

Planbeskrivning

Detaljplan för

Briketten 3 och del av Bråstorp 1:8 Östra Bergsätter

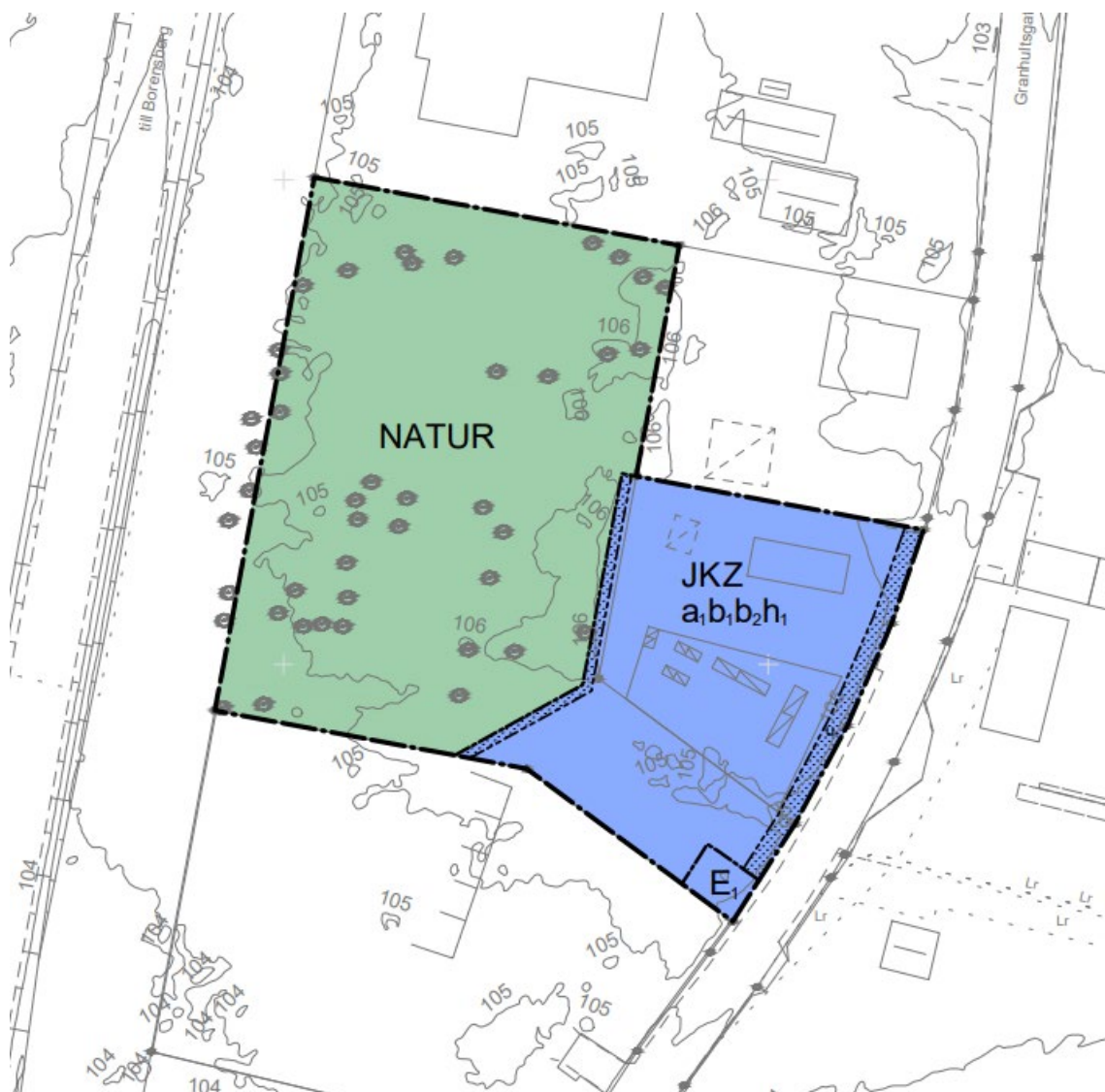
Motala kommun, Östergötlands län

ANTAGANDEHANDLING

Ärendenummer	SB-2022-14
Planens beteckning	DP 692
Planförfarande	Standardförfarande
Lagstiftning	Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Påbörjad	2022-05-18
Antagen av SBN	2024-03-20
Laga kraft	2024-04-25
Genomförandetid	60 månader
Datum för upprättande	2023-01-13
Datum för senaste revidering	2024-02-08

1 PLANKARTA

(ej skalenlig)



2 PLANBESTÄMMELSELISTA

PLANBESTÄMMELSER

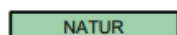
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

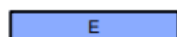
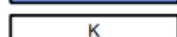
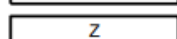
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

	Natur
---	-------

Kvartersmark

	Tekniska anläggningar
	Industri
	Kontor
	Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnadsverk
---	---

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd är 16 meter
-------	-----------------------------

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
-------	---

Utförande

b_1	Källare får inte finnas
b_2	Minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig.

Ändrad lovplikt

a_1	Marklov krävs även för förändring av markens genomsläpplighet.
-------	--

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen får laga kraft

Uppdrag	Program	Samråd	Granskning	Antagande	Laga kraft
---------	---------	--------	------------	-----------	------------

Uppdrag	- Kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden ger planenheten i uppdrag att inleda ett planarbete.
Program	- Kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden ger planenheten 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 ett granskningsutlåtande.
Antagande	- Kommunfullmäktige eller samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.
Laga kraft	- Om ingen överklagar förslaget till detaljplan så vinner detaljplanen laga kraft cirka fyra veckor efter antagandet. Endast skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda kan ligga till grund för ett överklagande.

INNEHÅLL

1	Plankarta	2
2	Planbestämmelselista	3
	Innehåll.....	5
3	Detaljplanens syfte	9
3.1	Syfte.....	9
4	Beskrivning av detaljplanen	10
4.1	Lägesbestämning.....	10
4.2	Hela detaljplanen.....	11
4.3	Allmän platsmark	11
4.3.1	Huvudmannaskap	11
4.4	Kvartersmark.....	11
4.5	Befintlig miljö.....	12
4.6	Genomförandetid	13
4.7	Ärendeinformation	13
4.8	Motiv till planförfarande.....	13
5	Motiv till detaljplanens regleringar	14
5.1	Motiv till regleringar.....	14
5.1.1	Användning av allmän platsmark.....	14
5.1.2	Användning av kvartersmark.....	14
5.1.3	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	15
6	Planeringsförutsättningar.....	17
6.1	Kommunala planeringsförutsättningar	17
6.1.1	Översiktsplan.....	17
6.1.2	Detaljplan	17
6.1.3	Planbesked	18
6.2	Rikshintressen	19
6.2.1	Totalförsvar	19
6.2.2	Trafikkommunikation	19
6.3	Miljökvalitetsnormer.....	19
6.3.1	Luft	19
6.3.2	Vatten	19
6.4	Risker för människors hälsa och säkerhet	20

6.4.1	Föroreningar.....	20
6.4.2	Trafikbuller	20
6.4.3	Omgivningsbuller	20
6.4.4	Olyckor	20
6.4.5	Översvämning.....	20
6.5	Natur och miljö.....	22
6.5.1	Natur och vegetation	22
6.5.2	Artskydd	22
6.5.3	Geoteknik	24
6.5.4	Dagvatten	25
6.6	Kulturmiljö.....	26
6.6.1	Fornlämning	26
6.7	Fysisk miljö.....	27
6.7.1	Gestaltning	27
6.7.2	Stads- och landskapsbild.....	27
6.8	Trafik.....	27
6.8.1	Motortrafik.....	27
6.8.2	Gång- och cykeltrafik	27
6.8.3	Kollektivtrafik.....	27
6.8.4	Parkering.....	27
6.8.5	Utfarter	27
6.9	Teknisk försörjning.....	28
6.9.1	Vatten och spillvatten	28
6.9.2	Dagvatten	28
6.9.3	Fjärrvärme.....	28
6.9.4	El	28
6.9.5	Fiber och tele	28
6.9.6	Avfall	29
6.10	Sociala förutsättningar	29
6.10.1	Barnperspektiv	29
7	Konsekvenser	30
7.1	Kommunala planeringsunderlag.....	30
7.1.1	Ställningstagande 4 kap 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	30
7.1.2	Undersökning om betydande miljöpåverkan	30
7.2	Riksintresse	30

7.2.1	Totalförsvar	30
7.2.2	Trafikkommunikation	30
7.3	Miljökvalitetsnormer	30
7.3.1	Luft	30
7.3.2	Vatten	31
7.4	Risker för människors hälsa och säkerhet	31
7.4.1	Föroreningar.....	31
7.4.2	Trafikbuller	32
7.4.3	Omgivningsbuller	32
7.4.4	Olyckor	32
7.4.5	Översvämning.....	32
7.5	Natur och miljö.....	32
7.5.1	Natur och vegetation	32
7.5.2	Geoteknik	32
7.5.3	Dagvatten	33
7.6	Kulturmiljö.....	33
7.6.1	Fornlämning	33
7.7	Fysisk miljö.....	33
7.7.1	Gestaltning	33
7.7.2	Stads- och landskapsbild.....	33
7.8	Trafik.....	33
7.8.1	Motortrafik.....	33
7.8.2	Gång- och cykeltrafik	33
7.8.3	Kollektivtrafik.....	33
7.8.4	Parkering.....	33
7.8.5	Utfarter	34
7.9	Teknisk försörjning.....	34
7.9.1	Vatten och spillvatten	34
7.9.2	Dagvatten	34
7.9.3	Fjärrvärme.....	34
7.9.4	El	34
7.9.5	Fiber och tele	34
7.9.6	Avfall	34
7.10	Sociala förutsättningar	34
7.10.1	Barnperspektiv	34

8	Genomförandefrågor	35
8.1	Organisatoriska frågor	35
8.1.1	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	35
8.1.2	Planavtal	35
8.1.3	Markanvisning.....	35
8.1.4	Köpeavtal och övriga avtal	35
8.1.5	Tidplan	35
8.2	Mark- och utrymmesförvärv.....	36
8.3	Fastighetsrättsliga frågor	36
8.3.1	Fastighetsägare	36
8.3.2	Fastighetsindelningsbestämmelser	36
8.3.3	Förändrad fastighetsindelning	36
8.3.4	Rättigheter	38
8.3.5	Fastighetsrättsliga konsekvenser	38
8.4	Ekonomiska frågor	39
8.4.1	Planekonomisk bedömning	39
8.4.2	Planavgift	39
8.5	Tekniska frågor	39
8.5.1	Tekniska åtgärder	39
8.6	Prövning enligt annan lagstiftning	39
8.7	Upplysningar	39
9	Planeringsunderlag	40
9.1	Kommunala planeringsunderlag.....	40
9.2	Utredningar	40

3 DETALJPLANENS SYFTE

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

3.1 SYFTE

Syftet är att möjliggöra komplettering till befintligt verksamhetsområde genom att möjliggöra byggrätt för industri, verksamheter och kontor, samt ge planstöd för möjlighet till teknisk anläggning.

Syftet är också att ge fortsatt planstöd till natur, för att värna områdets naturvärden.

4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning för att skapa bättre förståelse för detaljplanen. Även prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under detaljplaneprocessen ska redovisas.

4.1 LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger i området Östra Bergsätter cirka 3,5 kilometer nordost om centrala Motala. Planområdet omfattar fastigheten Briketten 3 med angränsande kommunal fastighet Bråstorp 1:8 och avgränsas av Granhultsgatan i öster, bebyggda fastigheter i norr och söder samt vägområdet för riksväg 34 i väster.

Planområdet omfattar sammanlagt 1,3 hektar mark. Planområdet består till cirka 3000 kvadratmeter av industri/verksamhetsområde och till cirka 9000 kvadratmeter av naturmark samt en mindre yta med möjlighet till teknisk anläggning.

Fastigheten Briketten 3 ägs av en privat fastighetsägare och fastigheten Bråstorp 1:8 ägs av Motala kommun.



Figur 1 Orienteringskarta över planområdet (röd markering) Källa: Motala kommun

4.2 HELA DETALJPLANEN

Planförslaget möjliggör att befintligt verksamhetsområde i den del som berörs av planen, kan utvecklas. Efter genomfört utredningsarbete om naturvärden, har arter som omfattas av artskyddsförordningen dokumenterats. Planen har reviderats för att värna naturvärden och användningen natur föreslås.

Omfattningen av tillkommande bebyggelse som möjliggörs genom planen, föreslås för att utgöra en fortsättning på de bestämmelser som gäller för omkringliggande verksamhetsområde.

Vid planens utformning har hänsyn tagits till rådande förhållanden på platsen, såsom tidigare kunskap om att källare är olämpligt samt lämplighet i att styra placeringen av byggnader inom den föreslagna kvartersmarken.

4.3 ALLMÄN PLATSMARK

Planområdet utgörs, i gällande detaljplaner, till drygt 900 kvadratmeter av allmän platsmark med användningen natur (NATUR). Denna bestämmelse bibehålls i stora delar av planområdet.

4.3.1 Huvudmannaskap

Motala kommun är huvudman för allmän plats i planområdet.

4.4 KVARTERSMARK

Planförslaget omfattar kvartersmark med användningarna industri, verksamheter och kontor samt teknisk anläggning.

Kvartersmarken för verksamheter och kontor avses möjliggöra utveckling för de verksamheter som finns i närområdet. Östra Bergsätter är ett industriområde med avskilt läge från störningskänsliga områden. Det bedöms lämpligt att tillåta transportintensiva, delvis utrymmeskrävande och störande verksamheter som har särskilda behov av det avskilda läget i anslutning till större trafikleder. Planen möjliggör utveckling i samma omfattning som gällande detaljplans reglering för den befintliga verksamhetsmarken.

Kvartersmarken för industri och verksamheter avses möjliggöra utveckling av befintligt industriområde. För att möjliggöra för den avsedda industriverksamheten regleras högsta nockhöjd till 16 meter.

För att möjliggöra dagvattenhantering i tillräcklig omfattning, samt motverka skador vid skyfall eller översvämning, regleras hur stor andel av marken som ska vara genomsläpplig.

För att inte störa angränsande naturmark införs bestämmelser om utformning av ljusanordningar, så att tillkommande utomhusbelysning ska undvika att störa naturmarken i väster.

4.5 BEFINTLIG MILJÖ

Östra Bergsätters industriområde kännetecknas av industriverksamhet och ligger väl avskilt från störningskänslig bebyggelse. Fastigheten Briketten 3 är bebyggd med verksamhets- och lagerlokal. Berörd del av Bråstorp 1:8 är obebyggd och rymmer främst träd och relativt hög vegetation.

Naturmarken i planens västra del har visat sig rymma höga naturvärden, med förekomst av fladdermöss och fåglar.



Figur 2 Planområdet markerat med rött på flygfoto

4.6 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

4.7 ÄRENDEINFORMATION

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

Moment	Instans	Datum
Information om start	Samhällsbyggnadsnämnden	2022-05-18
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2023-01-25
Samrådstid		6 februari – 6 mars 2023
Granskningstid		8 januari – 29 januari 2024
Beslut om antagande	Samhällsbyggnadsnämnden	2024-03-20
Laga kraft		2024-04-25

Planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar finns att ta del av på motala.se under hela planarbetet.

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

4.8 MOTIV TILL PLANFÖRFARANDE

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

5 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

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

5.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

5.1.1 Användning av allmän platsmark

NATUR - Natur: Naturmarken syftar till att säkerställa bevarande av platsens naturvärden, där träd som pekats ut som betydelsefulla för fladdermöss och fåglar finns i området. Gränsen mot kvartersmarken motiveras med att utpekade träd ska ha en naturmarkszon omkring sig, för att skona befintliga naturvärden. Fortsatt skötsel av naturmarken bör utgå från de dokumenterade naturvärdena.

Motivet att planlägga för natur utgår ifrån 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur samt en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

5.1.2 Användning av kvartersmark

J - Industri: Markanvändningen ska fortsatt inriktas på olika typer av ytkrävande verksamheter, vars inriktning anknyter till omgivande industrier och andra liknande verksamheter.

Motivet att planlägga för industri utgår ifrån 2 kap. 3 § att främja en långsiktigt god hushållning med mark samt 2 kap. 3 § att främja en god ekonomisk tillväxt.

Z - Verksamheter

Markanvändningen ska fortsatt inriktas på olika typer av ytkrävande verksamheter. I denna användning ingår möjlighet till lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.

Motivet att planlägga för verksamheter utgår ifrån 2 kap. 3 § att främja en långsiktigt god hushållning med mark samt 2 kap. 3 § att främja en god ekonomisk tillväxt.

K – Kontor

Vidare möjliggörs kontorsändamål i planen. Med kontor menas olika typer av tjänsteverksamhet som i sig har en begränsad påverkan på omgivningen då kontor sällan har någon större besöks- eller transportverksamhet.

Motivet att planlägga för verksamheter utgår ifrån 2 kap. 3 § att främja en långsiktigt god hushållning med mark samt 2 kap. 3 § att främja en god ekonomisk tillväxt.

E₁ – Transformatorstation: Mark reserveras för mindre anläggningar så som transformatorstation som krävs för områdets drift. Detta bekräftar också förhållandet i tidigare detaljplan.

Motivet att planlägga för transformatorstation utgår ifrån 2 kap. 5 § att bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen, samt 2 kap. 5 § att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp, samt 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur.

5.1.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h₁ – högsta nockhöjd är 16 meter: Kvartersmarken för verksamhet ansluts i omfattning och utformning till befintligt industriområde. Området är ett etablerat industriområde och har god tålighet för denna typ av byggnader. Därmed regleras byggnadernas höjd till samma reglering som är gällande för omgivande, redan etablerade, fastigheter.

Motivet att reglera höjd utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

b₁ – källare får inte finnas: Markförhållanden på platsen har gjort att källare inte bedömts som lämpligt och därför inte möjliggjorts i gällande detaljplan. Denna restriktion föreslås behållas i ny detaljplan.

Motivet att reglera bebyggelsen med utförandebestämmelse utgår ifrån 2 kap. 5 § att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor.

b₂ – Minst 30% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig: Bestämmelsen införs för att säkerställa att fördröjning av dagvatten kan hanteras inom fastigheten. Dagvatten behöver genomsläpplig yta för lokalt omhändertagande av dagvatten. Därmed rekommenderas att minst 30% av fastighetsarean bevaras som genomsläpplig. Inom det icke hårdgjorda området rekommenderas fastighetsdagvatten att hanteras.

Motivet att reglera bebyggelsen med utförandebestämmelse utgår ifrån 2 kap. 5 § att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor.

prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Prickmark förekommer i planområde för tre olika syften. Dels för att det är olämpligt att bygga över befintliga ledningar, dels för att orientera bebyggelse i förhållande till gatan och dels för att undvika störningar på närliggande naturmark

Område med markreservat för underjordiska ledningar omfattas även av bestämmelser om att marken inte får förses med byggnadsverk. Zonen utmed gatan föreslås till 4 meter för att rymma såväl befintliga ledningar som god uppsikt vid in- och utfart.

Motiven för att kvartersmarken närmast naturmarken inte får bebyggas, är att eventuella byggnader inte ska inskränka på naturmarken och den zonen är 2 meter bred.

Motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara byggnadsfri med hänsyn till ledningarna. Vidare motiveras bestämmelsen av att hänsyn tas till naturvärden samt säkerställer tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhets- och brandskyddsperspektiv. Regleringen sker med stöd i PBL kap 2 kap 5 och 6 §.

a₁ – Marklov krävs även för förändring av markens genomsläpplighet

Motivet till bestämmelsen om att marken ska vara genomsläpplig och den därpå följande ändrade marklovpunkten, införs för att tydliggöra att markområdet inom kvartersmarken inte ska i anspråk tas och bebyggas på ett sådant sätt att stora mängder dagvatten uppstår.

Motivet att reglera bebyggelsen med utförandebestämmelse utgår ifrån 2 kap. 5 § att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen införs för att säkerställa att ett 4 meter brett område reserveras inom kvartersmarken för industriändamål och ger därmed stöd till befintlig allmännyttiga elledning som går över fastigheten. Bestämmelsen tar hänsyn till att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna samhällsservice enligt PBL (2010:900) 2 kap. 5§.

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

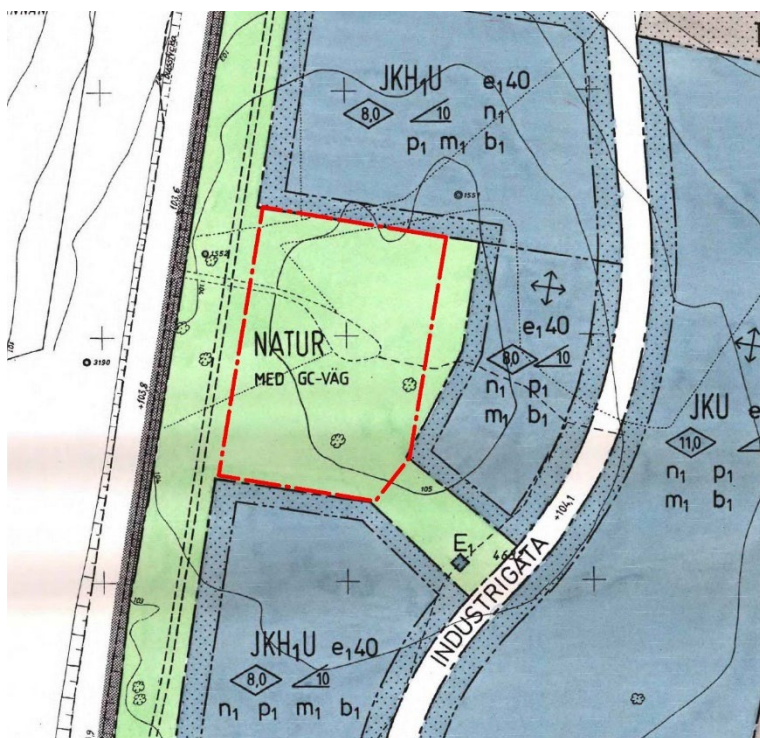
6.1.1 Översiktsplan

Gällande översiktsplan, ÖP 2040, anger att planområdet är lämpligt för utveckling av verksamheter med omgivningspåverkan. Därför bedöms detaljplanens syfte överensstämma med översiktsplanens intentioner.

I översiktsplanen beskrivs även att området rymmer ädellövskog som behöver visas hänsyn och att ekarna i området bör lämnas orörda. Området pekas ut som spridningsstråk för ädellöv som kopplar ihop Motalas eklandskap med Linköpings eklandskap.

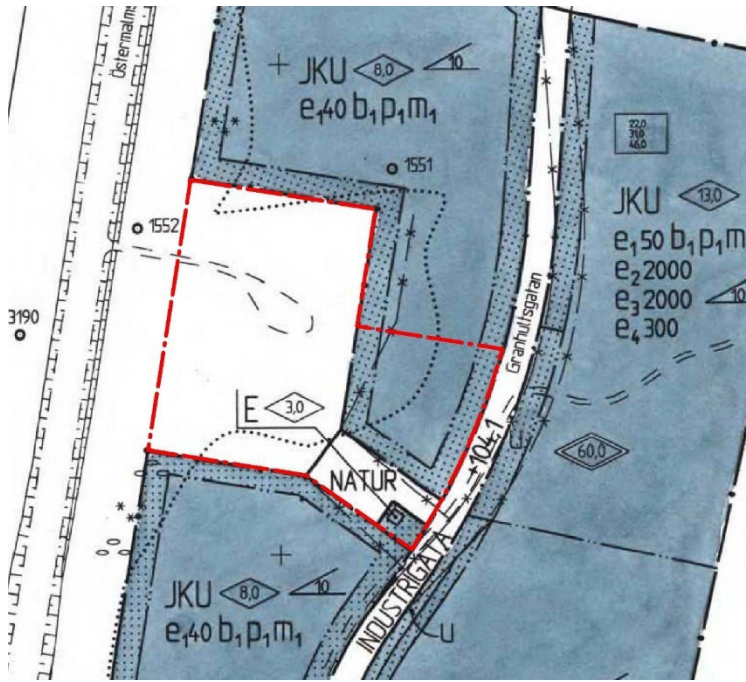
6.1.2 Detaljplan

Detaljplan för Östra Bergsätters industriområde, nummer DP 426, vann laga kraft 1990-12-14. Hela industriområdet ingick i detaljplanen med syfte att möjliggöra utbyggnad av ett arbetsplatsområde mellan järnvägen och riksväg 34/ Östermalmsgatan.



Figur 3 Utdrag ur DP 426. Planen är i huvudsak ersatt av DP 488. Gällande del av DP 488, som ersätts av nu aktuell plan markeras med röd linie Källa: Motala

Delar av industriområdet var senare föremål för ny *Detaljplan för del av Kobagens industriområde*, nummer DP 488, som vann laga kraft den 1995-12-04. Syftet var då att ge förutsättningar för byggande av energiproduktionsanläggning i den nordöstra delen av industriområdet.



Figur 4 Utdrag ur DP 488, med nu aktuell plangräns i rött. Källa: Motala kommun

6.1.3 Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-10-19 att ge ett positivt planbesked om att en ny detaljplan ska upprättas för att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet inom Östra Bergsätters industriområde.

Ny detaljplan föreslås ersätta DP 426 och DP 488 i berörda delar.

6.2 RIKSINTRESSEN

6.2.1 Totalförsvaret

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintresse:

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

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

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

Detaljplanen möjliggör inte för bebyggelse över 45 meter och bedöms därför inte påverka riksintresset för stoppområde för höga objekt. Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena för Malmens flygflottiljflygplats och Karlsborgs övningsflygplats.

6.2.2 Trafikkommunikation

Planområdet ligger inom eller i närheten av följande riksintressen:

Riksintresse för kommunikation – riksväg 34 (MB 3 kap. 8 §)

Riksintresse för kommunikation – MSA-område, Linköping flygplats (MB 3 kap. 8 §)

Detaljplanen bedöms inte medföra en så stor trafikökning att det påverkar riksintresset för riksväg 34 negativt. Planförslaget bedöms inte heller påverka riksintresset för Linköping flygplats.

6.3 MILJÖKVALITETSNORMER

6.3.1 Luft

Miljökvalitetsnormen för utomhusluft överskrider inte för något ämne i Motala och den generella bilden är att luftkvaliteten är bra i kommunen. I det nu aktuella planområdet bedöms inte risk för försämring av denna situation föreligga.

6.3.2 Vatten

Miljökvalitetsnormer är ett styrinstrument inom vattenförvaltningen. Normerna uttrycker den kvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt.

Recipient för planområdets dagvatten är Boren med huvudavrinningsområde Motala Ström. Inom planområdet återfinns även två olika grundvattenförekomster. Planförslaget berör följande miljökvalitetsnormer (med följande status enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS))

- Miljökvalitetsnormen för Boren (SE649283-146898) med den ekologiska statusen måttlig och kemisk ytvattenstatus uppnår ej god status på grund av Antracen, Bromerade difenylter, kvicksilver, PFOS och Tributyltenn föreningar.
- Miljökvalitetsnormen för grundvatten (Motala-Klockrike - SE648851-146082), som är en sedimentär bergförekomst med kemisk och kvantitativ grundvattenstatus god.

- Miljökvalitetsnormen för närliggande grundvatten (SE648922-501877), som är en sand- och grusförekomst som överlagrar den sedimentära bergförekomsten med kemisk och kvantitativ grundvattenstatus god.

Planområdet består idag till största del av ej exploaterad mark med en stor andel icke hårdgjorda ytor som idag består av ett område med lövskog.

Planen antas medföra en liten risk för att påverka planområdets grundvattenförekomster samt ytvattenförekomsten i Motala ström, där planområdets påverkan på miljökvalitetsnormerna är ytterst begränsad.

6.4 RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

6.4.1 Föroreningar

Utvidgningen av kvartersmarken sker på tidigare icke exploaterat område. Inga verksamheter har funnits på dessa ytor sedan tidigare. Före industriområdets etablering under 1990-talets början, var området skogsmark.

6.4.2 Trafikbuller

Planområdet ligger inom ett befintligt industriområde och inga bostäder berörs. Därmed bedöms inte befintligt eller eventuellt tillkommande trafikbuller orsaka störning.

6.4.3 Omgivningsbuller

Planområdet ligger inom ett befintligt industriområde, därmed bedöms inte befintligt eller eventuellt tillkommande buller orsaka störning.

6.4.4 Olyckor

Planområde ligger i anslutning till riksväg 34 som även är utpekad som primär transportled för farligt gods. Väg 34 utgör förbindelse mellan regionala centra, vilket innebär att vägen är av särskild regional betydelse. Väg 34 sträcker sig från Ålem på ostkusten via Linköping till Motala

Avståndet mellan riksväg och byggrätt blir i granskningsförslaget drygt 90 meter, vilket innebär att ingen särskild hänsyn behöver tas.

6.4.5 Översvämning

Planområdet ligger inte i anslutning till sjö eller vattendrag där höga flöden skulle kunna ha inverkan på området. Avledningen av dagvatten från industriområdet sker till Boren, via diken och kommunalt dagvattenledningsnät, avrinningen sker delvis åt norr och delvis åt söder.

För det dagvatten som rinner norrut, går detta i vägdagvattendiken utmed riksväg 34 för att sedan gå genom en mosse, under järnvägen och vidare mot recipient. Detta dagvatten kommer dock främst från planområdets naturområde.

Detaljplan för del av kv Briketten, Östra Bergsätter

För det dagvatten som rinner söderut från planområdet, passerar detta genom vägdiken eller genom industriområdet för att via naturområdet direkt söder om Östra Bergsätter gå vidare mot recipient.

Delar av områdets dagvatten har sitt naturliga flöde söderut, där det dagvatten som förväntas uppstå på Briketten 3s utvidning också kan ansluta. Detta vatten rinner genom naturområdet i söder om industriområdet via dagvattensystem i anslutning till järnväg och vägområden på sin väg österut till Boren.

Sammantaget bidrar Briketten 3 och föreslagen utvidgning, med ett relativt litet tillskott av dagvatten i ett område starkt påverkat av riksväg, industriområde och järnväg. Planförslaget innebär att fastighetsdagvatten fördröjs inom kvartersmarken innan det leds vidare.



Figur 5 Områdets del i avrinningsystemet. Källa: Lågpunktskartering, Länsstyrelsen Östergötland

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering är flödet i områdets rinnvägar relativt lågt. De röda pilarna illustrerar flödesvägar från området. Planområdet verkar ligga i en delningslinje mellan där dagvatten har naturliga flödesvägar norrut och söderut. Både vid punkt 1 och punkt 2 på kartan på ovan samlas dagvatten från ett flertal fastigheter samt vägdagvatten, innan vattnet fortsätter sin väg mot recipienten.

6.5 NATUR OCH MILJÖ

6.5.1 Natur och vegetation

Stora delar av planområdet utgörs idag av lövskog och är sedan tidigare planlagt som natur. För att kartlägga områdets naturvärden har en naturvärdesinventering och en därpå följande artskyddsinventering tagits fram.

Naturvärdesinventeringen visar att de obebyggda ytorna utgörs av asp- och ekdominerad lövskog med inslag av hålaspar och enstaka grövre ek. Området rymmer påtagliga naturvärden som är knutna till hålträd och ek/hasselskog som är generellt artrik. Inom detta område har fladdermöss och fåglar observerats. Hålträden besitter ett indirekt skydd genom artskyddsförordningen, då de är potentiella och befintliga häcknings- och viloplatser för fåglar och fladdermöss.

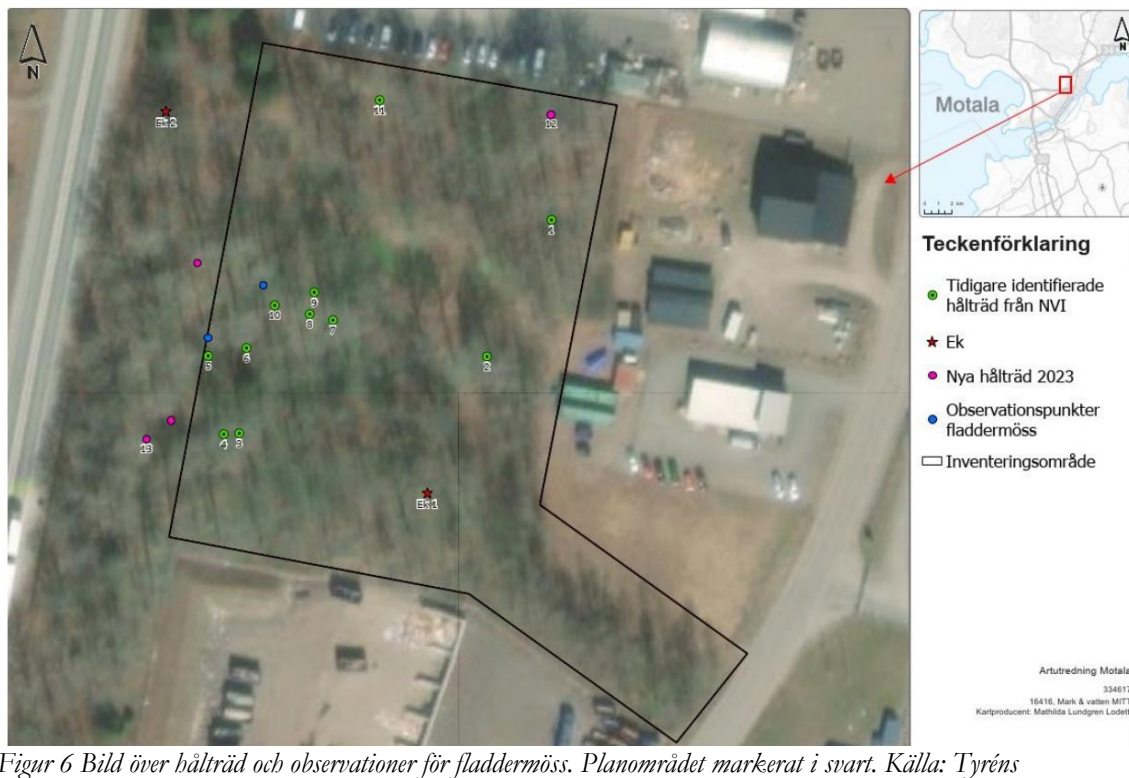
6.5.2 Artskydd

Tyréns genomförde under 2023 en artskyddsutredning för del av Bråstorp 1:8, slutrapport 2023-09-05. Utredningen utgick från samrådshandlingen av detaljplanen, där hela området föreslogs som kvartersmark och där avsikten var att möjliggöra exploatering inom hela planområdet.

Inom området noterades ihåliga träd som har stor betydelse för den biologiska mångfalden. Hålträd som finns inom inventeringsområdet nyttjas av större hackspett, blåmes, fladdermöss och getingar. Hålträden ska betraktas som skyddad livsmiljö för fladdermöss och genomförande av detaljplanen kan därmed innebära konflikter med artskyddsförordningen.

Slutsatsen i utredningen är att om naturmarken ska tas i anspråk, krävs prövning mot bestämmelserna i artskyddsförordningen. Naturmarken påverkas när delar av området tas i anspråk för exploatering. Påverkan blir dock begränsad genom att kvartersmark endast möjliggörs i sydost. Därmed kan naturvärdena i planområdets östra del bevaras.

Med stöd i detta har därför planen omarbetats. De värdefulla träd som står närmast den tillkommande kvartersmarken har fått ett skyddsavstånd på 15 meter mellan träd och kvartersmark. Därmed bedöms planen endast i begränsad omfattning påverka de skyddade arterna.



Figur 6 Bild över hålträd och observationer för fladdermöss. Planområdet markerat i svart. Källa: Tyréns

6.5.2.1 Fladdermöss

Fladdermöss är skyddade enligt 4 a § Artskyddsförordningen vilket innebär ett förbud mot att skada eller förstöra fortplantningsområden eller viloplatser. Genomförd utredning för området noterar förekomst av nordfladdermus. Utifrån kunskap om fladdermöss och vad som stör deras livsmiljöer har sedan hänsyn tagits i planarbetet.

Dels har naturmark föreslagits inom de delar där hålträden finns. På detta sätt tillgodoses de krav på anpassningar som artskyddsutredningen förespråkar. Avverkning av hålträden skulle ha stått i strid mot lagen.

Samtliga hålträd som förekommer inom inventeringsområdet bedöms som likvärdiga fortplantningsmiljöer för fladdermöss. Detta eftersom de är av ungefär samma ålder/storlek och har utvecklade håligheter som lämpar sig väl för arter som bildar yngelkolonier i träd. Hålträden har kartsatts och ett skyddsavstånd runt träden på 15 meter har beräknats. Gränsen mellan naturmark och kvartersmark är dragen utifrån dessa skyddszoner runt träden.

Fladdermöss störs av belysning som gör att dygnets mörka delar förändras. Därför bör hänsyn till detta tas vid framtida utveckling av området. För att underlätta bör nedanstående rekommendationer vara utgångspunkter.

- Använda skärmade och nedåtriktade ljusarmaturer. Eftersom det begränsar spridningen av ljuset.
- Undvika vitt dagsljusliknande ljus i ljusarmaturer utan att istället välja ett mjukare ljus. Detta eftersom rödare ljus påverkar nattaktiva organismer mindre negativt.
- Begränsa höjden av ljusarmaturen så att toppen av ljusarmaturen är minst ett par meter lägre än omgivande trädtopphöjd.
- Undvika fasadbelysning.
- Undvika all riktad belysning mot naturmarken
- Överväga när belysningen behövs under sommarhalvåret och om det eventuellt går att begränsa vilken tid som belysningen ska vara på samt vilken styrka belysningen behöver.
- Överväga att anpassa belysningen efter årstid. Eftersom belysning inte påverkar fladdermössen under vinterhalvåret när de är i dvala, medan det är då behovet av belysning är som störst.

6.5.3 Geoteknik

I samband med gällande detaljplan, *Detaljplan för Östra Bergsätters industriområde*, nummer DP 426, gjordes geotekniska undersökningar. Undersökningarna utfördes av Statens geotekniska institut 1986 och 1988. Slutsatsen av dessa undersökningar presenteras i planbeskrivningen och där sägs att *Marken inom planområdet utgörs av i huvudsak sandig siltmorän som är svallad i ytan. Moränens bärighet bedöms som god till mycket god. På grund av den höga siltfraktionen kan flytjordsproblem uppstå vid schaktning under grundvattenytan. Därför gjordes mätningar av grundvattennivån och den visade sig vara mellan en och tre meter under markytan.*

Utifrån i dessa kunskaper infördes bestämmelse om att källare inte får finnas inom området, och denna bestämmelse inkluderas även i det nu aktuella planförslaget.

6.5.4 Dagvatten

Dagvatten från befintlig industribebyggelse avleds delvis norrut i kommunalt ledningsnät, genom ett öppet dikessystem i Kohagsmossen för att fortsätta vidare i ledningsnät till Boren. Genom att dagvattnet avleds i öppet dikessystem genom mossen sker en fördröjning och rening av dagvattnet innan det når Boren.

Motala kommuns dagvattenpolicy föreslår att regn ska kunna fördröjas inom den egna kvartersmarken. Detta möjliggörs genom bestämmelse om genomsläpplighet i plankartan.

Dagvattenssystemet löper genom ett system av diken, som i sig bidrar till rening. Detta eftersom dikesmiljöerna mellan planområde och recipient går genom växtlighet. Dagvattnet kan också infiltrera i marken eftersom diken inte är täta. Marken i industriområdet utgörs av sandig siltmorän, vilket innebär goda förutsättningar för fördröjning av dagvatten inom kvartersmarken.

Befintlig kvartersmark inom Briketten 3 är cirka 3000 kvm. Tillskottet av kvartersmark beräknas till cirka 1500 kvadratmeter där 30 % av marken kommer att lämnas genomsläpplig. Ytan som krävs för fördröjning av regnvatten är, utifrån beräknade regnmängder, cirka 12 kubikmeter. Detta kan anläggas som makadamfyllt dike eller annan fördröjning och bedöms rymmas inom den mark som fortsatt är genomsläpplig. Dagvatten från befintliga och tillkommande takytor bör avledas till fördröjning inom kvartersmarken.

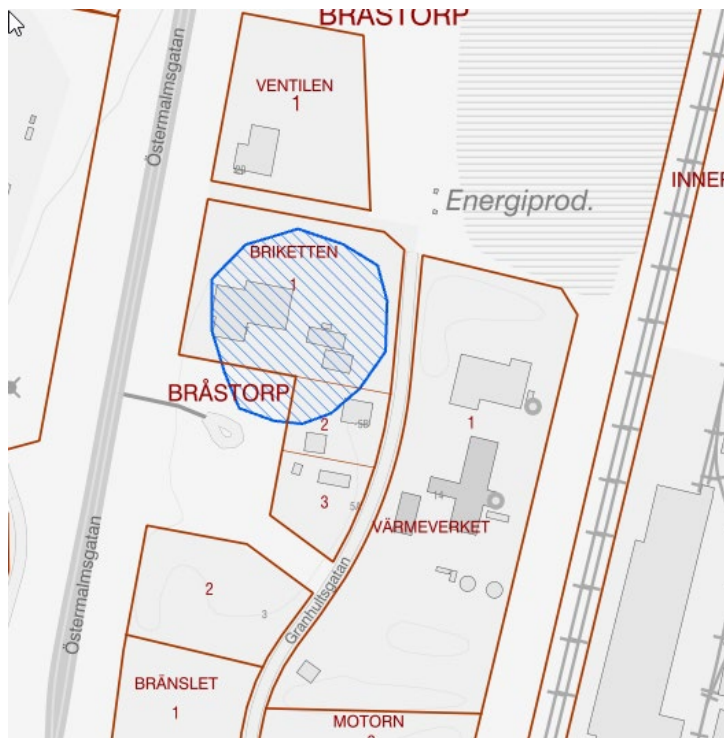


Figur 7 7 Flödesvägar inom och i anslutning till planområdet. Planområdet markerat i rött. Källa: Lägpunktskartering, Länsstyrelsen Östergötland

6.6 KULTURMILJÖ

6.6.1 Fornlämning

I anslutning till planområdet finns en möjlig fornlämning redovisad i Riksantikvarieämbets register Fornsök.



Figur 8 Utbredning av trolig fornlämning. Källa: Riksantikvarieämbets Fornsök

Kunskapsläget om den eventuella lämningen framgår ur *Fornsök* med därpå hörande hänvisningar. Information om lämningen (L2009:9746, RAÄ nummer Motala 288) visar att det handlar om en fossil åker, där röjningsröse kan utgöra själva lämningen.

Röjningsröse definieras som *Stensamling som uppkommit genom röjning, i regel för odling men ibland även för annan verksamhet.*

I bakgrundsinformationen kring lämningen hänvisas till *Rapport 2005:69 Arkeologisk utredning etapp 1, Naturgas mellansverige, etapp V* skriven av Östergötlands läns museum, Kulturmiljöavdelningen. I denna rapport nämns lämningen som nummer 04673001, dock utan att en beskrivning av lämningen upprättats. Statusen på lämningen blir därmed bevakningsobjekt.

Utifrån hur platsen ser ut, bedöms att en eventuell fornlämning som funnits inom området, bör vara väsentligt påverkad av de etableringar som finns inom fastigheterna Briketten 1 och 2. Den begränsade del av den möjliga lämningen, som ligger inom Bråstorp 1:8 är det som eventuellt återstår.

Efter bearbetning av planen med hänsyn till naturvärden, bedöms risken för påverkan på eventuellt kvarvarande fornlämning vara mycket liten.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas okända fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs.Länsstyrelsen. I det aktuella fall kan Länsstyrelsen eventuellt fatta beslut om att ett fördjupat underlag i form av en arkeologisk utredning behöver tas fram.

6.7 FYSISK MILJÖ

6.7.1 Gestaltning

Ett genomförande av detaljplanen innebär en förändring av gestaltningen inom planområdet eftersom delar av området tidigare är obebyggt. I relation till omgivande bebyggelse regleras detaljplanen för att samspela med den industriverksamhet som finns i övriga Östra Bergsätters industriområde.

6.7.2 Stads- och landskapsbild

Ett genomförande av detaljplanen bedöms få begränsade konsekvenser för stads- och landskapsbilden, även om några ytterligare byggnader kan komma att synas från riksväg 34. Området omfattas i övrigt av få siktlinjer från andra målpunkter där människor vistas.

6.8 TRAFIK

6.8.1 Motortrafik

Området trafikförsörjs via Granhultsgatan. Genom den utveckling som planen möjliggör, kan transporterna till och från planområdet öka något. Detta bedöms rymmas i den befintliga trafikinfrastrukturen.

6.8.2 Gång- och cykeltrafik

Området är anslutet till Motalas övergripande gång- och cykelnät.

6.8.3 Kollektivtrafik

Området når kollektivtrafik genom busshållplats några hundra meter söder om planområdet, där tätortstrafiken och den regionala trafiken mot Borensberg och Linköping trafikerar.

6.8.4 Parkering

Parkeringsbehovet för verksamheter ska i första hand lösas inom den egna fastigheten. Respektive fastighetsägare ansvarar för att vid bygglovsprövning redovisa hur parkeringsbehovet avses lösas.

6.8.5 Utfarter

Utfart kommer i första hand att ske vid befintlig väganslutning.

6.9 TEKNISK FÖRSÖRJNING

6.9.1 Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och kommunalt ledningsnät finns i anslutning till området. Möjlighet finns att ansluta till ledningsnätet.

6.9.2 Dagvatten

Motala kommuns policy för hållbar dagvattenhantering (antagen 2022-03-14) beskriver hur dagvatten ska tas omhand i både ny och befintlig miljö. Motala *kommuns Riktvärden för utsläpp av dagvatten* som beslutades 2022 beskriver vilken bedömning som ska göras för att säkerställa behovet av att rena dagvatten.

Enligt kommunens policy ska avrinningen från fastigheten beräknas för ett 10-årsregn samt 100-årsregn. En regnvolympå 10 mm nederbörd ska omhändertas och fördröjas lokalt på kvartersmark.

Kommunens riktlinjer och policy utgör grund för detaljprojektering av kvartersmarken. Inom den del av kvartersmarken, 30 % av ytan, som inte får hårdgöras bedöms regnvolymer enligt dagvattenpolicyns omfattning rymmas. Val av teknik och detaljerad utformning styrs inte genom planbestämmelser, men avsättning av yta till ändamålet är tillgodosett.

De nya möjligheter som planen medger är att kvartersmarken kan öka med cirka 1400 kvadratmeter mark. Detta område är före planläggningen naturmark och inte ianspråktagen. Genom de byggrätter som ges i planen kan ytterligare cirka 500 kvadratmeter ytterligare bebyggelse tillkomma och mark komma att bli hårdgjord. Totalt inom planområde tillåts 1500 kvadratmeter, inklusive befintlig industrimark inom Briketten 3, hårdgjord mark. För att uppfylla kraven i Motala kommuns dagvattenpolicy beräknas behova av fördröjning av ytdagvatten att uppgå till 12 kubikmeter för den totala ytan kvarersmark.

6.9.3 Fjärrvärme

Vattenfall AB Värme Sverige är huvudman för fjärrvärmenätet inom planområdet. Möjlighet finns att ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

6.9.4 El

Vattenfall AB Eldistribution är huvudman för det elnät som finns i omgivningen och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt.

6.9.5 Fiber och tele

Telia Skanova ansvarar för telenätet och Motala kommun är huvudman för stadsnätet (fiber). Respektive huvudman ansvarar för utbyggnad och möjlighet finns till anslutning.

6.9.6 Avfall

Motala kommun ansvarar för att hantera kommunalt avfall från hushåll och sådant avfall från verksamheter som till sin art och sammansättning liknar avfall från hushåll i enlighet med 15 kap. 3 § miljöbalken. I begreppet kommunalt avfall ingår returpapper enligt 1 kap. 10 § avfallsförordningen (2020:614).

Med avfall som kommuner ansvarar för avses kommunalt avfall och annat avfall som kommunen ansvarar för enligt 6 kap. 2 och 6 §§ förordningen (2022:1274) om producentansvar för förpackningar. Borttransport av detta avfall sker av avfallsorganisationen eller dess utförare.

För vissa avfall (tex livsmedels- eller köksavfall, restavfall, samt förpackningsavfall) ska insamling och borttransport ske i anslutning till bostaden, så kallad fastighetsnära insamling. För detaljer kring avfallshantering hänvisas till gällande lokala avfallsföreskrifter Motala kommun.

För avfall från verksamheter som inte faller under kommunalt ansvar (tex verksamhetsavfall och förpackningsavfall) ombesörjer verksamheten borttransport av detta avfall genom avfallsentreprenör på marknaden i enlighet med gällande lagstiftning. Borttransport och behandling av avfall under kommunens ansvar sker i enlighet Motala kommuns avfallstaxa.

Detaljplanen skapar förutsättningar för vilken typ av avfallsutrymme som ska användas och tillgänglighet till detta enligt gällande lagstiftning, lokala avfallsföreskrifter och Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige) Därför är det av största vikt att kommunens avfallsorganisation kontaktas i detta skede för att de ska kunna ge synpunkter på val av insamlingssystem, placering, utformning, dimensionering av avfallsutrymmen samt framkomligheten för hämtningsfordon.

Kommunen får meddela föreskrifter om hur utrymmen, behållare och andra avfallsanordningar ska vara utformade och skötas, se gällande lokala avfallsföreskrifter Motala kommun.

6.10 SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

6.10.1 Barnperspektiv

Detaljplanen bedöms inte medföra konsekvenser för barn. Inom Östra Bergsätters verksamhetsområde möjliggörs inga bostäder eller service som riktar sig till barn. Planen förändrar inga förutsättningar för barn utanför planområdet.

7 KONSEKVENSER

7.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

7.1.1 Ställningstagande 4 kap 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

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 miljökonsekvensbeskrivning.

7.1.2 Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

I undersökningen bedöms planförslaget beröra vissa naturvärden kopplade till befintliga hålträd. Dessa värdefulla träd föreslås bevaras och därmed minskar det ursprungliga förslaget till kvartersmark utifrån hänsynstagande till naturvärden.

7.2 RIKSINTRESSE

7.2.1 Totalförsvaret

Planområdet befinner sig inom influensområde för totalförsvaret genom dess lokalisering inom influensområde för luftrum samt stoppområde för höga objekt för Malmens flygflottiljflygplats samt Karlsborgs övningsflygplats. Höga objekt kan påverka flygsäkerhet och tillgänglighet kring flygplatser men även påverka navigationsanläggningar för luftfarten i områden långt från flygplatsen. Som högt objekt räknas föremål som är 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Detaljplanen möjliggör inte för höga objekt och därmed bedöms planen inte medföra några konsekvenser för riksintresseområdet kring Malmens flygflottiljflygplats.

7.2.2 Trafikkommunikation

Detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på eller konsekvenser för riksintresset för riksväg 34 eller riksintresset för Linköping flygplats.

7.3 MILJÖKVALITETSNORMER

7.3.1 Luft

Planområdets omfattning och genomförande är av så begränsad omfattning, att luftutsläppen bedöms som begränsade och kommer därmed inte utgöra en risk för att miljökvalitetsnormen för luft överskrids.

7.3.2 Vatten

Dagvattnet som avleds i det kommunala dagvattensystemet från planområdet kommer släppas ut i Boren en dryg kilometer från planområdet. Genom fördröjning alternativt infiltrering av dagvattnet, så långt det är möjligt, innan avledning i det kommunala allmänna ledningsnätet, kommer påverkan från föroreningar att kunna minskas och anses därmed vara försumbara.

Planens påverkan på grundvattenförekomsten bedöms som liten, eftersom planområdet främst kompletterar det befintliga industriområdet. Miljökvalitetsnormen för grundvatten innebär att den kvantitativa status är god om vattenuttagen är i balans med grundvattenbildningen, så att inte grundvattenförrådet och de ekosystem som beror av det utarmas eller försämras. Ingen sådan påverkan bedöms bli konsekvens av planförslaget. Källare får inte utföras inom området, del av markytan ska vara genomsläpplig och utöver detta bedöms inte större markgrepp bli aktuella.

Vidare är grundvattenförekomstens kemiska status som är bedömd som god och den bedöms inte påverkas negativt genom föroreningar från dagvattnet, eftersom den yta där ytterligare dagvatten uppstår begränsad och dagvattnet kommer att såväl omhändertas som renas innan det går vidare från planområdet. Därmed bedöms varken den kvantitativa eller kemiska statusen hos grundvattenförekomsten påverkas negativt.

Grundvattenbildningen inom området är redan före planläggning begränsad, eftersom planen ligger i direkt anslutning till ett större industriområde.

Planens bestämmelser om andel hårdgjord mark och därpå följande möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvattnet stödjer möjligheterna till minimerad påverkan på berörda recipienter.

7.4 RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

7.4.1 Föroreningar

Planområdet är en del i ett befintligt industri- och verksamhetsområde. Befintlig verksamhet som avses utvidgas inom planområdet misstänks inte ha orsakat markföroreningar i området. Inte heller tidigare markanvändning bedöms föranleda misstanke om förorening av området. Området planläggs för *mindre känslig markanvändning* och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte få konsekvenser för människors hälsa och säkerhet beträffande risker kopplade till föroreningar.

Det öppna dikessystemet som leder bort dagvattnet från området underlättar fördröjning och därmed rening av dagvattnet innan avledningen av dagvattnet till Boren. Nu aktuellt planområde är av mindre omfattning och den ökning av trafik i området som detaljplanen leder till är låg. Utifrån detta bedöms inte ett genomförande av planen öka föroreningsutsläppet med dagvattnet till Boren. Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägaren för åtgärder för rening av dagvatten. Detta stöds av de planbestämmelser som reglerar omfattningen av markens genomsläpplighet.

7.4.2 Trafikbuller

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra risk för betydande ökning av trafikbuller inom eller omkring planområdet.

7.4.3 Omgivningsbuller

Planområdet berörs av buller från omgivande verksamheter, och kan även förmodas bidra med omgivningsbuller genom etablering av industriverksamhet. Planområdet är lokaliserat med avstånd till bostadsområden och andra störningskänsliga miljöer, för att minimera risken för omgivningsbuller i närhet av områden som kan vara känsliga för bullerpåverkan.

7.4.4 Olyckor

Kvartersmarken i detaljplanen har minskats i omfattning och därmed kommer planens byggrätter på ett betryggande avstånd till riksväg 34 transportled för farligt gods.

7.4.5 Översvämning

Den ytterligare yta som medges bli hårdgjord genom detaljplanen, kommer att behöva utformas så att områdets dagvattenssystem fortsatt kan hantera uppkommet dagvatten.

7.5 NATUR OCH MILJÖ

7.5.1 Natur och vegetation

De naturvärdesinventeringar som har gjorts, har visat att naturmarken i planområdet har höga naturvärden. Därmed utgår tidigare förslag till utbredning av kvartersmarken och istället bekräftas användningen natur.

Konsekvensen av detaljplanens genomförande är att naturvärdena bevaras och kvartersmarkens påverkan på naturmarken minimeras. Vidare får planläggningen av naturmark konsekvensen att Motala kommun fortsatt får ansvar för drift och underhåll av naturområdet.

Ytterligare konsekvenser av att höga naturvärden har identifierats i planens östra del, är att den nya gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark är viktig att upprätthålla. För att fortsatt minimera störning på naturmarken, kan avgränsande staket eller liknande underlätta att gränsen inte överträds.

7.5.2 Geoteknik

De blivande exploatörerna ansvarar för de kompletterande geotekniska undersökningar som krävs vid detaljprojektering. Vilka geotekniska undersökningar som ska utföras är beroende av typ av byggnader eller anläggningar som ska uppföras.

Utifrån kunskaperna i gällande detaljplan, bedöms källare fortsatt som olämpligt och möjlighet till detta ges inte i planen.

7.5.3 Dagvatten

De blivande exploatörerna ansvarar för att skapa fördröjning av dagvatten inom kvarteretsmarken innan vattnet sedan går vidare i de öppna dagvattensystem som finns i området. Förslagsvis kan fördröjning eller infiltration kan ske genom att grönyta, svackdike eller mackadamdike anläggs.

7.6 KULTURMILJÖ

7.6.1 Fornlämning

Detaljplanen utgår ifrån kända förhållanden vad gäller den eventuella fornlämningen. Bedömningen är att om det funnits fossil åkermark/röjningsrösen inom området så har dessa värden gått förlorade vid tidigare etablering av verksamhet inom grannfastigheterna. Därmed bedöms inte detaljplaneföreslaget påverka någon befintlig fornlämning.

7.7 FYSISK MILJÖ

7.7.1 Gestaltning

Ett genomförande av detaljplanen innebär en förändring av gestaltningen inom planområdet eftersom delar av området inte tidigare använts för verksamhetsområde. I relation till omgivande bebyggelse regleras detaljplanen för att samspela med övriga verksamhetsområdet på Östra Bergsätter. Detaljplanen bedöms därför inte ge konsekvenser på gestaltningen och uppfattningen av området.

7.7.2 Stads- och landskapsbild

Ett genomförande av detaljplanen bedöms endast förändra stadsbilden marginellt, genom det komplement som den nya byggrätten utgör.

7.8 TRAFIK

7.8.1 Motortrafik

Ett genomförande av detaljplanen kan medföra viss ökning av transporter. Detta bedöms rymmas inom befintlig trafikstruktur.

7.8.2 Gång- och cykeltrafik

Ett genomförande av detaljplanen förändrar inte förutsättningarna för gång- och cykeltrafik i planområdet och dess närhet.

7.8.3 Kollektivtrafik

Ett genomförande av detaljplanen förändrar inte förutsättningarna för kollektivtrafik i planområdets närhet.

7.8.4 Parkering

Ett genomförande av detaljplanen innebär att varje enskild fastighetsägare ansvarar för parkering inom sin fastighet. Ingen parkering avses anläggas inom allmän plats.

7.8.5 Utfarter

Ett plangenomförande kan eventuellet förändra antalet utfarter till Granhultsgatan.

7.9 TEKNISK FÖRSÖRJNING

7.9.1 Vatten och spillvatten

Motala kommun är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet både inom detaljplanen och i omgivande områden. Motala kommun ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt för respektive fastighet. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare för ledningsnät för vatten och spillvatten.

7.9.2 Dagvatten

Motala kommun är huvudman för det kommunala dagvattennätet inom planområdet. Motala kommun ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare för hantering av dagvatten och dess anläggning.

7.9.3 Fjärrvärme

Vattenfall ansvarar för fjärrvärmenätet, möjlighet till anslutning finns inom planområdet.

7.9.4 El

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet. Fastighetsägare ansvarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Möjlighet till ytterligare transformatorstation finns genom teknisk anläggning i detaljplanen.

7.9.5 Fiber och tele

Skanova och Telenor äger teleledningar i planområdets närhet. Ägaren av teleledning svarar för drift och underhåll av dessa fram till där möjlighet till anslutning ges.

7.9.6 Avfall

Motala kommun ansvarar för omhändertagandet av hushållsavfall och grovavfall samt omhändertagandet av verksamhetsavfall från företag, om avfallet inte utgörs av farligt avfall.

7.10 SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

7.10.1 Barnperspektiv

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha några konsekvenser för barn.

8 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

8.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

8.1.1 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Motala kommun äger fastigheten Bråstorp 1:8. Briketten 3 är privatägd och fastighetsägaren vill förvärva del av Bråstorp 1:8. Nämnd del är planlagd som allmän platsmark, men föreslås planläggas som kvartersmark.

Inget genomförande av allmän platsmark blir aktuellt, eftersom naturmarken främst ska bevaras och ingen ny yta etableras. Motala kommun är huvudman för omgivande allmän platsmark och ansvarar för underhållet av denna.

Fastighetsägaren till Briketten 3 ansvarar för och bekostar genomförandet av detaljplanen på kvartersmark inom fastigheten.

8.1.2 Planavtal

Planavtal har tecknats mellan fastighetsägaren till Briketten 3 och Motala kommun, med syfte att reglera kostnader och ansvar vid planläggning.

8.1.3 Markanvisning

Markanvisningsavtal har tecknats mellan Motala kommun och fastighetsägaren till Briketten 3. Markanvisningsavtalet följs av en fastighetsöverlåtelse. Fastighetsöverlåtelsen sker via köpeavtal eller överenskommelse om fastighetsreglering. Avtalet innehåller villkor för kommande marköverlåtelse samt rättigheter och skyldigheter för parterna under tiden för markanvisningen.

8.1.4 Köpeavtal och övriga avtal

Markanvisningsavtalet följs av en fastighetsöverlåtelse av den kommunalt ägda marken inom planområdet. Överlåtelsen kan ske via köpeavtal eller överenskommelse om fastighetsreglering mellan Motala kommun och fastighetsägaren till Briketten 3.

8.1.5 Tidplan

Genomförande av detaljplanen påbörjas efter laga kraft-vunnen detaljplan.

8.2 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Kommunen har rätt att lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. I aktuell detaljplan planläggs endast kommunalt ägd mark som allmän platsmark, varför frågan om förvärv inte är aktuell.

8.3 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

8.3.1 Fastighetsägare

Briketten 3	Privatägd
Bråstorp 1:8	Motala kommun

8.3.2 Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen föreslås inte omfatta fastighetsindelningsbestämmelser.

8.3.3 Förändrad fastighetsindelning

Genomförandet av detaljplanen förutsätter fastighetsbildningsåtgärder, detta för att delar av tidigare allmän platsmark genom planläggningen blir kvartersmark.

Motala kommun ansöker om lantmäteriförrättning samt bekostar fastighetsbildningen för att separera den allmänna platsmarken från kvartersmarken.

Bråstorp 1:8

Omvandling från naturmark till kvartersmark

Areal: Cirka 1400 kvadratmeter

Användning enligt detaljplanen: Kvartersmark för verksamheter

Fastighetsbildningsåtgärder: Fastighetsreglering eller avstyckning.

Konsekvens: Fastighetsbildningsåtgärden berör en kommunalägd fastighet, vilket inte ger konsekvenser för enskilda.

Möjlighet till omvandling från E teknisk anläggning, fortsatt planreglering för samma ändamål

Areal: Cirka 100 kvadratmeter

Användning enligt detaljplanen: Kvartersmark för transformatorstation

Fastighetsbildningsåtgärder: Området kan styckas av och bilda en ny fastighet för teknisk anläggning.

Konsekvens: Fastighetsbildningsåtgärden berör en kommunalägd fastighet, vilket inte ger konsekvenser för enskilda. Nätägaren ansvarar för genomförande av kvartersmark för teknisk anläggning.



Figur 9 Tillkommande kvartersmark markerad, möjlig marköverlåtelse.

Briketten 3

Briketten 3 får möjlighet till utökning genom markförvärv.

Omvandling från naturmark till kvartersmark

Areal: Cirka 1400 kvm

Användning enligt detaljplanen: Kvartersmark för verksamheter

Fastighetsbildningsåtgärder: Fastighetsreglering.

Konsekvens: Fastighetsbildningsåtgärden berör en kommunalägd fastighet, innebär möjlighet till ökad areal kvartersmark med större byggrätt.

Teknisk anläggning, transformationsstation

Nätägaren får oförändrade möjligheter att anlägga transformatorstation på kvartersmarken för ändamålet efter avtal om upplåtelse med fastighetsägaren. Förverkligande av transformationsstation sker på nätägarens initiativ och bekostnad. Nätägaren kan också ansöka om ledningsrätt för befintliga ledningar inom planområdet.

8.3.4 Rättigheter

Inga rättigheter finns för berört planområde. I planen ges markreservat för underjordiska ledningar och ledningarna säkerställs kan genom bildande av ledningsrätt, som del i genomförandet av planen.

8.3.5 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Konsekvenser som beskrivs under ovanstående rubrik *Förändrad fastighetsindelning* utgår från de avsikter som finns i aktuellt markanvisningsavtal. Markanvisningsavtalet medger avstyckning av ny kvartersmark alternativt fastighetsreglering av kvartermark till Briketten 3.

Briketten 3

Briketten ges, med stöd av markanvisningsavtalet, möjlighet att utvidga sin fastighet med ca 1400 kvm mark.

Före planläggning är Briketten 3 reglerad med bestämmelser om 40 % byggnadsarea av fastighetsarena, källarvåning får ej utföras, byggnader ska placeras 8 meter från fastighetsgräns, byggnadshöjd är 8 meter och största taklutning 10 grader. Dessutom finns bestämmelse om att inom området får ej förekommande verksamhet genom buller, luftutsläpp eller annat orsaker sanitär olägenhet för omgivande bebyggelse.

I och med förslaget blir bestämmelserna för nuvarande och tillkommande kvartersmark att högsta nockhöjd blir 16 meter, byggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns, källare får inte finnas, minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig, marklov krävs även för förändring av markens genomsläpplighet samt att en zon på 2 meter mot naturmark och 4 meter mot gata föreslås omfattas av bestämmelser att marken inte får förses med byggnad.

Briketten 3 berörs innan planläggning av ledningsdragning i kvartersmarkens gräns mot gata. Nätägaren har möjlighet att ansöka om ledningsrätt för dessa ledningar, som omfattas av markreservat för underjordiska ledningar i planförslaget.

Bråstorp 1:8

Den kommunala fastigheten Bråstorp 1:8 kan för det område som berörs av planen omvandlas till kvartersmark för industri respektive teknisk anläggning. I övrigt berörs del av Bråstorp 1:8 genom att naturmark fortsatt regleras till natur.

8.4 EKONOMISKA FRÅGOR

8.4.1 Planekonomisk bedömning

Planintressenten bekostar detaljplanen inklusive utredningar enligt tecknat planavtal.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar all byggnation inom kvartersmark. Även iordningställande av marken bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägaren bekostar allt ledningsarbete avseende vatten, avlopp och dagvatten inom fastigheten från upprättad förbindelsepunkt vid fastighetsgräns, samt betalar anslutningsavgift enligt vatten- och avfallsnämndens antagna taxa. Fastighetsägare ansvarar för att meddela förändringar av fastighet till VA-huvudman.

Fastighetsägaren bör kontakta respektive huvudman för el, tele och fiber för kostnader med anledning av anslutning till respektive nät.

Ersättning/köpeskilling för marken betalas vid fastighetsöverlåtelsen i enlighet med markanvisningsavtalet.

Motala kommun bekostar fastighetsbildning för att separera den allmänna platsmarken från kvartersmarken.

Eventuell avstyckning av en separat fastighet för transformatorstation samt bildande av ledningsrätter bekostas av ledningshavaren.

8.4.2 Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

8.5 TEKNISKA FRÅGOR

8.5.1 Tekniska åtgärder

Inga särskilda tekniska åtgärder krävs vid ett genomförande av detaljplanen.

8.6 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Prövning enligt annan lagstiftning bedöms inte aktualiseras.

8.7 UPPLYSNINGAR

Inga övriga upplysningar är aktuella.

9 PLANERINGSUNDERLAG

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

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser
- Granskningsutlåtande

9.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Till detaljplanen hör följande kommunala planeringsunderlag:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Motala kommun, 2023-11-21
- Samhällsbyggnadsnämndens beslut om betydande miljöpåverkan, Motala kommun, 2023-01-25
- Grundkarta, Motala kommun, 2023-12-08
- Fastighetsförteckning, Motala kommun, 2023-12-08
- Förslag till granskningsutlåtande/samrådsredogörelse, 2023-12-15

I planbeskrivningen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- ÖP 2040, Motala kommun, 2022-07-05
- Detaljplan 426, Detaljplan för Östra Bergsätters industriområde, LK 1990-12-14
- Detaljplan 488, Detaljplan för del av Kohagens industriområde, Bergsätter, LK 1995-12-04

9.2 UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Naturinventering, Fennicus natur, 2022-11-06
- Artskyddsutredning, del av Bråstorp 1:8 Motala, Tyréns, 2023-09-05

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Motala kommun genom Sofia Edward, samordnare, och Malin Iwarsson, plankonsult på Structor Miljöteknik AB, i samråd med Daniella Ström, mark- och exploateringsingenjör samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Sofia Edward
Samordnare

Malin Iwarsson
Plankonsult

Detaljplan för
Briketten, Östra Bergsätter
Motala kommun, Östergötlands län



Motala kommun

PLANENHETEN, GEMENSAM LEDNINGSFÖRVALTNING

POSTADRESS Planenheten, Motala kommun, 591 86 Motala

BESÖKSADRESS Drottninggatan 1, Motala TELEFON 0141-22 50 00

E-POST samhallsbyggnad@motala.se

WEBBPLATS motala.se/kommun