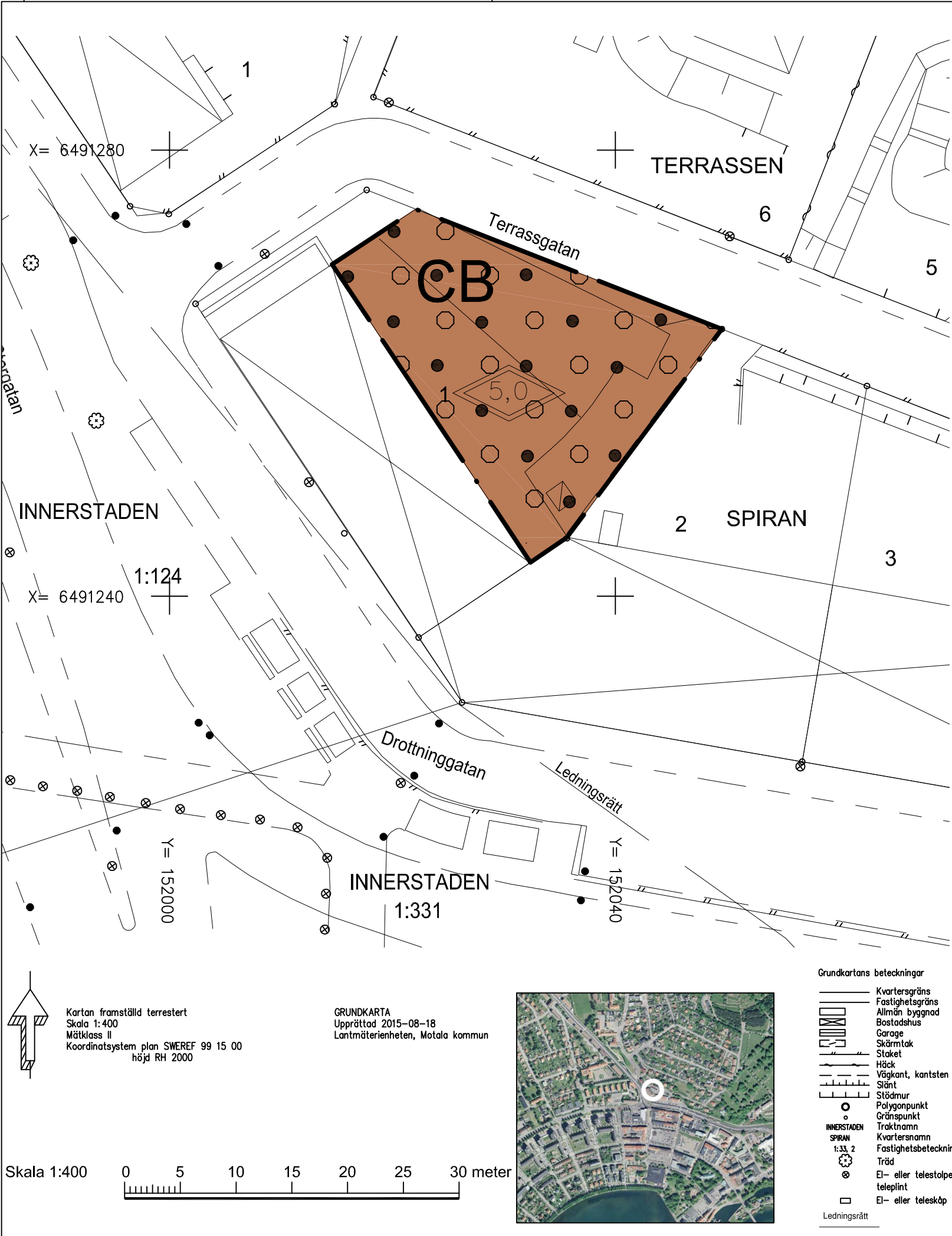




PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

Planområdesgräns tillika användningsgräns

ANVÄNDNINGEN AV KVARTERSMARK

CB Centrum, Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Marken får bebyggas med gårdsbjälklag som får planteras. Utöver bebyggande för centrum får endast uteplats och komplementbyggnader för bostäder uppföras

Höjd på byggnader

5,0

Högsta totalhöjd. Skorstenar, ventilationsanordningar, hisstorn och stängsel får överskrida totalhöjden

Utformning

Fasader ska i huvudsak utföras putsade

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

- Till planen hör:

☐ Planprogram

☒ Planbeskrivning

☒ Genomförandebeskrivning

☐ Miljökonsekvensbeskrivning

☒ Fastighetsförteckning

☐ Samrådsredogörelse

☐ Illustrationskarta

☒ Granskningsutlåtande

☐

☐

Detaljplan för ANTAGANDEHANDLING

del av Spiran 1, centrum, Motala

Motala kommun	Östergötlands län	Beslutsdatum	Instans
		Samråd	
		2015-08-20	PMN
Kommunledningsförvaltningen/Samhällsbyggnad			
		Antagande	
		2016-03-10	PMN
		Laga kraft	
		2016-04-05	
Josefine Svensson planarkitekt, Motala kommun	Börje Mathiasson plankonsult, Formiloge AB	655	



Detaljplan för
del av Spiran 1, centrum, Motala kommun

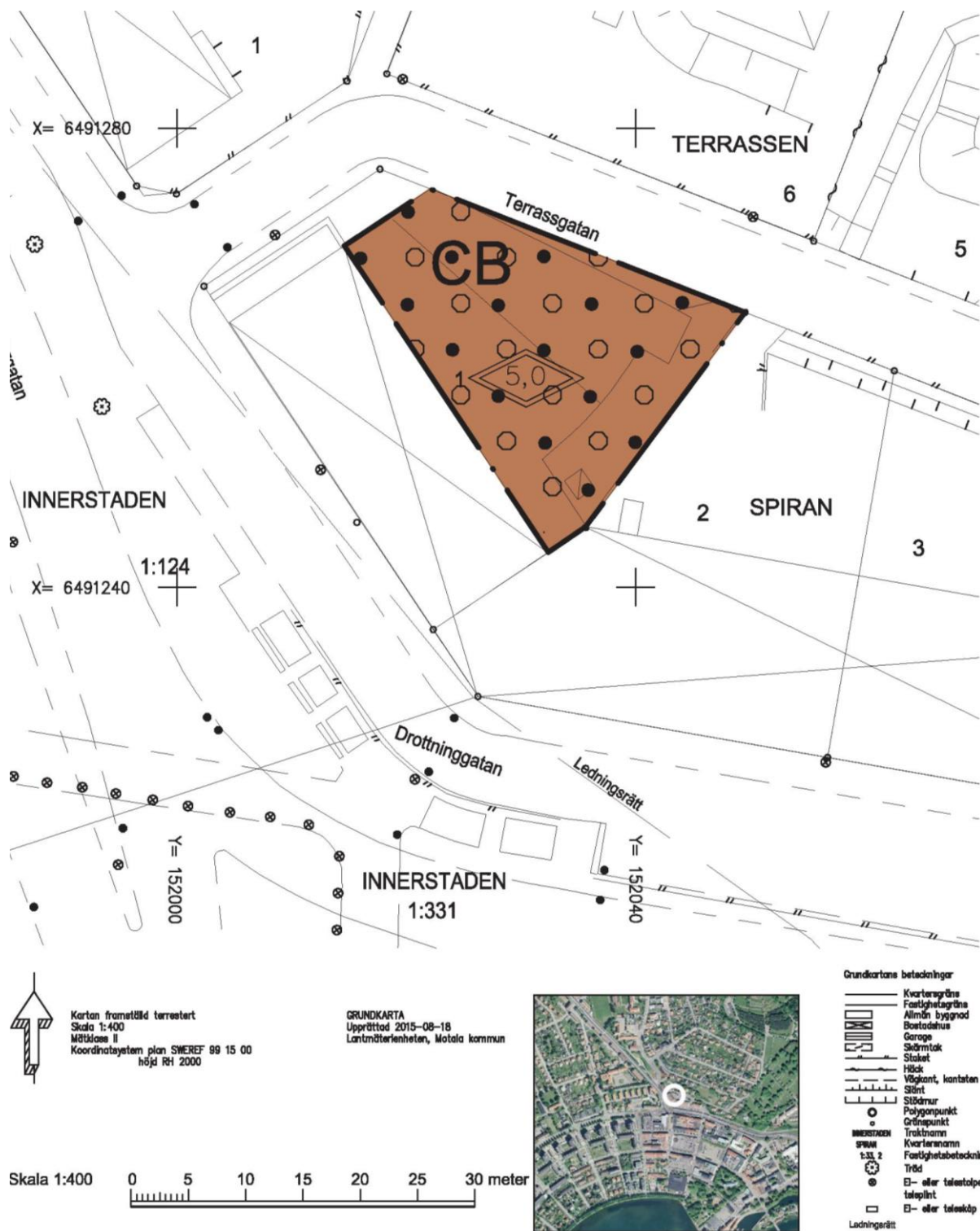
motala.se/planer

655



Motala kommun

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

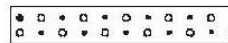
 Planområdesgräns tillika användningsgräns

ANVÄNDNINGEN AV KVARTERSMARK

 Centrum, Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning



Marken får bebyggas med gårdsbjälklag som får planteras. Utöver bebyggande för centrum får endast uteplats och komplementbyggnader för bostäder uppföras

Höjd på byggnader



Högsta totalhöjd. Skorstenar, ventilationsanordningar, hisstorn och stängsel får överskrida totalhöjden

Utformning

Fasader ska i huvudsak utföras putsade

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Denna handling har utarbetats av plankonsult Börje Mathiasson, Formiloge AB, i samråd med kommunledningsförvaltningens samhällsbyggnadsenhets handläggare, planarkitekt Josefine Svensson.

Josefine Svensson, planarkitekt

Telefon 0141-22 51 97

Beslut:

PMN beslut, samråd 2015-08-20

PMN beslut, antagande 2016-03-10

Laga kraft 2016-04-05

PLANBESKRIVNING

PLANPROCESS

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2015. Förfarandet tillämpas eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är 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 1:400 med tillhörande bestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva och säkerställa utbyggnad av befintlig biograf inom Spiran 1.

Planens huvuddrag är att tillskapa en byggrätt för biografens utbyggnad mot öster. Samtidigt avgränsas planområdet till att gälla hela biografen. Planen ges de egenskaper som anses nödvändiga för att tillgodose krav på en ändamålsenlig utbyggnad.

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



Foto av planområdet och Spiran 1 sett från Spiran 2, Terrassgatan till höger.

Planområdet är beläget inom norra delen av Motala centrum. Detaljplanen omfattar del av fastigheten Spiran 1. Planområdet avgränsas mot söder och väster av Spiran 1, mot norr av Terrassgatan och mot öster av Spiran 2.

Motiv för planområdets avgränsning är den byggrätt som behöver skapas för att kunna bygga ut biografen samt biografens nuvarande utbredning.

Areal

Planområdets areal utgör cirka 0,1 hektar.



Bilden visar planområdet med omgivande områden. Utdrag ur Motala kommuns ortofotoarkiv.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet berörs av ett riksintresse för Totalförsvaret, stoppområde för höga objekt flygfält (Malmens flottflygplats). Riksintresset utgör inte något hinder för den bebyggelse som planeras. Utanför planområdet finns olika riksintressen.

Vätterns kustområden och därmed stora delar av Motala tätort, är av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 § Miljöbalken. Inom riksintresseområdet ska tillgängligheten till stränder och vattenområdet, liksom upplevelsemässiga kvaliteter, särskilt beaktas. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Göta kanal, delen genom Motala, är av riksintresse för kulturmiljövården. Riksintressets avgränsning sträcker sig till strax utanför planområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Den solfjäderformade stadsplanen som utgör Gamla stan klassas som riksintresse för kulturmiljövården. Stadsplanens värde ligger i upplevelsen av det karaktäristiskt svängda gaturummet och de radiella gatornas sammanstrålning i Motalaviken. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

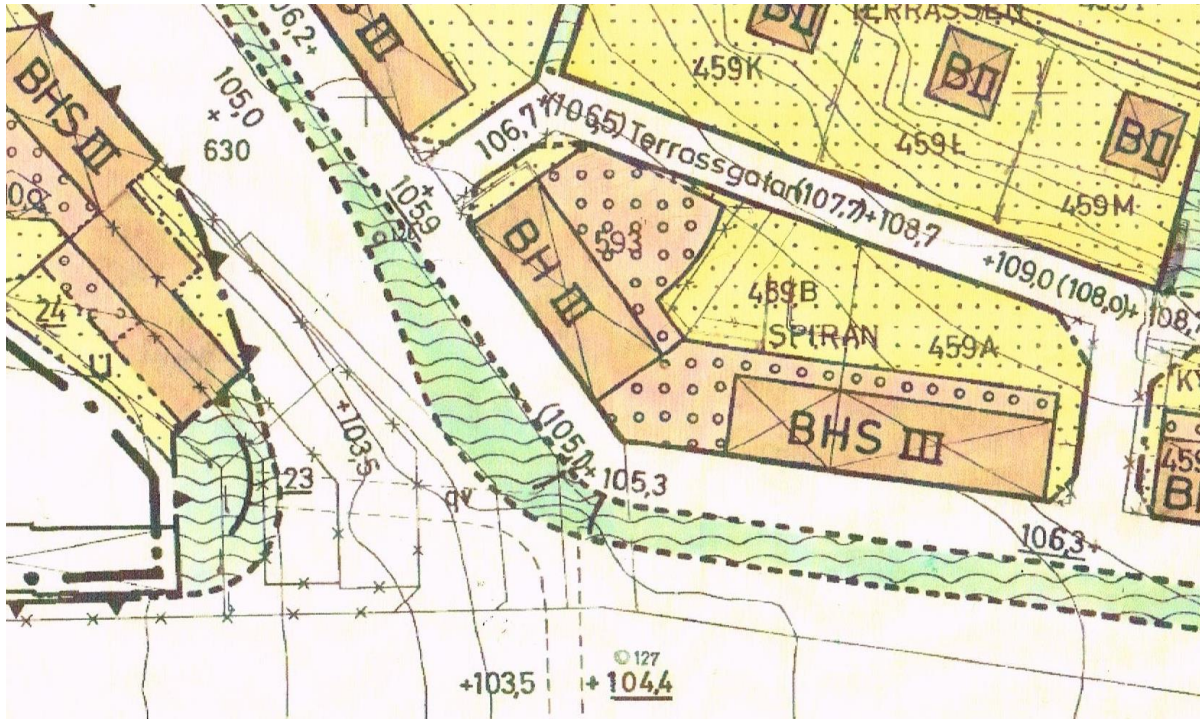
Översiktliga planer

Översiktsplanen för Motala kommun, antagen av kommunfullmäktige den 22 maj 2006, anger principer för bl a utbyggnad inom befintlig bebyggelse. I översiktsplanen anges för centrum bl a *"En stark och levande stadskärna är en av de viktigaste förutsättningarna för att Motala som ort ska vara attraktiv att leva och verka i."* I översiktsplanens vision för Motala centrum anges bl a att Motala centrum ska vara

- Levande, med mötesplatser och händelser också efter stängningsdags
- Långsiktigt hållbart i miljöhänsen men också i den meningen att förändringar görs med ett helhetsperspektiv, för att stå sig i tiden

- Tillgängligt för alla: gamla och unga, bilburna och bussresenärer, cyklister och gående
- Tryggt och säkert, fritt från skadegörelse och klotter och som kan förverkligas stegvis i fortsatt samverkan mellan kommunen och andra aktörer.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden



Utdrag ur gällande detaljplan nr 139 från kommunens arkiv. Det nu aktuella planområdet syns mitt i bilden.

Gällande detaljplan, nr 139 enligt kommunens beteckning, fastställd 30 juni 1971.

Genomförandetiden har gått ut.

För det nu aktuella planområdet innebär gällande detaljplan markanvändning för bostäder och handel. Del av planområdet saknar byggrätt (mark som ej får bebyggas, s k prickmark). Resten av planområdet utgör en överbyggd gård med underbyggda lokaler för biografen. Den överbyggda gården får ha en högsta höjd av 4 meter över mark.

Resten av fastigheten Spiran 1 får bebyggas med högst tre våningar utom en del närmast Terrassgatan nordväst om planområdet som utgör mark som inte får bebyggas. Angränsande mark inom Spiran 2 (sydost om planområdet) utgör mark som inte får bebyggas.

Spiran 2 får i övrigt innehålla bostäder och handel i form av sammanbyggda hus i högst tre våningar.

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 sammantaget inte medföra betydande miljöpåverkan som föranleder miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden har 2014-08-21, § 119 beslutat att nämnden är beredd att medverka till att ny detaljplan upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet uppvisar en nivåskillnad om cirka en meter mellan Terrassgatan och nuvarande lägsta punkt på gården mot Spiran 2. Marken mot Spiran 2 är hårdgjord med grus och används för angöring och parkering till fastigheten/fastigheterna.

Den föreslagna utbyggnaden tar i anspråk marken mellan envåningsbyggnaden och fastighetsgränsen mot Spiran 2. Planförslaget innehåller därför en ny byggrätt i denna del. Samtidigt utökas också byggrätten fram till Terrassgatan för den smala remsa obebyggd mark som finns mellan Terrassgatan och den bebyggda delen av Spiran 1.

Den beräknade trafikbullernivån inom gårdsbjälklaget medger att bullerskyddad uteplats ska kunna ordnas inom delar av detta för de boende inom Spiran 1.



Terrassgatan till höger, bebyggelsen inom Spiran 2 till vänster samt planområdet i fonden framför trevåningsbyggnaden.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts av BG & M 2015-09-23. Jorden består av friktionsjord i form av siltig sand som vilar på fast botten, troligen morän, block eller fast lagrad friktionsjord.

Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyrkad bottenplatta på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning.

Vid undersökningstillfället påträffades ingen vattenyta i de öppna provtagningspunkterna 2-4. Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området.

Förorenad Mark

Inom Spiran 2 har förekommit tryckeriverksamhet med användning av lösningsmedlet trikloretylen. Med anledning av detta har en miljöteknisk markundersökning med porluftsmätning genomförts av BG & M 2015-09-23.

I samtliga jordprover har inga detekterbara halter påträffats. Vid porluftsmätningen har låga halter klorerade lösningsmedel påvisats, dock under de jämförelsevärden som används vid

bedömningen. Då osäkerhet framkom huruvida föroreningen skulle kunna påverka inomhusluften inom planområdet, begärdes en kompletterande undersökning i befintlig byggnad, utredning av VOC i inomhusluft, BG & M 2015-12-15. Analysresultatet ligger långt under tillämpade riktvärden. Nybyggnaden av biografsalongen kommer dessutom att utföras med täta genomföringar samt spricksäker betongplatta.

Biografverksamheten bedöms som MKM, mindre känslig markanvändning. Bostäder utgör generellt KM, känslig markanvändning. Endast bostadskomplement och uteplatser tillåts inom planområdet. Sammantaget är riskerna som de påträffade ämnena utgör låg.

Radon

Marken klassas som högradonmark vilket innebär att byggnader ska uppföras radonsäkra.

Risk för skred/höga vattenstånd

Risken för slamströmmar inom planområdet har bedömts som liten enligt rapporten "Översiktlig kartering av stabilitet i raviner och slänter vid Bondebacka", Sweco 2015-04-09.

Fornlämningar

Några fornlämningar är inte kända inom den föreslagna byggrätten. Marken är asfalterad och används som angöring och parkering. Fastighetsägaren har erhållit ett besked av länsstyrelsen om att det inte krävs någon arkeologisk åtgärd under planläggningen.

Om något av arkeologiskt intresse skulle påträffas i samband med schakt- eller markarbeten ska arbetena omedelbart avbrytas och kontakt genast tas med länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet innehåller idag inga bostäder. Sydväst om planområdet finns bostäder i två plan som vänder sig mot det gårdsbjälklag som utgör tak till biografen. Intilliggande fastigheter består bland annat av bostadsbebyggelse i två till tre våningar.

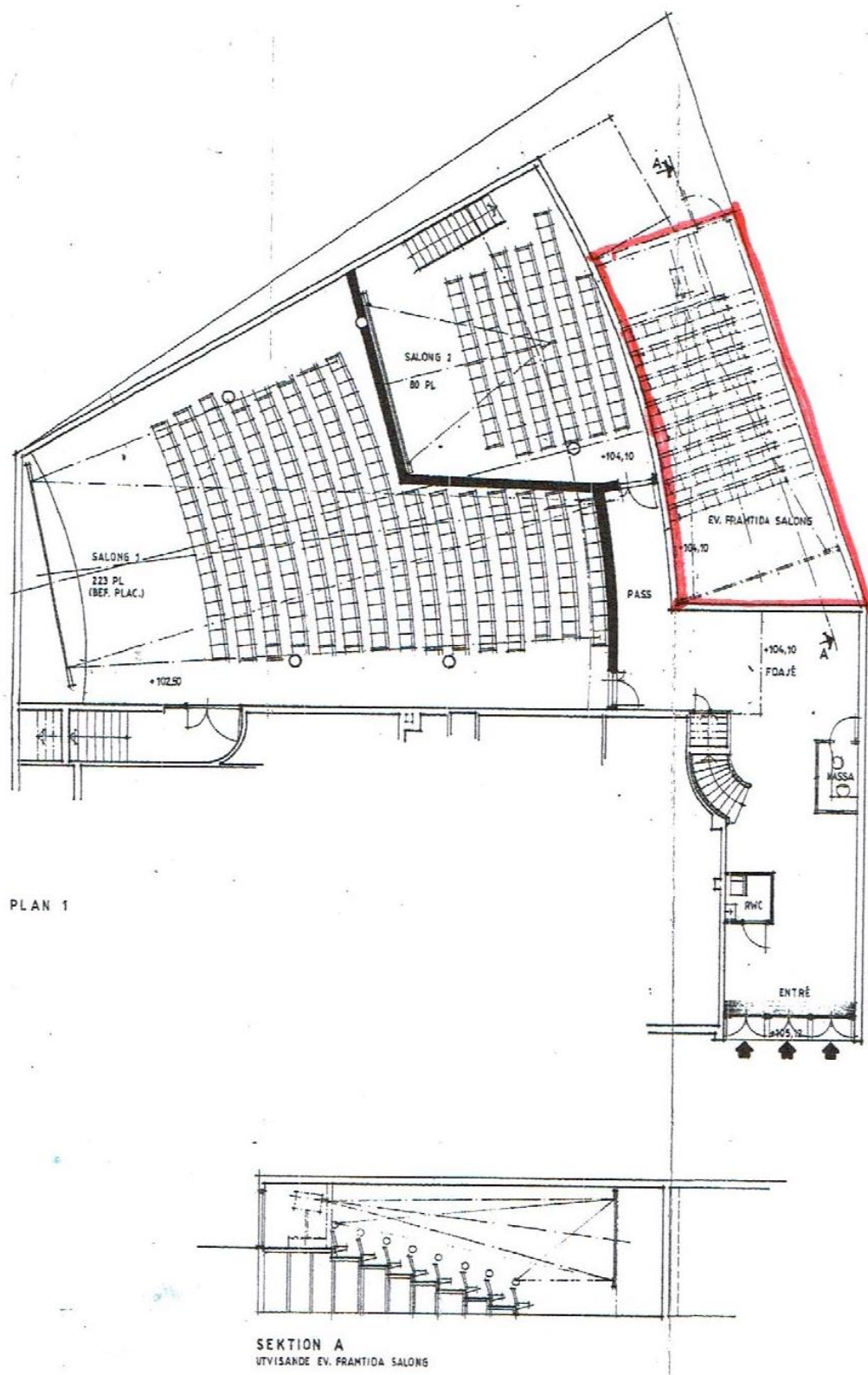
Avsikten är att gårdsbjälklaget ska kunna användas för vistelse utomhus samt att källaren kan innehålla bostadskomplement och lokaler för centrum. För att möjliggöra denna användning har planområdet getts markanvändningen C, centrum och B, bostäder, samt kompletterats med en egenskapsbestämmelse om bebyggandets omfattning med lydelsen: "Marken får bebyggas med gårdsbjälklag som får planteras. Utöver bebyggande för centrum får endast uteplats och komplementbyggnader för bostäder uppföras".



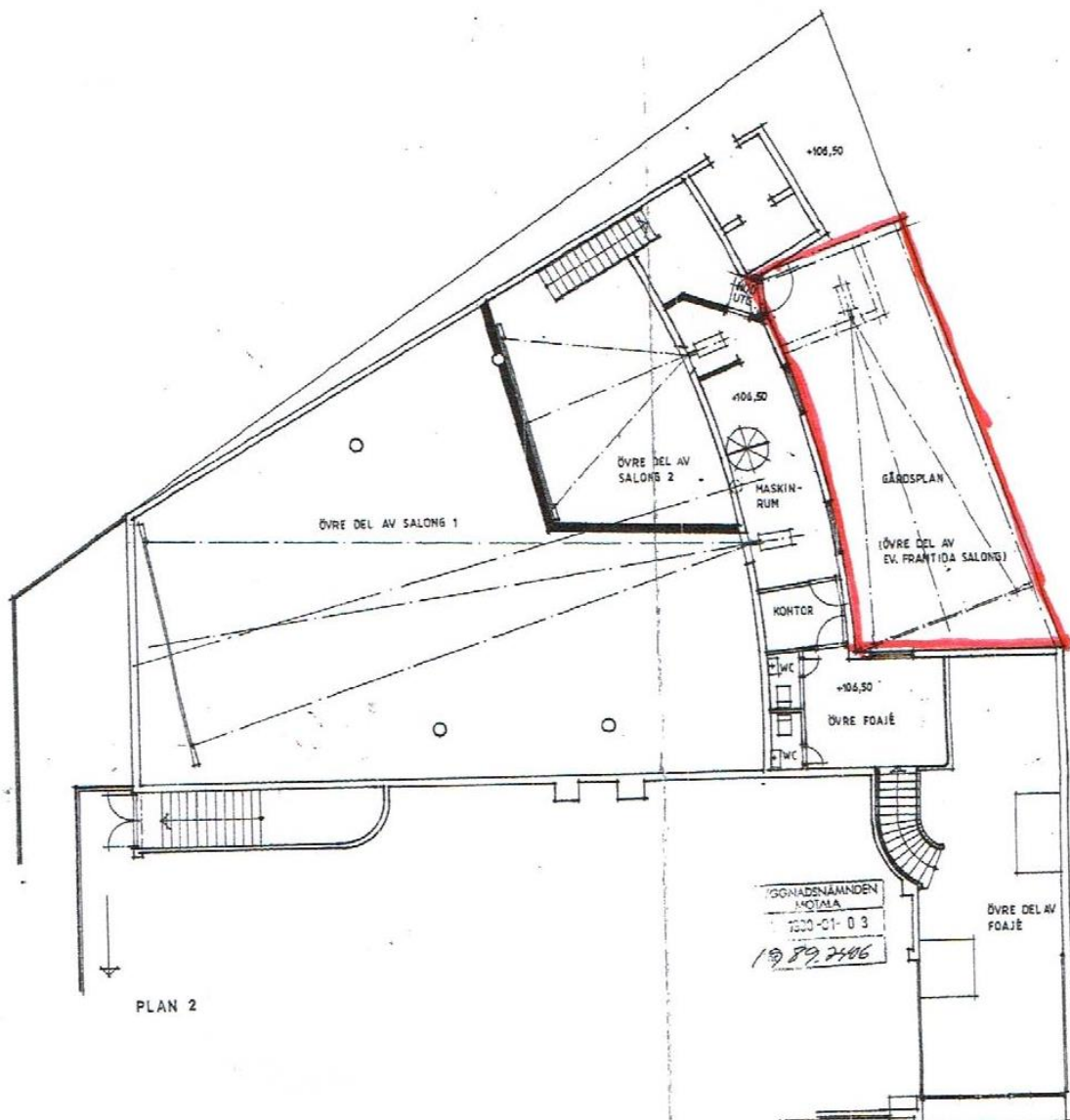
Planområdet i fonden med bakomvarande affärs- och bostadsbus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Biografanläggningen består av en källarvåning och en bottenvåning (plan 1 och plan 2, se ritningar nedan och på nästa sida).



Tidigare förslag för utbyggnad med en tredje salong, plan 1, ej skala, Byggplanering I Isaksson AB



Tidigare förslag för utbyggnad med en tredje salong, plan 2, ej skala, Byggplanering I Isaksson AB

Planområdet innehåller en utökad byggrätt för centrum, beteckningen C. Den befintliga biografen Royal med dagens två salonger kan då byggas ut med ytterligare en salong för cirka 40 personer. Utbyggnaden planeras som en utökning av nuvarande envåningsbyggnad fram till fastighetsgränsen mot Spiran 2. Tillbyggnadens väggar putsas och taket täcks med s. k. grönt tak, exempelvis av sedumtyp.

Offentlig Service

Planen bedöms inte påverka behovet av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler mm. Däremot kan biografens ökade utbud av filmer samverka med annan offentlig verksamhet som förskolor, skolor och samhällsinformation.

Kommersiell Service

Fastigheten Spiran 1 har utöver biografen och utanför planområdet affärslokaler vända mot Drottningplan sydväst om fastigheten. (Drottningplan kallas gatu-/torgytan närmast kvarteret Spirans södra och västra sida och omfattas av adresserna Drottninggatan 12, 14, 16, 18 och 20.)

Kringliggande fastigheter innehåller kontor och affärer mot Drottningplan.

Tillgänglighet

Biografen med de två salongerna nås från huvudingången mot Drottningplan utan trappor. Ett wc med handikappanpassade mått finns i entrén.

Tillgängligheten till den tredje biografsalongen prövas i samband med bygglovprövningen för denna. Tillgänglighet till gårdsbjälklaget prövas i samband med bygglovpliktiga åtgärder inom gårdsbjälklaget som avser bostadskomplement.



Spiran 1 innehåller affärslokaler och biograf mot Drottningplan.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen inom Spiran 1 har en traditionell utformning från tiden under eller efter andra världskriget. Det innebär sadeltak och putsade fasader i en ljus jordfärg. Fönstren har ersatts med moderna fönster med borttagna fasta poster. Bebyggelsen bedöms inte ha något kulturhistoriskt värde genom de ändringar som gjorts sedan uppförandet. Dock bör tillbyggnaden utföras med samma material som befintlig bebyggelse (slät puts) så att bebyggelsen inte avviker från den relativt enhetliga stadsbilden. En planbestämmelse om varsamhet anger att den tillkommande fasaden i huvudsak ska bestå av puts.

Recreation

Lek och rekreation

Inom Spiran 1 används gårdsbjälklaget i viss omfattning för rekreation och uteplatser.

En bullerskyddad utevistelse kan ordnas inom gårdsbjälklaget med utgångspunkt från beräknade trafikbullervärden.

Gator och trafik

Biltrafik

Spiran 1 omges av Drottningplan mot sydväst och Terrassgatan mot nordväst och norr. Terrassgatan utgör en lokalgata med begränsad trafik. Hastigheten på Terrassgatan är 30 km/tim. Söder om Drottningplan finns Drottninggatan som utgör en genomfartsgata och som tidigare ingick i rv 50.

Trafiken på Terrassgatan förväntas enligt ett nyligen framtaget förslag att dubbelrikta förbi planområdet. Terrassgatan innehåller i framtiden endast trafik till de närbelägna fastigheterna och trafikmängden förbi planområdet inom Drottningplan förväntas därmed minska. Detta hänger samman med den omfattande förändring som planeras inom Drottningplan framför biografens entré. Förändringen kommer att innebära att oskyddade trafikanter prioriteras.

Gång- och cykeltrafik

Gångtrafik sker på de trottoarer som omger Spiran 1. Cykeltrafik inom Drottningplan blandas med biltrafik.

Två planskilda korsningar för gång- och cykeltrafik under Drottninggatan och Storgatan förbinder Drottningplan med centrum och Gamla stan. En separat gång- och cykelväg finns väster om Drottningplan.

Den omfattande förändringen inom Drottningplan sydväst om Spiran 1 innebär att en separat gång- och cykelväg kommer att passera genom Drottningplan efter ombyggnaden. De planskilda korsningarna under Drottninggatan och Storgatan ersätts samtidigt med plankorsningar.

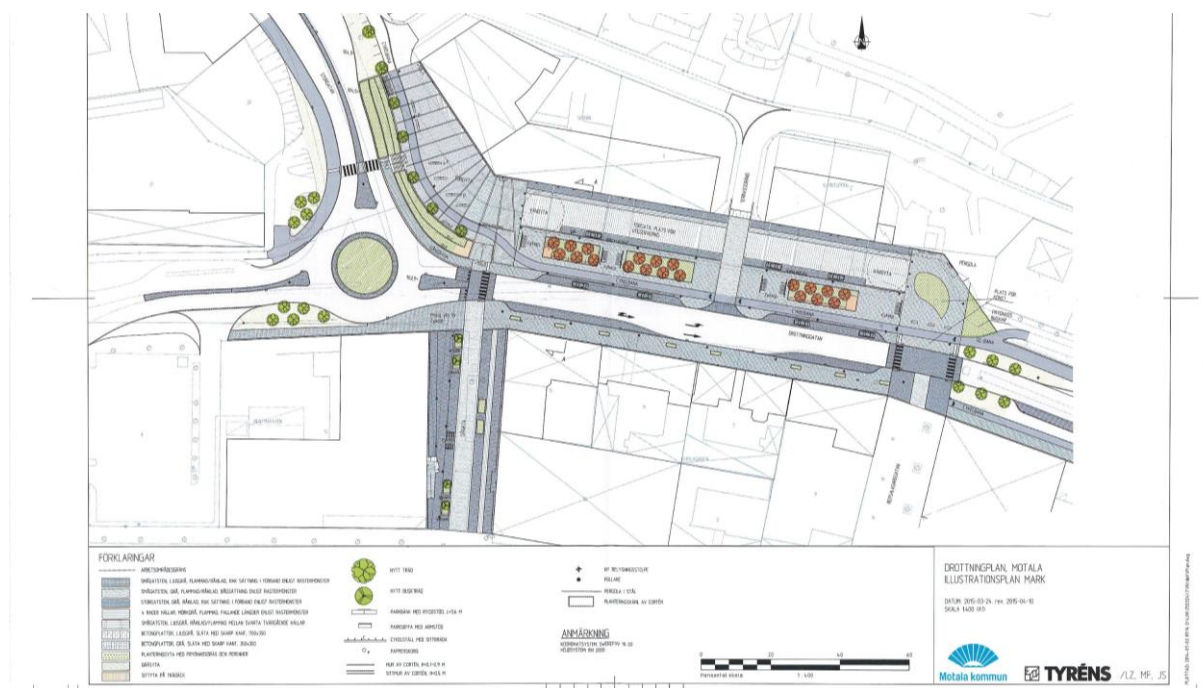


Bild som visar de förändringar som planeras inom Drottningplan, sydväst om Spiran 1 inom allmän platsmark.

Kollektivtrafik

Storgatan trafikeras av busslinjer för lokal tätortstrafik och för regionaltrafik. Närmaste hållplatser finns f n på Skolgatan samt Stora torget respektive Motala bussterminal, cirka 350 meter från planområdet. Sträckningen för den regionala trafiken kan komma att flyttas till Drottninggatan öster om planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Den asfalterade gemensamma delen inom Spiran 1 och Spiran 2 används för angöring och bilparkering. Utanför planområdet sker parkering inom Spiran 1 med en plats mot nordväst. På Terrassgatan mot norr utmed Spiran 1 förekommer en av kommunen icke sanktionerad kantstensparkeringsplats med cirka fem platser och utmed Spiran 2 och 3 cirka 7 platser. Utmed denna del av Terrassgatan råder parkeringsförbud och de illustrerade parkeringsplatserna på bilden nedan kommer inte att kunna tillgodoräknas. De allmänna parkeringsplatserna sydväst om Spiran 1 inom Drottningplan och på Drottninggatan omdisponeras för närvarande.

Nuvarande parkeringsbehov för den befintliga biografen uppskattas till 4-5 platser enligt gällande parkeringsnorm för Motala kommun och har prövats i samband med tidigare bygglov.

Parkeringsbehovet för nuvarande biograf får därför betraktas som tillgodosett sedan tidigare. Tillbyggnaden av biografen bedöms alstra behov av en parkeringsplats.

Genom pågående förändringar inom Drottningplan och på Drottninggatan sydväst om Spiran 1 kommer närbelägen parkering att förändras innebärande att antalet parkeringsplatser kommer att motsvara minst det antal platser som finns idag.



Till vänster i vänstra bilden en utnyttjad parkeringsplats inom Spiran 1 och till höger de kantstensparkeringar utmed Terrassgatan, där parkering egentligen är förbjuden.

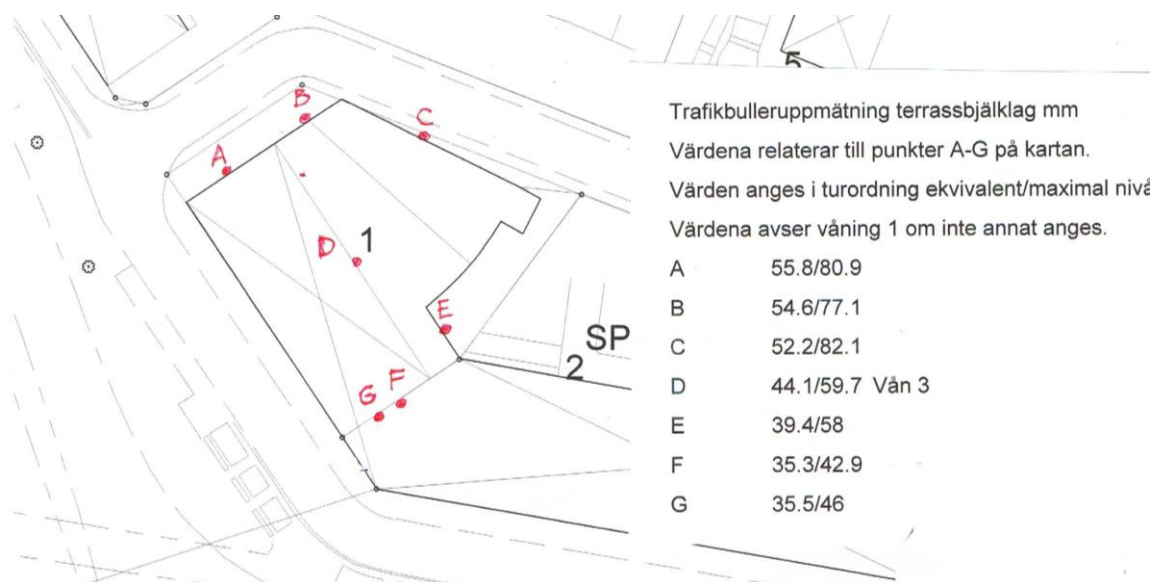
Efter tillbyggnaden inom Spiran 1 enligt planförslaget finns inte längre någon parkering inom fastigheten mot Spiran 2. Behovet av ytterligare en parkeringsplats kan inte lösas inom fastigheten Spiran 1. Däremot kan denna parkeringsplats lösas i samband med bygglovprövning genom parkeringsköp eller servitutsavtal inom någon närbelägen parkeringsplats.

Antalet parkeringsplatser för cyklar kommer att öka inom Drottningplan sydväst om Spiran 1 i samband med att den allmänna platsmarken förändras. En mindre cykelparkering kan möjligen lösas i nordvästra delen av fastigheten.

Störningar

Trafikbuller

Hur gårdsbjälklaget inom Spiran 1 påverkas av trafikbuller från angränsande gatunät har punktberäknats i samband med den stadsomfattande bullerkartläggning för Motala som utfördes av Ramböll 2010. Riktvärde för ekvivalent trafikbuller, 55 dBA, underskrids inom hela planområdet. Riktvärdet för maximalt trafikbuller, 70 dBA, överskrids inom planområdets norra och nordvästra delar men underskrids i övriga delar. Slutsatsen av detta är att det går att anordna en bullerskyddad utemiljö inom gårdsbjälklaget. Se bild nedan.



Buller från fläktar, kylaggregat och kompressorer

Buller från olika slag av maskinell utrustning till tillbyggnaden behandlas som industribuller och får inte orsaka störningar mot omgivningen (främst bostäder inom Spiran 1 och 2).

Om störningar uppstår krävs åtgärder såsom utbyte av maskiner eller inkapsling av störningskällan.

Buller från biografverksamheten

Biografverksamhetens påverkan på närliggande bostäder följs upp kontinuerligt. En vägg och ett anslutande bjälklag mellan biografen och en närliggande lägenhet har ljudisolerats ytterligare för att minska buller från bion.

Folkhälsomyndigheten har publicerat allmänna råd i form av ekvivalent och maximal ljudnivå för de som vistas i biograflokalen. Boverket har publicerat byggregler, BBR, som bl a anger rekommenderade ljudnivåer i en bostad och rekommenderad lägsta ljudisolerings mellan en bostad och en utanförliggande ljudkälla. Avsikten är att biografverksamheten ska följa dessa allmänna råd och byggregler.

I bygglovprövningen får byggherren visa att föreslaget utförande av väggar och bjälklag innebär tillräcklig ljudisolerings så att biografverksamheten inte påverkar befintliga bostäder eller utemiljön på gårdsbjälklaget mer än rekommenderad ljudnivå. Under pågående verksamhet kan biografverksamheten reglera ljudet genom volymkontroll och genom upphängning och installation av högtalarsystemet så att uppställda riktvärden inte överskrids.

Om lägsta angivna ljudnivåskillnad mellan biografen och bostäderna överskrids, ska ytterligare luddämpande eller ljudisolerande åtgärder vidtas.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet omhändertas genom en dagvattenbrunn och vidare i kommunens ledningsnät.

Recipient för dagvatten från planområdet är Motalaviken i sjön Vättern. Dagvattenhanteringen berör grundvattenförekomsten SE 648851 Motala-Klockrike. Vattenkvaliteten beräknas uppnå god kemisk nivå 2021.

I samband med nybyggnad och tillbyggnad kräver kommunen att dagvatten omhändertas eller fördröjs i den utsträckning som motsvarar den utökade verksamheten. Fastighetsägaren är beredd att utforma tillbyggnadens tak som ett fördröjande s k grönt tak med sedumplantering. Efter fördröjning leds dagvattnet till kommunens dagvattenledningar.

Sammanfattning av störningar

De störningar som kan förväntas är inte av sådan omfattning att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten, avlopp och dagvatten med anslutningspunkter vid fastighetsgräns.

Inom planområdet avses dagvatten omhändertas genom fördröjning genom att ett s k grönt tak med exempelvis sedumplantering anläggs ovanför tillbyggnaden innan dagvattnet leds vidare ut i kommunens ledningsnät.

Värme

Byggnaderna inom Spiran 1 är anslutna till fjärrvärme och tillbyggnaden kommer att värmas med fjärrvärme.

El

Planområdet är anslutet till angränsande elförsörjningssystem. Distributör är Vattenfall Eldistribution AB. Något behov av transformatorstation inom planområdet finns inte.

Avfall

Inom Spiran 1 finns rutiner för lämnning och omhändertagande av avfall. Ett soprum är idag sammanbyggt med biografens nordöstra del och beläget på mark som inte får bebyggas. Genom detta planförfarande legitimeras soprummet med byggrätt. Planförslaget orsakar en liten men hanterbar ökning av avfallet från fastigheten.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Konsekvenser av planens genomförande

Riksintressen, kap 3 och 4 Miljöbalken

Planförslaget strider inte mot riksintressen, kap 3 och 4 Miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer (MKN), kap 5 Miljöbalken

Luft

Resultatet av partikelmätning PM 10 på Drottninggatan cirka 100 meter öster om planområdet, under tiden oktober 2012 till oktober 2013, visar överskridande av MKN som dygnsmedelvärde (överskridande mer än 35 dygn). Drottninggatan utgjorde vid tillfället genomfartsled för rv 50. Från oktober 2013 har genomfartstrafiken på rv 50 flyttats från Drottninggatan och trafiken minskat rejält.

Fortsatt mätning visar på överskridande av dygnsmedelvärde för 11 dygn under år 2014 och hittills (juli 2015) överskridanden av MKN för cirka 20 dygn under år 2015.

De åtgärder som kommunen vidtar är att sopning av gator kan ske oftare vid behov och att Drottninggatan byggs om till ett körfält per riktning.

Miljö- och hälsoskyddsenheten bedömer att vidtagna och planerade åtgärder innebär att MKN avseende PM 10 torde klaras vad gäller årsmedelvärde samt timmedelvärde och förhoppningsvis även dygnsmedelvärdet. Dock måste kommunen ha kontroll över luftkvaliteten genom mätning samt åtgärder vidtas i form av underhåll och rengöring av berörda gator i centrum. Modellberäkningar visar att MKN klaras på Drottninggatan för parametrarna kvävedioxid och bensen i gaturum.

Sammanfattningsvis bedöms inte planområdet påverkas av överskridna MKN.

Buller

Buller från fläktar och biografljudanläggningen ska uppfylla BBR:s riktvärden och allmänna råd. Lämpligt placerade friytor inom gårdsbjälklaget påverkas inte av bullernivåer över riktvärden för trafikbuller.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna bör vara positiva då man utnyttjar befintlig infrastruktur och en befintlig byggnad och verksamheten kan finnas kvar och utökas där den bedrivs.

Sociala konsekvenser

De sociala konsekvenserna bör vara positiva då biografen kan ligga kvar och utökas med ytterligare en salong för ett bredare filmutbud.

Sammanfattande bedömning

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

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planförfarandet sker enligt s.k. standardförfarande som innebär att handläggningen gentemot berörda sakägare delas upp i ett samrådsskede och i ett granskningsskede. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. PMN = Plan- och miljönämnden.

Beslut om samråd, PMN	2015-08-20
Samråd	2015-08-24 – 2015-09-21
Granskning	2016-01-25 – 2016-02-08
Antagande PMN	2016-03-10
Laga kraft	2016-04-05 (Ca 4 veckor efter antagande)

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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

Planområdet omfattar inte någon allmän plats.

Motala kommun är huvudman för omgivande allmän platsmark samt för vatten- och avloppsnätet i omgivande gatumark.

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för det elnät som finns i omgivningen och svarar för drift fram till anvisad anslutningspunkt. Byggnader får inte uppföras, marknivå ändras, eller andra åtgärder vidtas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Ev flytt/förändring av befintliga kablar till följd av genomförandet av detaljplanen utförs av Vattenfall men bekostas av exploatör. För att få kablarna utsatta innan markarbeten påbörjas kontaktas ledningskollen.se. För nyanslutning kontaktas Vattenfalls kundtjänst.

Kvartersmark

Planområdet omfattar enbart kvartersmark.

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark. Allt erforderligt ledningsarbete på tomtmark efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning bekostas av fastighetsägaren.

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

Ev. lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen eller anläggningslagen söks hos lantmäterimyndigheten, Motala kommun.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal som reglerar kostnader och ansvar för detaljplanens framtagande har upprättats mellan Motala kommun och fastighetsägaren Fastighets AB Radiomasten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastighetsägare

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Spiran 1. Fastighetsägare är Fastighets AB Radiomasten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planekonomi regleras i ett planavtal mellan kommunen och Fastighets AB Radiomasten.

Annan ersättning

Hur det beräknade parkeringsbehovet för tillbyggnaden (en parkeringsplats) tillgodoses, avgörs slutligen i samband med bygglovprövning. Fastighets AB Radiomasten avser att teckna ett avtal om upplåtelse av parkeringsplatsen inom angränsande fastighet.

I samband med att tillbyggnaden har erhållit bygglov kan kommunen ta ut en utökad anslutningsavgift för vatten och avlopp för den tillkommande arean enligt gällande taxa för Motala kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Följande utredningar har skett inom planarbetet:

- PM – Geoteknik, BG&M rapport 15-09-23.
- Miljöteknisk markundersökning, BG&M, rapport 15-09-23.
- Utredning av VOC i inomhusluft, BG&M, rapport 15-12-15.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har upprättats av planarkitekt Börje Mathiasson, Formiloge AB i samråd med kommunledningsförvaltningen/Samhällsbyggnad, Motala kommun genom planarkitekt Josefine Svensson och mark- och exploateringsingenjör Cecilia Ågren samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Josefine Svensson
Planarkitekt