

Planbeskrivning

Detaljplan för

Domherren 15, Östermalm,

Motala kommun, Östergötlands län

ANTAGANDEHANDLING

Ärendenummer

SB-2023-14

Planens beteckning

DP 698

Planförfarande

Standardförfarande

Lagstiftning

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Påbörjad

2023-09-20

Antagen av SBN

2025-03-19

Laga kraft

2025-04-18

Genomförandetid

5 år

Datum för upprättande

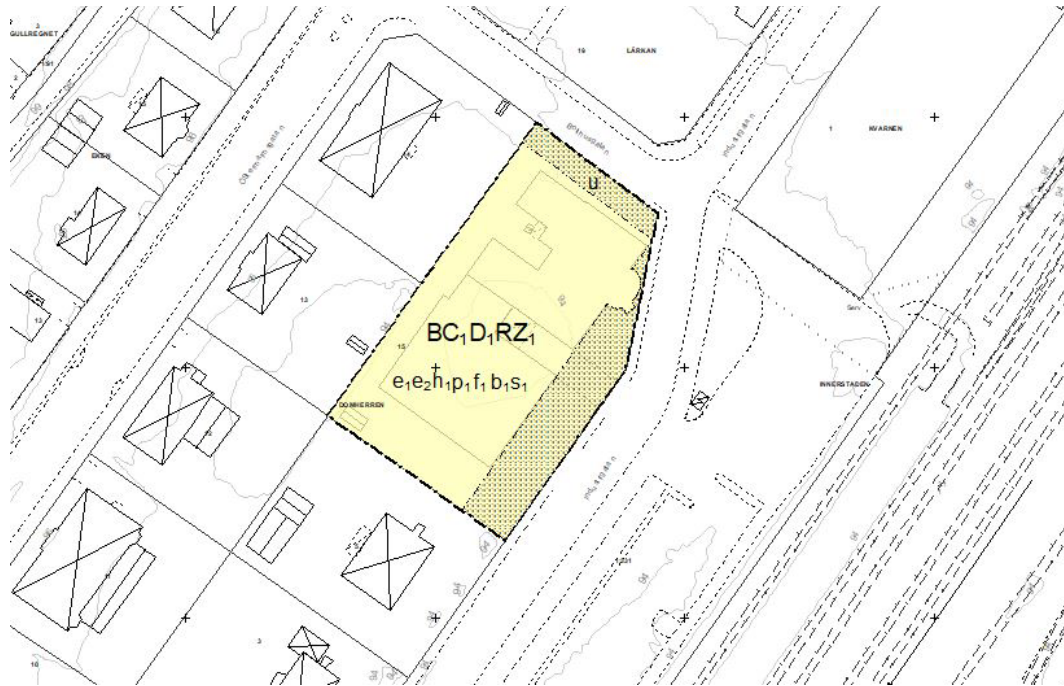
2024-05-25

Datum för senaste revidering

2025-02-17

PLANKARTA

(ej skalenlig)



PLANBESTÄMMELSELISTA

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

— ■ — ■ — Planområdesgräns

— - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

BC,D,RZ, Bostäder, Centrum ej handel, Vård ej sjukhus, Besöksanläggningar, Verksamheter ej handel

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utnyttjandegrad

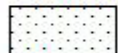
e₁ Största byggnadsarea är 50,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

e₂ Största bruttoarea är 6500,0 m² inom användningsområdet.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är 21,0 meter.

Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förses med byggnad.

Placering

p₁ Huvudbyggnad ska placeras i linje med förgårdsmarken mot Industrigatan.

Utformning

f₁ Fasad mot Industrigatan ska vara uppbruten vart 26:e meter genom förskjutet byggnadsvolum, färgsättning eller materialval.

Utförande

b₁ Minst 10,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Byggnaders användning

S₁ För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet..

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Här är vi nu

Uppdrag	Program	Samråd	Granskning	Antagande	Laga kraft
Uppdrag					
Program					
Samråd					
Mellan samråd och granskning					
Granskning					
Antagande					
Laga kraft					

INNEHÅLL

Plankarta	2
Planbestämmelselista	3
Innehåll	5
1 Detaljplanens syfte	9
1.1 Syfte	9
2 Beskrivning av detaljplanen	10
2.1 Hela detaljplanen	10
2.2 Ärendeinformation	11
2.3 Motiv till planförfarande	11
2.4 Lägesbestämning	12
2.5 Befintlig miljö	12
2.6 Allmän platsmark	13
2.6.1 Huvudmannaskap	13
2.7 Kvartersmark	13
2.8 Genomförandetid	13
3 Motiv till detaljplanens regleringar	14
3.1 Motiv till regleringar	14
3.1.1 Användning av kvartersmark	14
3.1.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	15
4 Planeringsförutsättningar	18
4.1 Kommunala planeringsförutsättningar	18
4.1.1 Översiktsplan	18
4.1.2 Planprogram	18
4.1.3 Detaljplan	19
4.1.4 Planbesked	20
4.2 Riksintressen	20
4.2.1 Trafikkommunikation	20
4.2.2 Totalförsvar	20
4.3 Miljökvalitetsnormer	20

4.3.1	Luft.....	20
4.3.2	Vatten	21
4.3.3	Omgivningsbuller.....	22
4.4	Risker för människors hälsa och säkerhet.....	22
4.4.1	Föroreningar	22
4.4.2	Trafikbuller.....	23
4.4.3	Olyckor.....	27
4.4.4	Vibrationer	27
4.4.5	Översvämning	28
4.4.6	Erosion	29
4.4.7	Ras och skred	30
4.4.8	Skyddsrum.....	30
4.5	Natur och miljö	30
4.5.1	Natur och vegetation.....	30
4.5.2	Strandskydd.....	30
4.5.3	Geoteknik.....	30
4.5.4	Radon	31
4.5.5	Dagvatten	31
4.6	Kulturmiljö	32
4.6.1	Kulturhistorisk bebyggelsemiljö.....	32
4.6.2	Fornlämning.....	32
4.7	Fysisk miljö	32
4.7.1	Stads- och landskapsbild	32
4.7.2	Skuggning.....	36
4.8	Service.....	37
4.8.1	Skola.....	37
4.8.2	Vård.....	37
4.8.3	Kommersiell service.....	37
4.9	Trafik	37
4.9.1	Motortrafik	37
4.9.2	Gång- och cykeltrafik	37
4.9.3	Kollektivtrafik	37

4.9.4	Parkering	37
4.9.5	Utfarter	39
4.10	Teknisk försörjning	40
4.10.1	Vatten- och spillvattennät	40
4.10.2	Dagvattennät.....	40
4.10.3	Fjärrvärmenät	40
4.10.4	Elnät	41
4.10.5	Fibernät	41
4.10.6	Telenät.....	41
4.10.7	Avfall	41
4.11	Sociala förutsättningar	42
4.11.1	Tillgänglighet.....	42
5	Konsekvenser	43
5.1	Kommunala planeringsunderlag	43
5.1.1	Ställningstagande om betydande miljöpåverkan	43
5.1.2	Undersökning om betydande miljöpåverkan	43
6	Genomförandefrågor	46
6.1	Organisatoriska frågor	46
6.1.1	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	46
6.2	Mark- och utrymmesförvärv	46
6.3	Fastighetsrättsliga frågor.....	46
6.3.1	Fastighetsägare	46
6.3.2	Fastighetsindelningsbestämmelser	46
6.3.3	Fastighetsbildning	46
6.3.4	Fastighetsrättsliga konsekvenser	46
6.4	Ekonomiska frågor	47
6.4.1	Planeekonomisk bedömning	47
6.4.2	Planavtal.....	47
6.4.3	Planavgift.....	48
6.4.4	Utbyggnad vatten och avlopp	48
6.5	Annat	48
6.5.1	Skyddsrum.....	48

7	Planeringsunderlag.....	49
7.1	Kommunala planeringsunderlag	49
7.2	Utredningar.....	49

1 DETALJPLANENS SYFTE

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa planens syfte. Planens syfte ska kortfattat uttrycka vad planen möjliggör för samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som planen ska förhålla sig till.

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flera användningar, däribland bostäder. Detta för att skapa en flexibel detaljplan som tar hänsyn till fastighetens närhet till Motala centralstation.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa planens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för planens utformning för att skapa bättre förståelse för planen.

2.1 HELA DETALJPLANEN

Detaljplanen möjliggör för flera olika användningar i syfte att främja fastighetens närhet till Motala centralstation; bostäder, centrum ej handel, vård ej sjukhus, besöksanläggning samt verksamheter ej handel. Genom flera användningar blir detaljplanen flexibel och kan anpassa sig efter framtidens behov i ett attraktivt läge. Detaljplanen möjliggör för en nockhöjd på 21 meter, vilket ger möjlighet för bebyggelse på 6–7 våningar. För att möjliggöra detta våningsantal har bruttoarean reglerats så att fastigheten kan tillgodose sitt parkeringsbehov enligt parkeringsriktlinjerna.

Vid detaljplanens utformning har hänsyn tagits till rådande förhållanden på platsen, såsom stads- och landskapsbild, trafikbuller, vibration från järnväg, risker farligt gods järnväg, översvämningsrisk, gestaltning, geotekniska förutsättningar samt framtida parkeringsbehov.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan 2040 då översiktsplanen anger området som stadsbygd och tätort, där Motala i möjligast mån ska växa genom förtätning och omvandling samt omvandla lågintensiva industriområden till bostäder och/eller inte störande verksamheter.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

2.2 ÄRENDEINFORMATION

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

Moment	Instans	Datum
Information om start	Samhällsbyggnadsnämnden	2023-09-20
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2024-06-12
Samrådstid		19 augusti - 16 september 2024
Granskningstid		16 december 2024 - 27 januari 2025
Beslut om antagande	Samhällsbyggnadsnämnden	19 mars 2025
Laga kraft		18 april 2025

Möjlighet fanns att lämna skriftliga synpunkter under samråd eller granskning via post eller e-post.

Postadress: Motala kommun
Gemensam Ledningförvaltning/Planenheten
591 86 Motala

E-post: samhallsbyggnad@motala.se

Under samråd och granskning fanns planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar att ta del av i kommunhusets foajé, Drottninggatan 2, Motala under kontorstid samt på huvudbiblioteket i Folkets Hus, Repslagaregatan 1, Motala under bibliotekets öppettider.

Planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar finns att ta del av på kommunens hemsida under hela planarbetet.

Protokoll från Samhällsbyggnadsnämndens beslut gällande planförslaget finns digitalt tillgängligt på kommunens anslagstavla, under anslagstavlan.motala.se, och i kommunens diarium, under diariet.motala.se.

2.3 MOTIV TILL PLANFÖRFARANDE

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

2.4 LÄGESBESTÄMNING

Planområdet omfattar fastighet Domherren 15 som ligger i stadsdelen Östermalm. Planområdet är beläget 200 meter nordost om Motala central, och cirka 750 meter från Stora torget i Motala centrum. Planområdet avgränsas av fastigheterna Domherren 13 och Domherren 14 i nordväst, Bollhusgatan i nordöst och fastigheten Domherren 5 i söder. Planområdet omfattar cirka 2900 kvadratmeter.



Figur 1. Orienteringskarta över planområdet (röd markering).

2.5 BEFINTLIG MILJÖ

Planområdet består idag utav en byggnad i två våningar med industriellt uttryck. Byggnaden omfattar 50% av fastighetens totala yta. Den yttre miljön består främst av asfalterad flack mark, men även mindre inslag av gräsbeläggning förekommer. Den asfalterade marken används främst som parkering. Planområdet har även ett mindre uthus. Idag används planområdets huvudbyggnad för verksamheter och kontor, men har tidigare varit lokal för Motala tidning med tillhörande tryckeriverksamhet.

2.6 ALLMÄN PLATSMARK

2.6.1 HUVUDMANNASKAP

Planområdet omfattar ingen allmän plats och därmed inget huvudmannaskap.

2.7 KVARTERSMARK

Planområdet utgörs av användningarna bostäder (B), centrum ej handel (C1), vård ej sjukhus (D1), besöksanläggning (R) och verksamheter ej handel (Z1).

För samtliga användningar gäller egenskapsbestämmelser för att bland annat reglera bebyggelsens omfattning i form av höjd, utnyttjandegrad, placering och utformning. För bostadsanvändning gäller även egenskapsbestämmelse för att säkra en god miljö för människan avseende bullernivåer.

2.8 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i planen. Redovisningen ska göras utifrån planens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen (PBL).

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

3.1.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder

Motivet att planlägga för B utgår ifrån plan- och bygglagen 2 kap. 3 § att främja bostadsbygande och utveckling av bostadsbeståndet samt 2 kap. 5 § mark som är lämplig med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp och avfallshantering. Bostäder har valts som den huvudsakliga användningen för att främja utveckling av bostadsbeståndet i stationsområdet.

C – Centrum ej handel

Motivet att planlägga för C₁ utgår ifrån plan- och bygglagen 2 kap. 3 § att främja en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens samt 2 kap. 7 § att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service. Användningen införs i syfte att möta framtida behov i ett attraktivt läge nära Motala centralstation.

D₁ – Vård ej sjukhus

Motivet att planlägga för D₁ utgår ifrån plan- och bygglagen 2 kap. 7 § att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service. Användningen införs för att möjliggöra för vårdbostäder.

R – Besöksanläggning

Motivet att planlägga för R utgår ifrån plan- och bygglagen 2 kap. 3 § att planläggning ska från social synpunkt främja en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper samt 2 kap. 7 § att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service. Användningen införs i syfte att möta framtida behov i ett attraktivt läge nära Motala centralstation.

Z₁ – Verksamheter ej handel

Motivet att planlägga för Z₁ utgår ifrån plan- och bygglagen 2 kap. 3 § att främja en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens samt 2 kap. 2 § att markområden används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskattning, läge och behov. Användningen införs i syfte att möta framtida behov i ett attraktivt läge nära Motala centralstation. Användningen innebär att verksamheter med begränsad omgivningspåverkan och som är förenliga med bostäder tillåts.

3.1.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Marken får inte förses med byggnad.

Prickmark införs i nordöst för att säkerställa att område med underjordiska ledningar inte bebyggs. Prickmark införs i sydost för att bibehålla förgårdsmark enligt trädgårdsstadens planideal och kulturhistoriska värde. Motivet att planlägga för prickmark utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

h₁ – Högsta nockhöjd är 21,0 meter.

Bestämmelsen införs för att möjliggöra byggnad på 6 våningar med sadeltak. Bestämmelsen införs även för att skapa en attraktivitet och möjlighet för fler människor att bo nära Motala centralstation. Motivet att planlägga för h₁ utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen införs för att säkerställa att ett 5 meter brett område som går över fastigheten reserveras och är tillgängligt för allmännyttiga ledningar. Motivet att planlägga för u utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behovet av hushållning med energi enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

e₁ – Största byggnadsarea är 50,0% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Bestämmelsen införs i syfte att inte skapa för stora bebyggelsevolym i förhållande till fastigheten. Motivet att planlägga för e₁ utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

e2 – Största bruttoarea är 6500,0 kvadratmeter inom användningsområdet.

Bestämmelsen införs för att säkerställa att parkering går att lösa inom fastigheten vid ett eventuellt uppförande av byggnad på 6-7 våningar. Både byggnadens höjd och markens utnyttjandegrad bedöms som lämpligt. Utan reglering av bruttoarean blir dock den totala bruttoarean för stor för att kunna tillgodose sitt parkeringsbehov enligt kommunens gällande parkeringsriktlinjer. Därför har fastighetens totala bruttoarea reglerats så att fastigheten har möjlighet att tillgodose sitt parkeringsbehov inom fastigheten. Motivet att planlägga för e2 utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

b1 – Minst 10,0% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Bestämmelsen införs för att säkerställa att fördröjning av dagvatten kan hanteras inom fastigheten. Motivet att planlägga för b1 utgår ifrån att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga vattenföroreningar samt risken för översvämning enligt PBL (2010:900) 2 kap. 5§.

Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Bestämmelsen införs för att säkerställa att plankartans bestämmelser om markens genomsläpplighet efterlevs. Fastighet Domherren 15 har idag en hårdgöringsgrad på 90%. Motivet att planlägga för bestämmelsen marklov för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet utgår ifrån att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga vattenföroreningar samt risken för översvämning enligt PBL (2010:900) 2 kap. 5§.

f1 – Fasad mot Industrigatan ska vara uppbruten vart 26:e meter genom förskjuten byggnadsvolym, färgsättning eller materialval.

Bestämmelsen införs för att inte skapa en fasad mot Industrigatan som upplevs väldigt lång, exempelvis vid byggnation av lamellhus eller L-formad byggnad. Detta med anledning av att byggnad ska passa in i kvarterets bebyggelsestruktur. Mer information om detta hittas under kapitel 4.7.1 Stads- och landskapsbild. Motivet att planlägga för f1 utgår ifrån att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse enligt PBL (2010:900) 2 kap. 3 §, samt att att bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

s1 - För bostäder som överstiger 35m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Bestämmelsen införs för att säkerställa en bra miljö för människan avseende bullernivåer. Motivet att planlägga för s1 utgår ifrån att säkerställa att föreslagen markanvändning är lämplig sett till människors hälsa utifrån ljudnivåer från järnväg med mera. Bestämmelsen tar hänsyn till både människors hälsa och säkerhet enligt PBL (2010:900) 2 kap 5 §.

p1 – Huvudbyggnad ska placeras i linje med förgårdsmarken mot Industrigatan.

Bestämmelsen införs för att säkerställa att en del av trädgårdsstadens planideal som finns inom kvarteret Domherren behålls. Bestämmelsen införs även för att kunna möjliggöra en god utomhusmiljö som inte påverkas av buller från järnväg. Motivet att planlägga för p1 utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Kommunen ska alltså beskriva vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Redovisningen ska också innehålla en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för planens utformning och omfattning.

4.1 KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1.1 ÖVERSIKTSPLAN

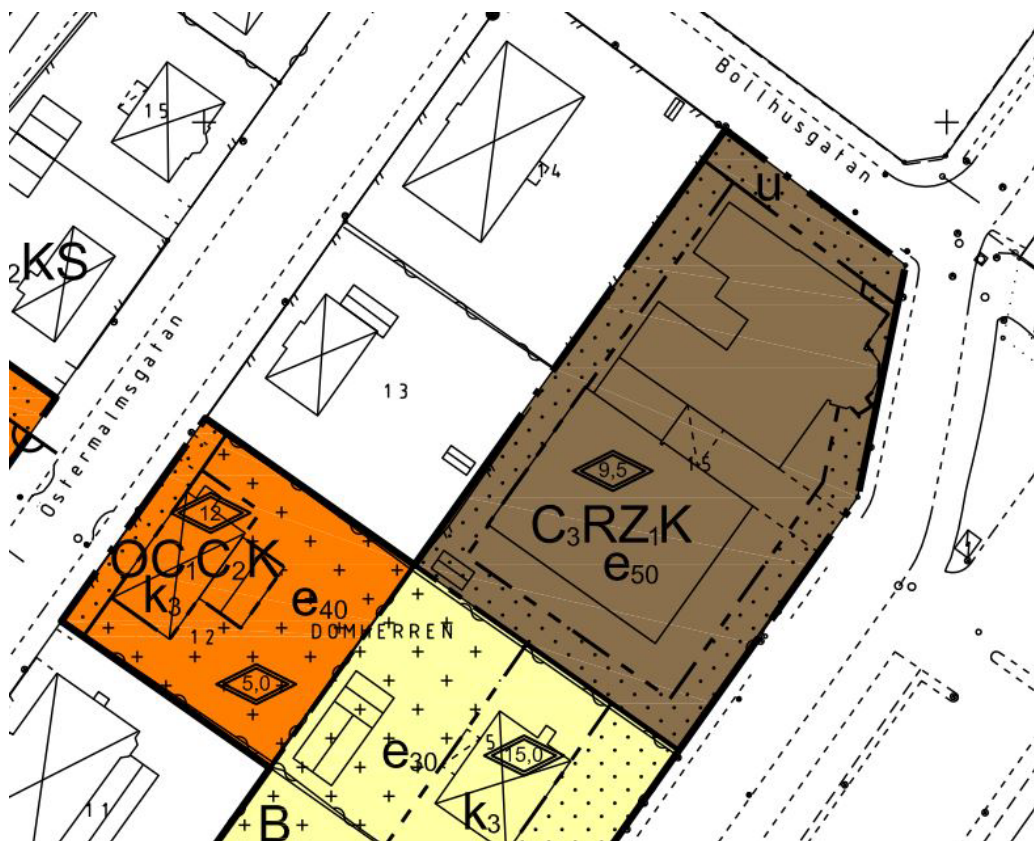
Gällande översiktsplan 2040, antagen 2022-06-07 anger området som befintlig stadsbygd och tätort. Motala stad ska i möjligaste mån växa genom förtätning och omvandling för att på ett sparsamt sätt nyttja befintlig teknisk struktur såsom vägnät och VA (vatten och avlopp). I översiktsplanen framgår det även att kommunen ska arbeta för att möjliggöra för förtätning genom dels omvandling av nedlagda eller lågintensiva industriområden till bostäder och/eller inte störande verksamheter.

Med utgångspunkt i översiktsplanens angivna avsikter bedöms detaljplanens syfte överensstämma med översiktsplanens intentioner.

4.1.2 PLANPROGRAM

Detaljplanen har inte förgåtts av ett planprogram.

4.1.3 DETALJPLAN



Figur 2. Utdrag ur detaljplan 671 del av kv Domherren m fl, Östermalm, laga kraft 2018-07-11, aktnummer 0583K-P671. Källa: Motala kommun.

Gällande detaljplan antogs 2018 och avser del av kvarteret Domherren med flera i området Östermalm. För fastigheten Domherren 15 anges användningarna centrum (dock ej handel), besöksanläggning, verksamheter (dock ej handel) och kontor (C3RZ1K). Bestämmelser anger vidare att högsta totalhöjd i meter för bebyggelse är 9,5 meter samt att högst 50% av fastighetens areal får bebyggas. Utöver detta omfattas fastigheten av prickmark i norr där marken inte får förses med byggnad, samt u- område där markerat utrymme ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Om föreslagen detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

4.1.4 PLANBESKED

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-10-19 att ge positivt planbesked om att en ny detaljplan skulle upprättas för att pröva användningarna bostäder och vård. Detaljplanen skulle även pröva en höjd som kunde möjliggöra byggnation om 6–7 våningar.

4.2 RIKSINTRESSEN

4.2.1 TRAFIKKOMMUNIKATION

Riksintresse för kommunikation – järnväg (MB 3 kap. 8 §)
Detaljplanen ligger på ett avstånd om cirka 55 meter från järnväg. Detaljplanen kommer inte att medföra påverkan på järnvägen då detaljplanen tas fram inom en redan bebyggd fastighet. Bedömning om bullernivåer från järnväg finns i avsnitt 4.4.2 Trafikbuller. Bedömning om risk kopplat till järnväg med farligt gods finns i avsnitt 4.4.3 Olyckor.

4.2.2 TOTALFÖRSVAR

Riksintresse för totalförsvaret – stoppområde för höga objekt, Malmens flygflottiljflygplats (MB 3 kap. 9 §). Riksintresset innebär att inom Motala tätort får byggnader inte överstiga 45 meter i höjd. Detaljplanen kommer inte att medföra påverkan på totalförsvaret då högsta tillåtna nockhöjd blir 21 meter, och därmed inte överstiger 45 meter.

4.3 MILJÖKVALITETSNORMER

4.3.1 LUFT

I Naturvårdsverkets mål för miljö kvalitet och frisk luft står det att luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå det finns ett antal miljö kvalitetsnormer som ska hjälpa till att minska en rad olika ämnen och föroreningar i utomhusluften. Motala kommun ansvarar för kontrollen av luftkvaliteten. Östra Sveriges luftvårdsförbund sköter mätningarna och modellberäkningarna.

Detaljplanen medför ingen försämring av miljö kvalitetsnormerna för luft. Denna bedömning grundar sig på att den senaste mätningen som gjordes visade att luften i Motala med god marginal klarar miljö kvalitetsnormen enligt luftkvalitetsförordningen. Mätningen gjordes år 2019 på Drottningplan, en av de mest trafikerade platserna i Motala. Enligt luftvårdsförbundets senaste rapport *Rapportering av modelldata och objektiv skattning av luftkvalitet år 2023 för Östergötlands län*, så visar beräkningarna att halterna av de allra flesta skadliga ämnen understiger de nedre utvärderingströsklarna (NUT). För Motala kommun överstiger endast halterna av

partiklar (PM10) de nedre utvärderingströsklarna (NUT), men halterna understiger fortfarande de övre utvärderingströsklarna (ÖUT), vilket innebär att fysiska mätningar inte behöver utföras.

4.3.2 VATTEN

Recipient och huvudavrinningsområde för planområdet är Motala ström (WA57602430), med statusklassning otillfredsställande ekologisk potential, ej god kemisk status och kraftigt modifierad tillkomst/härkomst. Delavrinningsområden är inloppet i Boren.

Avrinningsområde för ytvatten är Göta kanal (WA10695555) och uppges ha statusklassning måttlig ekologisk potential, uppnår ej god kemisk status och har tillkomst/härkomst konstgjord – god ekologisk potential till 2027.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomst Motala-Klockrike (WA31160323). Grundvattenförekomsten är en sedimentär bergförekomst med god kemisk och kvantitativ status, vilket fortsatt behöver beaktas. Tillrinningsområde grundvattenförekomst (WA87456290) är en sand och grusförekomst med god kemisk och kvantitativ status, vilket fortsatt behöver beaktas.

Detaljplanen kommer inte att medföra en försämring av miljökvalitetsnormerna för grundvatten, ytvatten och recipient. Denna bedömning grundar sig på att planförslaget inte medför tillkommen hårdgjord yta, utan istället bevarar den 10 procentiga genomsläppliga mark som idag finns inom planområdet. Detta görs genom en planbestämmelse.

Idag används hela utemiljön inom planområdet för parkeringsändamål, detta kommer fortsätta att tillåtas. Vid eventuellt införande av parkeringsgarage kommer oljeavskiljare att behöva installeras. Oljeavskiljare förhindrar exempelvis oljerester från bilar att direkt föras till dagvattennätet.

År 2017 genomfördes en miljöteknisk utredning för att undersöka eventuell förorening av klorerade lösningsmedel, som skulle orsakats av tidigare tryckeriverksamhet inom planområdet. Utredningen visar att ingen förorening påträffats i grundvattnet.

Fastighetsägaren rekommenderas att anlägga mer genomsläpplig mark eller åtgärder som fördröjer/renar dagvattnet för att kunna förbättra status för miljökvalitetsnormerna.

Planförslaget bedöms inte medföra en försämring av miljökvalitetsnormerna.

4.3.3 OMGIVNINGSBULLER

Miljökvalitetsnorm för omgivningsbuller gäller främst för större kommuner med över 100 000 invånare, eller större vägar med över 3 miljoner fordon per år. Motala är inte en större kommun med över 100 000 invånare. Det finns inte heller större vägar med över 3 miljoner fordon per år i närheten av planområdet. Därför bedöms inte detaljplanen varken beröra eller påverka miljökvalitetsnorm för omgivningsbuller från vägar.

Med anledning av att detaljplan Domherren 15 ligger cirka 55 meter från trafikerat järnvägsspår har en trafikbullerutredning tagits fram. Utredningen har undersökt 4 olika bebyggelsealternativ för bostäder och dess lämplighet avseende bullernivåer. Genom att utforma bebyggelsen som en L-formad byggnad samt införa vissa bullerskyddsåtgärder går det att klara gränsvärden för bostäder.

4.4 RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

4.4.1 FÖRORENINGAR

Domherren 15 omfattas av riskklass 3 för potentiellt förorenad mark. Klassningen beror på en tidigare tryckeriverksamhet som funnits inom planområdet.

Miljöutredningar för porluft och porgas genomfördes år 2017, där syftet var att undersöka eventuell förekomst av klorerade lösningsmedel. Tryckeriverksamheten använde till en början trikloretylen för rengöring av valser med mera, men bytte senare till mindre miljöfarliga lösningsmedel.

Miljöutredning visar att ingen förorening har påträffats som överstiger gränsvärden för känsliga användningar såsom bostäder och vårdverksamhet. Resultatet av utredningen visas i tabellen på nästa sida. För användningarna bostäder samt vård jämför man med luftkvalitetskriterierna "Afdampningskriterie", där nivåerna är satta så att inga negativa effekter förväntas uppstå vid exponering för ämnet under en hel livstid. För Tetrakloreten är värdet 6 µg/m³ och för Triklloreten 1 µg/m³ (Dessa värden har rosa markering i tabellen på nästa sida).

I Naturvårdsverkets beräkningsmodell anges en schablonmässig utspädningsfaktor på 6000 från porluft till inomhusluft. Uppmätta koncentrationer i porgasen understiger samtliga jämförelsen redan vid en spädning på 1:100.

Byggnadsmaterial ska inventeras i samband med rivningslov. Detta för att bedöma vart byggnadsmaterialet ska deponeras.

Det är viktigt att vid nybyggnation eller schaktning på fastigheten provta byggnadsmassor för att säkerhetsställa att massorna hanteras på rätt sätt, antingen via

transport till godkänd anläggning eller att massorna kan återanvändas. Detta är särskilt viktigt om markarbeten utförs kring den provtagningspunkt i källaren som den miljötekniska markundersökning från 2017 använde sig av för analys. Försiktighetsåtgärder krävs vid rivning och vid markarbeten under grundvattennivån kring denna provtagningspunkt.

	Tidigare porgasundersökning				NV 5976 ¹⁶		VfJ 2010 ¹⁷	US-EPA 2012 ¹⁸
	17S02	17S03	17S02:100 (spädning)	17S03:100 (spädning)	RfC _{inh}	RISK _{inh}	Afdampningskriterier	RfC
1,1-dikloreten	<0,00031	0,0066		0,000066			0,01	
trans-1,2-dikloreten	<0,00031	<0,0004					0,001	
cis-1,2-dikloreten	<0,00031	<0,0004					0,001	
Triklometan	<0,00078	0,003		0,00003	0,14			
1,1-dikloreten	<0,00031	<0,0004						
1,2-dikloreten	<0,00078	<0,0001				0,0036		
1,1,1-trikloreten	<0,00078	0,29		0,0029	0,8		0,5	
Tetraklometan	<0,00078	0,0028		0,000028	0,0061		0,005	
Triklloreten	0,002	0,06	0,00002	0,0006		0,023	0,001	0,002
Tetrakloreten	<0,00078	<0,0001			0,2		0,006	0,04
Kloretan	<0,0023	<0,003						
Vinylklorid	<0,00031	<0,0004						

RfC_{inh}

RISK_{inh}

NGV

KGv

Afdampningskriterier

RfC

Referenskoncentration i inomhusluft

Riskbaserat acceptabelt koncentration i luft

Hygieniskt gränsvärde för exponering under en arbetsdag, normalt 8 timmar

Ett rekommenderat värde som utgår av ett tidsvägt medelvärde för exponering under en referensperiod av 15 min.

Nivåer där inga effekter förväntas vid exponering för ämnet under en hel livstid.

Baserat på en nivå då ämnet tillåts ha låg eller ingen hälsopåverkan på människokroppen.

Figur 3. Sammanställning av analysresultat för porgas tillsammans med jämförelsevärden för inomhusluft. Alla halter i mg/m³. Källa: Miljöteknisk undersökning, 2017-09-22.

4.4.2 TRAFIKBULLER

Enligt **förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader** 3 § bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 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 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Enligt **förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader 4 §** gäller också att om trafikbuller överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Vidare bör även 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.

Enligt **förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader 5 §** gäller att ifall den maximala ljudnivån vid en bostadsbyggnads fasad överskrider 70 dBA, bör den maximala ljudnivån inte överskrida med mer än 10 dBA fler än fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

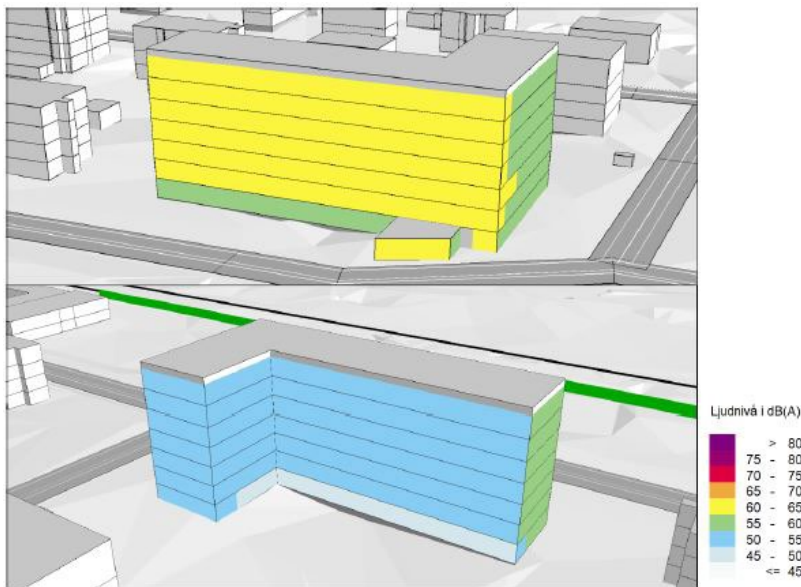
Buller från spårtrafik och vägar Utomhus	Högsta trafikbullernivå i dBA	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Vid en bostadsbyggnads fasad	60 ^{a)}	
Vid en bostadsbyggnads fasad, om högst 35 m ²	65	
Vid en eventuell uteplats	50	60 ^{b)}
a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör: 1. minst hälften 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. b) Om den angivna ljudnivån 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		

Med anledning av att detaljplan Domherren 15 ligger cirka 55 meter från trafikerat järnvägsspår har en trafikbullerutredning tagits fram. Utredningen har undersökt 4 olika bebyggelsealternativ och dess lämplighet avseende bullernivåer.

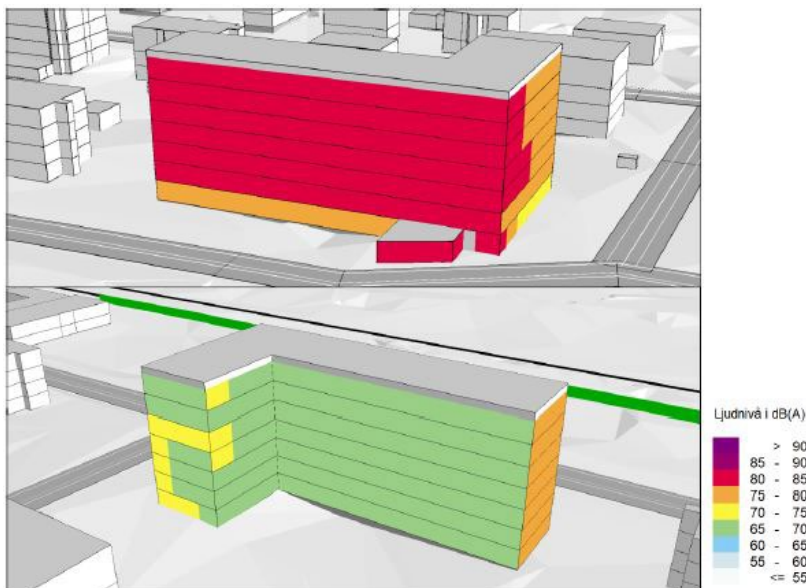
Buller mot fasader (prognos 2040)

Fasader riktade mot järnvägsspår har en ekvivalent ljudnivå på 60–65 dBA. Detta resultat innebär att det är möjligt att placera bostäder på högst 35 kvadratmeter helt och hållet mot järnvägsspår. För bostäder som överstiger 35 kvadratmeter måste minst hälften av bostadsrummen för varje lägenhet ha tillgång till en fasad där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids. Därför införs planbestämmelse om att **minst hälften av bostadsrummen i lägenheter som är över 35 kvadratmeter ska placeras mot en ljuddämpad sida.**

Den byggnadsvolym som klarar bullervärdena på alla fasader enligt trafikbullerutredningen är en L-formad byggnad, med vissa bullerskyddsåtgärder som redovisas på sida 26 i denna planbeskrivning.



Figur 4. Ekvivalent ljudnivå vid fasad från väg- och spårtrafik, prognosår 2040, bebyggelseförslag 2. Den övre bilden visar vy från öst och den undre bilden visar vy från väst. Källa: Trafikbullerutredning, Sweco, 2024-04-05.



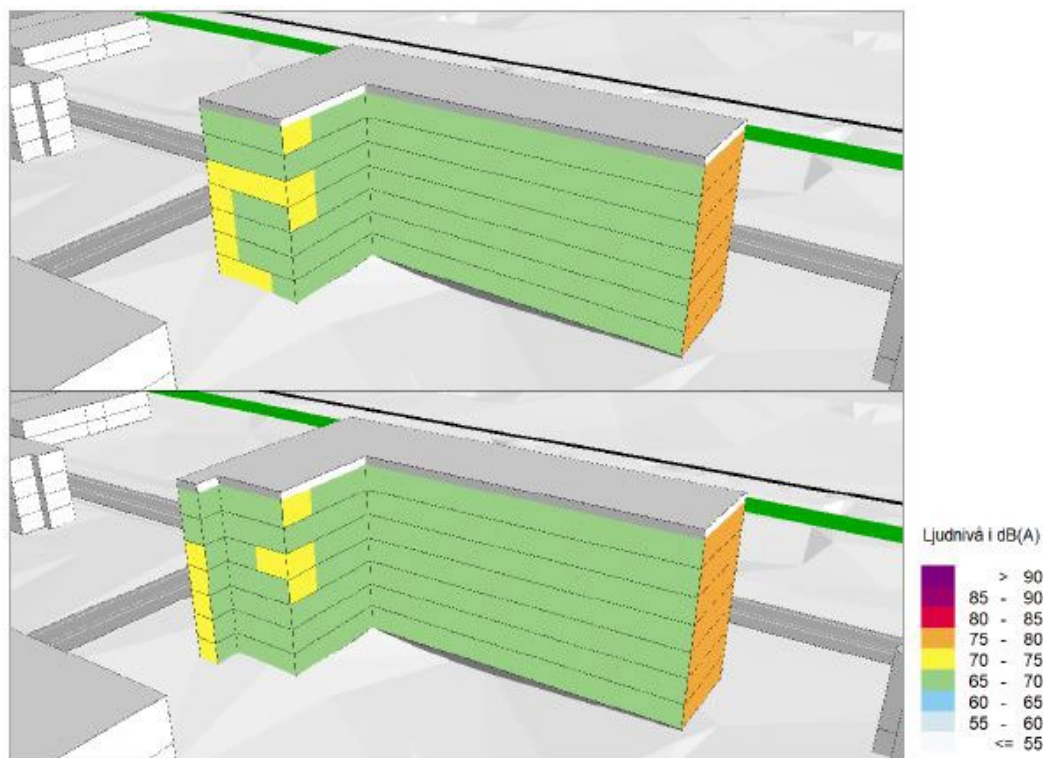
Figur 5. Maximal ljudnivå vid fasad från väg- och spårtrafik, prognosår 2040, bebyggelseförslag 2. Den övre bilden visar vy från öst och den undre bilden visar vy från väst. Källa: Trafikbullerutredning, Sweco, 2024-04-05.

Buller inomhus, fasader placerade mot järnväg

För att inomhusmiljön mot järnväg ska klara gränsvärden för bostäder behöver byggnadens fasader, inklusive fönster och eventuella vädringsventiler, dimensioneras för att uppnå en ljudnivåskillnad av buller från väg- och spårtrafik på minst 39 dB. Detta är en relativt hög ljudnivåskillnad och kan därför kräva tung fasad samt begränsning av fönsterytor mot spår för att krav inomhus ska kunna uppfyllas i bygglovsskedet. Skulle byggnaden användas för annan användning än bostäder kan kravet på fasaddämpning sänkas.

Möjlig åtgärd för att sänka bullernivåer på baksida

En möjlig åtgärd för att sänka bullernivåerna på byggnadens baksida är att använda sig av skärmande fasader. En ”klack” kan tillföras på bullerutsatt sida för att skärma bakom. Klacken kan sedan exempelvis användas som trapphus. Även mindre utbyggnader kan ge lokala dämpande effekter. Ett beräkningsexempel med en klack på cirka 3x3 meter har tagits fram för att illustrera hur detta kan se ut.



Figur 6. Möjligt åtgärdsförslag för bebyggelseförslag 2, med en klack tillförd i den nedre figuren. Figuren visar maximal ljudnivå vid fasad från väg- och spårtrafik, prognosår 2040, vy från väst. Källa: Trafikbullerutredning, Sweco, 2024-04-05.

Buller balkonger och uteplatser

Riktvärdena för balkonger/uteplats är på 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Dessa bullergränser avser frifältsvärden, det vill säga ljudnivåer utan inverkan av reflexer från den egna fasaden. Dessa värden speglas i 3D-bilderna på fasaderna i denna planbeskrivning. Det är troligt att dessa nivåer även innehålls en bit ut från fasaden. Ett par kontrollpunktsberäkningar (frifält) har utförts 3 meter rakt ut från fasaden, som visar att 50 dBA ekvivalent ljudnivå och mellan 68–69 dBA i maximal ljudnivå klaras. Balkonger eller uteplatser som är längre ut än 3 meter från fasad kan förses med bullerskyddande skärm.

4.4.3 OLYCKOR

Fastighetsgränsen för Domherren 15 ligger på ett avstånd om cirka 55 meter från järnväg. Riskavståndet för bostadsbebyggelse från järnväg är 50 meter, vilket innebär att planförslaget klarar riskavståndet kopplat till olyckor som kan förekomma av järnväg med farligt gods. Detaljplanen utformas med 10 meter bred remsa av prickmark mot järnvägen, vilket ökar avståndet mellan byggnad och järnväg. Då planområdet klarar skyddsavståndet bedöms risken för olyckor kopplat till farligt gods järnväg som låg.



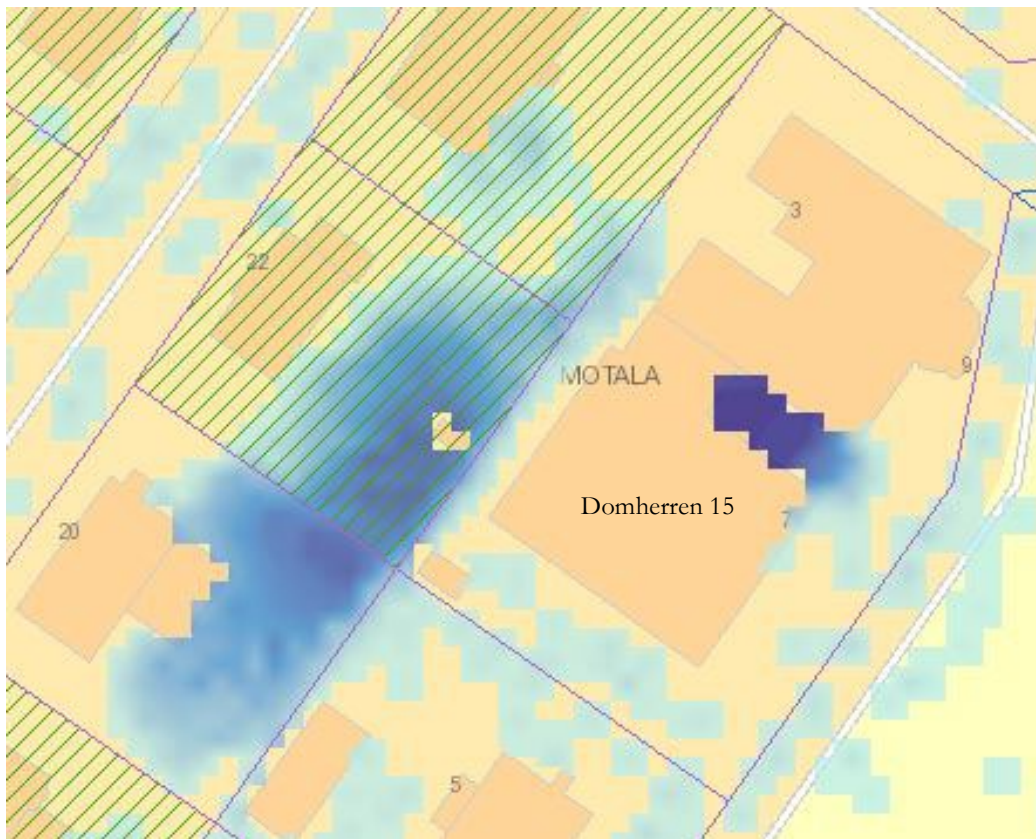
Figur 7. Riskhanteringsavstånd vid en järnväg som är rekommenderad transportled för farligt gods.
Källa: Länsstyrelsen Stockholm:

4.4.4 VIBRATIONER

En vibrationsutredning har genomförts för detaljplan Domherren 15, för att belysa eventuella risker för komfortstörande vibrationer från förbipasserande fordon och järnväg. Den högsta registrerade inkommande vibrationen (trigg) var 0,81 millimeter/sekund, mätt i grunden på byggnaden. Riktvärde för byggnaden (konstruktionen) är satt till 3,6 millimeter/sekund. Slutsatsen av utredningen är att det inte finns något samband mellan inkommande vibrationer och komfortvibrationer i byggnaden. Vibrationerna är främst under dag- och kvällstid.

Utredningen bedömer att risken är låg för att komfortstörande vibrationer över 0,4 millimeter per sekund ska uppkomma i byggnader på Domherren 15 från väg eller järnväg.

4.4.5 ÖVERSVÄMNING



Figur 8. Skyfallsinventering Motala 100-årsregn. Mörkblå punkt inom Domherren 15 är ett befintlig nedfart till källargarage. Källa: Länsstyrelsen Östergötland.

År 2016 gjorde Sweco på uppdrag av Motala kommun en översvämningskartering för Motala stad, som redovisar instängda områden och vattenvägar på markytan vid ett intensivt regn. Inga dagvattenledningar inräknas i karteringen eftersom de antas vara fyllda vid dessa regn.

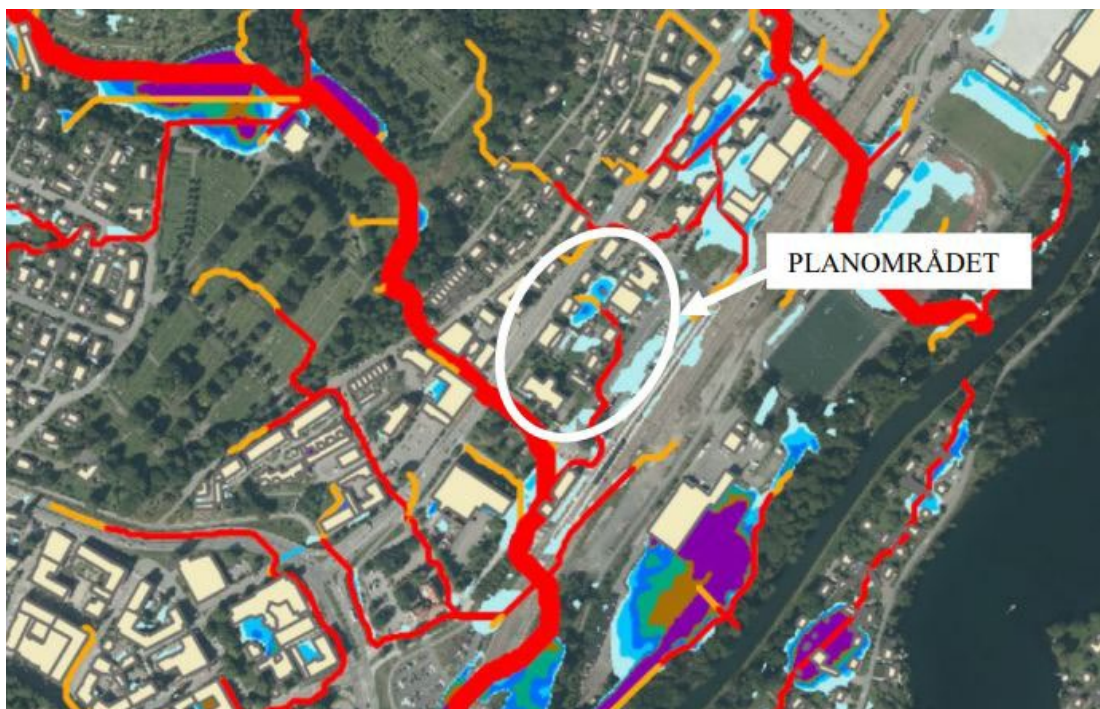
Nordväst om planområdet finns en angränsande lågpunkt som översvämmas vid ett 100-årsregn, lågpunkten ligger på grannfastigheten Domherren 14. Översvämnningen utgör ingen risk för människors hälsa och säkerhet då översvämnningen inte påverkar bostäder. Den finns ingen tidigare historik om översvämmade källare i kvarteret Domherren enligt tekniska förvaltningen på Motala kommun. Planförslaget bedöms inte öka tillflödet av vatten till lågpunkten då planerade förändringar inom planområdet inte anses förändra förutsättningarna vid avrinning. Större delen av

tillrinningen vid skyfall sker norrifrån till lågpunkten, som sedan avrinner i sydvästlig riktning förbi Domherren 15.

Detaljplanen kommer inte att öka andelen hårdgjord yta inom planområdet, utan istället bevara den 10% genomsläppliga mark som idag finns idag genom en planbestämmelse. Planområdet är flackt och ligger inom en och samma höjdkurva.

Risken för att detaljplanen ska medföra en ökning av dagvatten och därmed påverka översvämningsrisken inom eller utanför planområdet bedöms som låg. Denna bedömning grundar sig på att detaljplanen inte påverkar tillflödet av vatten till angränsande fastigheten lågpunkt samt att ingen ökning av hårdgjord yta kommer att kunna ske.

Fastighetsägaren rekommenderas dock alltid att anlägga mer genomsläpplig mark eller åtgärder som fördröjer/renar dagvattnet för att kunna förbättra hantering av skyfall.



Figur 9. Översvämningskatering illustration Motala, avrinningsvägar. Källa: Sweco, 2016-09-05.

4.4.6 EROSION

Det finns ingen risk för erosion inom planområdet.

4.4.7 RAS OCH SKRED

Det finns ingen risk för ras och skred vid byggnation inom planområdet.

4.4.8 SKYDDSRUM

Skyddsrum finns inom planområdet och behöver tas hänsyn till vid byggnation. Skyddsrum ska bevaras alternativt ersättas. Det är myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) som beslutar om huruvida ett skyddsrum kan avvecklas enligt förordning om skyddsrum kapitel 5, 1§. Förutom direkta ingrepp i själva skyddsrummet omfattas även exempelvis tillbyggnader som blockerar eller försvårar in- och utrymningsvägar, lufttillförsel med flera skyddsfunktioner inom byggnaden av 10 kap 17 § plan- och bygglagen.

4.5 NATUR OCH MILJÖ

4.5.1 NATUR OCH VEGETATION

Planområdet har närhet till goda rekreationsförutsättningar i form av gångstråk kring Göta kanal och i naturområdet Bondebacka. Det finns ingen befintlig natur inom planområdet.

4.5.2 STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

4.5.3 GEOTEKNIK

Byggnation av ett 7-våningshus samt parkeringsgarage under mark är genomförbart enligt geoteknisk utredning. Marken består inte av en sättningsbenägen jord, och endast marginella sättningar kan uppstå om mindre än 1 centimeter. Grundläggning bedöms kunna genomföras med ytlig grundläggning. Grundvattendjupet är bedömt ligga cirka 3 meter under befintlig mark, detta gör att grundläggning för källarplan kan hamna under grundvattennivån.

Befintlig källarvåning finns idag inom fastigheten Domherren 15. Källarvåningen består bland annat av ett skyddsrum. Vid förändring av källarens grundläggning krävs extra försiktighet och kontroll så att spridning av förorening inte sker till grundvattnet. Skulle man utöka källarvåningen och källare blir permanent utsatt för grundvattentryck, det vill säga om den ”permanenta” nivån på grundvattenytan är belägen ovan överkant av källargolv, ska tät betong utföras vid byggnation.

Schakt bedöms kunna utföras med släntlutning 1:1,5 ovan grundvattennivån där minst 1 meter från släntröna ska hållas fri från belastning. Beroende på vilket

schaktdjup som blir aktuellt kan schakt under grundvattenytan förekomma. I de fall där ytan är begränsad och att släntlutning 1:1,5 inte är möjligt kan schakt utföras med spont.

- Jorddjupet bedöms variera mellan 10 - 30 meter.
- Grundvattennivån bedöms ligga cirka 3 meter under befintlig mark.
- Bergfritt djup varierar mellan cirka 3 – 10 meter. Bergfritt djup inom planområdet bedöms vara minst 9 meter under befintlig mark.

4.5.4 RADON

Planområdet är enligt SGU's radonkartläggning belägen inom eventuellt högriskområde 2 på grund av alunskiffer i jordarterna. Enligt *Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd (2011:6)* 6:923 ska byggnader utformas så att halten av radongas inte medför olägenheter för människors hälsa. Bedömning om huruvida byggnader ska uppföras radonsäkert sker således i bygglovsskedet.

4.5.5 DAGVATTEN

Planområdet ligger inom befintlig bebyggelse med verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet från planområdet leds direkt till anslutningspunkt för det kommunala dagvattennätet.

Mängden dagvatten kommer inte att öka vid genomförandet av detaljplanen. Denna bedömning grundar sig på att planområdet idag består utav 90% hårdgjord mark och 10% genomsläpplig mark. Detaljplanen kommer inte att öka andelen hårdgjord yta utan istället bevara den 10% genomsläppliga mark som finns idag genom planbestämmelse.

Idag används hela utemiljön inom planområdet för parkeringsändamål, detta kommer fortsätta att tillåtas. Vid eventuellt införande av parkeringsgarage kommer oljeavskiljare mot dagvattnet att behöva installeras. Därmed kommer framtida parkeringslösningar inte att påverka dagvattnet.

Grannfastigheten norr om planområdet (Domherren 14) har en lågpunkt som kan översvämmas vid 100-årsregn. Översvämning utgör ingen risk för människors hälsa då översvämningen inte påverkar bostäder. Det finns ingen tidigare historik om översvämningar i källare inom kvarteret enligt tekniska förvaltningen. Detaljplanen bedöms inte öka tillflödet av vatten till lågpunkten då planerade förändringar inom planområdet inte anses förändra förutsättningarna vid avrinning. Större delen av tillrinningen vid skyfall sker norrifrån till lågpunkten, som sedan avrinner i sydvästlig riktning förbi Domherren 15.

Fastighetsägaren rekommenderas dock alltid att anlägga mer genomsläpplig mark eller åtgärder som fördröjer/renar dagvattnet för att kunna förbättra hantering av dagvatten.

4.6 KULTURMILJÖ

4.6.1 KULTURHISTORISK BEBYGGELSEMILJÖ

Fredriksson Arkitekter gjorde 2016-11-28 en kulturmiljöutredning över kvarteret Domherren. Där nämns att kvarteret Domherren i stort består av varierande bebyggelse typer med inslag av sammanhållen mindre bebyggelse från 1910-1920-talet. Bebyggelsen i sig men även dess förgårdsmark, berättar om trädgårdsstadens planideal och kulturhistoriska värde. Detaljplanen tar hänsyn till trädgårdsstadens planideal och kulturhistoriska värde genom att bevara den förgårdsmark som finns.

4.6.2 FORNLÄMNING

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetets fornsök.

4.7 FYSISK MILJÖ

4.7.1 STADS- OCH LANDSKAPSBILD

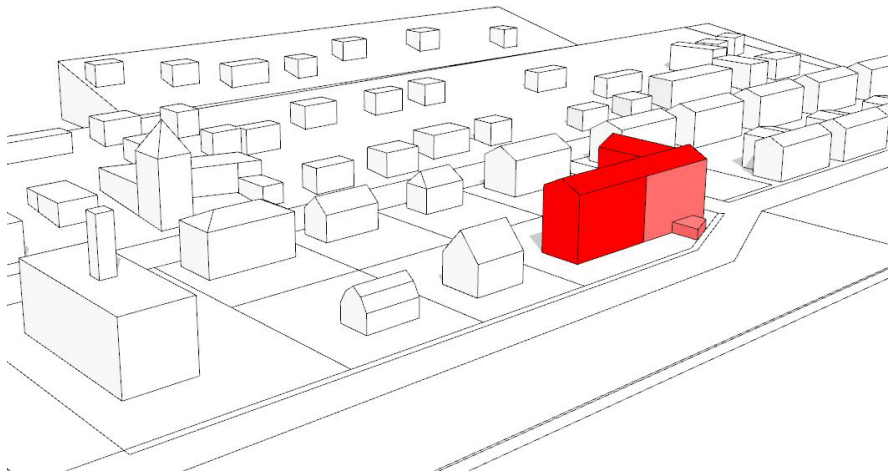
Kvarteret Domherren utgörs av en stadsbildastruktur där huvudbyggnaderna är placerade centralt på respektive fastighet. Huvudbyggnaderna är även placerade mot samma förgårdslinje som sina grannfastigheter.

Byggnader inom kvarteret Domherren har olika stora byggnadsvolymer. I ett bredare stadsbildsperspektiv utgörs byggnaderna mellan Östermalmsgatan och järnvägen av större byggnadsvolymer i form av flerbostadshus, större villor samt Tingshuset och polishuset inom fastighet Ingenjören 6. Byggnadernas höjder varierar i ett spann mellan 10–20 meter, men där Tingshusets torn sträcker sig upp till cirka 31 meter.

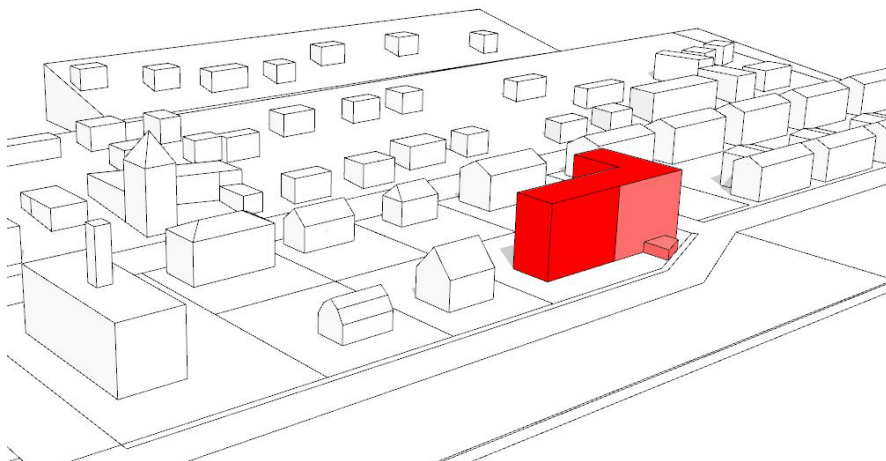
Detaljplanen kommer inte att medföra en betydande påverkan på stads- och landskapsbilden. Denna bedömning grundar sig på att detaljplanen bevarar den förgårdslinje som idag finns mot Industrigatan, samt att huvudbyggnaden ska placeras mot denna förgårdslinje. På så vis bevaras den del av trädgårdsstadens planideal som identifierats inom kvarteret Domherren och som är en del av platsens stads- och landskapsbild. Bedömningen grundar sig även på att tillåten nockhöjd på 21 meter inte överskrider höjderna på de byggnaderna med torn inom området, utan förhåller till omgivande bebyggelses skala. Föreslagen bebyggelsevolym finns även representerat i området i form av Tingshuset och nuvarande polishus (Ingenjören 6).

Detaljplanen kommer att medföra en viss påverkan på stads- och landskapsbilden då detaljplanen möjliggör för en nockhöjd på 21 meter, vilket är något högre än omgivande bebyggelse men inte av betydande grad. Byggnadsvolymen återspeglas i Tingshuset och dagens polishus. Området bedöms tåla en högre bebyggelse med anledning av att planområdet ligger vid järnvägsspår. I och med en nockhöjd på 21 meter skapas även en nedtrappning av bebyggelsehöjder mot Motala centralstation, som i sig skapar ett positivt tillägg i stads- och landskapsbilden.

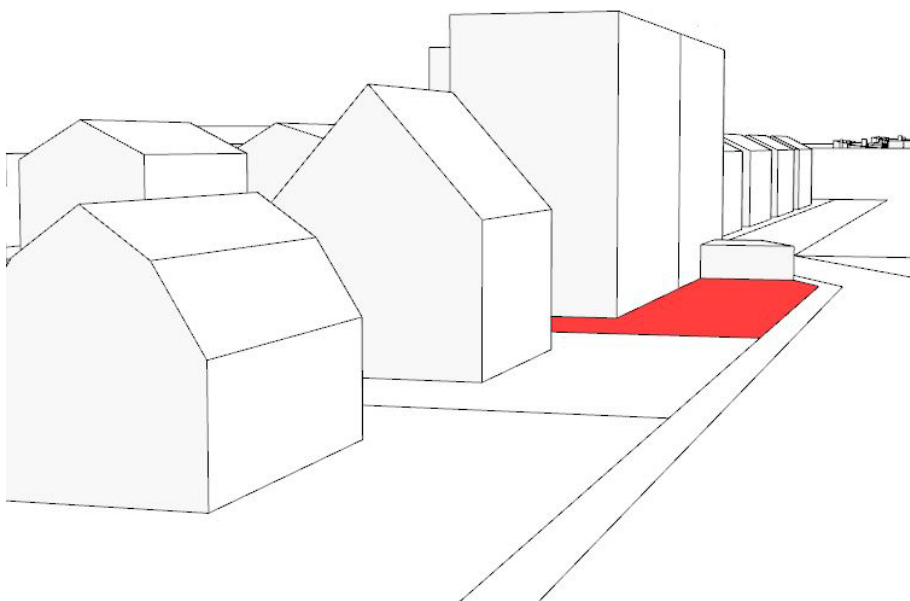
Kommande illustrationer och perspektivbilder visar vad som maximalt går att bygga inom planområdet, detta görs för att visa den maximala påverkan. Bebyggelsens utformning kan ske på många olika sett, kommande illustrationer är enbart exempel på hur bebyggelsen skulle kunna utformas. Här visas ett L-format hus med och utan sadeltak.



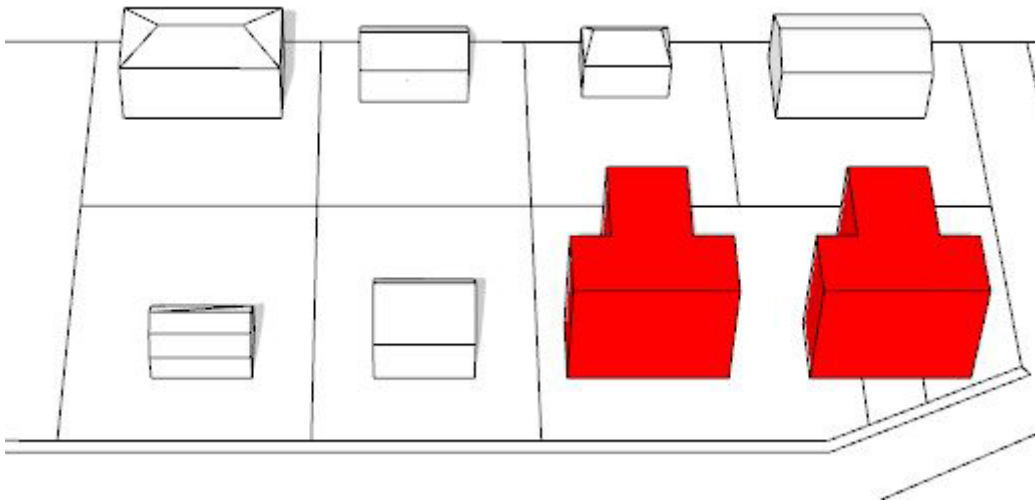
Figur 10. Stads- och landskapsbild från syd. Domherren 15 är röd. Källa: Motala kommun



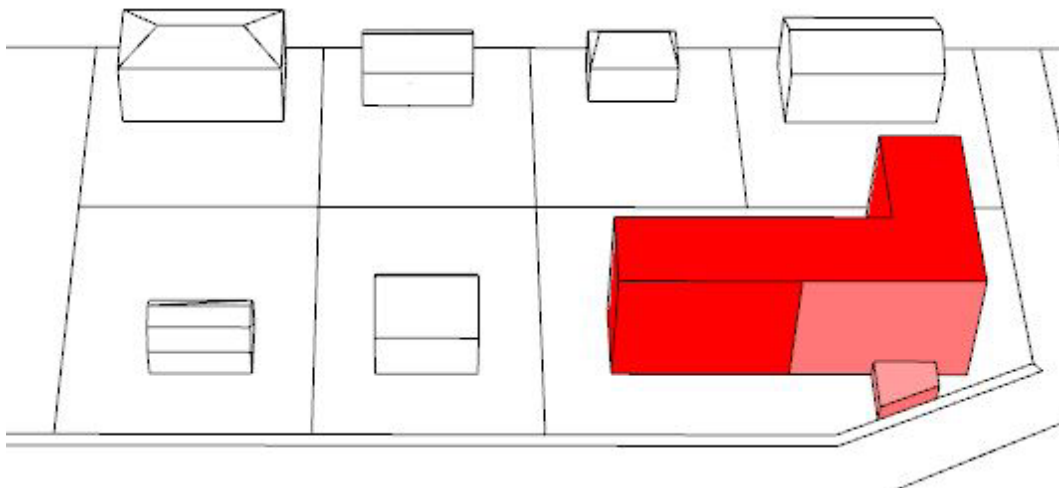
Figur 11. Stads- och landskapsbild från syd. Domherren 15 är röd. Källa: Motala kommun



Figur 12. Perspektivbild från Motala centralstation. Domherren 15 är röd. Källa: Motala kommun

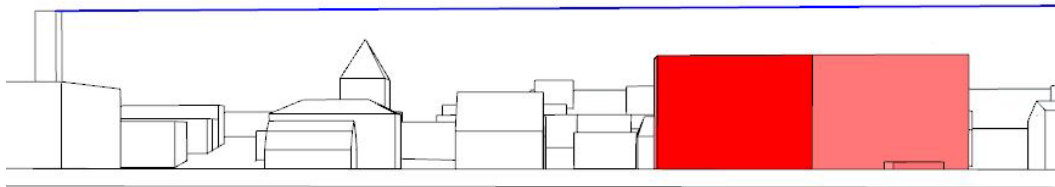


Figur 13. Perspektivbild snett ovanifrån. Domherren 15 är röd. Källa: Motala kommun.



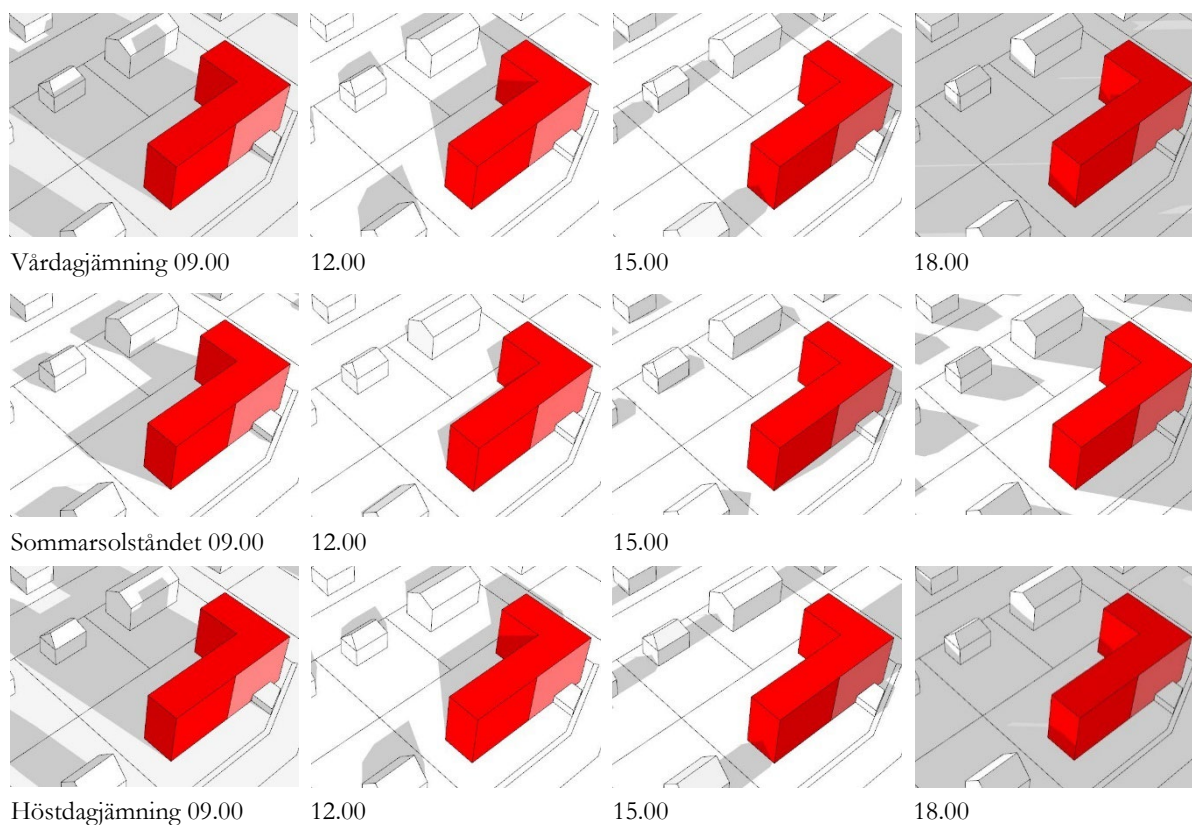
Figur 14. Perspektivbild snett ovanifrån. Domherren 15 är röd. Källa: Motala kommun

Planbestämmelse införs om att huvudbyggnader ska utformas med en varierande fasadutformning mot Industrigatan, det vill säga att fasad mot Industrigatan måste brytas upp på något sätt efter 26 meter. Figur 13 visar två huskroppar för att bryta upp fasaden. Figur 14 visar val av två olika fasadfärger för att bryta upp fasaden. Bestämmelsen behövs inte på husets baksida då grannfastigheternas byggnader automatiskt bryter upp den långa fasaden mot Östermalmsgatan.



Figur 15. Höjdskillnader. Källa: Motala kommun

4.7.2 SKUGGNING



Figur 16. Skuggstudie. Källa: Motala kommun.

Skuggstudie visar att bakomliggande grannfastigheter inte får en betydande skuggpåverkan. Fastigheterna nordväst om planområdet, som ligger mellan Domherren och Östermalmsgatan, skuggas under morgon fram till lunch.

4.8 SERVICE

4.8.1 SKOLA

Närmsta kommunala förskola ligger på ett avstånd om cirka 650 meter från planområdet. Planområdet ligger i skolområde Norra skolan, cirka 1 kilometer från Domherren 15. Privat grundskola finns inom 200 respektive 600 meter från planområdet. Kommunal gymnasieskola finns inom 600 meter.

4.8.2 VÅRD

I och med planområdets centrala läge i Motala finns det närhet till vårdcentral, äldreboende och gruppboenden. Detaljplanen möjliggör för användningen vård, ej sjukhus (D1). Användningen införs för att möjliggöra för vårdbostäder.

4.8.3 KOMMERSIELL SERVICE

I och med planområdets centrala läge i Motala så finns det bra förbindelser till både handel, centrum, verksamheter, sport och fritid. Närheten till Motala station gör det även möjligt att pendla till aktiviteter. Användningen centrum ej handel införs i syfte att möta framtida behov i ett attraktivt läge nära Motala centralstation

4.9 TRAFIK

4.9.1 MOTORTRAFIK

Planområdet ligger vid T-korsning Industrigatan och Bollhusgatan. Hastigheten är 40 kilometer i timmen. Då planområdet ansluter till en större parkeringsplats i söder för bland annat pendlingstrafik finns ett kontinuerligt flöde av bilar i lägre hastighet längs med Industrigatan som planområdet angränsar till.

4.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykelbana finns i direkt anslutning till planområdet.

4.9.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger 200 meter från Motala station som både har tåg och bussförbindelser, lokal som regional. Därmed ligger planområdet i ett optimalt läge.

4.9.4 PARKERING

Antal parkeringsplatser beräknas utifrån Motala kommuns *Riktlinjer för parkering, 2020*. Detaljplaneområdet ligger inom klassificering gångzon i *Riktlinjer för parkering i Motala Kommun (2020)*.

Användning	Kategori	Bilplatser (varav besöksplatser)	Cykelplatser (varav besöksplatser)	Enhet
Bostäder (B)	Flerbostadshus			
	Lägenhet < 2 rok	1 (0,1)	1 per rum* (0,5)	Platser/lägenhet
	Lägenhet > 2 rok	1,1 (0,1)	1 per rum* (0,5)	Platser/lägenhet
Handel ***		15(10)	15(10)	Platser/1000 kvm BTA
Restaurang***		15(10)	25(20)	Platser/1000 kvm BTA
Kontor***		15**(2)	15(2)	Platser/1000 kvm BTA
*Minst hälften av platserna ska förläggas under tak. **Minst en tredjedel av platserna ska förläggas under tak. ***Inom gångzoner reduceras parkeringstalet för bilparkering med 40%.				

Figur 17. Utgångsvärden för parkeringstal. Källa: Riktlinjer för parkering i Motala kommun 2020.

Detaljplanen innehåller bostadsanvändning som har ett parkeringstal. Resterande användningar Centrum ej handel, Vård ej sjukhus, Besöksanläggning, Verksamheter ej handel har inga parkeringstal enligt riktlinjerna från 2020. Detaljplanens placering i staden skapar god tillgänglighet till kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk. Närheten till större parkeringsytor vid Motala centralstation gör att det finns en god tillgång till bilparkeringar. Med grund i detta bedöms parkeringstal för användningarna Centrum ej handel, Vård ej sjukhus, Besöksanläggning, Verksamheter ej handel att kunna utgå ifrån den lägsta angivna nivån för Handel i riktlinjer för parkering, 15(10).

Parkeringsbehov

Antalet parkeringsplatser utgår ifrån den maximala bruttoarean 6500 kvadratmeter.

Användningarna som utgår ifrån det lägsta parkeringstalet för handel 15(10) skapar efter en reduktion med 40% behovet av **58,5** stycken parkeringsplatser.

Enligt en grov beräkning där en lägenhet uppskattas till 100 kvadratmeter bruttoarea möjliggör detaljplanen för 65 lägenheter. Då det inte är fastställt hur stora lägenheterna kan bli, beräknas bilplatserna för lägenheterna med det högre parkeringstalet. Enligt parkeringsriktlinjerna skapar detaljplanen efter en reduktion på 30% behovet av **48** stycken parkeringsplatser.

Åtgärd	Möjlig reduktion av parkeringstal för bil	Kategorier
Bilpool (1 poolbil under minst 5 år = reduktion motsvarande 4 bilplatser)	-25%	Flerbostadshus
Cykelparkering med god standard (Ladduttag för elcykel och automatiska dörröppnare till cykelförvaringsrum. Arbetsplatser ska ha omklädningsrum med dusch. Bostadshus ska ha reperationsrum med cykelvättmöjlighet)	-10%	Flerbostadshus Kontor Industri Skola
Låncyklar, lånelastcyklar (2 låncyklar varav en lastcykel i minst 10 år = reduktion motsvarande 1 bilplats)	-15%	Flerbostadshus
Synliggjorda parkeringsavgifter för bil (under minst 10 år)	-5%	Samtliga
Subvention av kollektivtrafik T.ex. rabatt på årskort/månadskort. Subvention på 100 000kr = 1 plats.	-15%	Flerbostadshus Kontor Industri

Figur 18. Möjliga åtgärder för reduktion av parkeringstal. Källa: Riktlinjer för parkering i Motala kommun 2020.

Fastighet Domherren 15 kan lämpligen använda sig av cykelparkering med god standard, låncyklar/lånelastcyklar, bilpool samt synliggjorda parkeringsavgifter för bil – vilket då skapar en total reduktion på parkeringstalet med 30% för bostäder.

Lösning av parkeringsplatser

Parkeringsplatserna går att lösa genom markparkering. Vid ytterligare behov kan parkeringsgarage genomföras ovan eller under mark. Genom planbestämmelse om att största bruttoarea är 6500 kvadratmeter styrs byggnadsarean till att bli 30% av fastighetens totala yta om man väljer att bygga 6-7 våningar högt hus. På detta sätt går parkeringsplatser att lösas genom markparkering. Vid införande av parkeringsgarage krävs det installation av oljeavskiljare för rening till dagvattnet.

I samband med handläggning av bygglov provas behovet av parkeringar med hänsyn till byggnadens användning utifrån parkeringsriktlinjerna.

4.9.5 UTFARTER

In- och utfart till planområdet sker söder mot Industrigatan och norr mot Bollhusgatan.

4.10 TEKNISK FÖRSÖRJNING

4.10.1 VATTEN- OCH SPILLVATTENNÄT

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten där Motala kommun är huvudman. Det kommunala ledningsnätet finns i anslutning till kvartersmarken, möjlighet finns därmed att ansluta till det kommunala VA-nätet. Fastighetsägaren ansvarar för vatten- och spillvattenledningar inom den egna fastigheter till anvisad anslutningspunkt.

Vid förändring av byggnation inom planområdet ska fastighetsägaren meddela detta till VA-huvudmannen. Eventuellt kan en extra anslutningsavgift komma att tas ut enligt gällande VA-taxa, som beror på vilken byggnation som sker på fastigheten. Vid önskemål om förändring av anslutningens dimension ska VA-huvudman kontaktas för bedömning och godkännande. Fastighetsägaren står för kostnaderna kring bytet.

Om en verksamhet i fastigheten medför utsläpp av spillvatten som skiljer sig från normalt hushållsspillvatten ska spillvattnet renas så att gränsvärden i ”Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten för verksamheter” inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. För livsmedelsverksamheter innebär det att en fettavskiljare enligt gällande standard behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker.

4.10.2 DAGVATTENNÄT

Motala kommun är huvudman för det kommunala dagvattennätet inom planområdet. Fastigheten är ansluten till kommunala dagvattenledningsnätet och ingen större planerad ändring kommer ske inom fastigheten som påverkar dagvattenanslutningen. Fastighetsägaren rekommenderas att fördröja dagvatten inom fastigheten om möjlighet finns. VA-huvudmannen ansvarar för ledningsnätet fram till anvisad förbindelsepunkt. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare för hantering av dagvatten.

4.10.3 FJÄRRVÄRMENÄT

Vattenfall AB Värme är ledningsägare för fjärrvärmeledningar inom och i närheten av planområdet. Möjlighet finns att ansluta till befintligt fjärrvärmenät. Exploatören bekostar eventuella anslutningsavgifter. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång.

4.10.4 ELNÄT

Vattenfall Eldistribution AB är ledningsägare för elledningar inom och i närheten av planområdet. Möjlighet finns att ansluta till det befintliga elnät. Flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Exploatören bekostar eventuella anslutningsavgifter. Vid eventuella schaktningsarbeten ska ledningsanvisning beställas.

4.10.5 FIBERNÄT

Motala kommun har fibernät inom planområdet. Möjlighet finns att ansluta till fibernätet.

4.10.6 TELENÄT

Skanova har markförlagda teleanläggningar längs med Domherren 15 fastighetsgränser. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta förflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärder även bekostar den.

4.10.7 AVFALL

Motala kommun ansvarar för att hantera kommunalt avfall från hushåll och sådant avfall från verksamheter som till sin art och sammansättning liknar avfall från hushåll i enlighet med 15 kap. 3 § miljöbalken. I begreppet kommunalt avfall ingår returpapper enligt 1 kap. 10 § avfallsförordningen. Med avfall som kommuner ansvarar för avses kommunalt avfall och annat avfall som kommunen ansvarar för enligt 6 kap. 2 och 6 §§ förordningen om producentansvar för förpackningar. Borttransport av detta avfall sker av avfallsorganisationen eller dess utförare.

För vissa avfall, såsom exempelvis livsmedels- eller köksavfall, restavfall, eller förpackningsavfall, ska insamling och borttransport ske i anslutning till bostaden, så kallad fastighetsnära insamling. Detaljer kring avfallshantering finns att ta del av i Motala kommuns gällande lokala avfallföreskrifter. För avfall från verksamheter som inte faller under kommunalt ansvar, såsom exempelvis verksamhetsavfall och förpackningsavfall, ombesörjer verksamheten borttransport av detta avfall genom avfallsentreprenör på marknaden i enlighet med gällande lagstiftning.

Borttransport och behandling av avfall under kommunens ansvar sker i enlighet med Motala kommuns avfallstaxa.

Planen skapar förutsättningar för vilken typ av avfallsutrymme som ska användas och tillgänglighet till dessa utrymmen ska ske enligt gällande lagstiftning, lokala avfallsföreskrifter och handboken för avfallsutrymmen utgiven av Avfall Sverige. Därför är det av största vikt att kommunens avfallsorganisation kontaktas i tidigt skede för att de ska kunna ge synpunkter på val av insamlingssystem, placering, utformning, dimensionering av avfallsutrymmen samt framkomligheten för hämtningsfordon. Kommunen får meddela föreskrifter om hur utrymmen, behållare och andra avfallsanordningar ska vara utformade och skötas och gör detta enligt kommunens gällande lokala avfallsföreskrifter.

4.11 SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

4.11.1 TILLGÄNGLIGHET

Marken inom planområdet relativt flack, vilket ger goda förutsättningar att tillgodose tillgänglighet för rörelsehindrade.

5 KONSEKVENSER

I planen ska kommunen redovisa de konsekvenser som planens genomförande kan medföra. Planens konsekvenser redovisas i sin helhet i planhandlingen *Undersökning om betydande miljöpåverkan*. I planbeskrivningen redovisar kommunen sitt ställningstagande och sin bedömning om huruvida planen kan antas medföra betydande samt planens totala påverkanseffekt. I undantagsfall kan även vissa frågor redovisas i egna avsnitt nedan.

5.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

5.1.1 STÄLLNINGSTAGANDE OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts i enlighet med Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 §. Undersökningen i sin helhet kan tas del av i planhandlingen *Undersökning om betydande miljöpåverkan*.

Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan på något av kulturvärdena, naturvärdena, de sociala eller materiella värdena och inte heller antas planen medföra betydande risker för människors hälsa eller miljö.

- Planen antas medföra viss påverkan på kulturvärdena, dock ej betydande miljöpåverkan.
- Planen antas inte medföra påverkan på naturvärdena, de sociala värdena eller de materiella värdena.
- Planen antas inte medföra påverkan några ökade risker för människors hälsa och säkerhet.
- Planen antas inte medföra påverkan på riksintressen.

Sammantaget bedöms inte den sammanlagda påverkan kunna medföra betydande miljöpåverkan och föranleder därmed inte ett framttagande av en miljökonsekvensbeskrivning.

5.1.2 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

Karaktärsdrag i landskap och bebyggelse

Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan på stads- och landskapsbilden. Denna bedömning grundar sig på att detaljplanen förhåller sig till trädgårdsstaden planideal genom att förgårdsmarken och placering av huvudbyggnad behålls. Bedömning grundar sig även på att detaljplanen förhåller sig till stadsbildens

bebyggelsehöjder och inte överskrider de byggnader med torn inom stadsdelen Östermalm. Föreslagen byggnadsvolym återspeglas även i Tingshuset och nuvarande polishus.

Riksintresse kommunikationer – järnväg

Detaljplanen kommer inte att medföra påverkan på järnvägen då detaljplanen tas fram inom ett redan bebyggd fastighet.

Riksintresse totalförsvaret

Detaljplanen kommer inte att medföra påverkan på totalförsvaret då högsta tillåtna nockhöjd blir 21 meter, och därmed inte överstiger 45 meter som är stopphöjd för totalförsvaret.

Extrema naturhändelser: risk för översvämning

Detaljplanen bedöms inte öka risken för översvämning. Denna bedömning grundar sig på att planförslaget inte medför tillkommen hårdgjord yta. Detaljplanen påverkar heller inte risken för ökad översvämning på angränsande lågpunkt. Denna bedömning grundar sig på att tillflödet till lågpunkt sker norrifrån och avrinner söderut förbi Domherren 15.

Olyckor farligt gods

Då planområdet klarar skyddsavståndet för bostäder från järnvägen, bedöms risken för olyckor kopplat till farligt gods järnväg som låg.

Verksamheter eller störningar som medför risk för omgivningen (Trafikbuller)

Utifrån resultatet i utredningen så bedöms samtliga bullerkrav för bostadsbebyggelse kunna uppnås vid genomförande av detaljplanen. Planförslaget bedöms därmed ej medföra risk för människors hälsa och säkerhet rörande buller.

Inomhusmiljö: Radon

Enligt Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd (2011:6) 6:923 ska byggnader utformas så att halten av radongas inte medför olägenheter för människors hälsa. Bedömning om byggnader ska uppföras radonsäkert sker således i bygglovsskedet.

Inomhusmiljö buller

Detaljplanen går att genomföras så att bullergränsvärden inte överskrids. För lägenheter över 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen för varje lägenhet ha tillgång till en fasad där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids. Bullerskyddande åtgärder på fasad, fönster, vädringsventiler mot järnväg kan behöva anpassas för att klara en ljudnivåskillnad av buller från väg-

och spårtrafik på minst 39 dB. Detta gäller för bostäder, vid annan användning kan kravet på fasaddämpning sänkas.

Utomhusmiljö buller

Bostadsanvändning går att genomföra med uteplatser som klarar krav på bullergränsvärden. En specifik byggnadsvolym kan komma att krävas samt eventuella bullerdämpande åtgärder. Bullernivåer utomhus bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Inomhusmiljö förorening

Miljöutredning gjord 2017 visar att ingen förorening har påträffats som överstiger gränsvärdena för kommande känsliga användningar såsom bostad och vård. Därmed medför förorening inte en betydande miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer: luft

Detaljplanen bedöms inte medföra en försämring av miljökvalitetsnormerna. Denna bedömning grundar sig på att planområdet inte är av betydande storlek för att påverka luftkvaliteten, och hänvisar till Rapportering av modelldata och objektiv skattning av luftkvalitet år 2023 för Östergötlands län.

Miljökvalitetsnormer: grundvatten och ytvatten

Detaljplanen bedöms inte medföra en försämring av miljökvalitetsnormer för grundvatten, ytvatten samt recipient. Denna bedömning grundar sig på att detaljplanen inte medför ytterligare hårdgjord yta, utan snarare kan förbättra situationen för vattenhantering om exempelvis bostäder skulle anläggas och en god utomhusmiljö säkras.

Miljökvalitetsnormer: omgivningsbuller

Detaljplanen bedöms inte medföra en försämring av miljökvalitetsnormerna. Denna bedömning grundar sig på att omgivningsbuller främst gäller för större kommuner med över 100 000 invånare, eller större vägar med över 3 miljoner fordon/år.

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska framgå vilka konsekvenser som planens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen. Även prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under planprocessen ska redovisas.

6.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.1.1 ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Planområdet består endast av kvartersmark. Fastighetsägaren bekostar genomförandet av detaljplanen. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för byggnation, drift och underhåll av vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggning.

6.2 MARK- OCH UTRYMMESFÖRÄRV

Planen omfattar inget mark eller utrymmesförvärv som föranleder inlösen.

6.3 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

6.3.1 FASTIGHETSÄGARE

Fastighet Domherren 15 ägs idag av ESP Fastigheter AB.

6.3.2 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Detaljplanen innefattar inga bestämmelser om fastighetsindelning.

6.3.3 FASTIGHETSBILDNING

6.3.3.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Detaljplanen föranleder ingen förändrad fastighetsindelning. Fastighetsägaren ansöker och bekostar eventuella lantmåteriförrättningar hos Lantmäterimyndigheten på Motala kommun.

6.3.4 FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

- Användningen kontor tas bort från detaljplanen men leder inte till någon större förändring, detta eftersom kontorsanvändning ingår i centrumanvändning som kvarstår i den nya detaljplanen.

- Prickmark tas bort i sydväst och nordväst, vilket ger möjlighet för fastighetsägaren att bygga närmare grannfastigheterna Domherren 14, Domherren 13 och Domherren 5.
- Höjdbestämmelse går från en totalhöjd på 9,5 meter till ennockhöjd på 21,0 meter vilket möjliggör för byggnation om 6–7 våningar beroende på vilken takutformning man använder sig av.
- Prickmark och u-område i nordöst blir kvar för att ge tillgång till de allmännyttiga underjordiska ledningarna. Marken får inte bebyggas.
- Fastigheten har fortsatt en högsta byggnadsarea på 50% av fastighetsarea, detta för att göra befintlig byggnad planenlig. Däremot införs en största bruttoarea på 6500 kvadratmeter. Bruttoarean gör att desto högre byggnad man väljer att bygga, desto mer behöver man krympa byggnadsarean. Denna bestämmelsen införs för att säkerställa att parkeringsplatser enligt Motala kommuns riktlinjer ryms inom fastigheten.
- Minst 10% av fastighetsarean ska bestå av genomsläpplig mark. Detta betyder att fastighetsägare inte får hårdgöra mer mark än i dagsläget (som är på 90%). Försämring av andelen genomsläpplig mark kräver marklov.
- För att inte skapa en för lång fasad mot Industrigatan behöver byggnaden ha en uppbruten fasad i form av en förskjuten byggnadsvolym, ändrad kulör eller ändrat materialval.
- Huvudbyggnad ska placeras mot prickmarken längs Industrigatan. Detta betyder att byggnaden ska ligga i linje med prickmarken. Detta måste göras för att skapa en tydlig stads- och landskapsbild i kvarteret.
- Väljer man att införa användningen bostäder på platsen måste lägenheter som är större än 35 kvadratmeter ha hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida, vilket är nordvästra sidan mot Domherren 14 och 13.

6.4 EKONOMISKA FRÅGOR

6.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Upprättande av detaljplanen samt tillhörande utredningar finansieras av fastighetsägaren. Fastighetsägaren bekostar även genomförandet av detaljplanen. Vid införande av parkeringsgarage kommer oljeavskiljare att behöva installeras.

6.4.2 PLANAVTAL

Ett planavtal upprättades 2023-06-28 mellan ESP Fastigheter AB och Motala kommun genom Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan- och byggheten. Avtalet syftar till att fastställa fördelningen av kostnader mellan parterna i samband med upprättande av detaljplan.

6.4.3 PLANAVGIFT

Motala kommun avser inte ta ut planavgift i samband med bygglov.

6.4.4 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Fastighetsägaren bekostar allt ledningsarbete avseende vatten, avlopp och dagvatten inom fastigheten till upprättad förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Fastighetsägaren betalar anslutningsavgift enligt vatten- och avfallsnämndens antagna taxa. Om förändring sker på fastigheten kan extra anslutningsavgift för vatten och spillvatten tas ut enligt gällande taxa. Fastighetsägaren ansvarar för att meddela till VA-huvudman då förändringar sker. Vid uppdimensionering av befintliga VA-anslutningar står fastighetsägaren för kostnaderna.

6.5 ANNAT

6.5.1 SKYDDSRUM

Skyddsrum finns inom planområdet och behöver tas hänsyn till vid byggnation. Skyddsrum ska bevaras alternativt ersättas. Det är myndigheten för samhällskydd och beredskap (MSB) som beslutar om huruvida ett skyddsrum kan avvecklas enligt förordning om skyddsrum kapitel 5, 1§. Förutom direkta ingrepp i själva skyddsrummet omfattas även exempelvis tillbyggnader som blockerar eller försvårar in- och utrymningsvägar, lufttillförsel med flera skyddsfunktioner inom byggnaden av 10 kap 17 § plan- och bygglagen.

7 PLANERINGSUNDERLAG

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

7.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, Motala kommun, 2024-02-03
- Planbeskrivning, Motala kommun, 2025-02-17
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Motala kommun, 2024-05-25
- Granskningsutlåtande 2025-02-17
- Grundkarta, Motala kommun, 2024-05-02
- Fastighetsförteckning, Motala kommun, 2024-08-05

I detaljplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- Översiktsplan 2040, Motala kommun, 2022-06-07
- Detaljplan 671 för del av kv Domherren m fl, Östermalm, Motala kommun, 2018-07-11 aktnummer 0583K-P671.
- Riktlinjer för trafikbullerfrågor i samhällsbyggnadsprocessen, Motala kommun, 2016-10-26
- Riktlinjer för parkering i Motala kommun, 2020-05-11
- Översvämningskartering Motala, Sweco, 2016-09-05

7.2 UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Geoteknisk utredning, Sweco, 2024-03-12
- Trafikbullerutredning, Sweco, 2024-04-05
- Komfortmätning, Sweco, 2024-03-22

I detaljplanen har följande befintliga, relevanta utredningar refererats till i planhandlingarna:

- Markmiljöutredning porluft, Sweco, 2017-05-10
- Utökad undersökning klorerade lösningsmedel, Sweco, 2017-09-22
- Kulturmiljöutredning, Fredrikssons arkitektkontor AB, 2016-11-28

Detaljplan för
Domherren 15, Östermalm,
Motala kommun, Östergötlands län

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats av Gemensam ledningsförvaltning, Motala kommun genom Olga Peterson, planarkitekt samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Olga Peterson
Planarkitekt



Motala kommun

PLANENHETEN, GEMENSAM LEDNINGSFÖRVALTNING

POSTADRESS Planenheten, Motala kommun, 591 86 Motala

BESÖKSADRESS Drottninggatan 2, Motala TELEFON 0141-22 50 00

E-POST samhallsbyggnad@motala.se

WEBBPLATS motala.se/kommun