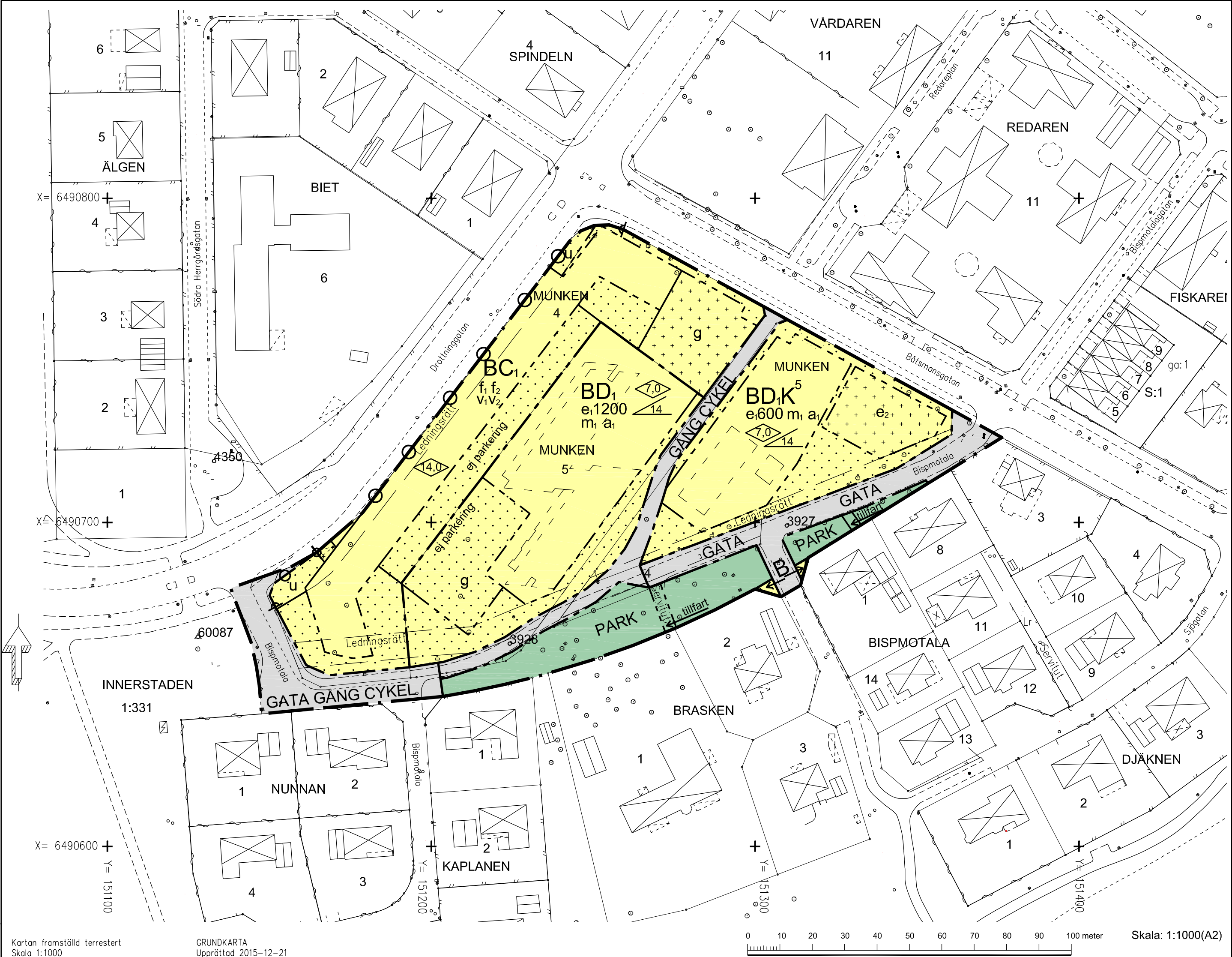




Kartan framställd terestert
Skala 1:1000
Måtklass II
Koordinatsystem plan SWEREF 99 15 00
höjd RH 2000
Format A2

GRUNDKARTA
Upprättad 2015–12–21
Lantmäterienheten, Motala kommun

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 allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- GATA: Gata
- GATA GANG CYKEL: Gata med gång- och cykelbana
- GANG CYKEL: Gång- och cykeltrafik
- PARK: Park

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B: Bostäder
- BC: Bostäder och centrum, centrumverksamhet ska vara icke-störande och tillåts endast i bottenplan
- BD: Bostäder och vårdboende
- BDK: Bostäder, vårdboende och kontor

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (4 kap 5 § punkt 3)

tillfart Körbar anslutning till angränsande bostadsfastighet (PBL 4 kap 10 §)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

Begränsningar av markens bebyggande

- Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad, väderskydd och plank med en totalhöjd av högst 4,5 meter. Komplementbyggnad får inte uppföras närmare fastighetsgräns än 1,0 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter inom markerad byggrätt (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Högst hälften av ytan får bebyggas (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

Markens anordnande

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas inom egen fastighet (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

- ej parkering: Parkering får inte anordnas (PBL 4 kap 13 § punkt 3)
- Utfartsförbud
- Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)

Placering, utformning, utförande

- f₁: Bebyggelse ska utföras som sammanbyggda hus (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₂: Bebyggelsen ska delas in i visuellt tydliga enheter, max 40 meter långa (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- m₁: Om bebyggelse för bostäder eller vårdboende uppförs innan bebyggelse inom fastigheten Munken 4 uppförs enligt detaljplanen, ska störningsskydd ordnas, som säkerställer att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostäder ej överskrids. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
- v₁: Om fasadliv mot Drottninggatan placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter utan loftgång mellan bostadsrum och fasadliv gäller: Fönster till bostadsrum i bottenvåningen mot Drottninggatan ska placeras med underkant minst 1,7 meter över angränsande trottoar mot Drottninggatan (PBL 4 kap 11 § punkt 3)
- v₂: Balkonger får ej kräva ut över fastighetsgräns (PBL 4 kap 11 § punkt 3)

- Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Största taklutning i grader (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

- a: Bygglöv för bostäder och vårdboende får inte ges förrän bebyggelse inom Munken 4 alternativt störningsskydd uppförts. (PBL 4 kap 18 § första stycket 2-4)
- g: Område som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- u: Område som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer
Bebyggelse under konstruktion



- | | | |
|---|---|--------------------------|
| Till planen hör: | Miljökonsekvensbeskrivning | Utlåtande |
| ☐ Planprogram | ☒ Fastighetsförteckning | ☐ |
| ☒ Planbeskrivning | ☐ Samrådsredogörelse | ☐ |
| ☒ Genomförandebeskrivning | ☐ Illustrationskarta | ☐ |

Detaljplan för

ANTAGANDEHANDLING

Kv. Munken mm, Bispmotala

Motala kommun	Östergötlands Län	Beslutsdatum	Instans
		Samråd	
		2016-02-18	PMN
Kommunledningsförvaltningen/Samhällsbyggnadsenheten		Antagande	
		2016-06-16	PMN
Upprättad 2016-06-02		Laga kraft	
		2016-07-11	
Josefine Svensson Planarkitekt	Motala kommun	659	



Detaljplan för
Kv. Munken mm, Bispmotala, Motala kommun

659

PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER



OBS EJ SKALENLIG

PLANBESTÄMMELSER

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

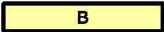
Gränser

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

	Gata
	Gata med gång- och cykelbana
	Gång- och cykeltrafik
	Park

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

	Bostäder
	Bostäder och centrum, centrumverksamhet ska vara ickestörande och tillåts endast i bottenplan
	Bostäder och vårdboende
	Bostäder, vårdboende och kontor

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (4 kap 5 § punkt 3)

tillfart Körbar anslutning till angränsande bostadsfastighet (PBL 4 kap 10 §)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

Begränsningar av markens bebyggande

	Marken får inte förseas med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad, väderskydd och plank med en totalhöjd av högst 4,5 meter. Komplementbyggnad får inte uppföras närmare fastighetsgräns än 1,0 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
e ₀₀	Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter inom markerad byggrätt (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e ₂	Högst hälften av ytan får bebyggas (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

Markens anordnande

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas inom egen fastighet (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

ej parkering Parkering får inte anordnas (PBL 4 kap 13 § punkt 3)

	Utfartsförbud
	Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)

Placering, utformning, utförande

f ₁	Bebyggelse ska utföras som sammanbyggda hus (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f ₂	Bebyggelsen ska delas in i visuellt tydliga enheter, max 40 meter långa (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
m ₁	Om bebyggelse för bostäder eller vårdboende uppförs innan bebyggelse inom fastigheten Munken 4 uppförs enligt detaljplanen, ska störningsskydd ordnas, som säkerställer att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostäder ej överskrids. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
v ₁	Om fasadliv mot Drottninggatan placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter utan loftgång mellan bostadsrum och fasadliv gäller: Fönster till bostadsrum i bottenvåningen mot Drottninggatan ska placeras med underkant minst 1,7 meter över angränsande trottoar mot Drottninggatan (PBL 4 kap 11 § punkt 3)
v ₂	Balkonger får ej kraga ut över fastighetsgräns (PBL 4 kap 11 § punkt 3)
	Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Största taklutning i grader (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

a ₁	Bygglov för bostäder och vårdboende får inte ges förrän bebyggelse inom Munken 4 alternativt störningsskydd uppförs. (PBL 4 kap 18 § första stycket 2-4)
g	Område som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap 18 § första stycket)
u	Område som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

 Bebyggelse under konstruktion

Denna handling har utarbetats av kommunledningsförvaltningens samhällsbyggnadsenhets handläggare, planarkitekt Josefine Svensson.

Josefine Svensson, planarkitekt

Telefon 0141-22 51 97

Beslut:

PMN beslut, samråd 2016-02-18

PMN beslut, antagande 2016-06-16

Laga kraft 2016-07-11

Upprättad 2016-05-31

PLANBESKRIVNING

PLANPROCESS

Planförfarande

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

Planprocess



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

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:1 000 med tillhörande bestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av kontor till hemtjänsten inom fastigheten Munken 5, i enlighet med ett hyreskontrakt tecknat mellan Motala kommun och Trygghetsbostäder i Motala AB.

Ett ytterligare syfte är att öka flexibiliteten, och därmed attraktiviteten på byggrätterna för bostad i kvarterets kanter (Munken 4). Detta för att öka möjligheterna att få till stånd bebyggelse med en karaktär som stämmer med översiktsplanens intentioner. Flexibiliteten ökas genom en förenklad form på byggrätten, möjlighet att bygga lite högre liksom i intilliggande kv. Vårdaren, samt genom att icke-störande centrumverksamhet möjliggörs i bottenplan.

I övrigt bekräftas befintlig användning bostad och även användningen vårdbostad möjliggörs i delar av planområdet.

Planen syftar också till att säkerställa en god sträckning för en cykelförbindelse genom kvarteret, att reda ut vissa fastighetsrättsliga frågor, samt att justera gränser mellan allmän plats och kvartersmark.

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.

PLANOMRÅDE

Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheterna Munken 4 och Munken 5 samt delar av Innerstaden 1:331 och är beläget i direkt anslutning till Baltzar von Platens solfjädersplans sydvästra kant. Planområdet avgränsas av Båtsmansgatan i nordost, Drottninggatan i nordväst, en del av Innerstaden 1:331 som utgörs av park i väster samt gatan Bispmotala i söder.



Planområdets läge i Motala

Areal

Planområdet omfattar ca 1,9 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

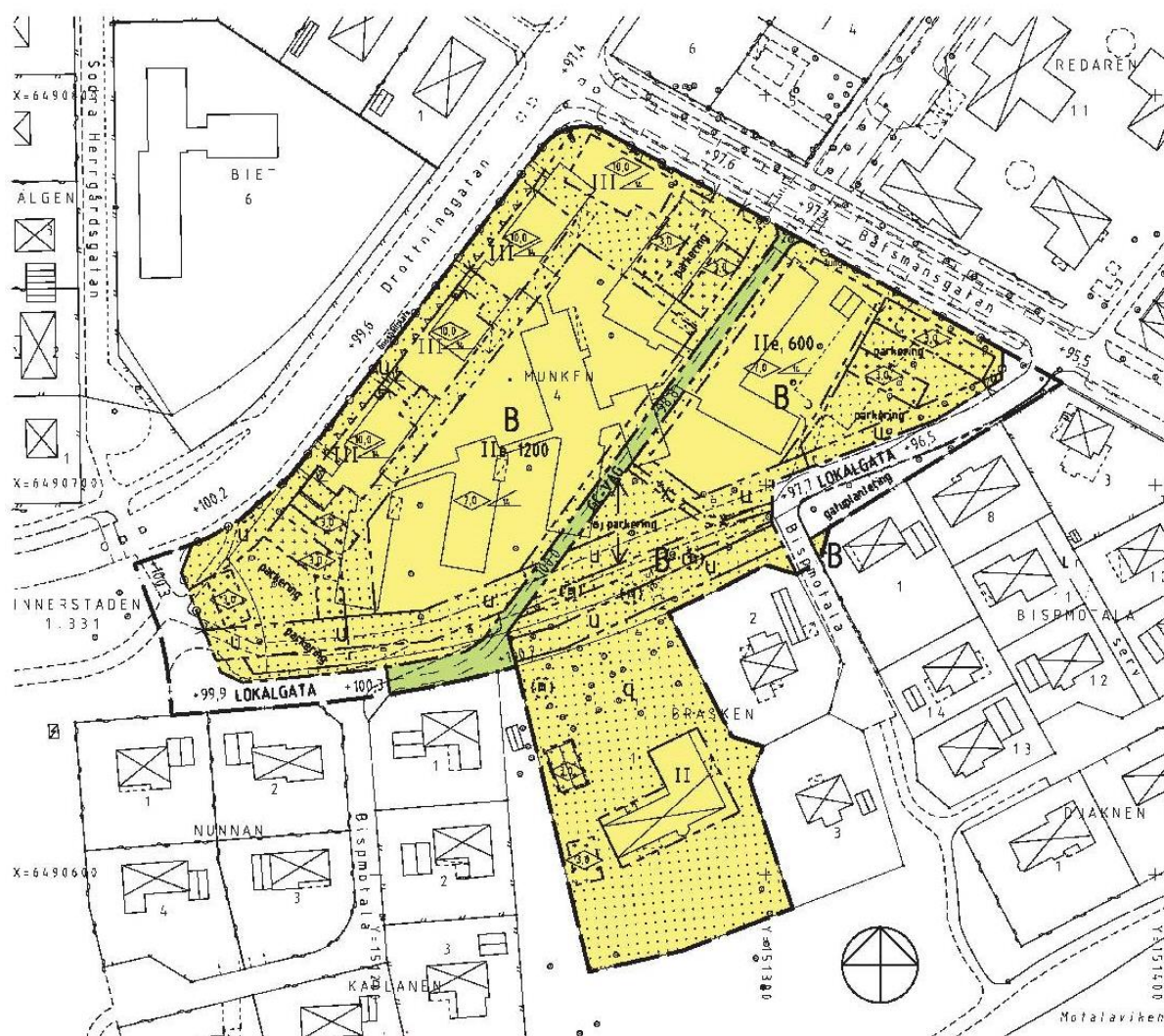
Översiktsplanen för Motala kommun, antagen av kommunfullmäktige 2006-05-22, har en tydlig förtätningsinriktning. Kvarteret Munken redovisas specifikt bland förslagen till ny bostadsbebyggelse. Bebyggelse ska vara av stadsmässig karaktär i två – fyra våningar.

Detaljplaner

Det aktuella området ingår i två gällande detaljplaner. Den ena är DP596, som vann laga kraft i september 2008 och omfattar hela kvarteret Munken, del av kvarteret Brasken (Bispmotala gård) och del av fastigheten Innerstaden 1:331. Den andra är DP647, del av kvarteret Vårdaren mm, som vann laga kraft i februari 2015, och innebär en förändring i kvarteret Munken i anslutning till Brasken 1 och 2. DP647 har genomförandetid som löper ut 2020-02-10. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger, om någon av de berörda fastighetsägarna motsätter sig det.

DP 596 anger användningen bostad för hela kvarteret Munken. Fastigheten är delad mitt itu av en smal remsa av fastigheten Innerstaden 1:331 som i plan anges som en gång-/cykelväg rakt genom kvarteret. Denna ska, efter anläggning, utgöra en fortsättning västerut på det cykelstråk genom Gamla Stan, som idag mynnar ut vid Båtsmansgatan på Redareplan.

Bostadsbebyggelsen får enligt DP 596 uppföras i tre våningar mot Drottninggatan i kanten på kvarteret, och i två våningar längre in i kvarteret. Det finns ingen undre gräns för byggnadshöjd.



Plankarta DP 596

DP 647 innebär ändringen att de två lokalgatudelarna i DP 596 kopplas ihop genom införande av bestämmelse om allmän platsmark dem emellan, i gränsen mot kvarteren Brasken 1 (Bispomotala gård) och Brasken 2. Detta syftar till en förändring av cykelstråkens dragning.

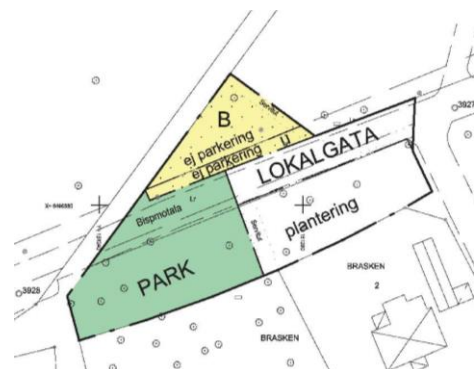


Illustration: Tidigare fastställd dragning och gång- och cykelvägar genom kv Munkén.



Illustration: Förslag till ny dragning av gång- och cykelvägen söder om Kv Munkén

Utsnitt från plankarta DP 647, samt illustrationer från DP 647

Detaljplaneprogram

Innan DP 596 påbörjades togs ett förslag till detaljplaneprogram för kvarteret Munken fram. Syftet med programmet var att i ett tidigt skede förankra den nya kvartersstrukturen och trafikföringen i området med cykelvägen och ny tillfart från Drottninggatan.

Synpunkter som framfördes under programmets samråd var genomgående positiva till ny bostadsbebyggelse i kvarteret och till upplägget i stort. Länsstyrelsen påtalade dock behovet av arkeologisk undersökning med hänvisning bl a till andra äldre bosättningar i området och ifrågasatte vidare den föreslagna bebyggelsens skala. Erinran mot byggnader i fler våningar än tre, framfördes även av kommunens bygglovenhet.

Efter programsamrådet genomfördes därför en arkeologisk undersökning (Riksantikvarieämbetet, Rapport 2006:52) som kom att utvisa att detaljplaneläggningen kunde fortlöpa. Lämplig hushöjd i förhållande till befintlig bebyggelse och med hänsyn till terrängförhållandena, utreddes särskilt inför det egentliga arbetet med detaljplan 596.

Miljöbedömning

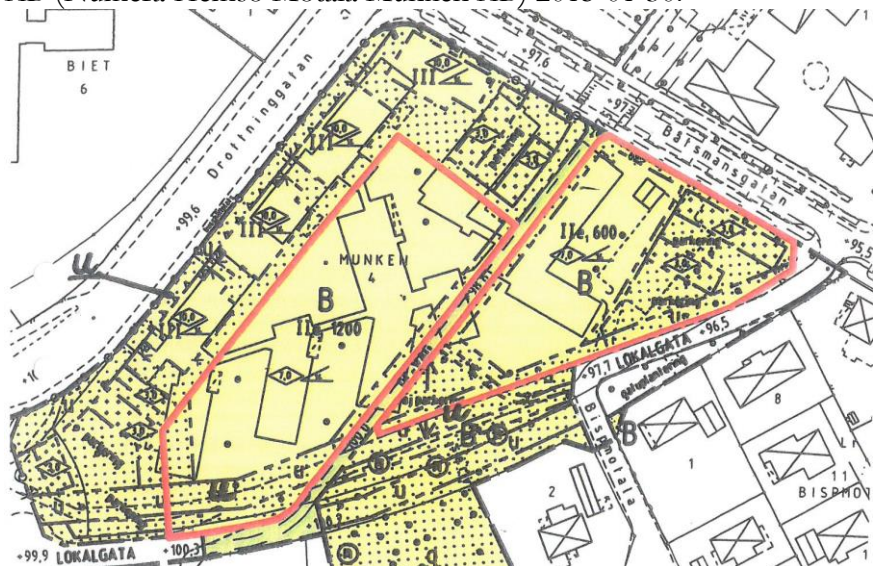
Konsekvenserna av detaljplanens genomförande beskrivs under särskild rubrik. Där konstateras att den nya detaljplanen varken bör medföra negativ påverkan på det berörda områdets miljövärden eller dess omgivningar eller på människors hälsa och säkerhet.

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

Kommunala beslut i övrigt

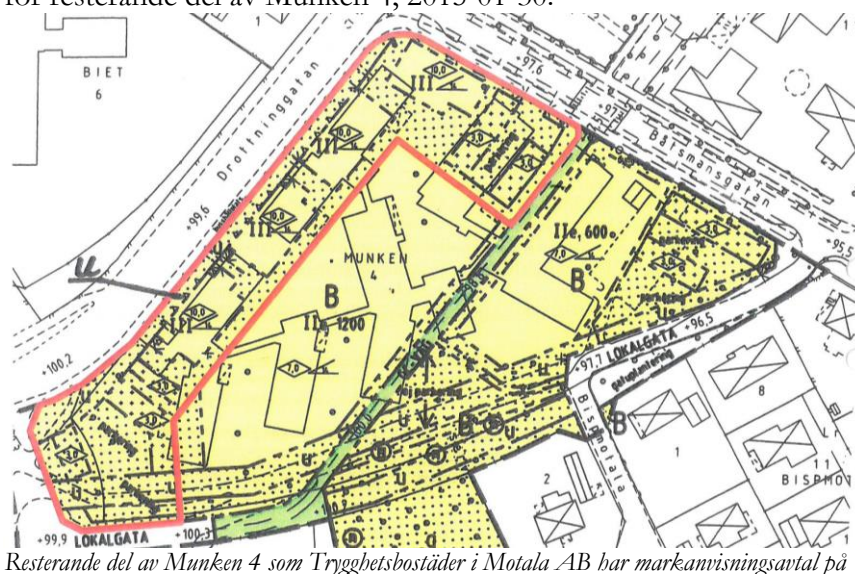
Plan- och miljönämnden beslutade 2015-06-11 § 105 att nämnden är beredd att medverka till att ny detaljplan upprättas.

Försäljning av fastigheten Munken 5 (tidigare del av Munken 4) till Trygghetsbostäder i Motala AB (Numera Hemsö Motala Munken AB) 2015-01-30.



Fastigheten Munken 5 som köpts av Trygghetsbostäder i Motala AB

Markanvisningsavtal med Trygghetsbostäder i Motala AB (Numera Hemsö Motala Munken AB) för resterande del av Munken 4, 2015-01-30.



Resterande del av Munken 4 som Trygghetsbostäder i Motala AB har markanvisningsavtal på

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är generellt plan, men sluttar svagt åt öster, i riktning mot Vättern. I västra änden är marknivån cirka 4 m högre än i östra änden, en lutning på i snitt 2 %.

Kvarteret är bevuxet med träd av mindre värde, sly och icke underhållna gräsytor. I sydvästra hörnet av planområdet står några medelstora pilar och ett kraftfullt bestånd av vingad benved. Dessa har ett visst värde och bör tas tillvara om exploatering sker på ett sätt då detta är möjligt. Ställda mot en exploatering är de dock inte så skyddsvärda att de kräver särskilt skydd i detaljplanen.

I samband med exploatering förväntas marknivån att justeras något kring ny bebyggelse, men områdets huvudsakliga topografiska karaktär, med den svaga sluttningen ner mot Vättern behålls.

Geotekniska förhållanden

I samband med att DP 596 togs fram utförde WSP Samhällsbyggnad i Östergötland, på uppdrag av HSB Östergötland, en geoteknisk utredning för grundläggning av bostadshus i Munken 4 i Motala. Följande rapporteras i denna utredning:

Inom de delar av området, där marken utgörs av gräsmatta består jorden överst av ca 0,3 m mulljord och där marken utgörs av belagda ytor består jorden överst av fyllnadsmaterial. I den västra delen av området förekommer under mulljorden och fyllningen huvudsakligen finsand med hög relativ fasthet ner till ca 3 m under markytan och där under av ca 2 m sand och siltig morän. Variationer i jordlagren förekommer dock. Exempelvis utgörs jorden i ett borrhål (nr 4) i sydöstra hörnet av mullhaltig finsand med mycket lös relativ fasthet ner till ca 3 m djup. I den östra delen av området förekommer under mulljorden och fyllningen ca 2 m halvfast siltig lera, vilande på siltig morän med hög relativ fasthet ner till ca 5 m djup.

I utredningen bedömdes den bebyggelse som föreslogs i DP 596 lämplig med avseende på geotekniska förutsättningar. Det har i samband med detta planarbete inte bedömts nödvändigt att utföra en ny geoteknisk undersökning, eftersom den endast innebär små skillnader i byggrätt. Detta bekräftas efter konsultation av Motala kommuns geoteknikkonsult Sweco, Jönköping, som menar att följer man de grundläggningsråd som fanns i WSPs rapport, fungerar även bebyggelse med den utökade belastning som tillkommer genom byggrätten som föreslås i denna plan. En grundundersökning får istället genomföras på markägares initiativ i samband med varje enskild ansökan om bygglov för uppförande av nytt bostadshus.

Förorenad Mark

Det finns ingen anledning att befara att marken inom planområdet skulle vara förorenad. De verksamheter som bedrivits på platsen bör utifrån känd kunskap inte ha gett upphov till markföroreningar. Delar av fastigheterna Munken 4 och 5 är dock uppfyllda och kvaliteten på massorna kan möjligen ifrågasättas. Den geotekniska undersökning som utfördes i samband med att DP 596 togs fram, visade dock inga tecken på detta. Skulle en eventuell förorening påträffas i samband med exploatering, ska arbetet omedelbart avbrytas och kommunens Miljö- och hälsoskyddsenhet kontaktas.

Radon

Inom den geotekniska utredningen som togs fram i samband med DP 596 utfördes markradonmätning i två punkter inom området. Mätresultaten visar att området klassas som lågradonmark, vilket innebär att inga radonskyddande åtgärder erfordras inom byggnaderna.

Risk för skred/höga vattenstånd

Enligt rapporten Översvämningskartering utmed Motala Ström från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap från 2014-01-31 föreligger ingen översvämningsrisk inom planområdet, varken för 100-års-regn, 200-års-regn eller beräknat högsta flöde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. I samband med det detaljplaneprogram som togs fram för kvarteret Munken 2006 gjorde Riksantikvarieämbetet en arkeologisk utredning (Dnr 421-2383-2006) med anledning av närheten till Bispmotala gård som varit en del av den medeltida byn Bispmotala. Utredningen visade att planområdet befinner sig precis norr om bygränsen och sannolikt användes som odlingsmark. Inga fynd gjordes som kunde knytas till Bispmotala by.

Bebyggelseområden

Bostäder

I dagsläget pågår byggande av 34 lägenheter i trygghetsboende och 6 lägenheter i LSS-boende i planområdets mittersta delar.

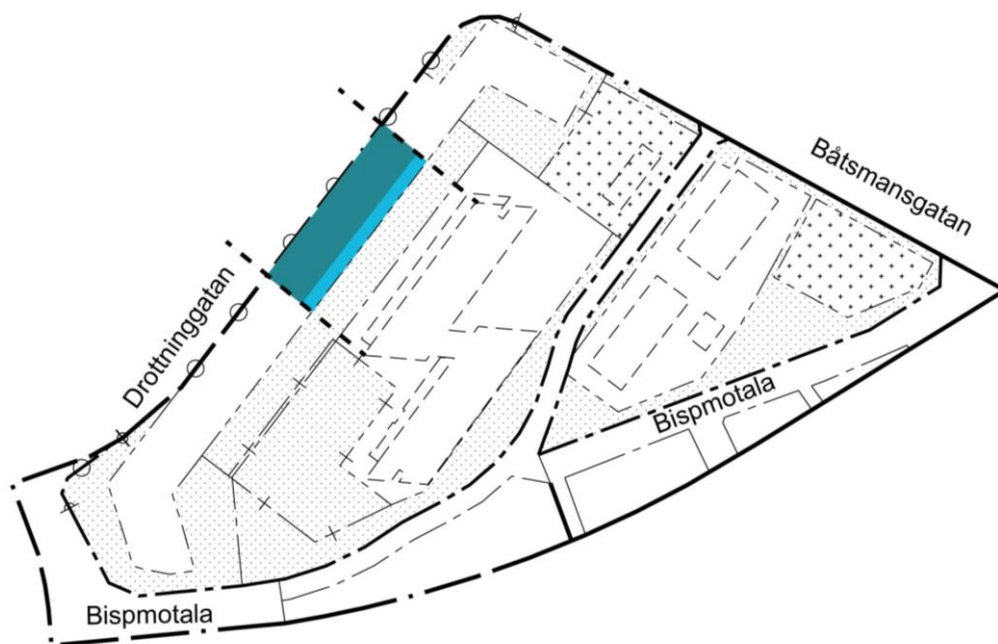


De byggnader som för närvarande uppförs inom Munken 5 (Trygghetsbostäderna i den stora cirkeln, och LSS-boendet i den lilla)
Illustration: Enter Arkitektur

Planförslaget bekräftar de byggrätter i DP 596 som medgett ovan nämnda bebyggelse, samt möjliggör även användningen vårdboende, D₁ i dessa delar av planområdet.

Planförslaget ger även byggrätt med användning bostäder, B, i kvarterets kanter mot Drottninggatan och Båtsmansgatan. Mot Drottninggatan och mot den del av Båtsmansgatan närmast korsningen med Drottninggatan ges byggrätt med en byggnadshöjd på max 14 meter, samma som tillåts i det intilliggande kvarteret Vårdaren. Mot resten av Båtsmansgatan ges byggrätt med byggnadshöjd på max 7 meter för bostadshus, en bekräftelse av DP 596. Byggrätterna för komplementbyggnad mot Båtsmansgatan förändras däremot en aning gentemot DP 596. Nu tillåts en totalhöjd på max 4,5 m jämfört med 3 m i DP 596. Både byggrätten för bostadshus och komplementbyggnader är lite friare vad gäller utformning och placering än i DP 596. Dessa förändringar i byggrätten ökar attraktiviteten och gynnar därmed etablering av nya bostäder i området.

Byggrätten närmast Drottninggatan är 14 m bred vilket ger ett visst spelrum för var en huskropp av normal bredd kan placeras inom den. I den del som ligger närmast Trygghetsboendet (se bild på nästa sida) är det dock önskvärt att bebyggelsen placeras så nära gatan som möjligt, så att avståndet mellan denna byggnad och Trygghetsboende blir så stort som möjligt, för att motverka insyn mellan lägenheterna.



Område inom byggrätten där byggnad bör placeras så nära kvartersgräns mot Drottninggatan som möjligt, för att ett så stort avstånd som möjligt ska erhållas mellan denna och trygghetsbostäderna.

Planförslagets flexibla byggrätter medför att viss parkering troligtvis behöver ske inom byggrätten för att klara Motala kommuns gällande riktlinjer för parkering. Se vidare under rubriken ***parkering***, sidan 17.

För att klara bullersituationen krävs det att bebyggelsen längs Drottninggatan placeras och utformas på så sätt att en sida som uppfyller bullerförordningens (2015:216) riktvärden kan åstadkommas in mot gården. Bestämmelsen *Bebyggelse ska utföras som sammanbyggda hus* har införts för att säkerställa detta. Se vidare under rubriken ***störningar***, sidan 18.

I syfte att minimera insyn från Drottninggatan införs följande bestämmelse: Om fasadliv mot Drottninggatan placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter utan loftgång mellan bostadsrum och fasadliv gäller: Fönster till bostadsrum i bottenvåningen mot Drottninggatan ska placeras med underkant minst 1,7 meter över angränsande trottoar mot Drottninggatan.

Kring planområdet består bebyggelsen framför allt av bostäder. I söder och väster främst i form av villor, samt i norr och öster främst av flerfamiljshus med bostads- och hyresrätter.

Arbetsplatser/övrig bebyggelse

I den sydöstra delen av kvarteret möjliggörs utöver bostadsanvändningen även kontor, K. Där kommer de kontorslokaler för hemtjänsten som initierat detta planarbete att lokaliseras, och därmed utgöra arbetsplatser i området. Likaså det Trygghetsboende och LSS-boende som nu byggs utgör arbetsplatser. Om en etablering av vårdboende sker utgör även detta arbetsplatser i området.

I nordvästra delen av kvarteret, det vill säga i byggrätten mot Drottninggatan och del av Båtsmansgatan, möjliggörs utöver bostäder även centrumverksamhet i bottenplan, C₁. Verksamheten ska vara av icke-störande karaktär, såsom samlingslokal, kulturverksamhet och

småskalig handel och service. Denna möjlighet ökar planens flexibilitet. Om en sådan etablering sker kan detaljplanen bidra till att öka utbudet av arbetsplatser i området, om än i liten skala.

Service

Planområdet ligger ca 700 m från Motala centrum med god tillgång till både kommersiell och offentlig service.

Fem förskolor och tre grundskolor finns inom 1 km avstånd från planområdet. Till stadens båda gymnasieskolor är avståndet cirka 2 km.

Planförslaget innebär att hemtjänsten kan få välbehövda och ändamålsenliga lokaler till att bedriva sin verksamhet, vilket förbättrar hemtjänstservicen för Motala. Planförslaget möjliggör även en utökad lokal service genom bestämmelsen om att centrumverksamhet tillåts i bottenplan i byggrätten mot Drottninggatan.

Tillgänglighet

Marken inom kvarteret är relativt plan, varför goda förutsättningar finns att tillgodose tillgängligheten. Entréer och passager/ramper ska placeras så att det är lätt att nå gården. Handikapparkeringar ska kunna anordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig entré.

Byggnadskultur och gestaltning

Kvarteret Munken utgör det sista kvarteret västerut längs Drottninggatan, innan man når RV50 och Motalabrons norra fäste. Kvarteret utgör även den västra fonden av von Platens solfjädersplan. Bebyggelsen som omger kvarteret har tillkommit under olika decennier och skiljer sig mycket sinsemellan. Bebyggelsen söder om kvarteret består främst av villor i 1-2 våningar. På södra sidan finns även Bispmotala gård, en kulturskyddad miljö med parkkaraktär och anor från 1300-talet. Bebyggelsen längs Drottninggatan i sin helhet är ganska gles och följer försiktigt gatans linje, men utgör ingen stark och tydlig ”vägg” i gaturummet. Längs Båtsmansgatan är linjen än mindre skarp, men den finns dock även där.

I planförslaget justeras byggrätterna i kvarterets kanter till att bli mer flexibla, för att lättare få tillstånd en exploatering där. Detta för att åstadkomma översiktsplanens intentioner om bebyggelse av en stadsmässig karaktär vilket främst innebär att gatustrukturens linjer och gaturummets tydlighet förstärks.

För att bebyggelsen mot Drottninggatan inte ska uppfattas som en lång vägg när man rör sig längs gatan eller inom kvarteret finns bestämmelsen att bebyggelsen ska delas in visuellt i tydliga enheter, max 40 m långa. Detta kan till exempel göras genom indragning av fasad eller trappning av husen för att ta upp höjdskillnader.

Den högsta bebyggelsen i kvarteret återfinns mot Drottninggatan och trappas successivt ner mot kvarterets södra delar, för att via en grön friyta försiktigt ansluta till Bispmotala gårds historiska, mer småskaliga, karaktär.

Rekreation

Lek och rekreation

I sydväst inom kvarteret reserveras mark för gemensam lek- och rekreationsyta för fastigheterna Munken 4 och Munken 5. Tanken är att en trädgårds- och lekmiljö ska iordningställas och användas av båda fastigheterna, för ett mer effektivt nyttjande av marken. Ytan får inte byggas eller utnyttjas för andra ändamål som exempelvis parkering.

Rekreation och naturmiljö

Från planområdet är det ca 150 meter till parkmiljön söder om Bispmotala gård invid Vätterns kant, genom vilken man kan röra sig vidare österut längs strandpromenaden mot Motala centrum och stadsparken, som ligger cirka 1 km från planområdet. För naturupplevelser ligger Bondebackahöjden och Råsnäsudden cirka 2 km från planområdet. Båda är relativt lättillgängliga med cykel. Bollplaner finns vid Mossen norr om planområdet. Möjligheter till bad, sport och rekreation finns vid Råsnäsbadet och vid Varamon, på cirka 2 km avstånd.

Tillgängligheten till Bispmotala gårds parkmiljö bibehålls och tydliggörs genom att den södra delen av planområdet utgörs av parkmark. Den planerade gång- och cykelbanan genom kvarteret förenklar även angöring till parkområdet för de som angör planområdet nordväst-, norr- och öster ifrån.

Gator och trafik

Gångtrafik

Trottoarer finns på båda sidor längs Drottninggatan och på den sida av Båtsmansgatan som gränsar till planområdet. Gatan Bispmotalas östra del är idag inte uppdelad utifrån trafikslag utan samnyttjas mellan gående, cyklister och bilister. Den västra delen av den är nyligen ombyggd och hyser en separat gång- och cykelbana, vilket förbättrar trafiksäkerheten (se bild nedan). Genom kvarteret planeras en ny gång- och cykelbana. Se vidare under rubriken **cykeltrafik** nedan, sidan 15-16.



Skiss över hur trafiken ska fungera på gatan Bispmotala, samt genom kvarteret Munken, efter planens genomförande

Cykeltrafik

Det huvudsakliga cykelstråket genom Gamla stan, Kungsgatan, mynnar ut på Redareplan precis öster om planområdet (se bild ovan). I detaljplaneförslaget skapas en förlängning av denna västerut genom kvarteret Munken och knyts ihop med befintliga cykelstråk västerut i staden, samt med cykelstråket över Motalabron. Inom planområdet kopplas den även ihop med det sekundära cykelstråket genom Gamla stan, fortsättningen på Bispmotalogatan. Cykelbanans sträckning är

anpassad för att skapa god framkomlighet för cyklisterna, samt för att skydda Trygghetsboendets lägenheter från insyn. Gång- och cykelbanan avses utföras som räddningsväg, för att Räddningstjänstens tillgänglighet till all bebyggelse inom kvarteret tillgodoses. Utrymme har säkrats i planen genom att ett 5 meter brett område avsatts till gång- och cykelbanan.

Kollektivtrafik

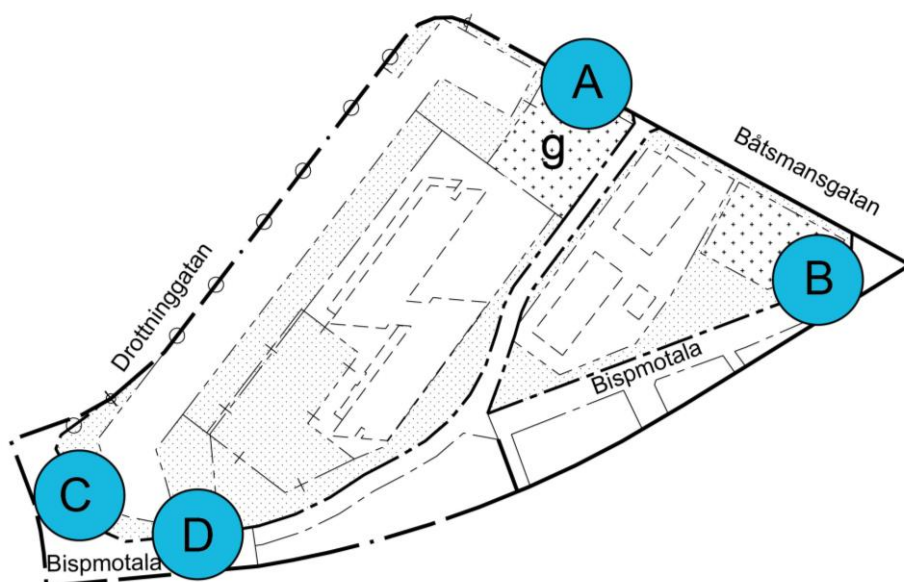
Längs Drottninggatan går flera busslinjer i lokaltrafiken. Busshållplats finns på kvartersmark i planområdets västra del.

Biltrafik

Drottninggatan och Båtsmansgatan är huvudsakligen biltrafiksgator, med separata trottoarer på båda sidor. Gatan Bispमतalas östra del hyser blandad bil-, cykel- och gångtrafik. Den mittersta delen av gatan är sedan 2015 ombildad till park samt gång- och cykelbana och är alltså stängd för biltrafik. Den västra delen av gatan utgör angöring till befintliga fastigheter inom kv. Nunnan och Kaplanen. Biltrafiken är där separerad från gång- och cykeltrafik sedan ombyggnaden 2015 (se bild sidan 15).

Angöring

Angöring till Trygghetsboendet sker via Båtsmansgatan (Läge A i figur nedan) och till LSS-boendet via gatan Bispमतala, delen längst i öster (Läge B i figur nedan). Även för de planerade hemtjänstkontorslokalerna sker angöring från gatan Bispमतala. Planerad bebyggelse mot Drottninggatan kan angöras antingen från gatan Bispमतala, i den sydvästra delen av planområdet (läge C alt. läge D i figur nedan) eller via Båtsmansgatan, gemensamt med Trygghetsboendet (Läge A i figur nedan). Mark i områdets norra del, vid angöringsläge A, har i planen reserverats för en gemensamhetsanläggning (g) mellan Munken 4 och Munken 5 i syfte att samnyttjas för angöring och parkering. Kvartersgränsen mot Drottninggatan är försedd med utfartsförbud.



Möjliga angöringspunkter till bebyggelse vid Drottninggatan

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten enligt gällande parkeringsnorm, alternativt genom avtal med andra fastighetsägare i närheten. Då handikapparkering behövs ska den anordnas med max 25 meters gångväg från tillgänglig entré.

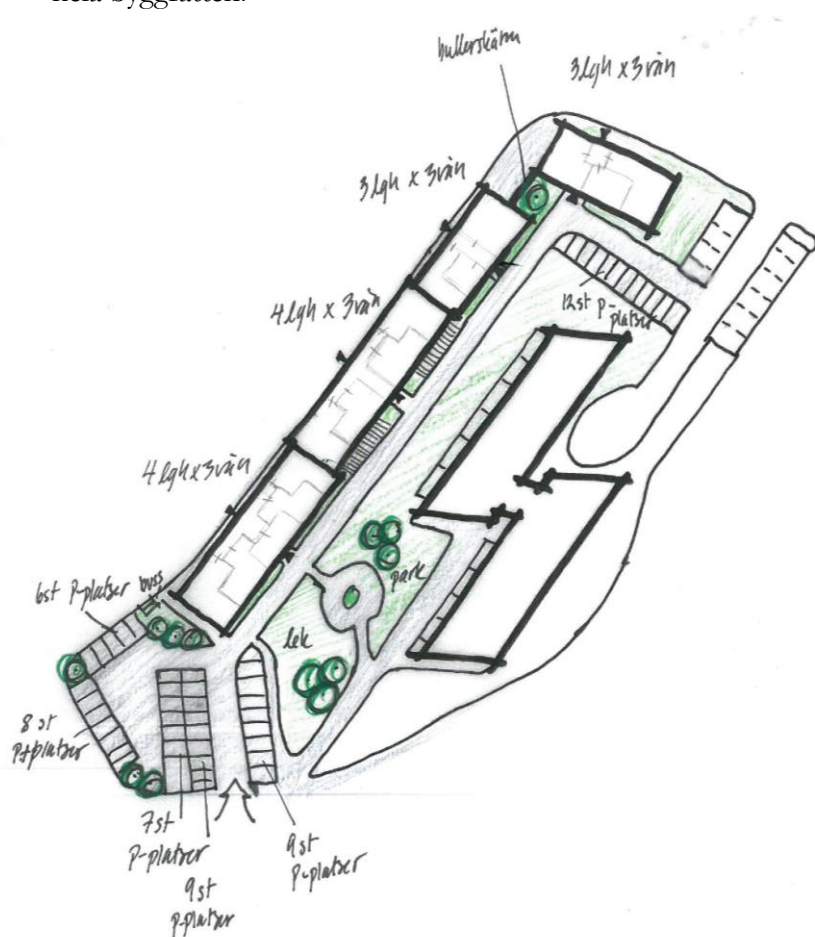
Enligt Motala kommuns gällande riktlinjer för parkering, antagna av PMN 2009-02-19, är normen för

- | | |
|------------------------------|--|
| - Flerbostadshus, lägenheter | 1,0 plats + 0,25 besöksplats per lägenhet. |
| - Handel/service | ca 30 platser per 1000 kvm BTA (lite varierande beroende på typ av verksamhet) |
| - Kontor | 20 platser/1000 kvm BTA |
| - Vårdboende | Efter särskild utredning |

Riktlinjerna för parkering är för närvarande under förändring, då de genom beslut av plan- och miljönämnden 2015-06-11 ansetts behöva en översyn, vilket betyder att ovanstående riktlinjer kan komma att förändras inför planens genomförande.

Munken 4:

Möjligheten att nyttja byggrätten fullt ut beror av hur man löser parkeringsfrågan. Då en stor del av fastigheten består av byggrätt måste parkering ordnas i källare eller i en flerplanslösning helt eller delvis inom byggrätten, för att parkeringsbehovet ska kunna tillgodoses, om man vill nyttja hela byggrätten.



På korsmarken inom fastighetens nordöstra del är det möjligt att anlägga ett parkeringshus i två plan. Dock ska angöring till både Munken 4 och 5 vara möjlig genom parkeringshuset.

Vill man ordna parkering i markplan kan hela byggrätten inte nyttjas. Det är upp till exploatören att i bygglovskedet visa vilken strategi man avser använda och exploatera i sådan omfattning att parkeringsfrågan kan lösas.

Bilden till vänster är ett exempel på hur byggrätten skulle kunna nyttjas för en situation med enbart bostäder, där parkering ordnas i markplan.

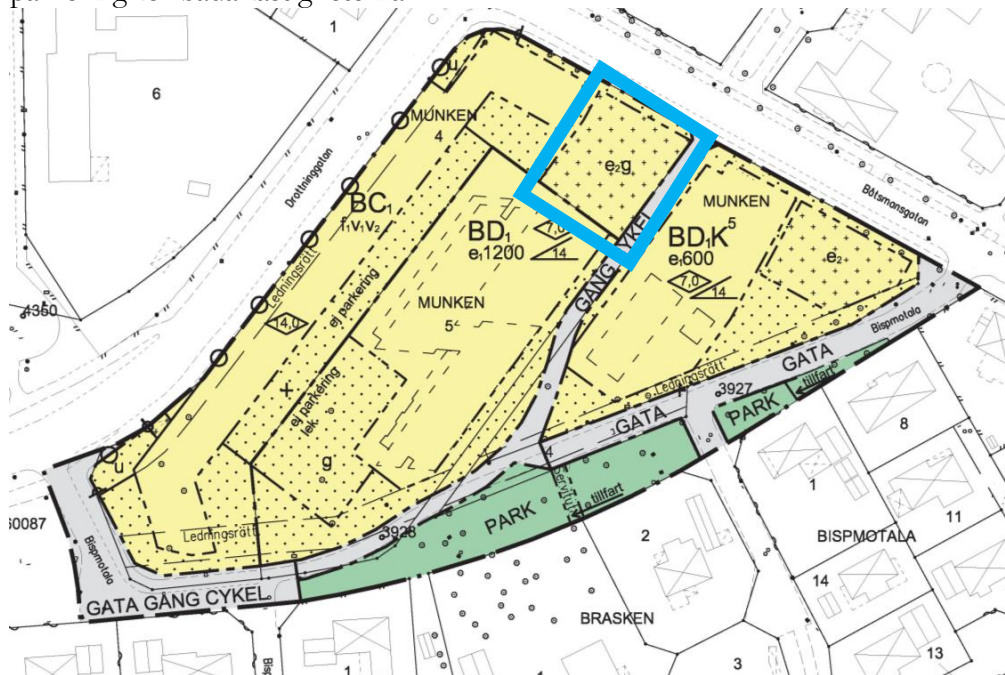
Ett förslag på nyttjande av byggrätten inom Munken 4 med parkering i markplan. Cirka 40 lägenheter fördelat i tre våningsplan och cirka 50 parkeringsplatser.

De småskaliga handels- och serviceverksamheter (Centrumverksamhet) som föreslås kunna etableras med stöd av detaljplanen kan exempelvis bestå av mindre butiker samt mindre tjänste- och serviceföretag så som frisör, fotvård och syateljé. I samband med bygglovprövning ska

verksamheterna kunna redovisa att de är av den art att de inte genererar omfattande biltrafik eller parkeringsbehov, och i övrigt inte är störande i form av buller eller större varutransportbehov.

Munken 5:

Befintlig bebyggelse (Trygghetsbostad samt LSS-boende) löser sitt parkeringsbehov vid två lägen i plangräns mot Båtsmansgatan. LSS-boendet inom fastigheten Munken 5, i östra hörnet av planområdet. Trygghetsboendet löser sitt parkeringsbehov i en gemensamhetsanläggning med Munken 4 i norra delen av planområdet. Gemensamhetsanläggningen avser angöring och parkering för båda fastigheterna.



Ytan som reserveras för gemensamhetsanläggning avseende angöring och parkering

De planerade kontorslokalerna för hemtjänsten anses kunna lösa sitt parkeringsbehov inom samma parkeringsanläggning som LSS-boendet.

Handikapparkering kan ordnas i anslutning till respektive byggnad.

Störningar

Trafikbuller

Vid planläggning av bostäder ska man visa att bostäderna lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Bebyggelsens utformning och placering på den avsedda marken ska också ske utifrån denna målsättning.

Riktvärden

I regeringens förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216, anges riktvärden som inte bör överskridas och ser ut som följer:

3§ Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4§ Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

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

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5§ Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Inriktningen i detaljplanen är att man inom byggrätterna ska kunna klara riktvärdena i förordningen.

I följande text kommer begreppet ”ljuddämpad sida” att användas. Med det avses en sida där riktvärdena 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids.

Bullerutredning

I samband med detaljplanearbetet har Tyréns genomfört en bullerutredning (rapport 2016-01-18) avseende vägtrafikbuller från Drottninggatan och riksväg 50. Utredningen är gjord för en framtida trafiksituation, där dagens trafikmängd räknats upp med en schablonökning på 1,04 % per år till år 2035. Trafikmängder för Drottninggatan är tagna från Motala kommun, Tekniska förvaltningens mätning 2015-09 och för Riksväg 50 från Trafikverkets mätningar 2015-08 (antal fordon) och 2015-03 (andel tung trafik). Övriga lokalgator i området har inte tagits med i bullerutredningen då de bedöms ha liten påverkan och då trafikföringen i området inte bedöms öka nämnvärt på grund av den planerade förändrade användningen efter detaljplanens genomförande.

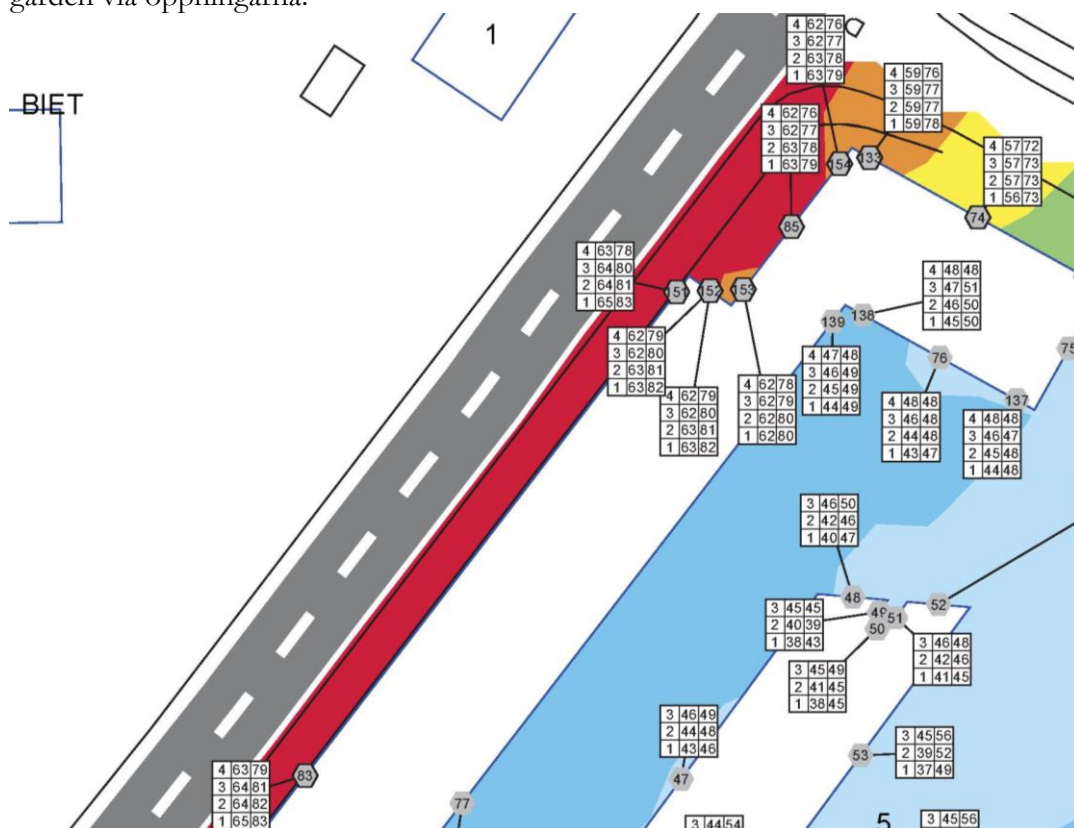
Tyréns bullerutredning redovisar bullerutbredningskartor för ekvivalent och maximal ljudnivå, samt punktberäkningar vid fasader i två olika scenarier, det ena med en sammanbyggd huskropp mot Drottninggatan (alternativ 1) och det andra med uppdelade huskroppar mot Drottninggatan (alternativ 2). I båda scenarierna redovisas befintlig bebyggelse (bebyggelse som nu håller på att uppföras) inom kvarteret samt den lokal för hemtjänsten som Trygghetsbostäder i Motala AB planerar att uppföra enligt hyreskontrakt med Motala kommun. Punktberäkningarna är gjorda för det antal våningar som möjliggörs enligt detaljplanen för respektive byggnad.

Bedömning bebyggelse inom Munken 4

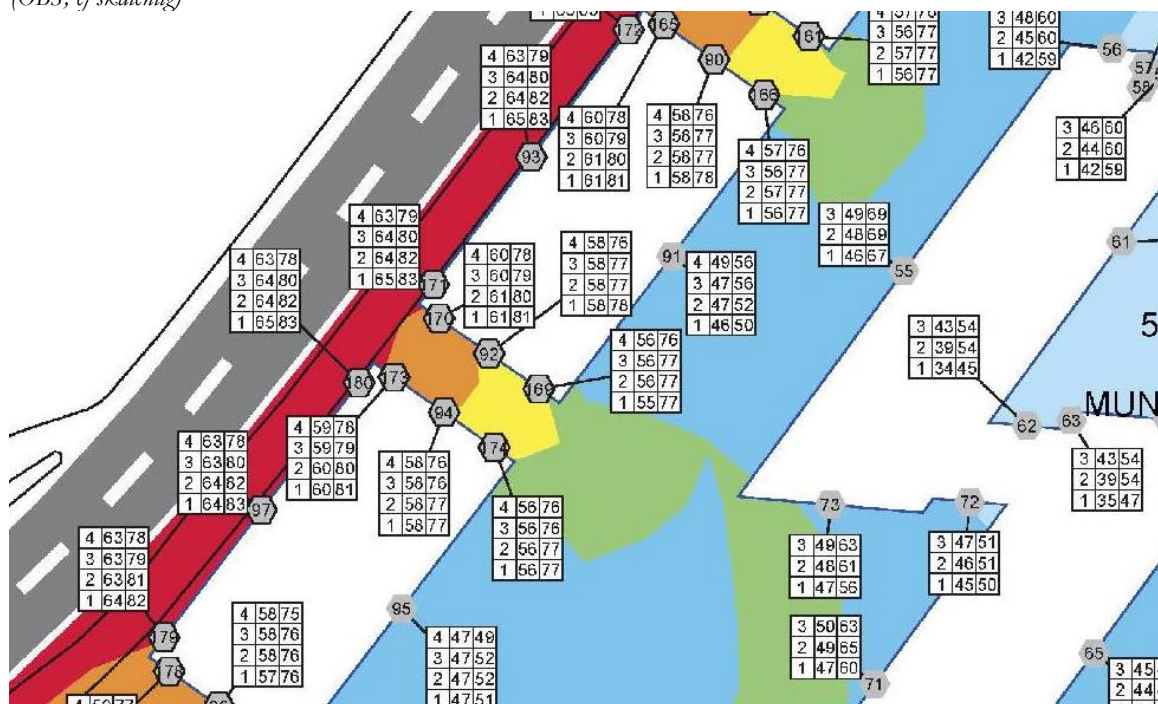
Bullerutredningen visar att ljudnivån vid fasad mot Drottninggatan överskrider riktvärdena i förordningen, både vad gäller ekvivalent och maximal nivå (upp till 65 dBA ekvivalent och upp till 83 dBA maximal nivå) (se bilder sidan 20). För att följa förordningen krävs det därför, för bebyggelse i detta läge, att minst hälften av bostadsrummen lokaliseras mot en ljuddämpad sida och att en uteplats kan anordnas så att riktvärdena i förordningen inte överskrids.

Sammantaget bäst ljudmiljö blir det i alternativ 1 då hela den sida av byggnaden som är belägen in mot kvarteret har ljudnivåer under 50 dBA ekvivalent ljudnivå och under 60 dBA maximal ljudnivå (se bilder sidan 21). I alternativ 2 sprids bullret från Drottninggatan in i kvarteret via öppningarna i huskroppen (se bilder sidan 22). Eftersom riktvärdena i förordningen överskrids

även vid gavlarna (se bilder s 20 -22) är det i alternativ 2 svårare att hitta en planlösning där minst hälften av bostadsrummen är riktade mot en ljuddämpad sida än i alternativ 1, eftersom det finns fler gavlar att ta hänsyn till. Det går inte heller i alternativ 2 att placera en uteplats var som helst längs sidan in mot kvarteret, som det går i alternativ 1, eftersom ljudet även sprids en bit in på gården via öppningarna.



Utsnitt ur bullerutbredningskarta, ekvivalent nivå, alternativ 1, som bl a visar högsta beräknade värden vid fasad mot Drottninggatan, (OBS, ej skalenlig)



Utsnitt ur bullerutbredningskarta, ekvivalent nivå, alternativ 2, som bl a visar högsta beräknade värden vid fasad mot Drottninggatan, samt att riktvärden överskrids även vid gavlar (OBS, ej skalenlig)



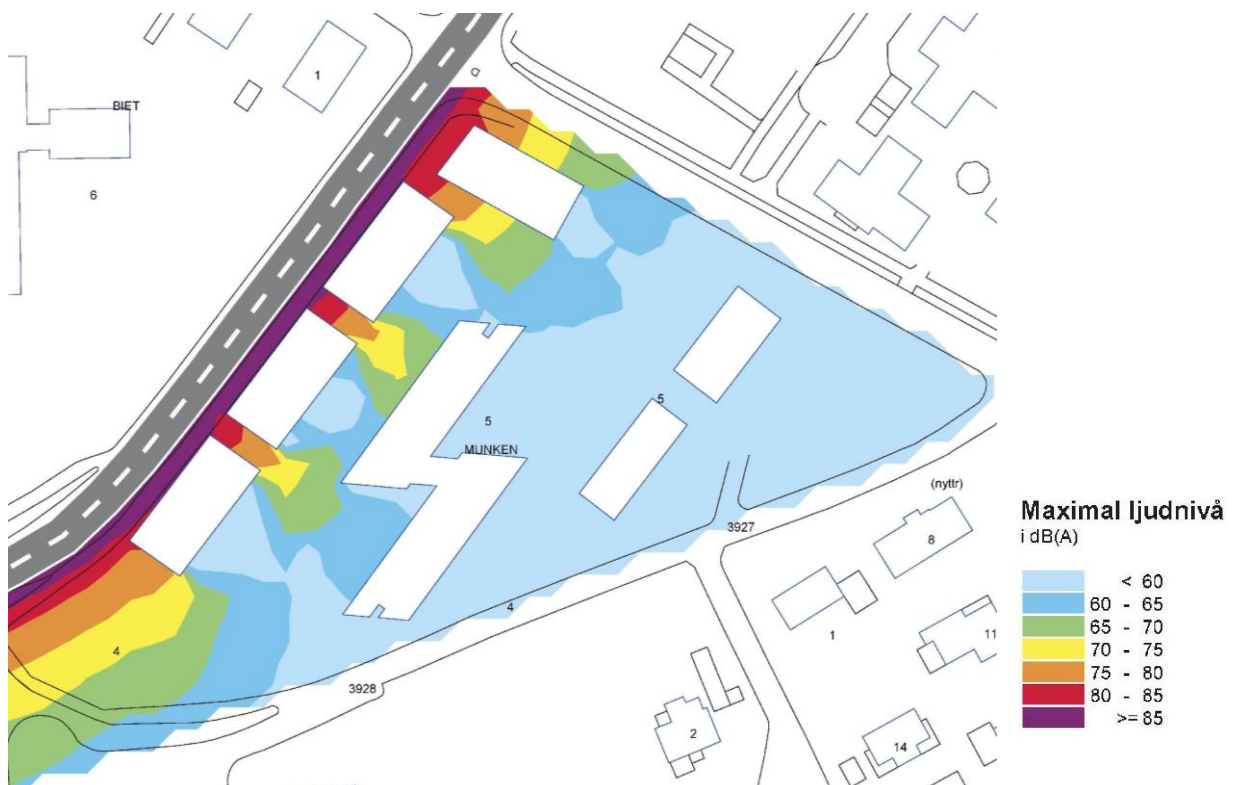
Bullerutbredningskarta, ekvivalent nivå, alternativ 1 (OBS ej skalenlig)



Bullerutbredningskarta, maximal nivå, alternativ 1 (OBS ej skalenlig)



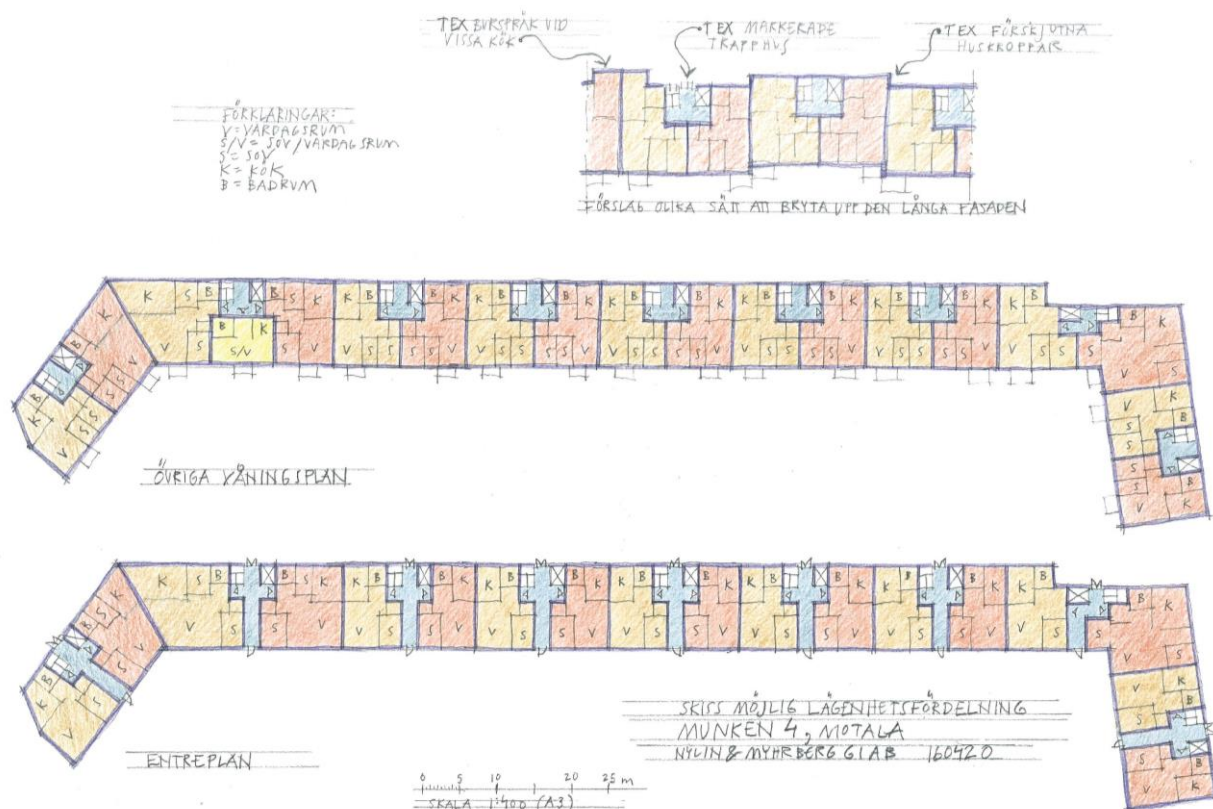
Bullerutbredningskarta, ekvivalent nivå alternativ 2 (OBS ej skalenlig)



Bullerutbredningskarta, maximal nivå alternativ 2 (OBS ej skalenlig)

Eftersom riktvärdena i alternativ två, uppdelad bebyggelse, överskrids vid gavlarna och bullret sprids in på gårdsmiljön och mot bebyggelse inuti kvarteret genom gluggarna, anses detta alternativ inte lämpligt i det här läget. Därför har en bestämmelse införts i plankartan om att bebyggelse i byggrätten inom Munken 4 måste uppföras som sammanbyggda hus.

Man behöver vara noggrann med planlösning, så att minst hälften av bostadsrummen är riktade mot en ljuddämpad sida. Förutom detta ska ytterväggskonstruktion, don och fönster väljas, så att de riktvärden som finns i BBR för ljudnivåer inomhus klaras. Nedan visas skisser på hur en lägenhetsfördelning kan se ut för respektive våningsplan, som klarar 4 § i förordningen i gällande byggrätt.



Skiss som visar möjlig lägenhetsfördelning förbyggrätten inom Munken 4, med planlösningar där minst hälften av bostadsrummen är vända mot en ljuddämpad sida (Illustration, Olga Myhrberg, Nylin och Myhrberg GLAB, 2016).

Om sammanbyggnaden sker med indragningar av fasad från Drottninggatan eller med lågdelar, får fönster inte uppföras på gavlarna vid dessa, eftersom man annars inte kan säkerställa att minst hälften av bostadsrummen kan riktas mot en ljuddämpad sida. Detta gäller fönster till rum orienterade mot den ljuddämpade sidan.

Då bebyggelsen uppförs som sammanbyggda hus i enlighet med skisserna ovan kan individuella uteplatser ordnas för alla lägenheter, som klarar riktvärdena i förordningen 3§ punkt 2 (se skisser ovan). En gemensam uteplats där riktvärdena i förordningen klaras kan också uppföras inom fastigheten. Om all bebyggelse inte kommer till stånd i byggrätten inom Munken 4, ska störningsskydd ordnas för de uteplatser som påverkas av detta.

Bedömning bebyggelse inom Munken 5

Bebyggelsen inne i kvarteret, Trygghetsboendet, LSS-boendet och de planerade kontorslokalerna, klarar riktvärdena i förordningens 3§ utan problem, förutsatt att bebyggelsen längs Drottninggatan kommit till stånd. Om bostäder uppförs inom Munken 5 utan att bebyggelsen längs Drottninggatan kommit till stånd, ska störningsskydd ordnas som säkerställer att riktvärden

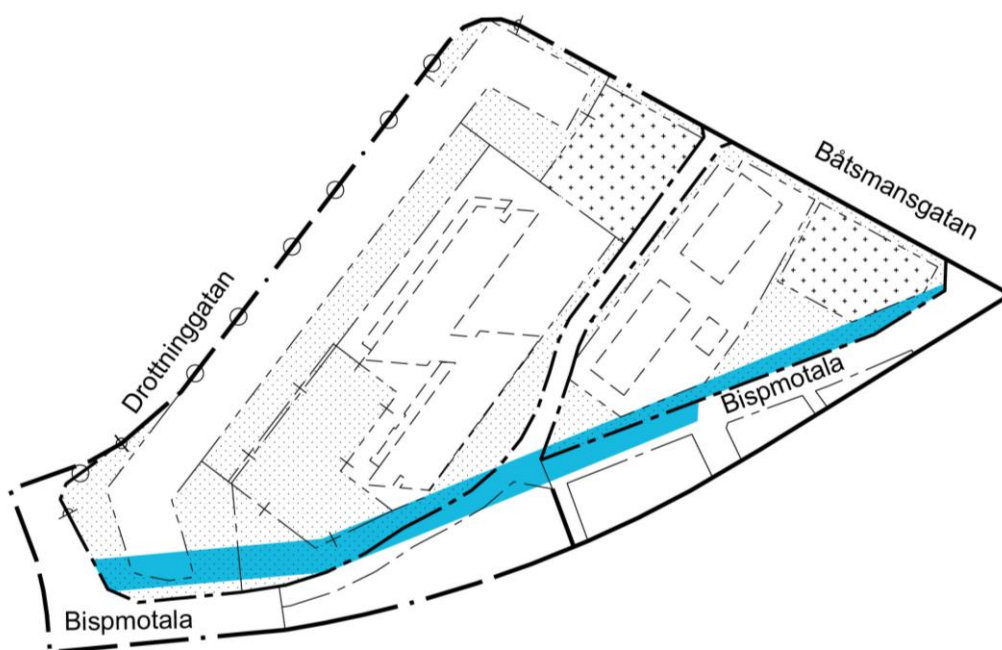
i bullerförordningen klaras vid fasad och uteplatser för dessa bostäder. En bestämmelse om detta har införts i plankartan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsnet finns i anslutning till kvarteret Munken.

En befintlig allmän vattenledning sträcker sig genom den södra delen av kvarteret, har ledningsrätt (Ärendenummer 2007-0092, ledningsrättsåtgärd 2) och är säkrad genom U-område i gällande detaljplan 596. Denna ledning håller nu på att flyttas till ett nytt läge i gatumark strax söder om befintligt läge, och när detta är genomfört behövs ingen ledningsrätt. Befintlig ledningsrätt avses sägas upp när inkoppling av den nya ledningen har skett. Inget u-område för detta kommer därför att finnas i den nya planen.



Befintligt u-område för vattenledning. Utgår då ny vattenledning har kopplats in.

Både den bebyggelse som nu uppförs, samt planerad framtida bebyggelse avses anslutas till den nya vattenledningen, samt till befintliga avloppsledningar.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas inom planområdet, alternativt fördröjas innan det leds vidare ut i kommunens ledningsnät. Lokalt omhändertagande av dagvatten är önskvärt för att minska avrinningen mot Vättern.

Vegetationsklädda tak föreslås som fördröjare, eftersom det inte tar någon mark i anspråk och platsen i det här fallet är begränsad. Det beräknas minska den totala avrinningen på årsbasis med 50 % enligt en exempelsamling om dagvattenhantering från Uppsala Vatten från 2014. Även genomsläppliga ytskikt, infiltrationsytor samt växtbäddar är lämpliga. Dessa fördröjningssätt är bra för den regelbundna nederbörden som kommer. För att klara mer extrema väderhändelser bör fördröjning ske via perkolationsmagasin eller liknande.

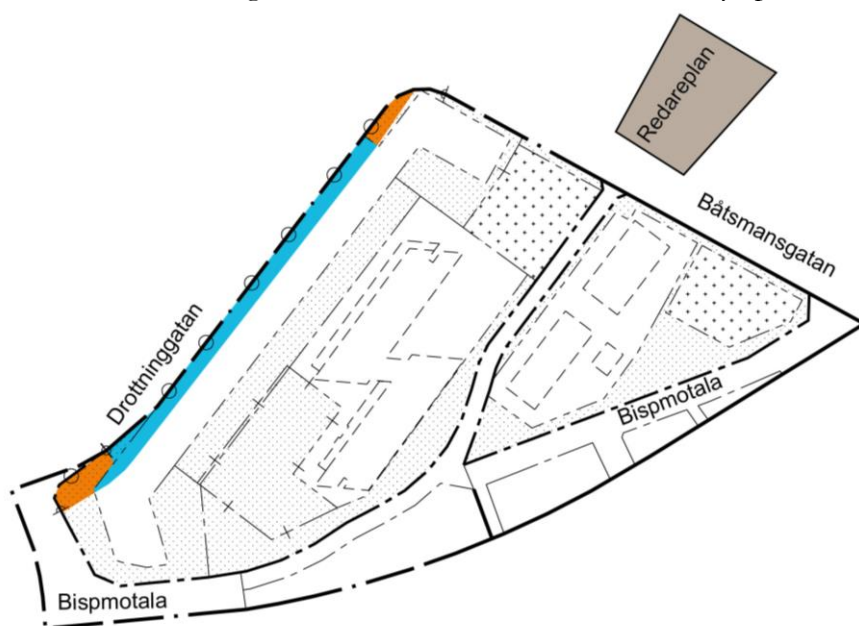
Krav på maximal avrinning till dagvattennätet kan komma att ställas vid anslutning.

Värme

Befintlig och tillkommande bebyggelse inom planområdet värms och avses värmas upp av fjärrvärme.

Befintliga fjärrvärmeledningar, med ledningsrätt i planområdets norra kant (Ärendenummer 2007-0092, ledningsrättsåtgärd 1) ska flyttas ut för ny placering i gatan för att möjliggöra byggrätter i kvartersgräns dikt an mot Drottninggatan. Därmed justeras ledningsrättens geografiska utbredning.

Gällande ledningsrätt är säkrat med u-område i DP 596 (färgat område i kartan nedan). Den del av u-området som markeras med blått i kartan upphör i den nya planen. Orange markering visar u-område för ledningsrätt som blir kvar oförändrat i den nya planen.



Befintligt u-område för fjärrvärmeledning. Blåmarkerat u-område utgår i den nya planen, då fjärrvärmeledning och ledningsrätt får en annan utbredning utansför planområdet.

Anslutning till Trygghets- och LSS-boende, samt kommande hemtjänstlokaler sker från anslutningspunkter i fastighetsgräns vid Båtmansgatan. För bebyggelse längs Drottninggatan sker anslutning från samma ställe alternativt via nya anslutningspunkter vid fastighetsgräns mot Drottninggatan, som placeras efter att ledningsflytten har ägt rum.

 EI

Planområdet avses anslutas till angränsande elförsörjningssystem. Distributör är Vattenfall Eldistribution AB.

Data

Kommunala fiberledningar längs Drottninggatan ligger samlat med fjärrvärmen i den norra delen av planområdet. Denna del av fjärrvärmeledningen avses inte flyttas och påverkas därför inte av planförslaget.

Telia/Skanova har fiberledningar längs Drottninggatan strax utanför plangräns. I samband med flytt av fjärrvärmeledningar avses dessa flyttas till ett nytt läge längre ut i gatan för att möjliggöra bebyggelse i fastighetsgräns dikt an mot Drottninggatan.

Avfall

Det avfall som alstras inom Munken 4 och 5 källsorteras och omhändertas. Utrymme för detta ska finnas inom respektive fastighet.

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.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Riksintressen, kap 3 och 4 Miljöbalken

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården – Göta kanal (kommunikationsmiljö, kanalmiljö). Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

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

Dessutom ingår planområdet i riksintresse för kustturism och friluftsliv: Vättern med öar och strandområden. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Planområdet ligger nära gränsen för riksintresse för naturvården för Vättern. Riksintresset omfattar sjöns rena och klara vatten samt dess geologiska bildning genom förkastningar. Vättern ingår även i EUs nätverk för värdefulla naturområden, Natura 2000, och utnyttjas som dricksvattentäkt inom Motala kommun. Riksintresset gällande den geologiska bildningen bedöms inte påverkas av detaljplanen. Dagvattenavrinningen bedöms kunna öka något från planområdet, på grund en ökad andel hårdgjorda ytor än idag (dock jämförbart med vad tidigare plan DP 596 medger). Infiltrationsåtgärder på plats bedöms vara tillräckligt för att detta inte ska vara ett problem. Riksintresset om sjöns rena och klara vatten bedöms därmed inte påverkas av detaljplanen.

Vättern utgör också riksintresse för yrkesfiske. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Planområdet ligger också precis på gränsen till riksintresse för friluftslivet – Göta kanal. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Planområdet ligger dessutom i närheten av riksväg 50, som är av riksintresse för kommunikationer. Buller från riksvägen har undersökts inom ramen för planarbetet och bedöms inte påverka de bostäder som föreslås i detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer, kap 5 Miljöbalken

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten berör två grundvattenförekomster som är föremål för åtgärdsplanering:

- ”Motala – Klockrike”, ett större geografiskt område som innefattar även Motala stad.
- ”SE648922-501877” som omfattar området väster, norr och öster om Gamla stan.

Den fortsatta exploatering som möjliggörs med detaljplanen bedöms inte ha någon betydande inverkan på dessa två grundvattenförekomster. Det användningssätt som medges inom planområdet idag (bostäder) och med planens genomförande (bostäder, kontor, vårdboende, centrum-verksamhet) är av den art att risk för förorening av grundvatten är liten.

Vattenförekomsten ”Vättern – Storvättern”, SE646703-142522, ligger i nära anslutning till planområdet. Detaljplanens genomförande skulle öka de hårdgjorda ytorna inom planområdet och därför finns en viss risk att ökad dagvattenavrinning kan påverka vattenförekomsten negativt. Detta bedöms dock inte vara särskilt betydande.

Kommunens strävan är att dagvattenavrinningen till Motalaviken och Strömmen inte ska öka i förhållande till dagens situation. Därför förespråkar planförslaget att dagvatten istället för att avledas ska fördröjas eller infiltreras i mark inom respektive fastighet. Om ett fördröjningsmagasin för dagvatten anläggs under mark, så innebär det att viss förorening tillförs grundvattnet, om än marginellt. Om infiltration och/eller fördröjning av dagvatten anläggs inom fastigheten, är det dock totalt sett en bra åtgärd för vattenkvalitén.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas i planområdet, och planens genomförande bedöms inte påverka luften på ett betydande negativt sätt.

Buller

De analyser som har gjorts avseende bullret från trafiken på Drottninggatan och riksväg 50 visar att bebyggelse kan uppföras enligt planförslaget så att riktvärden i regeringens förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:230, klaras.

Samlad bedömning

En miljöbedömning skall 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 bedrivs enligt reglerna för standardförfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.
(PMN = Plan och miljönämnden)

Samrådsbeslut, PMN	18 februari 2016
Samråd	22 februari 2016 – 21 mars 2016
Granskning/Godkännande	16 maj 2016 – 30 maj 2016
Antagande	16 juni 2016
Laga kraft	ca 4 veckor efter antagande, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Genomförandetid

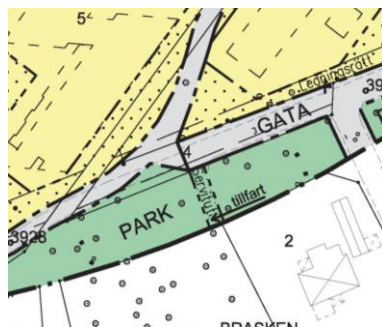
Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

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

Gällande detaljplan för ”del av Kv Vårdaren m.m.”, som omfattar en del i södra delen av planområdet, har genomförandetid som sträcker sig fram till 2020-02-10. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger, om någon av de berörda fastighetsägarna motsätter sig det.

Särskilda skäl till ändring av detaljplan

Den del av gällande detaljplan som ingår i planområdet för denna detaljplan togs fram för att möjliggöra en genare dragning av cykelbana genom kvarteret. Efter att bygglov givits för trygghetsboende mycket nära en del av den planerade cykelbanan genom kvarteret finns önskemål att dra om cykelbanan i denna del, för att säkerställa en insynsfri boendemiljö i



Gällande plan 647 respektive nu aktuellt planförslag

trygghetsboendets lägenheter. För att göra det behöver man inkräkta på bestämmelserna i detaljplanen för del av Kv Vårdaren mm. Den aktuella förändringen i gällande detaljplan påverkar inte möjligheterna att nyttja byggrätten inom gällande

plan. En flytt av cykelbanan bedöms vara mycket betydelsefull vad gäller livskvalitet för boende i trygghetsboendet utan att inskränka nämnvärt på cykeltrafikanter framkomlighet. Detta motiverar ändringen av gällande plan.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen upprättas av kommunen.

Fastighetsägaren ansvarar för att fastigheterna Munken 4 och 5 bebyggs i enlighet med detaljplanen.

Allmän plats

Motala kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplanen och ansvarar för att den iordningställs i enlighet med planen. Kostnader för åtgärder på allmän plats som initieras av den nya detaljplanen betalas av exploatören i köpeskillingen för fastigheten Munken 4.

För att genomföra detaljplanen anläggs en ny gång- och cykelväg genom kvarteret från Redareplan till gatan Bispmotala. Bispmotala har fått en ny anslutning till Drottninggatan och byggs om så att mittenpartiet inte längre blir möjligt för biltrafik.

Befintliga grönområden mellan den befintliga gatan och kv Bispmotala och Brasken behålls i huvudsak i befintligt skick men får status som park.

Kvartersmark

Kvartersmarken iordningställs av exploatören.

Ledningsarbete på kvartersmark efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning bekostas av fastighetsägaren.

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

Om inget annat har avtalats ska eventuell lantmåteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen eller anläggningslagen sökas och bekostas av fastighetsägaren hos lantmåterimyndigheten, Motala kommun.

Avtal

Markanvisningsavtal

Motala kommun har tecknat markanvisningsavtal för fastigheten Munken 4 med Trygghetsbostäder i Motala AB. Markanvisningsavtalets giltighet upphör om köpeavtal inte tecknas innan planens antagande eller inom två och ett halvt år från markanvisningsavtalets undertecknande 2015-04-07.

Köpeavtal

Ett köpeavtal avseende Munken 5 har upprättats och kvitterats mellan kommunen och Trygghetsbostäder i Motala AB.

Planavtal

Kostnader för detaljplaneläggningen för fastigheten Munken 4 regleras i markanvisningsavtalet och ingår i köpeskillingen. För Munken 5 har särskilt planavtal upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren Trygghetsbostäder i Motala AB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsägare

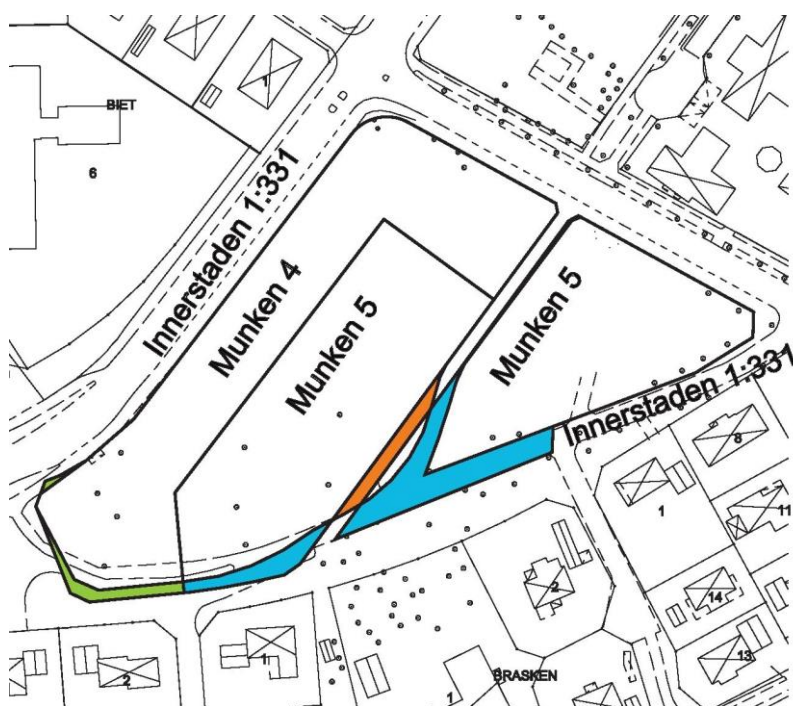
Följande fastigheter ingår i planområdet:

- Munken 4, ägare Motala kommun
- Munken 5, Hemsö Motala Munken AB (tidigare Trygghetsbostäder i Motala AB)
- Innerstaden 1:331, ägare Motala kommun

Fastighetsbildning

Förändringar av allmän platsmark och kvartersmark som föranleds av detaljplanen innebär att följande fastighetsregleringar ska ske. Ytorna som ska regleras illustreras i bilden nedan.

Del av fastigheten Innerstaden 1:331, ca 180 kvm, ska genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Munken 5 (orange i bilden nedan). Samtidigt ska delar av fastigheten Munken 5, totalt ca 885 kvm, genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Innerstaden 1:331 (blått i bilden nedan). Delar av fastigheten Munken 4, totalt ca 165 kvm, ska genom fastighetsreglering föras över till fastigheten Innerstaden 1:331 (grönt i bilden nedan). Motala kommun ansvarar för att ansöka om de nämnda fastighetsregleringarna hos Lantmäterimyndigheten.



-  Överförs från Munken 5 till Innerstaden 1:331
-  Överförs från Munken 4 till Innerstaden 1:331
-  Överförs från Innerstaden 1:331 till Munken 5

Servitut och rättigheter

Ett servitut finns till förmån för fastigheten Brasken 1 (Bispmotala gård) och belastar kommunens fastighet Innerstaden 1:331. Servitutet avser rätt att köra över kommunal parkmark för angöring av fastigheten Brasken 1. Kommunen har en lösenrätt och en lösenskyldighet av

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaderna för de åtgärder i gatunätet, ny gång- och cykelväg genom kvarteret, flyttning av ledningar, åtgärder på parkmark samt fastighetbildningskostnader som detaljplanen genererar bekostas genom försäljning av tomtmark i kvarteret. Fastigheten Munken 5 är tidigare såld och fastigheten Munken 4 ska säljas. En översiktlig exploateringskalkyl har godkänts av kommunstyrelsen. Exploateringskalkylen godkändes under detaljplanens granskningsskede.

Inlösen

De förändringar i fastighetsindelningen som planen genererar beräknas inte ge upphov till kostnader för inlösen förutom för fastighetbildningen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

- Utredning av omgivningsbuller, kv. Munken, Motala, Tyréns, 2016-01-18
- Skiss möjlig lägenhetsfördelning, Munken 4, Nylin & Myhrberg/Gudmund Israelsson Ingenjörbyrå AB, 2016-04-20

Inför prövning av bygglov kan mer detaljerade grundundersökningar behöva genomföras. Grundundersökningar ska initieras och bekostas av fastighetsägaren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har upprättats av Kommunledningsförvaltningen/Samhällsbyggnad, Motala kommun genom planarkitekt Josefine Svensson i samråd med Rolf Persson och Ida Dalhammer, mark- och exploateringsingenjörer, samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Josefine Svensson
Planarkitekt