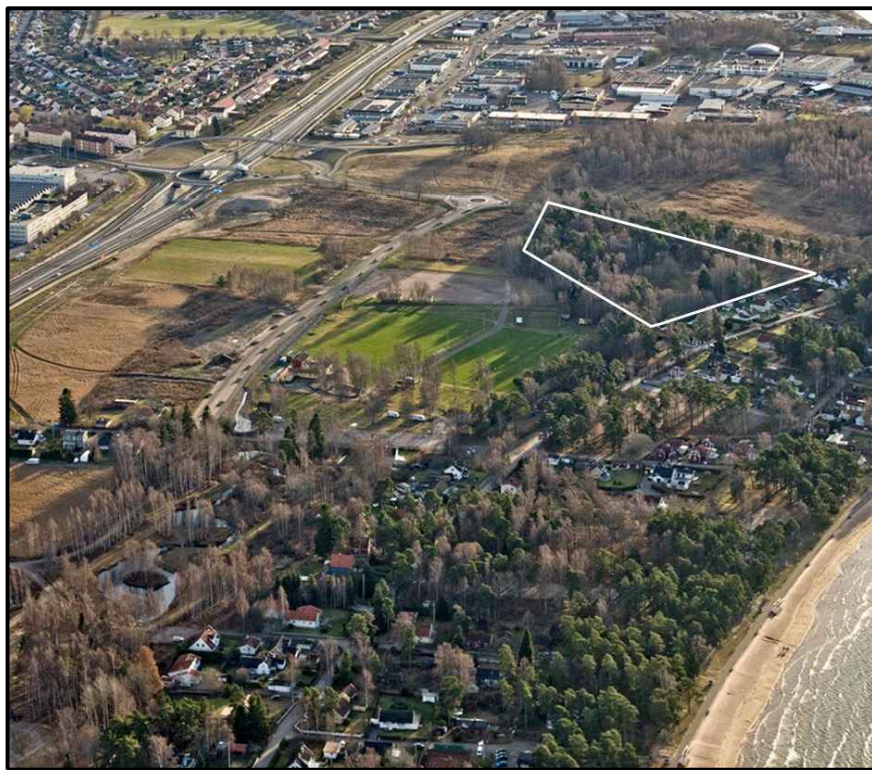




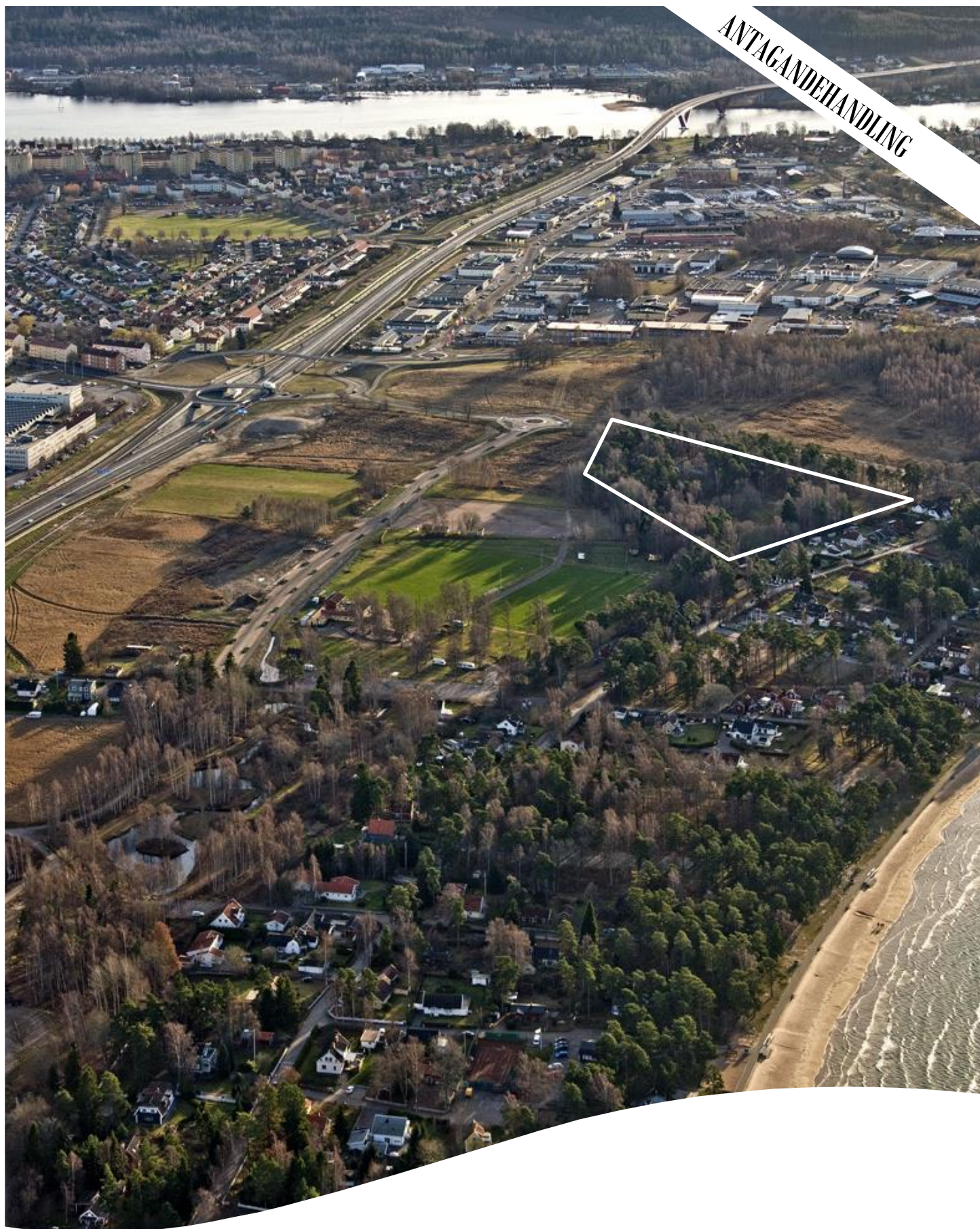
Plankarta skala 1:1000 (A1)

Grundkartans	beteckningar
	Traktkörns
	Kvartersgröns
	Fastighetsgröns
	Allmän byggnad
	Bostadshus
	Görage, logertält
	Skärmtak
	Staket
	Häck
	Väggkant, kantsten
	Sikt
	Stödmur
	Strandlinje
	Polygongpunkt
	Grönspunkt
	Trattarmön
	Kvartersnorm
	Fastighetsbeteckning
	Servitut, ledningsrätt
	Träd
	EI- eller telestelepo eller telepint
	EI- eller telestelep

— — — — — Föreslagen fastighetsgräns

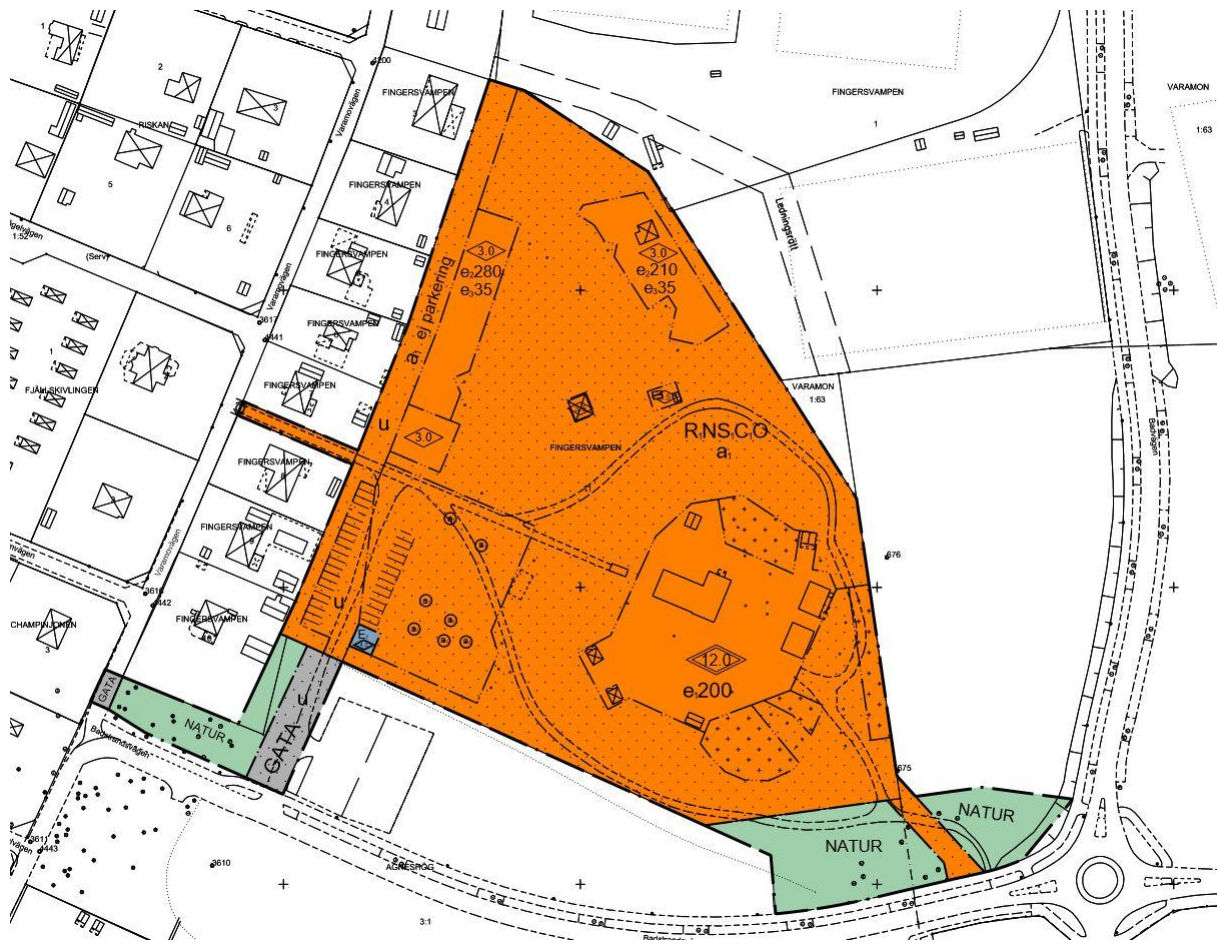


Motala kommun



Detaljplan för
Fingersvampen 11 m.fl, Varamon,
Motala kommun

664



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Lokaltrafik
	Naturområde

Kvartersmark

	Besöksanläggningar, ej idrotts- och sportanläggningar, friluftsliv och camping, förskola, centrum ej handel, tillfällig vistelse
	Tekniska anläggningar, transformatorstation

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får ej uppföras
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage. Högsta byggnadshöjd är 3.5 meter.
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e,200	Högst 200 kvadratmeter bruttoarea får utgöras av kontor
e,210	Högsta sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter
e,280	Högsta sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter
e,35	Högsta byggnadsarea per byggnad är 35 kvadratmeter

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart, stängsel

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

Mark och vegetation

Dagvatten ska i första hand omhändertas inom tomtmark, i andra hand fördröjas innan avledning till det allmänna dagvattennätet

ej parkering	Parkeringsplats får inte finnas
--------------	---------------------------------

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter
	Högsta totalhöjd i meter. Utsmyckning och tekniska anläggningar inräknas ej i totalhöjden inom Fingersvampen 11

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

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

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

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

Denna handling har utarbetats av kommunledningsförvaltningens samhällsbyggnadsenhet genom:

Emma Seidegren, planarkitekt

Telefon 0141-22 51 75

Beslut:

PMN beslut, samråd	2014-12-11
PMN beslut, granskning	2016-11-17
PMN beslut, antagande	2017-03-23
Laga kraft	2017-04-19

Upprättad 2017-04-19

Information

Detaljplanen har reviderats i omfattning efter samrådet då den tidigare även innehöll etablering av kommersiella och tursitorienterade verksamheter längs Badvägen samt en parkeringsplats och en cirkulationsplats i korsningen Badstrandsvägen/Vintergatan. Dessa delar kommer istället att tas med i en annan detaljplan som förväntas starta under 2017. Detaljplanen har även efter samrådet ändrat benämning från Östra Varamobaden etapp 2 till Detaljplan för Fingersvampen 11 m.fl.

PLANBESKRIVNING

Planprocess

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande (PBL 2010:900) detta på grund av att detaljplanen påbörjades innan nya plan- och bygglagen trädde i kraft, januari 2015.

Här är vi nu



Uppdrag	- plan- och miljönämnden ger samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att inleda program-/planarbete.
Program	- program som bestämmer detaljplanens inriktning och omfattning upprättas om så behövs. Samråd kring programmet genomförs.
Samråd	- förslag till detaljplan upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.
Mellan samråd och granskning	- inkomna synpunkter sammanställs. Detaljplanen bearbetas med hänsyn till inkomna synpunkter.
Granskning	- den bearbetade detaljplanen ställs ut för granskning. Möjlighet att lämna synpunkter bereds.
Antagande	- plan- och miljönämnden antar detaljplanen.
Laga kraft	- om ingen överklagar vinner detaljplanen laga kraft ca fyra veckor efter antagandet. Endast skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda kan ligga till grund för ett överklagande.

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning med förminskad plankarta, skala 1:2 000
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000
- Grundkarta och Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att inom Furulids-området möjliggöra utveckling av besöksanläggningar, friluftsliv och camping, förskola, m.m. Inom Furulids-området finns mycket värdefull vegetation.

Förenligt 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 anses därmed vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 3:e, 4:e och 5:e kapitel.

Riksintressen

Planförslaget berör tre riksintressen: riksintresset för rörligt friluftsliv, riksintresset för obruten kust samt riksintresset för höga objekt. Planförslagets bedöms vara förenligt med riksintressena. Planens konsekvenser beskrivs närmare under särskild rubrik.

Planområdet

Planområdet ligger i anslutning till riksväg 50. Området nås från Badstrandsvägen och Badvägen via trafikplats Storgatan. Planområdet upptar en yta av cirka 3,6 hektar (36 000 kvm).



Flygfotografi från norr

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Översiktsplan 2006, ÖP06, anges att Varamobaden är en viktig angelägenhet för hela kommunen. Norr om Badstrandsvägen anges användningen ”idrotts- och friluftsområde”. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens inriktning att stärka Varamobaden som besöksmål.

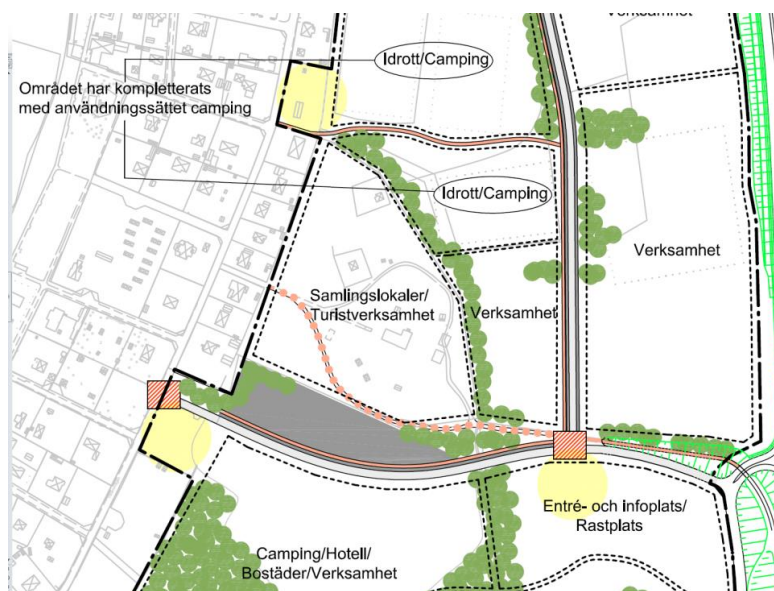
Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden gav 2014-03-20 ett positivt planbesked som syftade till att en ny detaljplan för området ska upprättas. Som underlag till planbeskedet utförde kommunen en

sammanställning av förutsättningarna i ”PM Begäran om ny detaljplan för Fingersvampen 11, Varamobaden, Motala”.

Program för planområdet

2010 godkändes ett detaljplaneprogram för området mellan Varamobaden och riksväg 50. För Fingersvampen 11 anges användningen samlingslokaler och turistverksamhet. Söder om Fingersvampen 11 anges som parkering med ca 120 platser. Badstrandsvägen, Badvägen och kvarteret söder om Badstrandsvägen har färdigställts i enlighet med programmet. Den nu aktuella detaljplanen innebär en fortsatt utbyggnad i enlighet med programmets inriktning.



*Utsnitt ur detaljplaneprogrammet
för Badstrandsvägen m.m.*

Gällande detaljplaner

Följande detaljplaner gäller inom planområdet:

Plannummer	Namn	År
SP 297 + ÄDP 30, 32	Kv. Fjällskivlingen m.fl.	1985
SP 298 + ÄDP 30, 32	Kv. Tvättsvampen m.fl.	1985
SP 299	Badstrandsvägen	1985
ÄDP 30	Marklovplikt för trädfällning	2008
ÄDP 32	Marklovplikt för trädfällning	2012

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 betydande miljöpåverkan som föranleder en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur



Furulid

Området kring Furulid är bevuxet med tallar med betydande inverkan på landskapsbilden. Varamobadens speciella karaktär utgörs till stor del av växtligheten, särskilt de större tallarna. Tallarna vid Furulid bidrar särskilt till områdets miljö genom läget på höjden intill infart till området. Vid utformningen av byggrätterna inom Furulid har hänsyn tagits till träd med särskild betydelse för områdets karaktär. Ett mindre antal av dessa kommer dock att behöva avverkas. Sammantaget bedöms inte exploateringen medföra oacceptabel påverkan på områdets miljövärden eller dess betydelse för karaktären.

Inom byggrätterna har avvägningen mellan vegetationens och exploaterings värden gjorts i planskedet. För övriga delar av Furulids-området föreslås i likhet med övriga Varamobaden, i syfte att trygga trädbeståndet, marklovplikt för trädfällning. Marklovplikten gäller inom hela Furulids-området för:

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

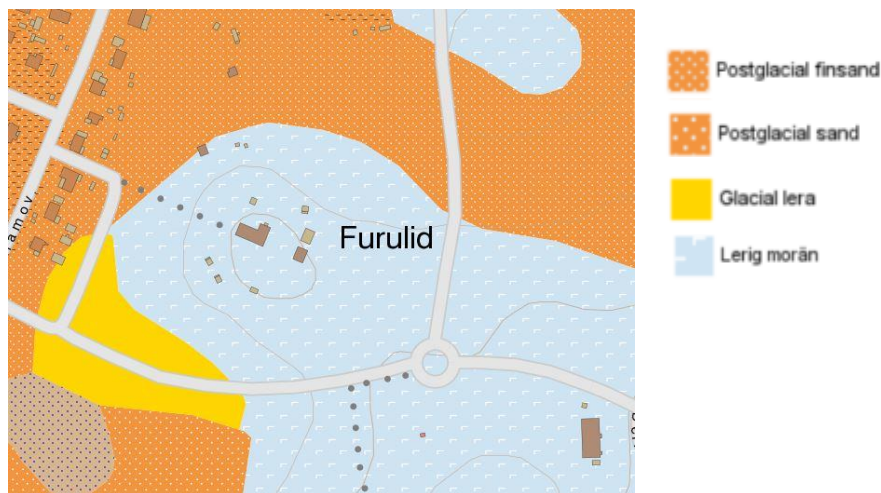
Regleringen innebär inte ett totalförbud mot trädfällning. Ett villkor för att bevilja marklov kan vara att det fällda trädet ersätts med nytt träd. Samråd i lovprövningen ska alltid ske med sakkunnig i kommunen.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena i området har undersökts översiktligt. Den geotekniska utredningen¹ ska läsas och tolkas av en fackman inom geoteknik och förstås i sitt sammanhang vid detaljplaneläggning. Fastighetsägarna ansvarar för de kompletterande geotekniska undersökningar som krävs vid detaljprojektering. Vilka undersökningar som krävs är beroende av typ av byggnader eller anläggningar som ska uppföras.

¹ WSP samhällsbyggnad, Varamon i Motala – översiktlig geoteknisk utredning, 2010

Planområdet är som lägst i norr och stiger mot söder. Furulids-området höjer sig något över omkringliggande område i övrigt. Området utgörs i huvudsak av lermorän täckt av ett cirka 0,5 meter tjockt mullager. Ytorna i norr består av silt, finsand och/eller sand, även här täckta av mullager. Ett parti av lera förekommer inom områdets västra del. Såväl silten, finsanden, sanden som lermoränen bedöms ha tillräcklig bärighet för grundläggning av både vägar, gator och enplans- och flervåningsbyggnader. Grundläggningen bedöms kunna utföras utan att grundförstärkningsåtgärder erfordras. Befintliga mulljordslager måste avlägsnas innan grundläggning kan utföras. Bärighet behöver kontrolleras inför byggandet av hus. Den bitvis siltiga jorden kan eventuellt ställa extra krav på schaktning och packning vid högt grundvatten eller fuktig väderlek. Grundvattenytan ligger genomgående ca 0,5 meter under markytan. Infiltrationskapaciteten inom silten, finsanden och lermoränen är sannolikt låg. För bebyggelse är det därför viktigt att tillse att avrinningskapaciteten blir tillräcklig. Lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms fungera med magasin utom i de lägre delarna där infiltrationskapaciteten är ytterligare begränsad av hög grundvattenytan.



Utsnitt ur SGU:s jordartskarta, © Sveriges geologiska undersökning

Förorenad Mark

Marken har inte tidigare brukats för något som föranleder misstanke om markföroreningar.

Radon

Uppmätt² radon i markluften medför att marken klassas som lågradonmark. Mätpunkten ligger relativt långt från planområdet och radonhalten kan variera inom korta avstånd. Inför val av grundläggningsmetod rekommenderas kompletterande mätning av markradon.

² WSP samhällsbyggnad, Varamon i Motala – översiktlig geoteknisk utredning, 2010

Risk för höga vattenstånd

Enligt SMHI:s statistik är den dimensionerande nivån för Vättern 89,54 m i RH1900. Marknivån vid planområdet lägsta del uppgår till 91.30 meter (RH1900). Någon risk för vattenstånd över denna nivå bedöms inte föreligga.

Fornlämningar

I närheten av planområdet finns flera forn- och kulturlämningar registrerade. Öster om området finns tre härdar och norr finns en boplatz med kulturlager från bronsåldern. Inom planområdet har Arkeologgruppen i Örebro AB genomfört en arkeologisk utredning, etapp 1 och 2. Utifrån utredningens resultat bedömer Länsstyrelsen att inga ytterligare undersökningar är nödvändiga inför exploatering. Om lämningar påträffas vid byggnation ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen meddelas.

Bebyggelseområden

Equeniakyrkan Motala har tagit fram en situationsplan och illustrationer som redovisar en önskvärd utveckling av Furulids-området och som ligger till grund för det nu aktuella planförslaget. Situationsplanen innehåller samlingslokal, café, uteservering förskola och stugor för uthyrning. En ny huvudbyggnad placeras på platsen för dagens samlingslokal. De öppna ytorna runt huvudbyggnaden nyttjas bl.a. som utemiljö till förskolan, de västra till parkering och uppställningsplats för husbilar och husvagnar och de norra för uthyrningsstugor och tältplatser. Byggnader och uppställningsplatser placeras med stor hänsyn till befintlig vegetation inom hela området. En precisering av tillåten markanvändning inom området med utgångspunkt från Boverkets allmänna råd följer under rubrik Föreslagen markanvändning inom Furulid.



Equmeniakyrkan Motalas förslag till situationsplan. Mats Dahlström Arkitekt SAR/MSA



*Idéskiss utveckling av samlingslokaler, café och camping. Fotomontage från parkeringen i väster.
Mats Dahlström Arkitekt SAR MSA*

Huvudbyggnaden placeras på höjden på samma plats som befintlig samlingslokal men med både högre och mer utbredd volym. Höjden utgör redan i dag av en glänta i vegetationen. Endast ett mindre antal karaktärsgivande träd behöver fällas för att möjliggöra projektet. Sett inifrån Furulid kommer huvudbyggnaden vara det dominerade inslaget i den bebyggda miljön. Hänsyn till befintlig vegetation har tagits i tillräckligt stor omfattning att projektet bedöms kunna förverkligas utan att områdets betydelse för Varamobadens karaktär påverkas på ett oacceptabelt sätt. Byggnaden får uppföras med högsta totalhöjd om 12.0 meter. Utsmyckningar och tekniska anläggningar inräknas ej i totalhöjden.

Föreslagen markanvändning inom Furulid

R₁: Besöksanläggningar, ej idrotts- och sportanläggningar

Till besöksanläggningar räknas museer, folkparker, religiösa byggnader och liknande verksamheter med kulturellt innehåll ingår. Inom området bedöms även lämpligt och lokalisera restauranger som vänder sig till besökare till området i stort. Med hänsyn till eventuella störningar, yt- och parkeringsbehov m.m. föreslås följande användningar, som vanligtvis ingår, inte att tillåtas inom Furulid: Idrottsplats, sporthall, ridhus och skjutbana samt större besöksanläggningar som exempelvis nöjesparker, konserthus, teatrar och mässhallar.

N: Friluftsliv och camping

Användningen Friluftsliv och camping tillämpas för områden för campingplatser med tillhörande verksamheter. Komplement till campingen, till exempel reception, restaurang, servicehus, parkering och lekplats ingår i användningen. Stugor för campingens verksamhet ingår i ändamålet i den omfattning som anges i planen. Stugorna kan inte styckas upp i flera mindre fastigheter för enskilt boende. Uthyrningsstugor föreslås uppföras inom den nordvästra delen av området. Stugornas byggnadsarea får ej överstiga 35 kvadratmeter och byggnadshöjden 3.0 - 3.5 meter. Beroende på storlekt tillåts cirka 15 stugor inom området.

S₁: Förskola

Det avskilda läget och naturmiljön bedöms kunna utformas till en trivsamt och lämplig förskolemiljö. Området föreslås få två infarter. En i väster som utgör huvudinfart och tar emot campinggäster och besökare till samlingslokalen. Den östra föreslås av trafiksäkerhetsskäl nyttjas endast för förskolans behov. Av trafiksäkerhetsskäl är det av största vikt att fortsätta studier av markdispositionen inom Furulid särskilt beaktar gång- och cykeltrafik inom fastigheten.

C₁: Centrum ej handel

I syfte att öka förutsättningarna för ekonomisk hållbarhet och etablering av för Varamobaden kompletterande verksamheter ger detaljplanen möjligheter att låta en begränsad del av Furulid nyttjas för Centrumändamål. Kontorisering av Varamobaden är ingen önskvärd utveckling varför centrumändamålet begränsas till 200 kvm nettoarea (golvyta). Handel bedöms av tillgänghets- och utrymmessjäl inte var lämpligt med hänsyn till övriga användningar inom området. Inom Centrumändamål ryms vanlig kontorsverksamhet, vård för människor och djur så som t.ex. tandläkare och djurmottagning samt serviceinrättningar så som frisörer m.m. Gemensamt för tillåtna Centrumverksamheter inom Furulid är liten varuhantering, personalgles, begränsad eller ingen utomhusverksamhet med lågt parkeringsbehov och liten omgivningspåverkan.

O: Tillfällig vistelse

Användningen tillfällig vistelse rymmer alla typer av tillfällig övernattning samt konferenslokaler.

Sammanfattning

	Tillåts	Tillåts ej
R₁: Besöksanläggningar, ej idrotts- och sportanläggningar	Religiösa byggnader Restauranger Servicehus Garage Parkering Lekplats	Idrotts- och sportanläggningar Sporthall Ridhus Skjutbana Nöjespark Konserthus, teater Mässhall, muser
S₁: Förskola	Förskola	Skola Gymnasieskola
N: Friluftsliv och camping	Ytor för tält, husbilar och husvagnar Uthyrningsstugor Servicehus Parkering Lekplats	
C₁: Centrum ej handel	Upp till 200 kvm bruttoarea Tandläkare Djurmottagning Frisör Kontor	Ej över 200 kvm nettoarea Ej Handel
O: Tillfällig vistelse	Hotell Konferenslokaler	

Tillgänglighet

Ute- och inomhusmiljön ska uppfylla bestämmelserna i Plan- och bygglagen och beskrivningarna i Boverkets Byggregler, BBR. För utemiljön gäller bland annat att parkeringsytor och andra ytor där allmänheten har tillträde endast får ha en begränsad lutning och vara lätta att orientera sig på. Handikapparkeringar ska finnas i anslutning till entréer, etc.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras inte av någon kollektivtrafik. Tätortstrafikens ringlinje med trafik tidig morgon och sen kväll trafikerar Vintergatan cirka 250 meter söder om planområdet. En av tätortstrafikens stomlinjer med trafik dagtid trafikerar Luxorgatan cirka 300 meter öster om planområdet.

Parkering, utfarter

Parkering ska i första hand tillgodoses inom den egna fastigheten. Exploatören dimensionerar parkeringar efter eget parkeringsbehov. Antalet parkeringar får inte underskrida det som anges i kommunens parkeringsriktlinjer om inte annat parkeringsbehov kan redovisas och motiveras i en särskild utredning. Parkeringsbehovet redovisas i samband med bygglovprövning.

Störningar

Furulids-området föreslås inrymma olika besöksanläggningar, camping, förskola, centrum och tillfällig vistelse. Med anledning av närheten till befintliga bostäder och risken för störningar tillåts inte idrotts- och sportanläggningar. Den samlade bedömningen är att planförslaget inte bedöms ge upphov till oacceptabla störningar eller risker.

Vägtrafikbuller

Detaljplanen innebär en möjlighet att bygga förskola inom Fingersvampen 11. I Boverkets rapport 2015:8 – *Gör plats för barn och unga*, uttalas inga vägledande ljudnivåer för förskolemiljöer. I Rapporten presenteras Region Skånes vägledning för ljud- och luftkvaliteter på skolgårdar. I vägledningen anges att: *”På skolgårdar eller förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytor ska ha högst 55 dBA”*.

I dag bedöms trafikmängderna på Badvägen och Badstrandsvägen vara så låg att risken för att ljudnivån vid en eventuell förskola ska överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå kan uteslutas. I princip all trafik avvecklas vid cirkulationsplatsen som är infarten till Mc Donalds. Avståndet mellan cirkulationsplatsen och den eventuella förskolans utemiljö uppgår till 100 meter.

I framtiden kommer flera trafikallstrande verksamheter att etableras längs både Badvägen och Badstrandsvägen. Större trafikmängder på Badstrandsvägen, väster om cirkulationen, kan väntas vissa sommandagar. Högtrafikflöden varma sommandagar utesluts i bedömningen då de äger rum relativt sällan och dessutom under en period då det troligen råder låg aktivitet vid en ev. förskola. Ökade ljudnivåer bedöms uppkomma genom ökade trafikmängder på Badstrandsvägen öster om cirkulationen och på Badvägen.

Några uppskattningar av framtida trafikmängder på Badvägen och Badstrandsvägen har inte gjorts. Detta för att det är svårt att analysera trafikmängder när det råder osäkerhet kring

etableringar i Östra Varamobaden. Skulle det i framtiden tillkomma en trafikstrand etablering så kommer krav ställas på hänsyn till befintliga känsliga miljöer och åtgärder i form av bullerplank kan då vara en möjlig lösning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns sedan tidigare indraget på kvartersmarken.

Dagvatten

I enlighet med kommunens dagvattenpolicy ska i första hand dagvatten omhändertas inom tomtmark, i andra hand fördröjas innan avledning till det allmänna dagvattennätet.

Infiltrationskapaciteten bedöms vara begränsad med anledning av förekommande jordar.

Infiltrations och fördröjningsmöjligheterna begränsas ytterligare i de lägre delarna av området av hög grundvattenyta. Trots begränsningarna bedöms det, med anledning av tillgången till obebyggda ytor, finnas goda möjligheter att tillskapa platser för infiltration och magasinering inom området.



Lågområde i planområdets norra del. Möjlig yta för dagvattenhantering.

Avfall

Kommunen ansvarar för hämtning av avfall. Källseparering bör eftersträvas. För omhändertagande av avfall gäller kommunens föreskrifter om avfallshantering. Plats för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiska mängd avfall som genereras inom området. För hämtningsfordon som ska samla in avfallet i anslutning till utsorteringsplatsen ska tillräckligt utrymme finnas. Mer information finns att läsa i handbok för avfallsutrymmen utgiven av Avfall Sverige.

E1

Vattenfall Eldistribution AB är ledningsägare och har markförlagda allmänna ledningar längs Badvägen och Badstrandsvägen.

Mark har reserverats i plankartan för en ny transformatorstation (Teknisk anläggning, transformatorstation E1). Samhällsbyggnadsenheten föreslår att den nya transformatorstationen får ett utseende anpassat till området. Eftersom transformatorstationen står på kvartersmark är det upp till fastighetsägaren att besluta om att upplåta mark innan bygglovsprövningen samt ansöka om ledningsrätt.

Data- och telekommunikation

Befintliga kommunala tomrör och fiber i Badvägen kan nu upplåtas till olika operatörer.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Landskapsbild

Höjden vid Furulid beaktas i planförslaget. Föreslagen exploatering inom Furulid bedöms medföra liten eller ingen påverkan på landskapsbilden.

Riksintressen

Vätterns kustområden, och därmed stora delar av Motala tätort, är av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Inom intresseområdet ska tillgängligheten till stränder och vattenområden, liksom upplevelsemässiga kvaliteter, särskilt beaktas. Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset.

Vätterns kustområde är av riksintresse för obruten kust. Inom intresseområdet får ingrepp inte komma till stånd som påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. I miljöbalkens bestämmelser anges att riksintresset inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Planområdet ligger också inom riksintresse för totalförsvaret, influensområde för luftrum, stoppområde för höga objekt. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Detaljplanen bedöms inte överskrida miljökvalitetsnormer för luft och vatten. Områdets system för dagvattenhantering har studerats med hänsyn till att inte påverka Vätterns miljökvalitetsnorm.

Samlad bedömning

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

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet genomförs enligt reglerna för normalt planförfarande (Plan- och bygglagen 2010:900). Plan- och genomförandeprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan (PMN = Plan och miljönämnden).

Beslut om samråd i PMN	11 dec 2014
Samrådstid	13 jan – 23 feb 2015
Beslut om granskning i PMN	17 november 2016
Granskningstid	28 november – 27 december 2016
Antagande i PMN	23 mars 2017

Laga kraft, om planen ej överklagas ca 4 veckor efter antagande

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen upprättas av kommunen.

Allmän plats

Motala kommun är huvudman för allmän plats och det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet. Kommunen projekterar, bygger/iordningsställer parkering och naturområden samt övriga anläggningar som enligt detaljplanen ska finnas på den allmänna platsmarken.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark. All behövligt ledningsarbete på kvartersmark eller förbindelsepunkt respektive serviceanslutning ansvarar fastighetsägaren för.

Fastighetsägaren ansvarar också för dagvatten inom den egna fastigheten, läs mer under ”Dagvattenhantering”.

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

Avtal

Rätten för vissa ledningsägare att lägga allmännyttiga ledningar i kommunens mark regleras i markupplåtelseavtal. För Vattenfall AB Värme gäller Markavtal för fjärrvärme, tecknat i maj 2003. För Telia Skanovas ledningar gäller överenskommelse, tecknad i november 1963 med dåvarande Televerket.

Om dessa ledningsägare avser lägga nya ledningar inom kommunägd mark sker upplåtelse enligt markavtalen. Grävtillstånd ska sökas skriftligen minst tre veckor före planerad start. Respektive bolag har skyldighet att till kommunen överlämna digitalt material som visar tillkommande ledningars sträckning.

T.o.m. 2010-12-31 har även funnits ett avtal med Vattenfall Eldistribution AB om markupplåtelse för eldistributionsanläggningar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsbildning

Motala kommun ansöker om fastighetsbildning för att:

- genomföra fastighetsreglering mellan Fingersvampen 11 och Agneshög 3:1
- genomföra fastighetsreglering mellan Fingersvampen 10 och Agneshög 3:1

Om avstyckning inom Fingersvampen 11 aktualiseras kan t.ex. parkering och utfarter komma att utgöra gemensamhetsanläggningar. Vid en eventuell fastighetsbildning avgörs frågan av Lantmäterimyndigheten genom en lämplighetsbedömning.

Servitut och rättigheter

Längs Fingersvampen 11 västra fastighetsgräns finns nedgrävda ledningar för allmänna ändamål samt ett öppet dike. Marken där ledningarna ligger reserveras i detaljplanen genom ett u-område vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordiska allmännyttiga ledningar. Ett u-område samt byggrätt skapas även inom fastigheten där Vattenfall Eldistribution avser anlägga en ny transformatorstation. Varje ledningsägare ansvarar för att säkerställa ledningarnas läge genom lämplig rättighet samt bekostar den.

Motala kommun ansöker om samt bekostar ledningsrätt avseende de kommunala vatten- och avloppsledningarna. Ledningsrätten kan inte omfatta öppna diken vilket gör att ett separat avtalsservitut måste tecknas mellan Motala kommun och fastighetsägaren till Fingersvampen 11. Villkor i både ledningsrätt och avtalsservitut ska vara att ingen ersättning för markintrånget ska utgå men i de fall arbeten ska utföras på ledningarna ska ledningsägaren återställa marken på egen bekostnad.

Konsekvenser för fastighetsindelning

A: Fingersvampen 10

195 kvm förs till Agneshög 3:1 (område A)

B: Fingersvampen 11

Genom fastighetsreglering förs 15 kvm från Agneshög 3:1 (område C), 46 kvm från Varamon 1:68 (område D) och 296 kvm från Innerstaden 1:336 (område E) till Fingersvampen 11. Syftet med fastighetsbildningen är att anlägga infart till Fingersvampen 11 från Badstrandsvägen över den egna fastigheten. Fastigheten föreslås få utfartsförbud mot Varamovägen.

C: Agneshög 3:1

Erhåller 195 kvm från Fingersvampen 10 (område A)

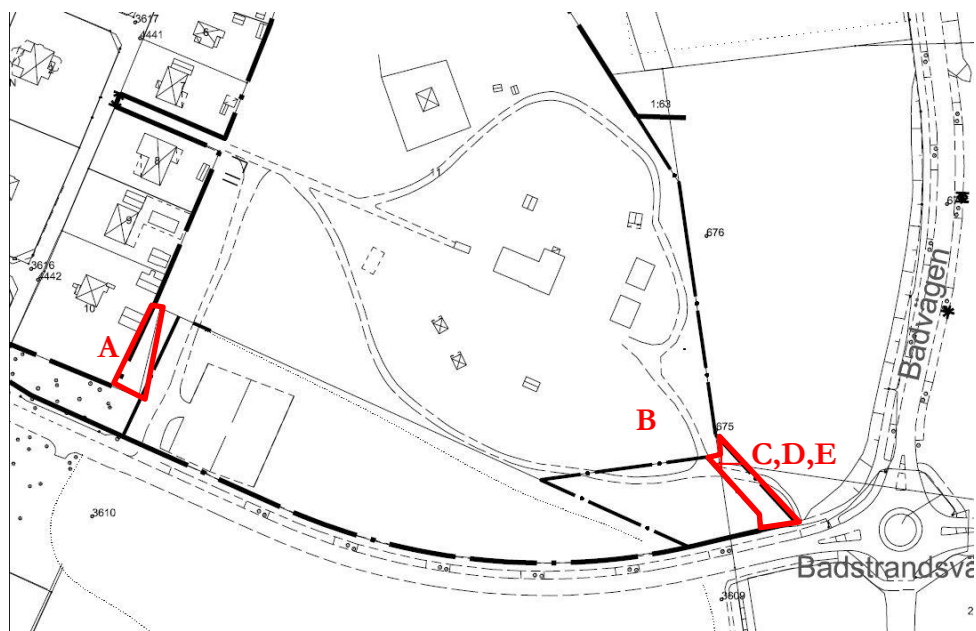
15 kvm förs till Fingersvampen 11 (område C)

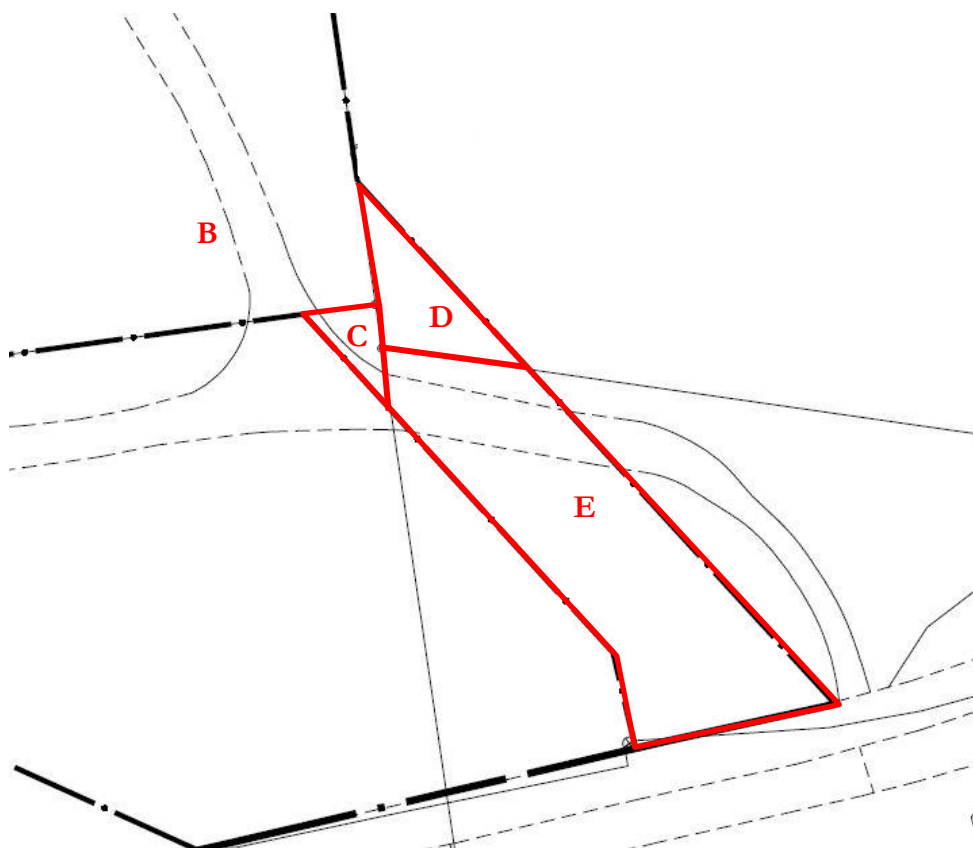
D: Varamon 1:68

46 kvm förs till Fingersvampen 11 (område D)

E: Innerstaden 1:336

296 kvm förs till Fingersvampen 11 (område E)





EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Avtal har träffats mellan Motala kommun och Equmeniakyrkan Motala om upprättande av detaljplan och kostnaderna för detta. Ingen ytterligare avgift för planläggning kommer att tas ut vid debitering av avgifter för bygglov. Ett avtal kommer att träffas mellan Motala kommun och Equmeniakyrkan Motala, som reglerar kostnaderna för fastighetsbildning och markförvärv i anslutning till den nu föreslagna östra infarten, inför detaljplanens antagande.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Motala kommun är huvudman för vatten- och avloppsnätet i planområdet och i omgivande områden. Motala kommun svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Motala kommun ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats.

Inom Fingersvampen 11 finns en dagvattenledning samt ett öppet dike. Lämplig rättighet ska bildas för att säkerställa placeringen av dessa. Detaljplanen reserverar marken för ändamålet genom ett u-område. Parkering kommer kunna anläggas inom ledningsrättens område. Ledningsägaren bekostar ledningsrätten.

El

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för det elnät som finns i omgivningen och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. För att försörja planområdet behövs en transformatorstation lokaliseras inne på fastigheten Fingersvampen 1. Ett område är reserverat för detta i detaljplanen. Den nya transformatorstationen är nödvändig för att kunna försörja området med el efter framtida utbyggnad.

Tele

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

Fiber

Ägaren av fiberledning svarar för drift och underhåll av dessa fram till anvisad anslutningspunkt.

Avfall

För omhändertagande av avfall gäller kommunens föreskrifter om avfallshantering. Motala kommun ansvarar för sophämtning efter anmälan av fastighetsägaren.

Tekniska utredningar

Följande utredningar ligger till grund för detaljplanen:

Arkeologgruppen Örebro AB, Arkeologisk undersökning, 2014

WSP samhällsbyggnad, *Varamon i Motala – Översiktlig geoteknisk utredning*, 2010-01-27

White Arkitekter, *Gestaltningssprogram Varamobaden*, utkast 2014-06-26

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats av Kommunledningsförvaltningen/Samhällsbyggnad, Motala kommun genom planarkitekt Emma Seidegren i samråd med mark- och exploateringsingenjör Cecilia Ågren samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Emma Seidegren

Planarkitekt