakkunnig i kommunen.

Konsekvenser av planens genomförande

Riksintressen, kap 3 och 4 Miljöbalken

Den nya detaljplanen omfattar endast landområde och planens genomförande påverkar inte vatten eller strandområdet i Varamon. Planens genomförande bedöms därmed inte stå i konflikt med riksintresset för turism och rörligt friluftsliv, naturvärden eller yrkesfisket. Inte heller påverkas Vättern som ett Natura 2000-område.

Miljökvalitetsnormer, kap 5 Miljöbalken

Under senare år har EU:s ramdirektiv för vatten införts i svensk lagstiftning. I enlighet med direktivet tog landets vattenmyndigheter beslut om miljökvalitetsnormer (MKN) för yt- och grundvattenförekomster i december 2009. Målet är att alla vattenförekomster ska uppnå normerna ”god ekologisk status” och ”god kemisk status”, de flesta år 2015. Den status/norm som respektive vattenförekomst erhållit får inte försämrats.

Hela Vättern är definierad som en vattenförekomst. Vattenmyndigheten gör således ingen beskrivning eller klassning av Vättern vid Motala. Såväl den ekologiska som den kemiska statusen i Vättern har klassificerats som god, men vattenmyndigheten bedömer samtidigt att risk finns för att normen ”god ekologisk status” inte upprätthålls i sjön 2015. Detaljplanen innebär inte någon omfattande möjlighet till förändring av markanvändningen eller möjligheten att bebygga området och bedöms därmed inte påverka Vätterns status.

Inom planområdet finns två grundvattenförekomster, SE648851-146082 och SE649159-145431. För grundvatten gäller att förekomstens kemiska och kvantitativa status inte får påverkas. För vattenförekomsten SE649169-145431 finns risk att miljökvalitetsnormen för god kemisk status inte uppnås 2015. Det finns många faktorer som kan ha negativ inverkan på grundvattnets kvalitet. Till de största faktorerna hör förorenade områden, jordbruksdrift, olyckor, föroreningar från deponier samt långväga föroreningar i form av atmosfäriskt nedfall. Föreslagen markanvändning varken berör eller berörs av någon av dessa faktorer. Detaljplanen bedöms inte komma att påverka grundvattenförekomsternas status.

Buller

De analyser som har gjorts avseende bullret från trafiken på Varamovägen visar att gällande bullerriktvärde 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats kan komma att överskridas inom en ytterst liten del av planområdet. Eftersom det finns stora möjligheter att placera en uteplats i ett icke bullerstört läge anses risken för störning, utifrån Boverkets allmänna råd, vara acceptabel. Det bedöms varken föreligga behov av bullerskyddsåtgärder eller planbestämmelser om buller.

Samlad bedömning

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

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

(PMN = Plan och miljönämnden)

Samrådsbeslut, PMN	11 december 2014
Samråd	15 december 2014 – 19 januari 2015
Granskning/Godkännande	9 feb – 23 feb 2015
Antagande	19 mars 2015
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

Detaljplanen upprättas av kommunen.

Allmän plats

Motala kommun är huvudman för i detaljplanen ingående parkområde. Detta innebär att kommunen är ansvarig för att parkområdet iordningställs på det sätt som detaljplanen anvisar samt för att sköta drift och underhåll av detta område.

Motala kommun är huvudman för omgivande allmän platsmark samt för vatten- och avloppsnätet i omgivade gatumark.

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för det elnät som finns i omgivningen och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Byggnader får inte uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Ev flytt/förändring av befintliga kablar till följd av genomförandet av detaljplanen utförs av Vattenfall men bekostas av exploatör. För att få kablarna utsatta innan markarbeten påbörjas kontaktas ledningskollen.se. För nyanslutning kontaktas Vattenfalls kundtjänst.

Kvartersmark

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

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

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

Avtal

Köpeavtal

Ett köpeavtal som reglerar förutsättningarna för marköverlåtelsen har tecknats mellan kommunen och ägaren till fastigheten Agneshög 3:39. Köpeavtalet har godkänts av kommunstyrelsen.

Planavtal

Ett planavtal som reglerar ansvar och kostnader för detaljplanens upprättande har tecknats mellan Motala kommun och ägaren till Agneshög 3:39.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsägare

Följande fastigheter ingår i planområdet:

- Agneshög 3:39, privatägd
- Del av Agneshög 3:38, ägare Motala kommun

Fastighetsbildning

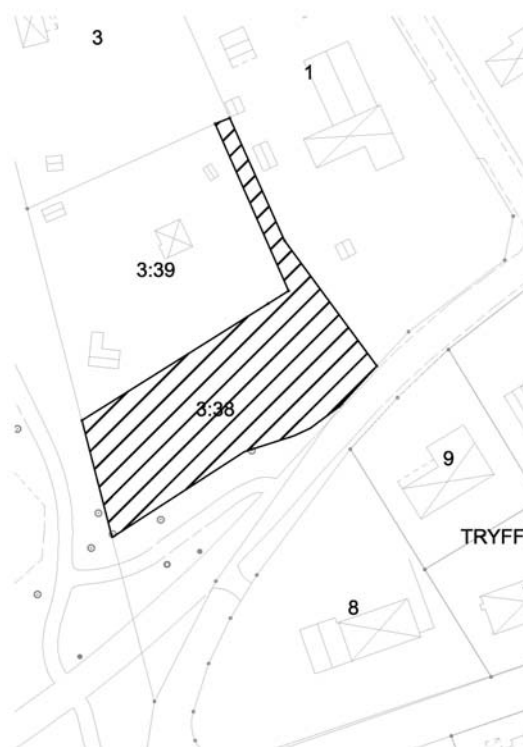
Del av fastigheten Agneshög 3:38 ska genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Agneshög 3:39. Ytan illustreras på bilden till höger och motsvarar 1477,7 kvm.

Den nytilskapade fastigheten får sedan indelas i två nya fastigheter. Ingen av de nybildade fastigheterna får vara mindre än 1400 kvm vilket är säkerställt med planbestämmelse på plankartan.

Den del av Agneshög 3:38 som blir kvar efter ovan beskriven fastighetsreglering kan förslagsvis regleras in i intilliggande gatumarksfastighet.

Servitut och rättigheter

Ledningsrätt (0583-93/30.1) finns för kommunala vatten- och avloppsledningar från Vindarnas väg norr om planområdet, över fastigheterna Kantarellen 2 och 3, till fastigheten Agneshög 3:39. Om planområdet delas in i två bostadsfastigheter behöver ledningsrätten förlängas så att den, över den norra fastigheten, når den södra fastigheten. U-område, dvs. område för allmänna underjordiska ledningar, har säkerställts i detaljplanen.



Planområdet belastas av ett vägservitut (0583K-1144.1) över fastigheten Agneshög 3:38 till förmån för fastigheten Kantarellen 3. Om Kantarellen 3 i framtiden delas i två fastigheter, vilket gällande detaljplan tillåter, får den södra delen infart från Varamovägen.

Om planområdet delas in i två bostadsfastigheter behöver den norra av de nybildade fastigheterna också ha sin infart från Varamovägen och nås via den södra av de nybildade fastigheterna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen har bekostats av fastighetsägaren i samband med planens upprättande. Någon ytterligare planavgift enligt plan- och bygglagen 12 kap 9 § ska därmed inte tas ut i samband med debitering av avgift för bygglov.

Detaljplanen föranleder inga kommunala investeringar.

Annan ersättning

Fastighetsbildningåtgärder som som föranleds av detaljplanen ska bekostas av ägaren till fastigheten Agneshög 3:39.

Erforderliga anslutningsavgifter bekostas av fastighetsägaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Inför prövning av bygglov kan en mer detaljerad grundundersökningar behöva genomföras. Grundundersökningen ska initieras och bekostas av fastighetsägaren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har upprättats av Kommunledningsförvaltningen/Stadsbyggnad, Motala kommun genom detaljplanechef Alisa Basic i samråd med Henrik Edstam mark- och exploateringsingenjör och övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Alisa Basic
Detaljplanechef