



Detaljplan för
Kv. Linden, Östermalm,
Motala kommun

667

Denna handling har utarbetats av plankonsult Anna Maria Häggblom och Linnéa Zenkert på Tyréns AB i samarbete med kommunledningsförvaltningens samhällsbyggnadsenhet handläggare, Lena Petersson Forsberg. tel. 0142-22 34 44.

Beslut:

PMN beslut, samråd 2014-03-20

PMN beslut, granskning 2015-01-15

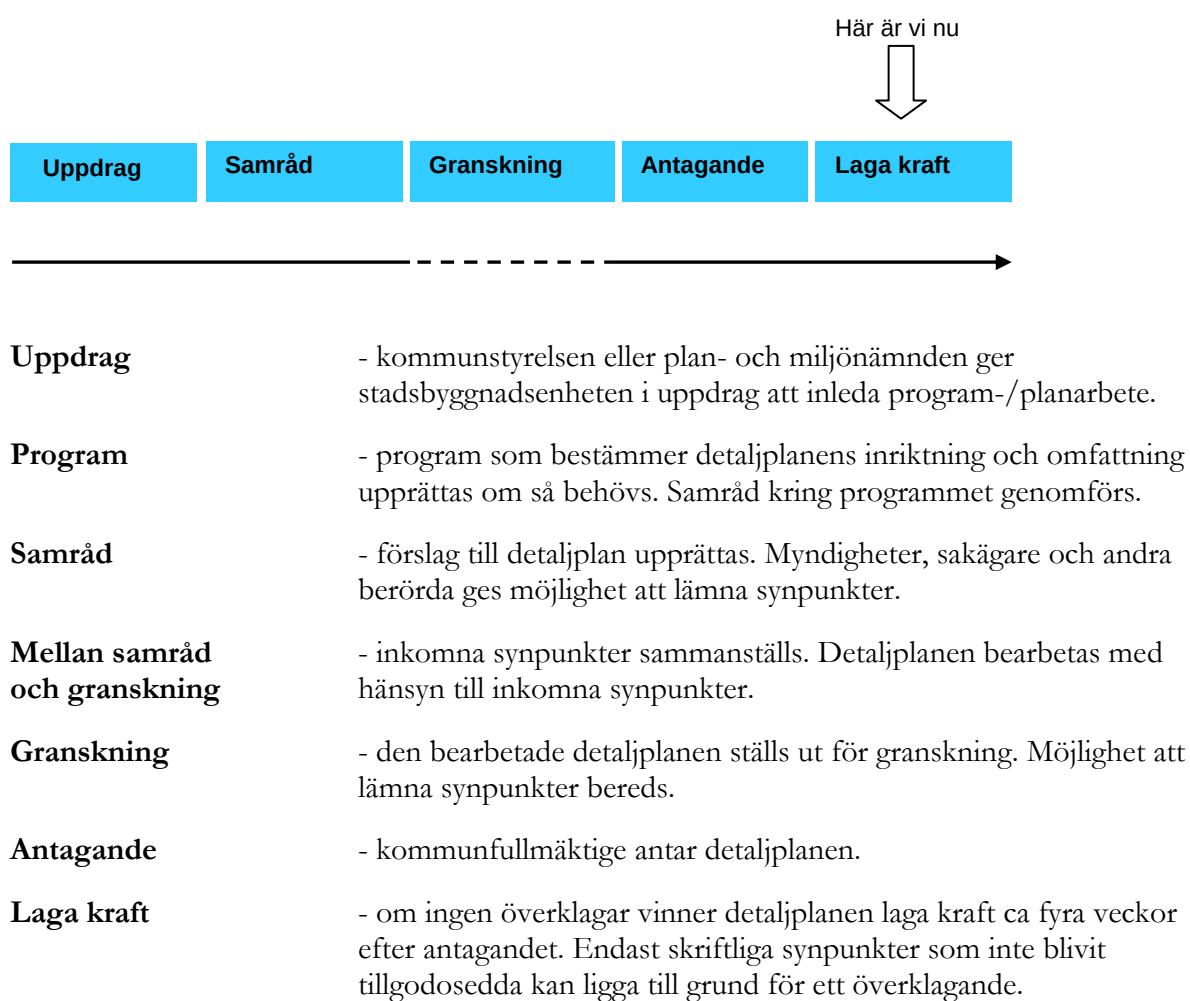
PMN godkännande 2016-11-17

KF beslut, antagande 2017-03-13

Laga kraft 2017-07-12

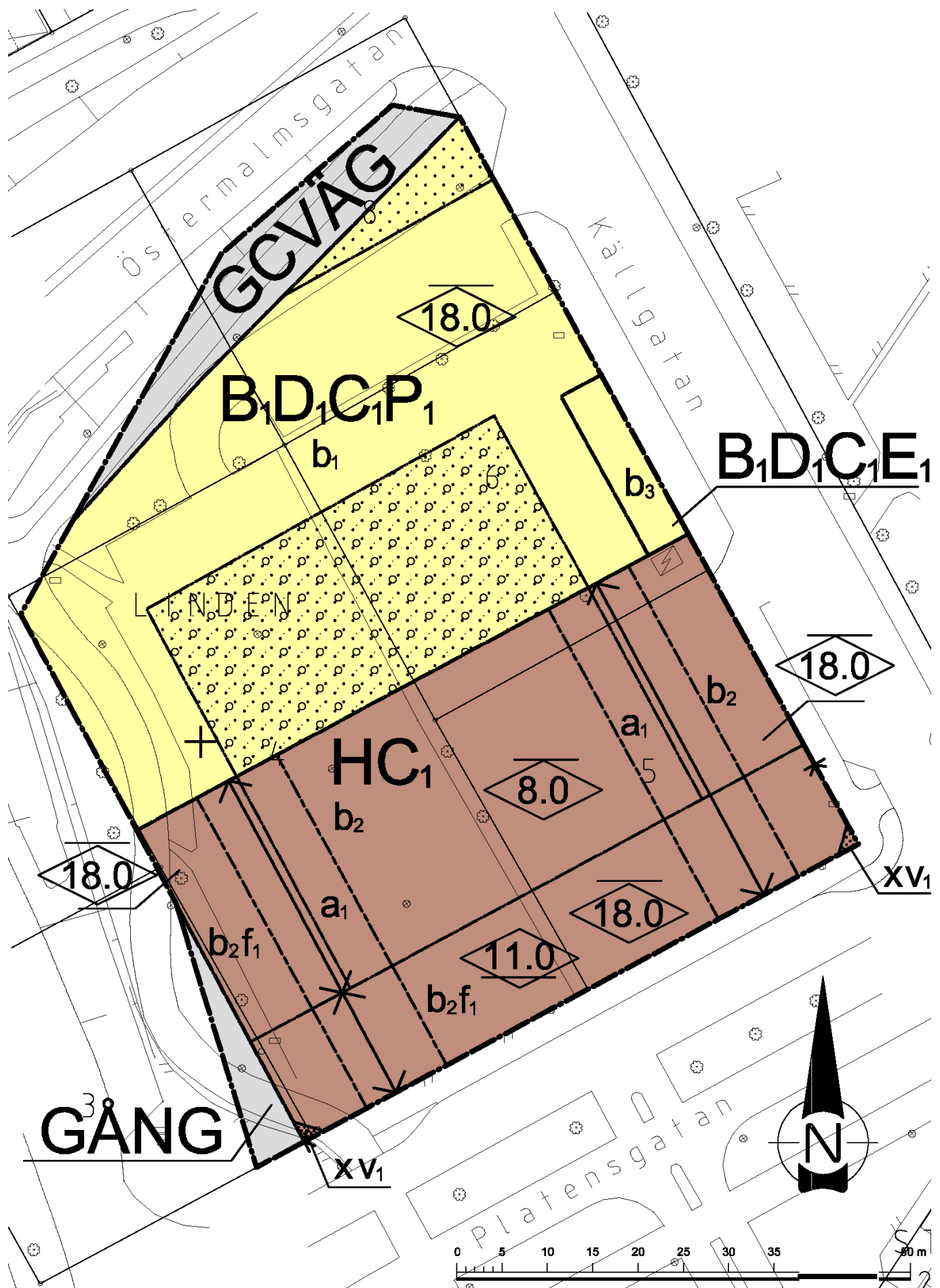
PLANBESKRIVNING

PLANPROCESS



HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande



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
	Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Gångväg
	Gång-och cykelväg

Kvartersmark

	Bostäder och Vård vån 2 och uppåt, Centrum icke störande, Transformator i markplan
	Bostäder och Vård vån 2 och uppåt. Centrum icke störande, Parkering i markplan
	Handel, Centrum icke störande

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får ej uppföras
	Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Fri höjd 3,5 meter under bjälklag.
x	Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

Cykelparkering ska anordnas i anslutning till entré för handel och bostäder.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart, stängsel

	Körbar utfart får inte anordnas
--	---------------------------------

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utseende

f ₁	Mot Vadstenavägen ska minst 30% av fasadlängd utföras med genomsiktliga glasparter, höjd minst 3 m. Mot Platensgatan är motsvarande andel minst 20%. Entréer tydliggörs. Varuintag integreras i byggnad.
----------------	--

Byggnadsteknik

	Bullerskydd uppförs vid behov för att uppnå ljuddämpad sida för bostäder och vård. Max höjd sammanfaller med byggrätt
b ₁	För hotell, vård och bostäder krävs åtgärd som reducerar ljudnivå inomhus så att gällande riktvärden uppnås. Minst hälften av bostadsrummen till varje lägenhet, i första hand för sömn och vila, bör vara vända mot en ljuddämpad fasadsida. Bostäder ska ha tillgång till uteplats och gårdsyta där gällande riktvärden ej överskrids.
b ₂	För hotell krävs åtgärd som reducerar ljudnivå inomhus så att gällande riktvärden uppnås.
b ₃	Transformator ska kläs med aluminiumplåt för avskärmning mot ovanliggande bostäder

Utformning

	Högsta nockhöjd i meter
	Lägsta byggnadshöjd i meter
v ₁	Utkragning över pricksmark får ske. Minsta fri höjd 3,5 meter över marknivå.

Entréer ska placeras mot gata. Minst en handelsentré ska vara vänd mot Platensgatan.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandeliden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markförening avhjälpes

Rättighetsområden

a ₁	Servitut avseende rätt att uppföra bullerskydd till förmån för bostäder får inrättas
----------------	--

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Coop Utvecklingsfastigheter AB (före detta KF) avser förvärva mark på kv. Linden med avsikt att bygga en ny dagligvarubutik. Kv. Linden är idag planlagt för motortrafikändamål. Den pågående markanvändningen är huvudsakligen parkering samt hotellverksamhet i en äldre byggnad i kvarterets sydöstra hörn. Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för handel, centrumändamål, bostäder och vård samt att möjliggöra en högre bebyggelse som stärker kvarteretsstrukturen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

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.

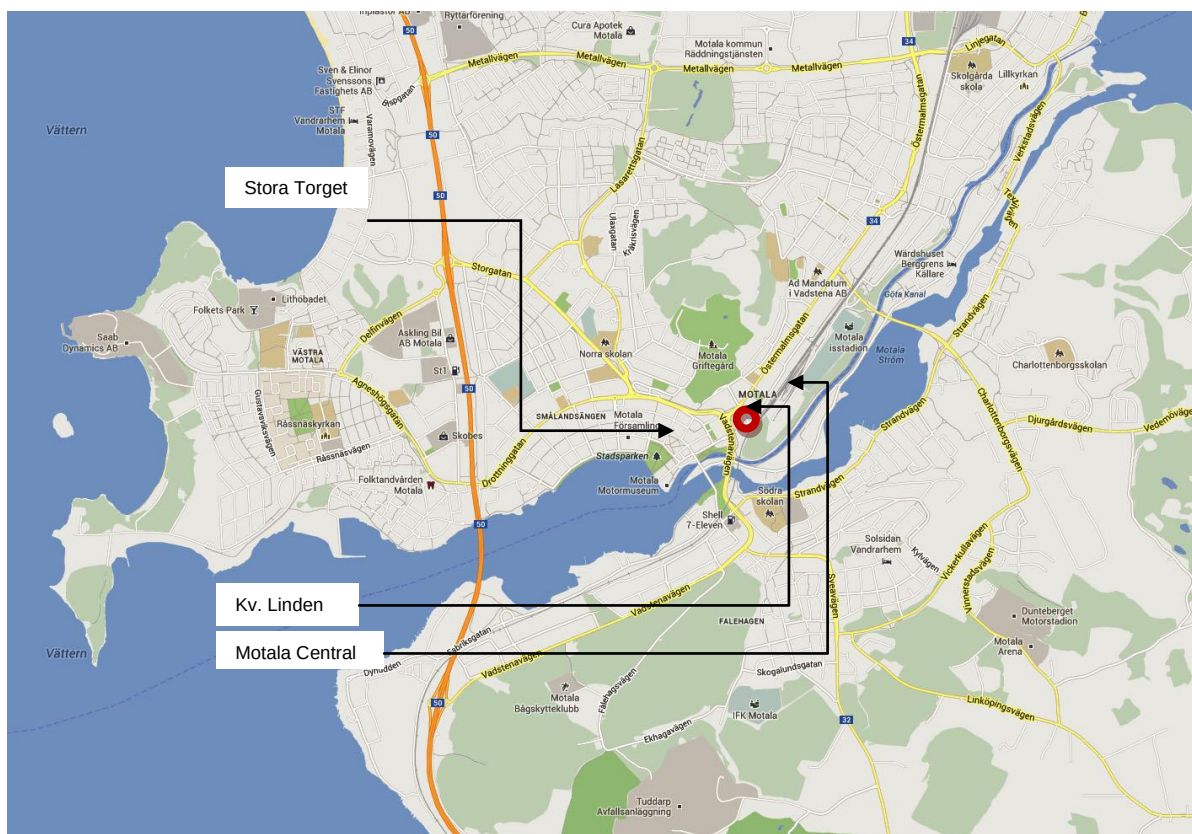
Riksintresse

Planområdet berör inga riksintressen.

PLANOMRÅDE

Lägesbestämning

Kv. Linden ligger i Motala innerstad, mellan järnvägsstationen och centrum, direkt sydöst om korsningen Vadstenavägen–Östermalmsgatan. Planområdet omfattar större delen av kv. Linden och begränsas av Källgatan, Platensgatan samt gång- och cykelvägar längs Vadstenavägen och Östermalmsgatan.



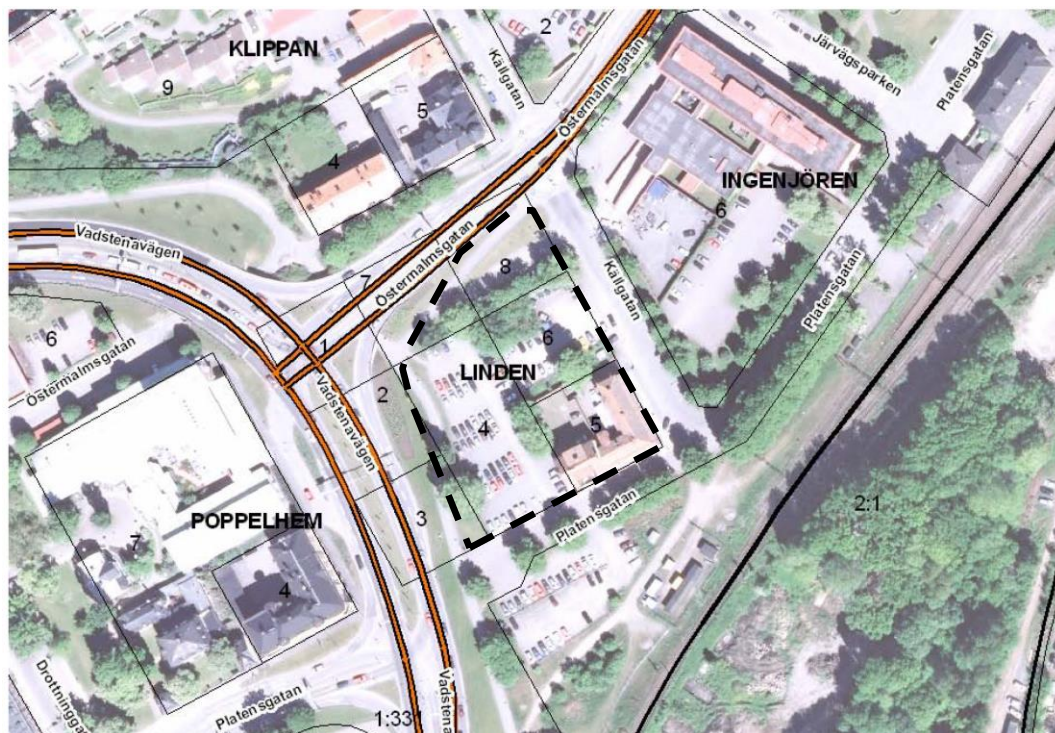
Figur 1 – Orienteringsbild över Motala med planområdet inringat.

Areal

Detaljplaneområdet är ca 0,5 hektar stort.

Markägförhållanden

Detaljplaneområdet omfattar fastigheterna Linden 4, 5, 6 samt del av Linden 3, 7 och 8. Fastigheterna ägs idag av Motala kommun, dock finns ett markanvisningsavtal med KF Fastigheter Exploatering AB, numera Coop Utvecklingsfastigheter AB.



Figur 2 – Planområde markerat

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

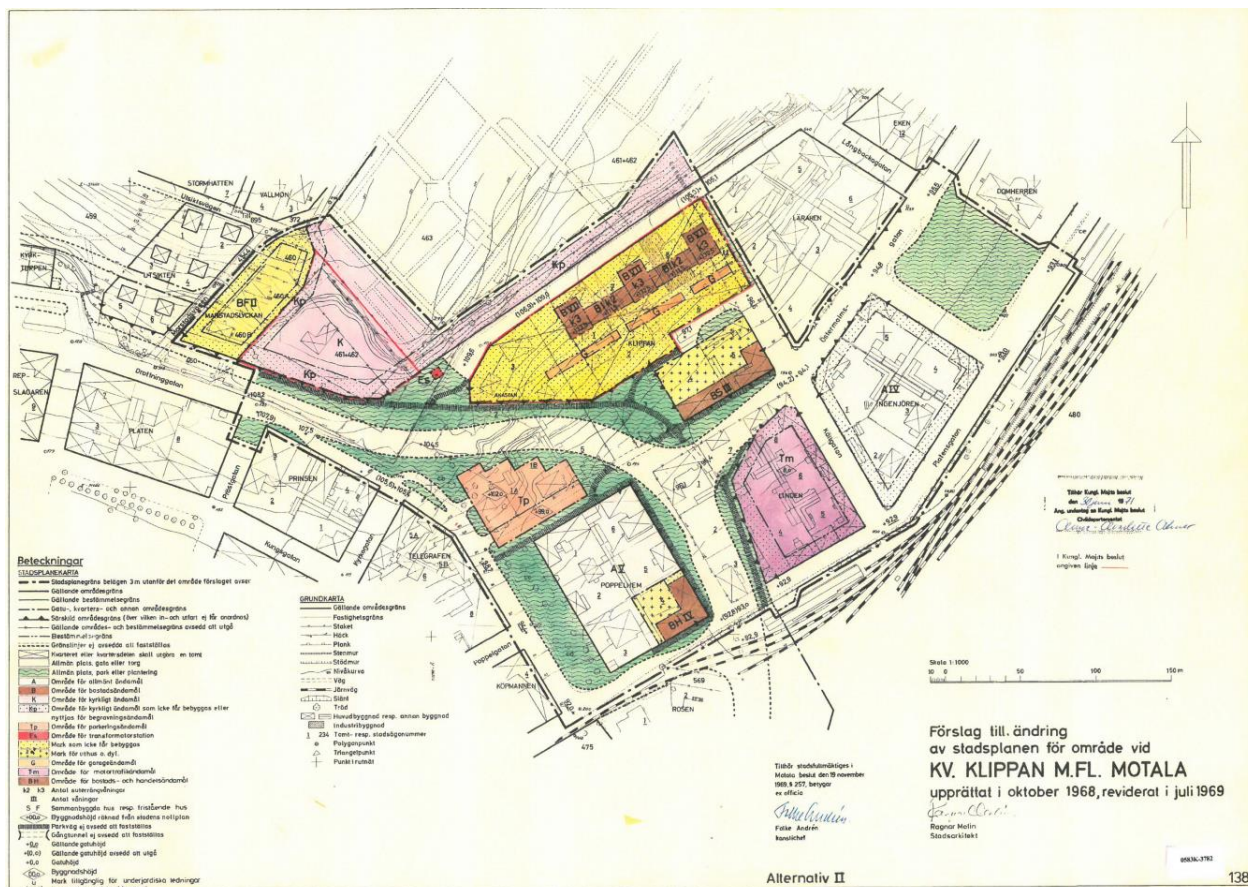
Kommunen antog 2006 en översiktsplan (ÖP) för Motala. Kvarteret pekas ut som ett möjligt förtätningsområde och ett intressant bostadsläge efter omläggningen av Riksväg 50.

Vision

Motala kommun har tillsammans med andra samhällsorgan tagit fram en vision för utvecklingen av centrala Motala, *Motala Centrum 2025*. Ett dynamiskt och livfullt centrum skapas genom att bland annat förtäta och ha verksamheter i bottenplan. Kvarteret Linden beskrivs som ett strategiskt och synligt läge i Motala. Kvarteret bör vara öppet utåt, där butikslokaler med entré mot Platensgatan skulle bidra till att göra stråket mot Motala Central mer intressant. I visionen framgår att det synliga läget kräver en omsorgsfull utformning av bebyggelsen som gärna får vara modern och att det ovanpå butikslokalerna kan byggas bostäder eller kontor i 2-3 våningar med en skyddad innergård.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av en detaljplan Kv. Klippan m.fl. från år 1971 (nr 138). För den nu aktuella delen anges markanvändningen *motortrafikändamål* med tillåten byggnadshöjd 8 meter. Planen gjordes i samband med riksvägsgenomfarten och tanken var att fastigheterna skulle ge möjlighet för bensinstation och annan bilservice samt att befintlig hotellbebyggelse skulle kunna vara kvar. Utfart fick anordnas mot Källgatan och Platensgatan.



Figur 3– Gällande detaljplan 138, aktuellt planområde är rosafärgad yta med beteckning Tm

Angränsande planer

- Detaljplan för Motala centralstation mm nr 633 (Laga kraft 2013-02-23). Planen omfattar bl.a. stationshuset och intilliggande godsmagasin (numera rivet) längs Industrigatan samt parkområde och den s.k. infartsparkeringen längs med Platensgatan. På infartsparkeringen medges parkerings-, handels- och kontorsändamål till en byggnadshöjd av 10 m.
- Detaljplan för Kv. Ingenjören nr 641 (Laga kraft 2014-06-03). Planen medger ökad byggrätt för bostads-, handels- och kontorsändamål till en högsta totalhöjd på 20 m med en omsluten innergård.

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 miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser.

Kommunala beslut i övrigt

Motala kommun har upprättat ett markanvisningsavtal för kv. Linden med KF Fastigheter Exploatering AB, numera Coop Utvecklingsfastigheter AB, daterat 2013-06-16. Avsikten är att i ett senare skede upprätta ett köpeavtal då parterna är överens om planförutsättningar för exploateringen. Nytt markanvisningsavtal gäller från 2015-01-01 och har förlängts med giltighetstid till 2016-12-31.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Historia

Kv. Linden var ett större kvarter som förändrades och delvis togs i anspråk när genomfarten (Riksväg 50) byggdes under början av 1970-talet. Då var kvarteret bebyggt med bostäder, bensinstation, butiker mm. Bebyggelsen i kvarterets sydöstra hörn, bestående av ett flervåningshus med kemptvätt och hotellverksamhet, revs hösten 2015.



Figur 4 Foto Hotellbyggnaden hörnet Källgatan-Platensgatan. Till vänster foto taget på 70-talet, till höger foto taget år 2014.

2013 drogs riksvägen om och flyttades helt från området för att i stället gå väster om Motala centrum. Kvarteret har därmed fått nya förutsättningar vad gäller närmiljö och verksamhet. Även upprustningen av det närliggande stationsområdet och tågförbindelse med Mjölby och Linköping medför positiv utvecklingspotential för kvarteret.

Kulturhistoria

Inom planområdet finns inga regionala kulturvärden registrerade av Länsstyrelsen. Enligt en kulturhistorisk inventering¹ är hotellbyggnaden på Linden 5 en exteriört välbevarad funktionalistisk byggnad med fönster och dörrar i originalutförande. Byggnaden anses ha ett visst kulturhistoriskt värde, men inte av den digniteten att den föranleder skyddsbestämmelser i detaljplan. Byggnaden revs hösten 2015.

Natur

Mark och vegetation

Topografin för området längs Vadstenavägen lutar från norr ned mot sydöst. Planområdet är avjämnat med marknivåer mellan +93,5 och +94,3 och med en tydlig nivåskillnad om ca 2,3 meter till korsningen Östermalmsgatan – Vadstenavägen.

Kvarteret utgörs idag till ca tre fjärdedelar av en delvis grusad och delvis asfaltsbelagd parkering. Det sydöstra hörnet mot Platensgatan – Källgatan är bebyggt.

Inom detaljplaneområdet och i dess närhet finns ingen utpekad, särskilt värdefull natur eller vegetation. Enstaka träd av varierande art och vitalitet finns inom kvarteret. En hängask inom området är exempelvis i mycket dåligt skick.

Delar av planområdet omfattar allmän platsmark, med cykelbanor omgivna av gräsytor.



Figur 5 Foto till vänster, kvarteret sett från cykelbanan i väster. Foto till höger, kvarteret sett från Källgatan.

Geotekniska förhållanden

Jordartskartan anger isälvsmaterial i norra delarna och i övrigt grus.

En geoteknisk undersökning från år 2014² visar att marken har god bärighet och att byggnader bör kunna grundläggas som platta på mark. Inga stabilitetsproblem bedöms förekomma i området. Jordlagren består generellt av:

- * fyllning 0,5-2,4 m (sand, grus med inslag av sten, mull, silt och tegel)
- * sand 0,6-2,8 m mäktighet
- * morän ner till provtaget djup, 6 m under markytan (lera, silt, grus och sand)

¹ Kulturhistorik inventering av Motala centrum. Motala kommun. 2012

² Kvarteret Linden, Motala. MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/ Geoteknik. Tyréns. 2014-01-17.

Grundvattennivån uppmättes +90,6 till +90,8 d.v.s. ca. 3,0–3,5 meter under markytan. Schaktning, morän och siltig sand är känslig för vattenöverskott. Terrass (= schaktbotten) ska skyddas mot vatten. Jorden bedöms som tjälfarlighetsklass 3 vilket beaktas vid grundläggning.

SGI (Statens Geotekniska institut) har i ett yttrande 2014-06-16 över samrådshandlingarna och Tyréns utredning kommit fram till bedömningen att inga generella stabilitetsproblem bedöms förekomma inom kvarteret Linden.

Radon

Området utgör högriskmark för radon. Byggnader ska därför uppföras radonsäkert.

Förorenad Mark

Inom Linden 4 har det under 1940–70-talet bedrivits verksamhet i form av bensinstation med verkstad och biltvätt. Tidigare utförd miljöteknisk markundersökning³ visade inte på någon förekomst av förorening vid jordprov och mycket svaga utslag vid FFD-sondering. Bedömningen gjordes att ingen efterbehandling var nödvändig för markanvändning av typ MKM (mindre känslig markanvändning).

På Linden 5 har det bedrivits en kemtvätt. Tvätten är nutida med relativt kort drifttid. Verksamheten är avslutad till 2015-03-31. Miljö- och hälsoskyddsenheten har i ett preliminärt utlåtande 2014-11-05 framfört att risk för förorening inte helt kan uteslutas. En kompletterande provtagning av riskerna för förorening av klorerade kolväten efter kemtvättsverksamheten har utförts. I en skrivelse daterad 2015-04-21 redogör Miljö- och hälsoskyddsenheten för provtagningen. Provtagningen visade inte på några detekterbara halter av klorerade kolväten och inga indikationer på att fastigheten skulle vara förorenad av klorerade kolväten har hittats. Byggnaden har rivits.

På Linden 7 har det på tidigt 1900-tal legat en industri, A E Fernstedts & Co Tekniska Fabrik. Där tillverkades oljor och vax för hästhovar och remmar. I ett av gårdshusen bedrevs möbелverkstad kring år 1949.

En markundersökning har utförts i samband med planarbetet⁴. Undersökningen visar på liten förekomst av föroreningar i fyllnadsjorden och efter föreslagna åtgärder bedöms de inte medföra risk för hälsa och miljö. Enstaka förhöjda halter av bly och PAH har påträffats men de är lägre än Naturvårdsverkets riktlinjer för KM (känslig markanvändning). Arsenik i halter högre än gränsvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning) har påträffats på djupet ca 0,5 meter i en punkt norr om hotellbyggnadens östra gavel. Undersökningen tyder på att det är en lokal förorening. Denna förorening ska avgränsas i sidled och avhjälpas innan bygglov får ges. Kravet har följts upp med en planbestämmelse på plankartan.

Grundvatten

Planområdet omfattas av två grundvattenförekomster Motala-Klockrike SE648851-146082 och SE649159-145431. Båda finns registrerade med god kemisk och kvantitativ status i VISS⁵.

Vid markundersökning påträffades inga anmärkningsvärda föroreningar i grundvattenprover.

Risk för skred/höga vattenstånd

Angränsande område norrut som ligger högre än planområdet är bebyggda sedan långt tillbaka och det finns inga uppenbara indikationer på skred. SGI pekar i samrådsyttrande 2014-06-16 på

³ Fastigheten Linden 4, Miljöteknisk markundersökning. SGI. 2001

⁴ Kv Linden, Motala. MUR(Markteknisk undersökningsrapport)/Miljöteknik. Tyréns. 2014-02-26

⁵ VISS Vatten informationssystem Sverige. Databas från vattenmyndigheterna, länsstyrelserna och Havs och vattenmyndigheten.

att det i slänten mellan Bondebackaområdet och Östermalmsgatan kan finnas risk för skred/slamström som skulle kunna påverka nedanförliggande vägar och bebyggelse. SGI rekommenderar därför att risker utreds och förslag på preventiva åtgärder tas fram. SGI bedömer inte att risken är så hög att den hindrar planläggning.

Närmaste vattendrag är Göta Kanal cirka 160 m söderut och söder om kanalen rinner Motala Ström.

Fornlämningar

Det är sedan tidigare gjord en arkeologisk utredning (431-6074-10) direkt söder om Kv. Linden. Vid den undersökningen hittades inget som indikerar att det skulle vara något av värde inom planområdet. Arkeologisk undersökning behöver därför inte göras. Fornlämningar skyddas enligt Kulturmiljölagen (1988:950). Om en fornlämning påträffas under pågående arbete skall arbetet avbrytas och fyndet anmälas till Länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Omgivande bebyggelse

Norr om Östermalmsgatan ligger kvarteret Klippan med i huvudsak mindre flerfamiljshus i tre till fyra våningar med putsade fasader. Området är utbyggt i omgångar främst från 1900- till 1950-talet och framåt.

Österut i kv. Ingenjören omfattas bebyggelsen av en stor kontorsbyggnad i fyra våningar (polismyndigheten). Kvarteret är föremål för en ny detaljplan som medger att kvarteret får kompletteras med ytterligare bebyggelse till en totalhöjd av 20 m. Bebyggelsen ska följa kvartersstrukturen och utgöras av kontor, bostäder och handel i bottenplan.

Bebyggelse inom planområdet, användning och utformning

Kv. Linden har ett strategiskt läge med sin närhet till centralstationen och centrum. Kvarteret är en del av Motalas stadsbild som möter anländande besökare, både motorburna och gående/cyklister. En förtätning i området ska stärka stråket in mot centrum och skapa en stadsmässighet. Verksamheter i markplan innebär aktivitet och bidrar till upplevelsen av stadskänsla och kan bidra till en trygghetskänsla för gående och cyklister som rör sig utefter kvarteret. Enligt markanvisningsavtalet är avsikten att befintlig bebyggelse med hotell och kemtvätt rivs till förmån för ny markanvändning. Ett PM för gestaltningen ska tas fram där riktlinjerna för bebyggelsens utformning närmare preciseras, innan bygglov provas.

Byggnader i kvarteret ska placeras så att kvartersstrukturen stärks. Kvarteret är indelat i två hälfter med markanvändningen **HC₁** – *Handel i bottenplan* och **Centrum (icke störande)** i den södra delen mot Platensgatan och **B₁C₁D₁P₁** – *Bostäder, Centrum (icke störande), Vård, Parkering i markplan* i den norra delen mot Östermalmsgatan. Handel tillåter köp och försäljning av varor och tjänster. Centrum avser verksamhet som gym, kontor, bio, bibliotek, teater, bank, restauranger, hotell med mera. Bestämmelsens precisering *icke störande* betyder att verksamhet inte får utgöra en störning för bostäder och vård inom kvarteret eller på angränsande kv. Ingenjören. Störningar som avses kan vara exempelvis hög musik, allegener från djur, utsläpp från förbränning, hög motortrafikalstring etc.

Kvarteret kommer att bebyggas i två etapper, med handel i kvarterets södra del som etapp ett. Byggandet av handelsdelen som etapp ett är nödvändig för att en god boendemiljö för bostäderna i kvarterets norra del ska kunna uppfyllas, se vidare under avsnitt *Trafikbullen*.

Inom den södra delen av kvarteret är en byggnad för handel (eller centrumändamål) tänkt att uppföras. Nockhöjden för handelsfastigheten är högst 18 meter mot gata och högst 8 meter inom den överbyggda gården. Höjden inom den överbyggda gården hålls ner, eftersom man vill

undvika en för stor nivåskillnad mellan bostadsgården och handelsbyggnaden. Mot Platensgatan är lägsta byggnadshöjd 11 meter. Skäl för detta är dels att uppnå en viss stadsmässighet, samt att byggnadsvolymen ska hindra en del av järnvägsbullret att nå bostadsdelen inom kvarteret. Exempelvis kontorsytor och tekniska utrymmen kan inrymmas i övre våningsplanet. Om inte hela den delen tas i anspråk för en byggnadsvolym, ska ändå fasaden, då i form av att ytterväggen dras upp till samma höjd som fasadlivet på byggnadsvolymen, till lägsta höjd 11 meter från mark. På en del av takytan, parallellt med Källgatan och i vinkel mot högdelen mot Platensgatan, ska det finnas möjlighet att uppföra ett bullerskydd för att ytterligare skärma av från järnvägsbullret, se vidare under avsnitt Trafikbuller och under Fastighetsbildning. Möjlighet finns även att uppföra bullerskärm mot Vadstenavägen. Höjden på bullerskyddet anpassas efter den ljudreduktion som krävs, men får inte vara högre än byggrätten för kvarteret. Ändrade bestämmelser eller trafikflöden kan leda till att andra höjder erfordras.

Fasaderna i markplan mot Platensgatan och Vadstenavägen är särskilt viktiga att öppna upp med mycket glas och entréer så att miljön i marknivå upplevs som öppen och välkomnande. En planbestämmelse är införd att mot Vadstenavägen ska minst 30 % fasadlängd av handelsbyggnad utföras med genomsiktliga glasparter, höjd minst 3 m. Mot Platensgatan ska minst 20 % fasadlängd av handelsbyggnad utföras med genomsiktliga glasparter, höjd minst 3 m. Minst en entré ska finnas mot Platensgatan. Bearbetningar av fasaden, konstutsmyckningar, reliefverkan och belysning är några exempel på hur fasaden kan varieras, för att ge positiv effekt. Hörnavskärningar i markplanet, i kvarterets två södra hörn bidrar till att förbättra sikt och flöde.

I kvarterets norra del är det möjligt att uppföra ett bostadshus (eller annan byggnad med vård- eller centrumändamål) ovan en överdäckad parkering. Högsta nockhöjd är 18 meter vilket innebär att tre till fyra våningsplan kan uppföras ovanpå parkeringsdäcket. Hur många våningsplan som kan byggas är beroende av ljudreduktionen från angränsande del av kvarteret mot Platensgatan. På sidorna 16-20 redogörs närmare för bullersituationen och hur buller kan avhjälpas för kvarteret. Byggnaden ska uppföras mot Östermalmsgatan, Vadstenavägen och Källgatan, med en södervänd och planterad gård. Den byggnadsvolym som föreslås gör att byggnaden framför allt norrifrån kommer att upplevas av trafikanter på Vadstenavägen som en naturlig komplettering av kvartersbebyggelsen i staden. Entréerna ska placeras så att byggnaden kan nås från kringliggande gator och bottenplanet därmed får mer variation.

Gården ska byggas över med ett planterbart bjälklag som ger möjlighet till utevistelse. Under bjälklaget ska det vara en fri höjd på 3,5 meter (3 m fri höjd under installationer), avsett för parkering för hela kvarterets behov. Under en övergångsperiod tills dess att bostäder (eller annan byggnad med vård- eller centrumändamål) byggs kommer denna yta att vara en öppen markparkering. Utrymmen för handels- och centrumändamålet, som kundvagnsgarage och skärmtak får byggas inom denna yta.

Plats för transformatorstation är reserverad i bostadsdelens sydöstra hörn, och får beteckningen E₁.

Offentlig och kommersiell service

Kvarteret är en del av centrala staden med god närhet till kommersiell och offentlig service, med ca 500 meter till centrumkärnan.

Coop´s avsikt är att bebyggelse inom handelstomten ska användas för dagligvaruhandel.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är plan, vilket ger goda förutsättningar att tillgodose tillgänglighet. Entréer till publika lokaler som ex butik ska utformas enligt Boverkets råd och anvisningar (BBR 3 kap).

Planområdets handelsverksamhet blir en viktig målpunkt och ska kunna nås på ett tryggt sätt, se vidare under rubriken *Gator och trafik*.

Rekreation

I närområdet finns Lilla Järnvägsparken, en ny park som anlades i samband med utbyggnaden av järnvägsstationen. Rekreatiomsområden finns även i Bondebacka, Stadsparken, Kanalparken och på Kanalön. Därutöver finns i Motala mycket goda möjligheter till utevistelse i stadsnära natur.

Gator och trafik

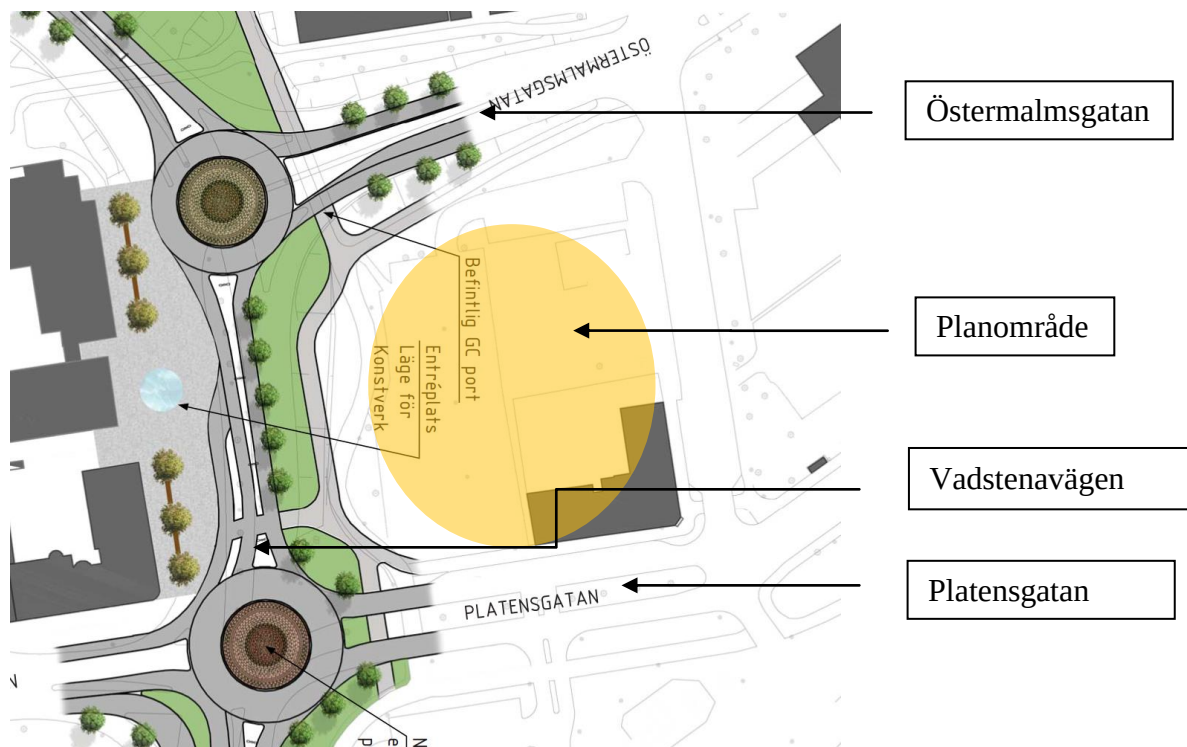
Biltrafik

Både Vadstenavägen i väster och Östermalmsgatan i norr är relativt trafikerade infartsvägar till Motala centrum. De trafikflöden som mätts upp under september 2014 är för:

- Vadstenavägen (vid södra brofästet): totalt 10 030 st VaDT (vardagsdygnstrafik, lastbil cirka 8 %) Prognos 2030: 11 800 VaDT.
- Östermalmsgatan (vid korsningen Vadstenavägen): totalt 11 522 st VaDT (lastbil cirka 7 %) Prognos 2030: 13 500 VaDT.

Trafikalstringen för en Coop Extra dagligvaruhandel beräknas motsvara att varje p-plats maximalt omsätts en gång per timme.

Med anledning av att Riksväg 50 flyttats har en utredning av trafiksituationen på Vadstenavägen utförts⁶. Kommunen har en ambition att vägen ska kunna omformas med smalare vägsektion och bli mer av typ stadsgata. Utredningen föreslår en utformning där Vadstenavägens korsning med Platensgatan respektive Östermalmsgatan ersätts med cirkulationer. Befintliga planskilda cykelpassager rekommenderas även fortsatt vilket medför att planområdets utbredning och avstånd till Vadstenavägen inte kan förändras från dagens situation.



⁶ Utredning Vadstenavägen, delen Prästgatan-Platensgatan/Göta kanal. Sweco. 2014-04-14

Figur 6 – Förslag på framtida utformning av Vadstenavägen, Tyréns januari 2015.

En ytterligare åtgärd som föreslås i anslutning till planområdet, i syfte att förbättra trafikflödet är att göra ett nytt vänstersvängfält för trafikanter öster ifrån på Östermalmsgatan, mot Källgatan.

Kollektivtrafik

På Platensgatan finns knutpunkten för Motalas kollektivtrafik, här ligger centralstationen med buss- och tågtrafik. Här stannar både regionala och lokala bussar. Järnvägen trafikeras av Östgötatrafiken och Tåg i Bergslagen som möjliggör pendling till Mjölby, Linköping och Örebro.

Parkering, varumottag, utfarter

All angöring till kvarteret med varutransporter och bil sker via Källgatan som är en tvärgata till Östermalmsgatan.

Utfartsförbud råder mot Platensgatan, för att tillgodose god framkomlighet för kollektivtrafiken.

Leveranser till dagligvarubutik beräknas oftast ske med 12 meters lastbilar. Leveranser beräknas till 3-4 per dag till dagligvarubutiken.

Planområdet omfattas av Motala kommuns riktlinjer för parkeringsbehov i centrum som anger:

Handel:	15 bilplatser/1000 kvm BTA
Kontor, Hotell, Restaurang:	10 bilplatser/1000 BTA.
Bostäder:	0,8 plats upp till 2 RoK, 1 plats per lägenhet därutöver

Parkeringsbehov för bil ska tillgodoses inom kvarteret. Riktlinjerna för handel är 45 bilplatser och cirka 25 parkeringar för bostäder då kvarteret är helt utbyggt. Inom den planerade parkeringen i kvarteret ryms preliminärt cirka 80 parkeringsplatser.

Cykelparkering ska anordnas i anslutning till entré för dagligvaruhandel. Park- och gatumark får tas i anspråk för cykelparkering. Kommunen har inga riktlinjer för cykelparkering mer än att goda parkeringsmöjligheter ska skapas. Grannkommunen Linköping har riktlinjer för cykelparkering i handelsområden och i övriga tätorten vilka kan ge en fingervisning även för Motala⁷. Parkering för bostäderna ska anordnas i tillräcklig omfattning inom kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

Motalas huvudcykelstråk går direkt norr om Östermalmsgatan och sträcker sig till bostadsområden i framförallt nordost men även mot nordväst och söderut. Ett sekundärt cykelstråk leder i nord-sydlig riktning mellan Vadstenavägen och planområdet. Stråket är planskilt från Östermalmsgatan och ansluter därefter till huvudstråket och vidare in till centrum.

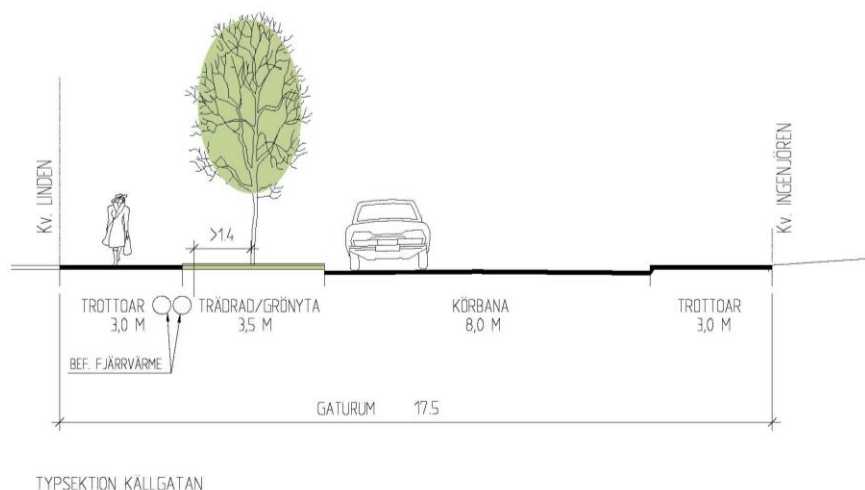
Söder om Östermalmsgatan finns en gång- och cykelväg som leder ut i Källgatan. Del av sträckan ingår i denna detaljplan inom ändamål Gång- och cykelväg.

Befintlig gc (gång- och cykel)-väg längs Vadstenavägen rätas ut mot gc-porten under Östermalmsgatan för att skapa en kvartersgräns som kommer så nära Vadstenavägen som möjligt. Gc-vägen omfattas av gällande detaljplan inom ändamål Gång- och cykelväg.

Gc-vägen som leder vidare söderut över Platensgatan rätas ut så att den passerar Platensgatan i ett västligare läge än befintligt. På så vis ökar även utrymmet mellan butiksentré och cyklist. Hörnavskärningar förbättrar sikt och flöde här. Den sydvästliga delen av planområdet får användningen Gångväg, för att markera att hänsyn måste tas till gående i denna del.

⁷ Parkering i Planering och Bygglov. Linköpings kommun. 2012. anger för handel parkeringstal 14 st cykelplatser/ 1000 BTA i handelsområden och 18 st cykelplatser/ 1000 BTA i övriga tätorter.

Gångbana finns längs Platensgatan och del av Källgatan. Tekniska förvaltningen har ambition att förändra Källgatans sektion så att den förses med gångbanor, samt trädplantering på ena sidan.



Figur 7 - Förslagshandling ombyggnad gatusektion Källgatan, Tyréns 2014-11-17

Farligt gods

Farligt gods är sådana ämnen och föremål som vid transport kan orsaka skador på människor, djur, miljö eller egendom om de inte hanteras på rätt sätt.

Ingen rekommenderad väg för farligt gods finns inom detaljplaneområdet eller dess närhet⁸. Transport av farligt gods sker dock på den dubbelspåriga järnvägen och utgörs framförallt av väteperoxid, ammoniak och syror. Riskanalyser utfördes i samband med järnvägsutredning och järnvägsplan för dubbelspårsutbyggnaden, bl.a. i tillhörande miljökonsekvensbeskrivning från 2007. Riskanalysen pekar på att konsekvensernas omfattning beror på mängden utsläpp, risk för brand och närhet till bebyggelse. På aktuell sträcka bedöms sannolikheten för olycka som leder till utsläpp av gas eller vätska vara så låg att det inte motiverar särskilda åtgärder. Det poängteras att en allmänt hög säkerhetsnivå på järnvägen ingick i projektet och att en god beredskap hos verksamhetsutövaren kan begränsa skador vid en olycka, vilket bland annat regleras av *lagen om skydd mot olyckor* (2003:778).

Störningar

Trafiksäkerhet

Handel är en verksamhet som genererar trafik, både motorburen och av annat slag, och kan påverka trafiksäkerheten. Hastigheterna är låga och det finns tydligt definierade gångytor i området vilket medför låg risk för olyckor. Inom kvarteret bör parkering för cyklar och bilar samt lägen för eventuella kundvagnar samordnas för att motverka olyckor.

Den dubbelspåriga järnvägen ligger mer än 50 meter från planområdet och är avgränsat med staket, och bedöms inte utgöra en risk för planområdet.

Trafikbuller

Bostäder

Planområdet påverkas av utvändigt buller från både järnväg och vägtrafik. ÅF-Infrastructure AB har på uppdrag av Coop gjort en trafikbullerutredning⁹, där förutsättningarna för bostäder inom

⁸ Uppgift hämtad från Trafikverkets databas, NVDB.

⁹ ÅF-Infrastructure AB, Kv Linden, Motala Trafikbullerutredning 2014, rev 2014-12-15

kvarteret utretts. Utredningen är gjord utifrån trafikprognos för år 2030. Vid mest utsatta fasad mot Vadstenavägen och Östermalmsgatan uppgår ekvivalent ljudnivå till 63 dBA, maximal ljudnivå uppgår till 79 dBA vid mest utsatta fasad vid järnvägen utan bullerdämpande åtgärder.

De riktvärden som riksdagen fastställt för trafikbuller är för bostäder (2014):

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid som får överskridas med högst 10 dBA högst 5 ggr/natt.
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

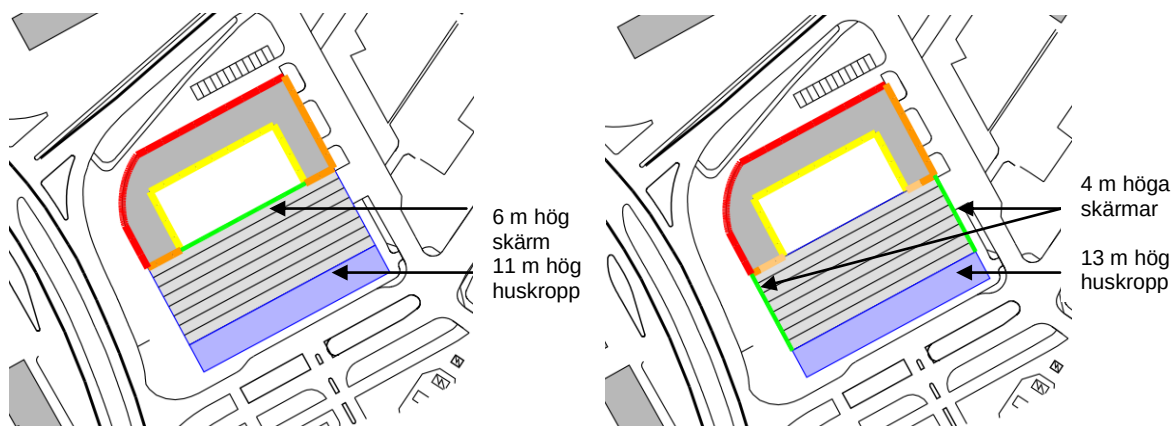
Riktvärdena inomhus för vård är desamma som för bostäder. För att anse att en god boendemiljö uppnås i planförslaget krävs avsteg från Boverkets huvudregel, så att en ljuddämpad sida uppnås. I Boverkets allmänna råd 2008:1 anges att avvägning mellan kraven på ljudmiljö och andra intressen bör kunna övervägas:

- I centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, t ex ordnad kvartersstruktur.
- Vid komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer.
- Vid komplettering med ny tätare bebyggelse, t ex ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer.

I de allmänna råden redovisas principer som bör gälla vid avsteg från huvudregeln när riktvärdet överskrids i den omfattning som det nu aktuella planförslaget innebär (60-65 dBA):

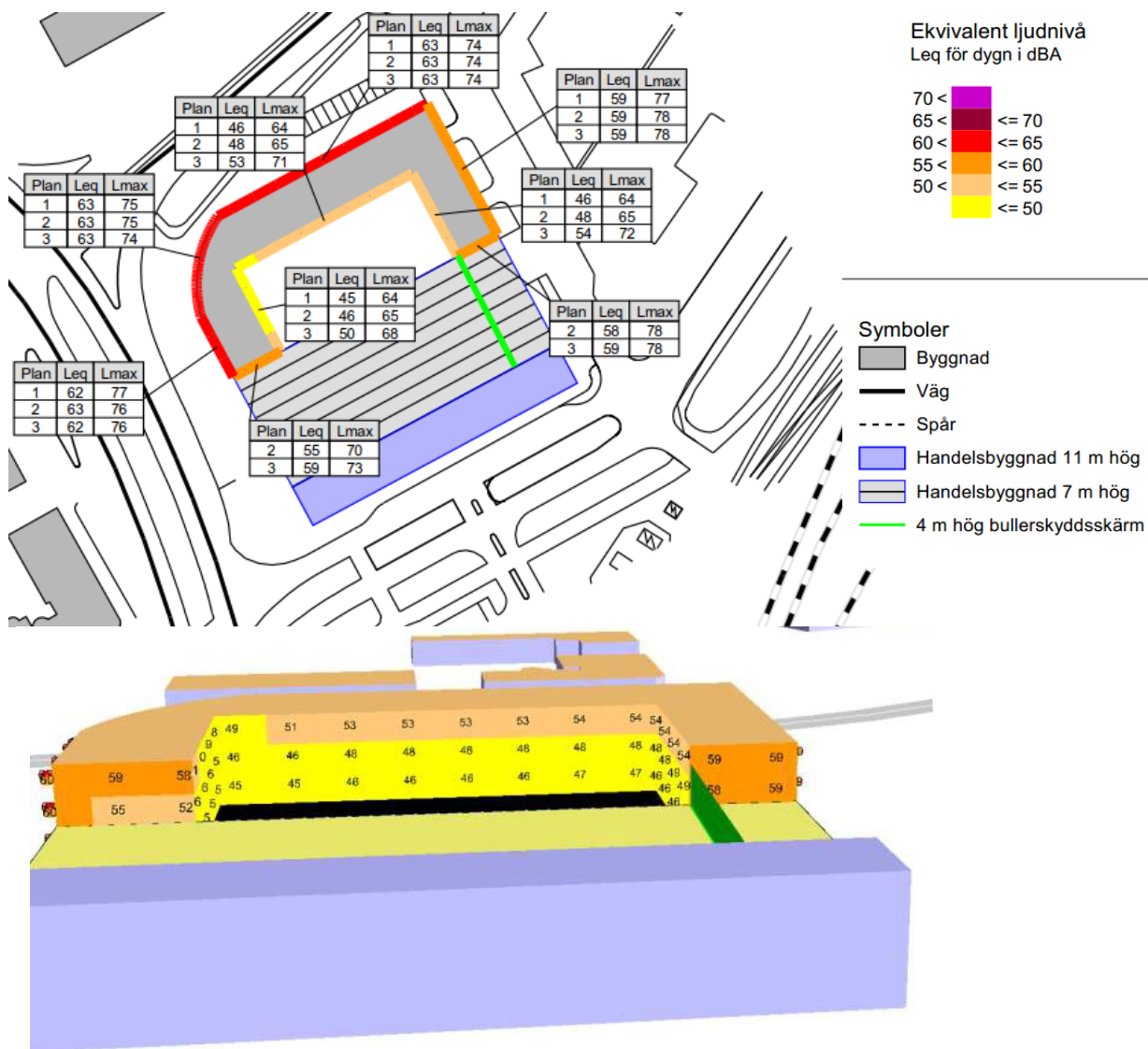
- Nya bostäder bör endast i vissa fall medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.
- Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor.
- När det finns tillgång till en uteplats med god ljudmiljö i anslutning till bostaden, bör en sämre ljudmiljö kunna accepteras vid en extra uteplats.

ÅF har beräknat bullerreduktionen utifrån olika utformningar av bebyggelsen. För att erhålla en ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå utanför hälften av bostadsrummen för **samtliga** lägenheter krävs sluten kvartersbebyggelse. Två alternativ för hur kvarteret kan slutas redovisas, se Figur 8: 1) Kvarteret sluts med en 6 meter hög bullerskyddsskärm i gränsen mellan handelsbyggnaden och bostadsfastigheten samt en 11 meter hög ”högdelt butik” mot järnvägen. 2) Kvarteret sluts med 4 meter höga bullerskyddsskärmar i kvarterslivet, mellan högdelt butik och bostadshus, samt en 13 meter hög ”högdelt butik” mot järnvägen.



Figur 8 – Åtgärder för att uppnå ljuddämpad sida för samtliga lägenheter, ÅF 2014.

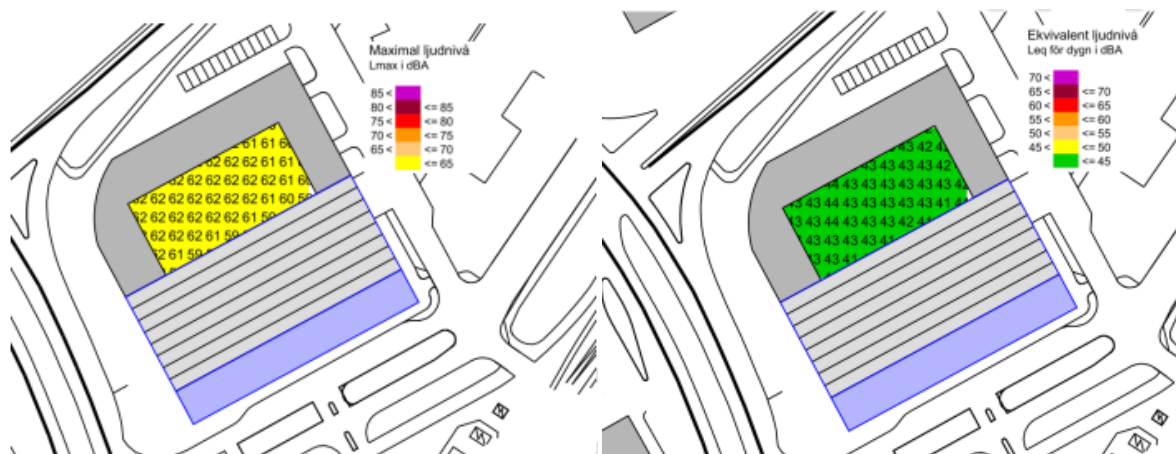
Utöver dessa två alternativ kan man med 11 meter ”högdelt butik” och 4 m hög bullerskyddsskärm på handelsbyggnaden erhålla en ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå för **merparten av** planerade lägenheter utanför hälften av bostadsrummen.



Figur 9 – Bullernivåer och föreslagna åtgärder för att uppnå ljuddämpad sida för merparten av lägenheterna, ÅF 2014.

På våningsplan 3 uppnås en ljuddämpad sida med högst 50 dBA i en mindre andel av lägenheterna. Övriga lägenheter får en ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Samtliga lägenheter har tillgång till gemensam uteplats med högst 45 dBA ekvivalent frifältsvärde (50 dBA med reflexer) och 70 dBA maximal ljudnivå utan bullerskyddsåtgärder.



Figur 10 – Maximal ljudnivå, respektive ekvivalent ljudnivå (frifält) på gård, ÅF 2014.

Med lämplig vägg- och fönsterkonstruktion kan samtliga lägenheter erhålla högst 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå inomhus.

Motiv för detaljplanens utformning med avseende på buller

Planförslaget bedöms vara förenligt med de allmänna rådens (Boverket 2008:1) principer för när kraven på ljudmiljö och andra intressen bör kunna övervägas. Planområdet är mycket centralt beläget utmed en stadsgata med kollektivtrafik som utgör ett stråk mellan centrum och centralstationen. Vidare bör följande intressen beaktas vid avvägningen mellan förslagets positiva konsekvenser och dess läge nära en bullerutsatt trafikmiljö:

- Den nya bebyggelsen kompletterar rådande stadsbild genom att fylla ut ett i hög grad obebyggt parti med angeläget bostadsbyggande. Placeringen av byggnaderna görs i syfte att uppnå en samlad stadsbild.
- Den nya bebyggelsen utnyttjar befintlig infrastruktur i en central del av staden och bidrar till en tätare innerstad med förbättrat underlag för service och kollektivtrafik.
- Bebyggelsen ger möjlighet till mikroekonomier som stärker ekonomisk och socialt hållbar utveckling.
- Bebyggelsen kan fungera som skydd från järnvägsbullret för bebyggelsen norr om Östermalmsgatan.
- Planförslaget innebär möjligheter att anordna minst hälften av boningsrummen mot en ljuddämpad sida.
- Planförslaget innebär möjligheten att för samtliga lägenheter anordna uteplats vars ljudnivå underskrider 45 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Åtgärder i detaljplanen

Följande planbestämmelser införs i syfte att säkerställa en god boendemiljö (och vårdmiljö i förekommande fall) från bullersynpunkt:

- För hotell, vård och bostäder krävs åtgärder som reducerar ljudnivå inomhus så att gällande riktvärden vid bygglovsprövning uppnås.
- Minst hälften av bostadsrummen till varje lägenhet, i första hand för sömn och vila, bör vara vända mot en luddämpad fasadsida.
- Bostäder ska ha tillgång till uteplats och gårdsyta där gällande riktvärden ej överskrids
- Bullerskydd uppförs vid behov för att uppnå luddämpad sida för bostäder. Maximal höjd sammanfaller med byggrätt.

Bullerutredningen visar på hur bullret avskärmas under vissa givna förhållanden. En grundförutsättning för att kunna bygga bostäder i kvarteret är att handelsdelen byggs först. Genom att byggrätten i kvarteret är högre inom handelsdelen och bostadsdelen än det som redovisats i bullerutredningen, innebär det att man i bygglovsskedet måste studera bullerförhållandena ytterligare. Det kan exempelvis vara så att för att ta i anspråk hela byggrätten för bostäder, måste handelsdelen vara högre än den lägsta föreskrivna byggnadshöjden.

Handel, vård och centrumverksamhet¹⁰

Riktvärden¹¹ för ljudnivå inomhus är lika för hotell, vård och bostäder.

För kontor finns inga fastställda riktvärden. Viss vägledning finns i Naturvårdsverkets vägledning ”Riktvärden för trafikbuller i andra miljöer än för boende, vård och undervisning”. Där föreslås att högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus bör uppnås för arbetslokaler.

Strålning

Transformatorstationer ger alltid upphov till magnetiska fält. En transformatorstation finns inom kvarteret vid Källgatan, som flyttas. Föreslaget läge är vid Källgatan, inom parkeringsytan, strax norr om befintlig station. En planbestämmelse är införd att transformatorstationen kommer att behöva skärmas med aluminiumplåtar för att reducera magnetfältet så att inte ovanpåliggande bostäder påverkas.

Trafikverket har söder om Platensgatan ett teknikhus med styr- och reglerteknik samt transformatorstationer. Strålsäkerhetsmyndigheten m.fl. anger att transformatorstationer utomhus ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält. Teknikbyggnaden ligger ca 35 meter från planområdet och därmed utanför säkerhetsavståndet 25 meter som Trafikverket angett.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Spill- och vattenledning finns i Källgatan och Platensgatan. Anslutningspunkt finns från Platensgatan till befintlig byggnad. Dagvattenledningar ligger i Källgatan och Platensgatan.

Markparkeringen kommer på sikt att byggas över med ett bjälklag. Parkering innebär risk för spillvatten som innehåller mer än obetydliga mängder av petroleumprodukter, slam eller fasta

¹⁰Centrumverksamhet omfattar verksamhet som gym, kontor, bio, bibliotek, teater, bank, restauranger, hotell med mera.

¹¹ Riktvärden inomhus 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) max enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53

partiklar. Avskiljare ska finnas för att motverka utsläpp av skadliga ämnen till kommunala ledningsnätet, enligt BBR 21.

Vid projektering av området beaktas det att det finns ett behov av brandposter inom området, förslagsvis vid korsningen Platensgatan/ Vadstenavägen där det idag finns en spolpost.

Värme

Fjärrvärme finns i området, ledningar och anslutning ligger i Källgatan.

EI

Elförsörjning finns i området.

Inom planområdet har Vattenfall Eldistribution en transformatorstation. Det befintliga läget förhindrar Coop´s inlastning, varför transformatorstationen flyttas något norrut inom kvarteret. Mark kring denna ges ändamålet E₁ – transformatorstation.

Avfall

Utrymmen för avfall ordnas inom respektive fastighet inom kvarteret. För bostäderna gäller att utrymmen lämpligen placeras inom parkeringsgaraget med god tillgänglighet för hämtningsfordon.

Konsekvenser av planens genomförande

Planområdet omfattar mark som redan är planlagd och delvis bebyggd, varför konsekvenserna bedöms som begränsade.

Service: Ett genomförande av planen innebär att dagligvaruhandel möjliggörs, vilket är positivt för invånare i området där det idag finns få dagligvarubutiker. Även verksamheter som rymts inom ändamål Centrumverksamhet (icke störande) möjliggörs, samt Vård.

Planen medför att cirka 115 parkeringsplatser som används av allmänheten försvinner. Kommunen har anlagt ny parkeringsyta söder om kv. Linden, Infartsparkeringen (även kallad Platens häst) med 155 p-platser och nordöst om centralstationen, Magasinsparkeringen med 106 p-platser. I befintliga parkeringshuset Akacian finns 90 avgiftsbelagda p-platser. Beläggningen där är cirka 50 % på vardagar.

Bostäder: Det råder efterfrågan på bostäder i Motala. Detaljplanen innebär att bostäder blir möjligt att bygga i ett centralt och pendlarnära läge. Hänsyn måste tas till det relativt bullerutsatta läget så att bostadsmiljön uppfyller de riktlinjer som finns. Tillskottet av bostäder bidrar även till stadsmässigheten.

Stadsbild: Planen har en påverkan på stadsbilden då den till stora delar obebyggda tomten utmed infarten till Motala centrum bebyggs och kan bidra till att ge området kring centralstationen en mer stadsmässig karaktär. En förutsättning för att uppnå en positiv förändring av stadsbilden är att byggnadernas volym, höjd och formspråk tar hänsyn till det centrala läget och omgivningens förutsättningar, exempelvis i form av en levande, öppen och kommunicerande bottenvåning samt att omsorg läggs på material och detaljer. Detta är viktiga aspekter att beakta vid bygglovsprövning.

Socialt och Trygghet: Planen har en positiv påverkan på sociala funktioner då butiker är en form av mötesplats. Även bostäder bidrar till mer liv och rörelse i omgivningen. Planen kan bidra till visionen om ett levande stråk längs Platensgatan. Ett bebyggt och upplyst kvarter med mänsklig närvaro och aktivitet ger större förutsättningar för trygghetskänsla än kv. Lindens i dagsläget mycket stora och relativt mörka parkeringsyta.

Trafik: Planen medför en ökad trafikbelastning på Källgatan och utfarten till Östermalmsgatan. Trafikåtgärder är nödvändiga i form av vänstersvängfält på Östermalmsgatan och väjningsplikt från Källgatan. Leveranser innebär ökad andel tung trafik på Källgatan. Det bedöms utgöra ett mindre antal som framförallt sker dagtid och därmed påverkar omgivningen relativt lite.

Miljö: Planområdet avvattnas till Göta kanal som vidare rinner ut i sjön Boren. Boren är en vattenförekomst med mål enligt miljö kvalitetsnormen för vatten. Då detaljplanen övervägande behandlar redan hårdgjorda och bebyggda ytor kommer inte mängden dagvatten att förändras. En utökad bebyggelse innebär mer takvatten, vilket kan förbättra kvalitet på dagvattnet jämfört med dagens parkeringsyta. Under byggtiden ansvarar byggherren för att det inte sker utsläpp av farliga ämnen från arbetsfordon och dylikt till dagvattenrecipient. Utifrån ovanstående görs bedömningen att planen inte har en negativ inverkan på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för Boren eller berörda grundvattenförekomster.

En god bostadsmiljö kommer att kunna uppnås, där godtagbara värden för buller med beaktande av Boverkets allmänna råd för avsteg från huvudregeln kommer att erhållas.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Beslut om samråd i plan- och miljönämnden, PMN	20 mars 2014
Samråd	31 mars-19 maj 2014
Beslut om granskning	15 januari 2015
Granskning	22 januari- 19 februari 2015
Förnyad granskning	1 april – 24 april 2015
Förnyad granskning 2	5 september – 3 oktober 2016
Godkännande i PMN	17 november 2016
Beslut om antagande i KF	12 december 2016
Laga kraft, om planen ej överklagas	januari 2017

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från dagen då planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med planen och den får 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 platsmark

Motala kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

- Motala kommuns tekniska nämnd är huvudman för allmän plats (gator och park) i anslutning till kv. Linden, och även trafiksäkerhetsnämnd.
- Motala kommuns Vatten- och avfallsnämnd är huvudman för det allmänna vatten- och avloppsnätet.
- Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet i området.
- Vattenfall AB Värme är huvudman för fjärrvärmenätet i området.

Motala kommun ansvarar för åtgärder inom allmän platsmark.

Exploatör och framtida fastighetsägare

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark. Fastighetsägare ansvarar och bekostar allt ledningsarbete på tomtmark som ligger efter anvisad förbindelsepunkt respektive servisanslutning. Fastighetsägare ska anmäla till respektive huvudman om anslutning av VA, värme, el och tele när anslutning är aktuell.

Ny in- och utfart samordnas av fastighetsägaren med Motala kommun.

Avtal

Köpeavtal för marken ska upprättas mellan Motala kommun och Coop Utvecklingsfastigheter AB. Det ombesörjs av kommunens mark- och exploateringsavdelning (MEX). Nytt mark-

anvisningsavtal gäller från 2015-01-15 som omfattar den del av planområdet som avser handel. Avtalet har förlängts till 2016-12-31.

I köpeavtalet ska parterna utöver gängse avtalsinnehåll träffa en överenskommelse om villkor för:

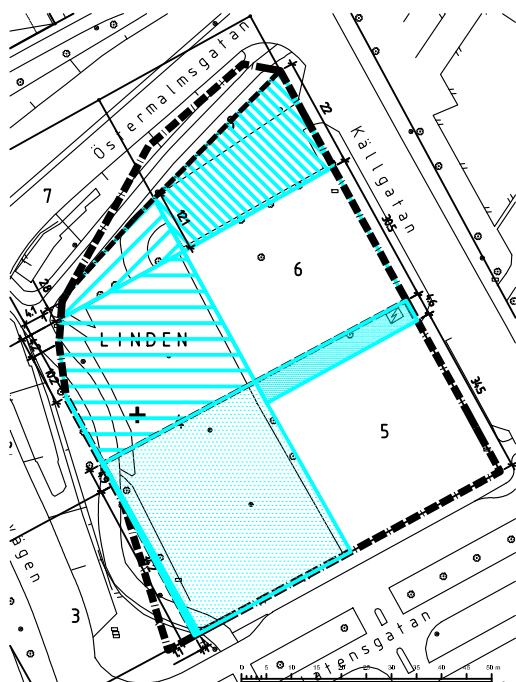
- Uppförande och även senare rivning av kundvagnsgarage, skärmtak etc. när det blir aktuellt att bebygga parkeringsytan. Det är även lämpligt att avtala om sådant som är av betydelse vid en kommande anläggningsförrättning.
- Avtal upprättas för rätt till nyttjande av parkering på bostadsfastigheten.
- Intentionerna för hur form och estetik ska säkerställas.
- Hur framtida eventuell upplåtelse av plats för bullerskydd på blivande Linden 5 ska regleras. Det bör ske genom att man i överlåtelseavtalet mellan kommunen och Coop tar in en bestämmelse om att man redan i fastighetsbildningen (bildande av Coop:s fastighet) bildar servitut för anläggande av bullerskydd på Coops fastighet. På så sätt är markupplåtelsen utklarad och bullerskyddet kan komma till när det blir aktuellt.

Vattenfall AB Värme har en plåtlåda på Linden 6. Kommunen ska begära att lådan med tillhörande markrör tas bort i samband med att ovan nämnt köpeavtal upprättas med Coop Utvecklingsfastigheter AB.

Vattenfall Eldistribution AB har en transformatorstation på Linden 6, inom den tänkta handelsfastigheten. Avtal ska upprättas med Motala kommun för flytt av transformatorstation till avsedd plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning



Figur 11– Fastighetsregleringar inom planområdet.

Detaljplanen tillsammans med trafik-utredningen för Vadstenavägen leder till fastighetsbildningsåtgärder.

Del av fastigheterna Linden 2, 3, 4, 6 regleras till Linden 5 som blir den nya handels-fastigheten. Resterande kvartersmark bildar en egen fastighet. Förslagsvis regleras del av Linden 4, 7, 8 till Linden 6. För parkerings-garaget inrättas en gemensamhetsanläggning för de ingående fastigheterna i kvarteret.

Övriga delar av fastigheterna inom planområdet, det vill säga del av Linden 3, 7, 8 som utgör allmän platsmark regleras till Innerstaden 1:331.

Plats för transformatorstation ska upplåtas med ledningsrätt till förmån för Vattenfall på Linden 6.

Mark inom områden markerade med x på plankartan ska upplåtas med servitut till förmån för den kommunala gatufastigheten.

Markupplåtelse för bullerskydd på Linden 5, ska säkras genom att ett servitut bildas till förmån för Linden 6. Servitutet ska bildas i samband med bildande av handelsfastigheten.

Motala kommun ansöker om fastighetsbildningsåtgärder hos Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsplan

Finns inte inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Coop Utvecklingsfastigheter AB bekostar planarbetet och därtill hörande utredningar. Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

Vattenfall bekostar flytt av transformatorstation.

Motala kommunen bekostar:

- upprättande av gestaltungsprinciper/-program,
- åtgärder inom allmän platsmark,
- rivning inom planområdet.

Kommunstyrelsen har upprättat en exploateringskalkyl för området.

Gång- och cykelvägar	3500 kkr
Rivning	1500 kkr
Plankostnad, utredningar, lantmäteri	230 kkr
Fastighetsförsäljning	11000 kkr

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

MUR(Markteknisk undersökningsrapport)/Miljöteknik Kv Linden, Motala. Tyréns. 2014-02-26

MUR(Markteknisk undersökningsrapport)/Geoteknik Kv Linden, Motala. Tyréns. 2014-01-17

Utredning Vadstenavägen, delen Prästgatan-Platensgatan/Göta kanal. Sweco. 2014-04-14

Trafikbulerutredning kv- Linden Motala. ÅF-Infrastructure AB 2014-11-17.

Porgasprovtagning avseende klorerade kolväten. Rapport diarieförd som 2015-MHK0466-3.

Trafikåtgärder som utretts och föreslås:

- Uträtning av gc-väg längs Vadstenavägen (eventuell stödmur).
- Vänsterkanalisering av trafik från öster i korsningen Östermalmsgatan/Källgatan.
- Åtgärder på Källgatan enligt sektionsskiss.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har upprättas av Tyréns genom Linnéa Zenkert och Anna Maria Häggblom på uppdrag av KF Fastigheter Exploatering AB (senare Coop Utvecklingsfastigheter AB) i samverkan med Motala kommun.

Samarbetspart är Kommunledningsförvaltningen/Samhällsbyggnad, Motala kommun genom planeringsarkitekt Lena Petersson Forsberg i samråd med Rolf Persson, mark- och exploateringsingenjör och övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Lena Petersson Forsberg
Planeringsarkitekt/ Ansvarig handläggare