

Planbeskrivning

Detaljplan för

Bonden 3, Gamla stan,

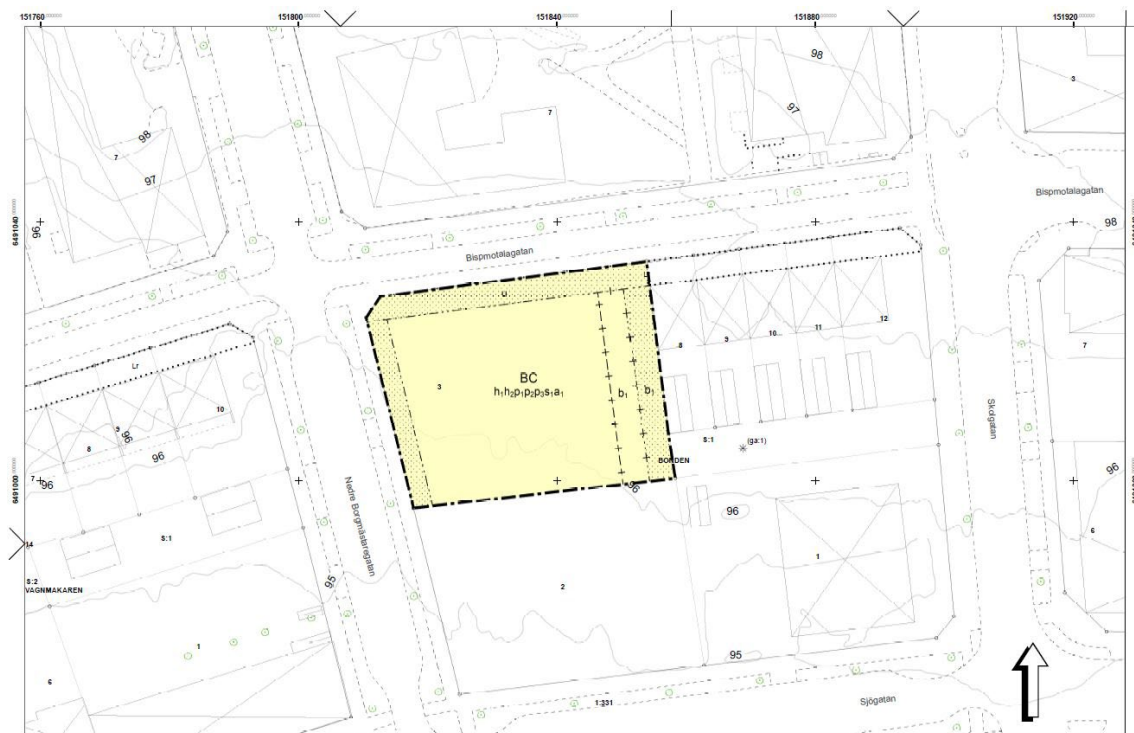
Motala kommun, Östergötlands län

ANTAGANDEHANDLING

Ärendenummer	SB-2021-22
Planens beteckning	DP 693
Planförfarande	Standardförfarande
Lagstiftning	Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Påbörjad	2021-10-19
Antagen av SBN	2024-01-24
Laga kraft	2024-05-08
Genomförandetid	60 månader
Datum för upprättande	2023-02-13
Datum för senaste revidering	2023-12-15

PLANKARTA

Ej skalenlig



PLANBESTÄMMELSER

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

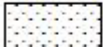
- — — Planområdesgräns
- · · — Egenskapsgräns
- + — Sekundär egenskapsgräns
- + · · + Sammanfallande egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- BC Bostäder, Centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

-  Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h_1 Högsta byggnadshöjd är 14 meter.

- h_2 Högsta totalhöjd är 16 meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Placering

- p_1 Huvudbyggnad ska placeras parallellt med Bispotalagatans gatulinje och i gräns med norra förgårdsmarken.
- p_2 Flerbostadshus ska placeras med dess längsta sida mot Bispotalagatan.
- p_3 Bebyggelse mot Nedre Borgmästaregatan ska placeras parallellt med Nedre Borgmästaregatans gatulinje.

Utförande

- b_1 Källare får inte finnas.

Sammanlagt ska minst 60% av fastighetens yta vara genomsläpplig.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening har avhjälpats..

Byggnaders användning

- s_1 Centrum endast i bottenvåning

Ändrad lovplikt

- a_1 Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet..

GENOMFÖRANDE TID

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Uppdrag	Program	Samråd	Granskning	Antagande	Laga kraft
Uppdrag	- Kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden ger planenheten i uppdrag att inleda ett planarbete.				
Program	- Kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden ger planenheten i uppdrag att inleda ett planprogram. Programmet innehåller övergripande utgångspunkter och mål som utgör underlag för följande detaljplanearbeten inom programområdets avgränsning. Samråd kring programmet genomförs. Programmet godkänns av kommunstyrelsen.				
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 eventuellt med hänsyn till inkomna synpunkter.				
Granskning	- Det bearbetade förslaget till detaljplan ställs ut för granskning. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges åter möjlighet att lämna synpunkter. Därefter sammanställs ett granskningsutlåtande.				
Antagande	- Kommunfullmäktige eller samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.				
Laga kraft	- Om ingen överklagar förslaget till detaljplan så vinner detaljplanen laga kraft cirka fyra veckor efter antagandet. Endast skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda kan ligga till grund för ett överklagande.				

INNEHÅLL

Innehåll.....	5
1 Detaljplanens syfte	8
1.1 Syfte.....	8
2 Beskrivning av detaljplanen	9
2.1 Lägesbestämning.....	9
2.2 Huvuddrag.....	9
2.3 Kvartersmark.....	10
2.4 Befintlig miljö.....	10
2.5 Genomförandetid	10
2.6 Ärendeinformation	10
2.7 Motiv till planförfarande.....	11
3 Motiv till detaljplanens regleringar	12
3.1 Motiv till regleringar.....	12
3.1.1 Användning av kvartersmark.....	12
3.1.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	12
4 Planeringsförutsättningar.....	15
4.1 Kommunala planeringsförutsättningar	15
4.1.1 Översiktsplan.....	15
4.1.2 Planprogram.....	15
4.1.3 Gällande detaljplan	15
4.2 Riksintressen	16
4.2.1 Kulturmiljövård	16
4.2.2 Totalförsvar	16
4.2.3 Rörligt friluftsliv	16
4.3 Miljökvalitetsnormer.....	17
4.3.1 Luft	17
4.3.2 Vatten	17
4.3.3 Buller.....	17
4.4 Risker för människors hälsa och säkerhet	18
4.4.1 Föroreningar.....	18
4.4.2 Trafikbuller	19
4.4.3 Översvämning.....	19

4.4.4	Ras och skred	19
4.5	Natur och miljö.....	20
4.5.1	Natur och vegetation	20
4.5.2	Geoteknik	20
4.5.3	Radon.....	21
4.5.4	Dagvatten	22
4.6	Kulturmiljö.....	24
4.6.1	Kulturhistorisk bebyggelsemiljö	24
4.6.2	Fornlämning	24
4.7	Fysisk miljö.....	24
4.7.1	Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan	24
4.7.2	Möjliggör för olika typer av bostäder	25
4.7.3	Yttre gestaltning.....	26
4.7.4	Maximal höjd på byggnad.....	27
4.7.5	Perspektiv – maximal höjd	28
4.7.6	Stads- och landskapsbild.....	29
4.7.7	Skuggstudie.....	31
4.7.8	Långa alléer	33
4.7.9	Referens flerbostadshus i Gamla stan	34
4.8	Service	34
4.8.1	Centrum	34
4.9	Trafik.....	34
4.9.1	Motortrafik.....	34
4.9.2	Gång- och cykeltrafik	35
4.9.3	Kollektivtrafik.....	35
4.9.4	Parkering.....	35
4.9.5	Utfarter	36
4.10	Teknisk försörjning.....	37
4.10.1	Vatten och spillvatten	37
4.10.2	Dagvatten	37
4.10.3	Fjärrvärme.....	37
4.10.4	El	38
4.10.5	Fiber och tele	38
4.10.6	Avfall	38
5	Konsekvenser	39

5.1	Kommunala planeringsunderlag.....	39
5.1.1	Ställningstagande 4 kap 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	39
5.1.2	Undersökning om betydande miljöpåverkan	39
6	Genomförandefrågor	42
6.1	Organisatoriska frågor.....	42
6.1.1	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	42
6.1.2	Planavtal	42
6.1.3	Under byggnation.....	42
6.2	Fastighetsrättsliga frågor	42
6.2.1	Fastighetsägare	42
6.2.2	Fastighetsbildning	42
6.2.3	Fastighetsrättsliga konsekvenser	43
6.3	Ekonomiska frågor	43
6.3.1	Planekonomisk bedömning.....	43
6.3.2	Planavgift	43
6.3.3	VA-ledningar	43
7	Planeringsunderlag	44
7.1	Kommunala planeringsunderlag.....	44
7.2	Utredningar	44

1 DETALJPLANENS SYFTE

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens syfte. Detaljplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till.

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och centrumverksamhet. Syftet är även att skapa en flexibel detaljplan som tar hänsyn till Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning för att skapa bättre förståelse för detaljplanen. Även prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under detaljplaneprocessen ska redovisas.

2.1 LÄGESBESTÄMNING



Figur 1. Orienteringskarta över planområdet (röd markering). Källa: Motala Geosecma

Planområdet ligger i Gamla stan, strax väst om Motala centrum. Området ligger sydost om korsningen Nedre Borgmästaregatan/cykelbana Bispmotlagatan och avgränsas med fastigheterna Bonden 2 i söder och Bonden 8–12 i öst. Detaljplaneområdet omfattar sammanlagt cirka 1420 kvadratmeter. Fastighet Bonden 3 ägs idag av Ferro Properties.

2.2 HUVUDDRAG

Detaljplanen möjliggör för Motala att växa inifrån och ut enligt översiktsplan 2040, genom att möjliggöra för bostäder i den centrala stadsdelen Gamla stan. Detaljplanen bidrar till att förstärka strukturen av Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan, genom att planbestämmelser reglerar att byggnad ska placeras parallellt med gatulinjer och i gräns med förgårdsmark - på så sätt bibehålls en viktig del av Motalas kulturmiljö. Detaljplanen möjliggör för bostäder på alla våningsplan samt centrumverksamhet i bottenplan, det för att skapa en flexibilitet för framtida eventuella behov i en centrumnära stadsdel.

Vid planens utformning har hänsyn tagits till rådande förhållande på platsen, så som kulturmiljö, dagvattenhantering, förorening och geotekniska förutsättningar.

Planen bedöms överensstämma med gällande översiktsplan och dess intentioner för platsen.

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

2.3 KVARTERSMARK

Planområdet består av kvartersmark med användningarna bostäder (B) och centrum (C). För båda användningarna gäller egenskapsbestämmelser för att reglera bebyggelsens omfattning och placering, egenskapsbestämmelse för att uppnå en god dagvattenhantering samt egenskapsbestämmelse som syftar till att säkra miljön och människors hälsa.

2.4 BEFINTLIG MILJÖ

Planområdet består idag utav en grusad yta.

2.5 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader från det att detaljplanen har vunnit 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.

2.6 ÄRENDEINFORMATION

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

Moment	Instans	Datum
Information om start	Samhällsbyggnadsnämnden	2021-10-19
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2023-02-22
Samrådstid		2023 mars 6 - 2023 april 3
Granskningstid		2023 oktober 2 - 2023 oktober 30
Beslut om antagande	Samhällsbyggnadsnämnden	2024-01-24
Laga kraft		2024-05-08

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

Detaljplan för Bonden 3

Postadress: Motala kommun
Gemensam Ledningsförvaltning/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 Samhallsbyggnadsnämndens beslut gällande planförslaget finns digitalt tillgängligt på kommunens anslagstavla, under anslagstavlan.motala.se, och i kommunens diarium, under diariet.motala.se.

2.7 MOTIV TILL PLANFÖRFARANDE

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

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen.

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

3.1.1 Användning av kvartersmark

B – Bostäder

Användningen införs för att möjliggöra för bostäder.

Planförslaget främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet enligt PBL (2010:900) 2 kap. 3§.

C – Centrum

Användningen införs för att möjliggöra centrumverksamhet i bottenplan, och skapar då en flexibilitet i detaljplanen för eventuella framtida behov. Planförslaget främjar en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens enligt PBL (2010:900) 2 kap. 3§.

3.1.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen införs i norr för att säkerställa att område med underjordiska ledningar inte bebyggs samt att förgårdsmark bibehålls. Prickmark införs i öst för att säkerställa att byggnad inte uppförs inom 4 meter från grannfastighet Bonden 8 med anledning av geotekniska förhållanden, se sida 20. Prickmark om 3 meters bredd införs i väst för att säkerställa att befintliga alléträd kan bevaras, samt för att skapa en avgränsning mellan byggnadskvarter och allmän platsmark. Bestämmelsen tar hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6 §.

h₁ – Högsta byggnadshöjd är 14 meter.

Bestämmelsen införs för att ny bebyggelse ska förhålla sig till rådande nedtrappning av byggnadshöjd som sker i fallande höjd från Drottninggatan ner till Vättern. Bestämmelsen tar hänsyn till stads- och landskapsbild enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

h₂ – Högsta totalhöjd är 16 meter.

Bestämmelsen införs för att ny bebyggelse ska förhålla sig till rådande nedtrappning av byggnadshöjd som sker i fallande höjd från Drottninggatan ner till Vättern. Bestämmelsen tar hänsyn till stads- och landskapsbild enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen införs för att säkerställa att ett 4 meter brett område reserveras och är tillgängligt för den allmännyttiga teleledningen som går över fastigheten. Bestämmelsen tar hänsyn till att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna samhällsservice enligt PBL (2010:900) 2 kap. 5§.

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras parallellt med Bispotalagatans gatulinje och i gräns med norra förgårdsmarken.

Bestämmelsen införs för att säkerställa att Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan med tydlig gatustruktur bevaras och förstärks. Bestämmelsen syftar till att bevara förgårdsmark och strukturen av den långa allégatan. Bestämmelsen tar hänsyn till stads- och landskapsbild och kulturvärdena enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

p₂ - Flerbostadshus ska placeras med dess längsta sida mot Bispotalagatan.

Bestämmelsen införs för att säkerställa att Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan med tydlig gatustruktur bevaras och förstärks. Bestämmelsen tar hänsyn till stads- och landskapsbild och kulturvärdena enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

p₃ – Bebyggelse mot Nedre Borgmästaregatan ska placeras parallellt med Nedre Borgmästaregatans gatulinje.

Bestämmelsen införs för att säkerställa att Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan med tydlig gatustruktur bevaras och förstärks. Ny bebyggelse ska därmed följa gatans riktning. Bestämmelsen tar hänsyn till stads- och landskapsbild och kulturvärdena enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

b₁ – Källare får inte finnas.

Bestämmelsen införs för att säkerställa att schaktning vid byggnation av källarvåning inte görs inom 8 meter från grannfastighet Bonden 8. Se mer på sida 20. Bestämmelsen tar hänsyn till människors hälsa och säkerhet och risken för olyckor enligt PBL (2010:900) 2 kap. 5 §.

Sammanlagt ska minst 60% av fastighetens yta vara genomsläpplig.

Bestämmelsen införs för att säkerställa att fördröjning av dagvatten kan hanteras inom fastigheten. Samtliga områden med planbestämmelsen b₁ ska inräknas i den totala 60 procentiga ytan. Bestämmelsen tar hänsyn till 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§.

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening har avhjälppts.

Bestämmelsen införs för att säkerställa att markförorening avhjälpas från planområdet innan område bebyggs. Bestämmelsen tar hänsyn till människors hälsa och säkerhet enligt PBL (2010:900) 2 kap. 5§.

s₁ - Centrum endast i bottenvåning.

Bestämmelsen införs för att möjliggöra centrumverksamhet i bottenplan, och skapar då förutsättningar för en flexibilitet i detaljplanen för eventuellt framtida behov. Planförslaget främjar en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens enligt PBL (2010:900) 2 kap. 3§.

a₁ – Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Bestämmelsen införs för att säkerställa att dagvatten kan tas om hand om inom fastighet.

Bestämmelsen tar hänsyn till 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 §

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 detaljplanens utformning och omfattning.

4.1 KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

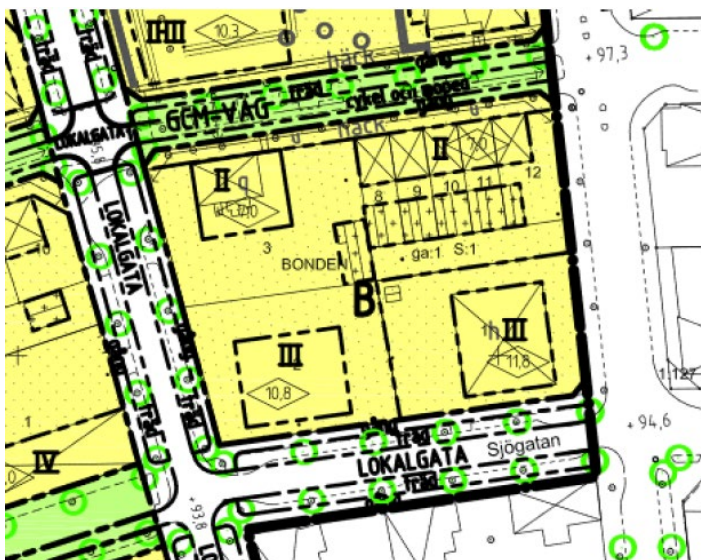
4.1.1 Översiktsplan

Gällande översiktsplan för 2040 beskriver att Motala stad ska i möjligaste mån växa inifrån och ut, genom förtätning och omvandling för att vara sparsamma med oexploaterad mark. Översiktsplan 2040 pekar ut fastighet Bonden 3 som lämpligt område för bostadsändamål samt förtätning och omvandling. Med utgångspunkt i dessa mål anses detaljplanens syfte att möjliggöra för bostäder samt centrum överensstämma med översiktsplanens intentioner.

4.1.2 Planprogram

Befintligt detaljplaneprogram för Gamla stan antogs 2003-02-20. Detaljplaneprogrammet framhäver vikten av att bevara befintlig värdefull bebyggelse samt återställa tidigare gatustruktur.

4.1.3 Gällande detaljplan



Figur 2. Befintlig detaljplan. Utdrag ur detaljplan Gamla stan, laga kraft 2008-04-28

Gällande detaljplan för Bonden 3 vann laga kraft 2008-04-28 med en genomförandetid på 10 år. Den gällande detaljplanen tar ett helhetsgrepp för hela området Gamla stan.

Syftet var att bevara viktig kulturhistorisk bebyggelse inom planen samt tillföra nya byggrätter där det ansågs lämpligt. Detaljplanen syftade även till att frångå den från 1970-talet fastställda planens trafiksystem av ”utifrånmatning” av trafik och återskapa gatunätet med utgångspunkt från den ursprungliga solfjäderformen.

Gällande detaljplan för Bonden 3 är planlagd med ett bostadshus i två våningar med tillhörande hänsynsbestämmelsen q. Resterande yta av planområdet är planlagd med prickmarkerad mark som innebär att marken inte får bebyggas. Norr över byggrätten finns ett U-området med ledningsrätt.

4.2 RIKSINTRESSEN

4.2.1 Kulturmiljövård

Riksintresse för kulturmiljövård – Göta kanal (MB 3 kap. 6 §)

Riksintresset innefattar kanalmiljön genom Motala kommun med omgivande landskap och bebyggelse. Bonden 3 ligger inom riksintresse Göta kanal, där Baltzar von Platens stadsplan ingår. Bonden 3 kommer att förstärka stadsplanens grundidé om en tydlig kvarter- och gatustruktur som följer solfjäderformen, genom att planbestämmelse reglerar att huvudbyggnad ska placeras parallellt med Bispotalagatans gatulinje och i gräns med norra förgårdsmarken. Bebyggelse ska även vara parallell med Nedre Borgmästaregatans gatulinje. Vid byggnation av ett flerbostadshus ska byggnaden placeras med dess längsta sida mot Bispotalagatan. Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan kommer inte att påverkas negativt av planens genomförande utan förstärka grundidén med stadsplanen.

4.2.2 Totalförsvar

Riksintresse för totalförsvaret (MB 3 kap 8 §)

Inom Motala tätort förhindrar totalförsvarets stoppområde för höga objekt att byggnader över 45 meter uppförs. Detaljplanen kommer inte medföra påverkan på totalförsvaret då högsta tillåtna totalhöjd blir 16 meter, och därmed inte överstiger 45 meter.

4.2.3 Rörligt friluftsliv

Riksintresse för rörligt friluftsliv (MB 4 kap. 1 plus 2 §)

Detaljplanen bedöms inte påverka rörligt friluftsliv då planområdet idag består utav en parkeringsplats och i framtid möjliggörs för bostäder.

4.3 MILJÖKVALITETSNORMER

4.3.1 Luft

Detaljplanen medför ingen 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 2021 för Östergötlands län, Östra Sveriges Luftsvårdsförbund, 2022-06-08*.

4.3.2 Vatten

Recipient för planrådets ytvattenavrinning är Vättern (WA11665077). Vättern är klassat som vattenskyddsområde då det är en råvattentäkt för dricksvatten. Planområdet ligger på ett avstånd på cirka 150 meter från recipienten. Vättern har god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer anger att Vättern ska fortsatt uppnå god ekologisk status och god kemisk status med senare målår för dioxiner och dioxinlika föreningar samt PFOS.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomst Motala-Klockrike (WA31160323) med god kemisk och kvantitativ status.

Detaljplanen medför ingen försämring av miljökvalitetsnormer för grundvatten, ytvatten samt recipient vattenskyddsområde Vättern. Denna bedömning grundar sig på att föroreningsbelastningen minskar efter omdaning utan rening för flertalet undersökta ämnen, enligt dagvattenutredning (Tyréns, 2022-12-01). Minskningen beror på att planområdet får delvis justerad användning från parkering till bostäder. Genom rening i de dagvattenanläggningar som föreslås, kommer föroreningsbelastningen att bli mindre än nuvarande läge. Bedömningen grundar sig även på att påvisad förorening enligt miljöteknisk markundersökning (Lektu, 2022-06-20), kommer avhjälpas innan startbesked får ges. Möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer i recipienten bedöms inte påverkas negativt av planerad bebyggelse enligt dagvattenutredning.

4.3.3 Buller

Miljökvalitetsnorm för omgivningsbuller gäller främst för större kommuner med över 100 000 invånare, eller större vägar med över 3 miljoner fordon/år. Detaljplanen medför ingen försämring av miljökvalitetsnormerna.

4.4 RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

4.4.1 Föroreningar

En översiktligt miljöteknisk markundersökning genomfördes 2022-06-06 för detaljplanen. Analysresultaten jämfördes med Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning (KM) vilket bostadsändamål ingår. Resultatet av undersökningen påvisade förorening av PAH-H i jord som överskred strax över riktvärdet för KM, men att föroreningen inte utgjorde någon betydande risk. Halterna kunde ändå anses som låga. Vidare påvisades inga halter av dioxiner eller furaner överstigande riktvärdet för KM (TCDD-ekvivalenter). Metaller påvisas överstigande riktvärdet för MRR, vilket kan påverka kommande masshantering.

Undersökning av grundvattnet påvisades metaller i låga och måttliga halter samt högviktsmolekyler av PAH i en halt som kan innebära miljörisker i ytvattnet. I grundvattnet påvisades halten PAH-H överstigande riktvärdet för miljörisker i ytvattnet.

Kompletterande miljöteknisk markundersökning genomfördes ändå 2023-08-31 för att avgränsa påträffad förorening. Utredningen visade att föroreningen var ytlig över hela fastigheten och slutade på 1,0 meters djup. Föroreningen utgör inga risker och kan därmed omhändertas i samband med exploatering av fastigheten. Planområdet beläggs med bestämmelsen *a1 - Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening är avhjäpt*. Planförslaget bedöms därmed innehålla den reglering som behövs för att säkerställa att planen inte medför risk för människors hälsa och säkerhet rörande markföroreningar.

I samband med exploatering av planområdet ska massorna ner till 1,0 meter tas om hand om och köras till godkänd mottagningsanläggning. Därefter ska provtagning av schaktbotten och schaktväggar utföras för att verifiera att föroreningarna är bortgrävda. Massorna överstiger även på djupare nivåer halterna för MRR, varvid masshanteringen ej kan ske fritt. I samband med länshållning vid djupare schakter så ska länshållningsvattnet renas innan det leds vidare till recipient.

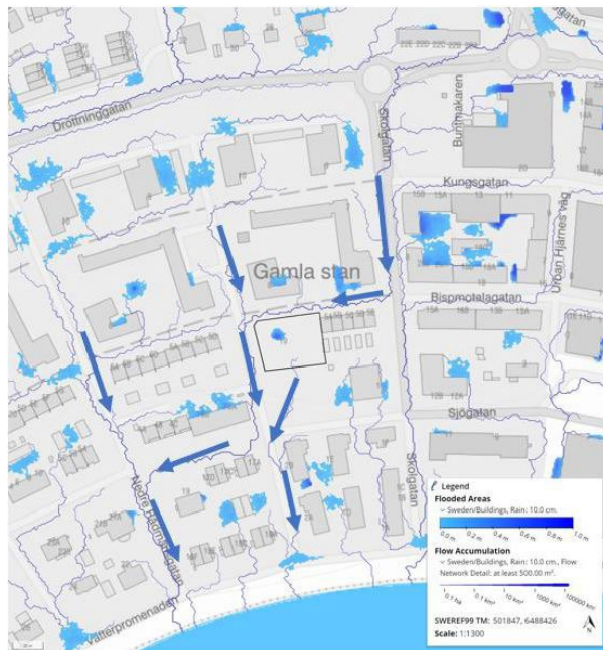
				Provtagningsdag	2022-05-02	2022-05-02	2022-05-02	2022-05-02
				Provets märkning	22LE01	22LE02	22LE03	22LE04
				Djup	0-0,5	0-0,5	0-0,5	0-0,5
				Torrsubstans (%)	87,7	86,1	88,6	87,8
Ämne	MRR	KM	MKM	Enhet				
Bensen	-	0,012	0,04	mg/kg TS	<0,010	<0,010	<0,010	<0,010
Toluen	-	10	40	mg/kg TS	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
Etylbensen	-	10	50	mg/kg TS	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
Xylen	-	10	50	mg/kg TS	<0,050	<0,050	<0,050	<0,050
Alifater >C5-C8	-	25	150	mg/kg TS	<10	<10	<10	<10
Alifater >C8-C10	-	25	120	mg/kg TS	<10	<20	<10	<10
Alifater >C10-C12	-	100	500	mg/kg TS	<20	<40	<20	<20
Alifater >C12-C16	-	100	500	mg/kg TS	<20	<40	<20	<20
Alifater >C5-C16	-	100	500	mg/kg TS	<30	<55	<30	<30
Alifater >C16-C35	-	100	1000	mg/kg TS	50	91	21	<20
Aromater >C8-C10	-	10	50	mg/kg TS	<1,0	<2,0	<1,0	<1,0
Aromater >C10-C16	-	3	15	mg/kg TS	<1,0	<2,0	<1,0	<1,0
Aromater >C16-C35	-	10	30	mg/kg TS	<1,0	<2,0	<1,0	<1,0
PAH-L	0,6	3	15	mg/kg TS	0,11	<0,30	<0,15	0,14
PAH-M	2	3,5	20	mg/kg TS	0,31	0,44	0,88	2,33
PAH-H	0,5	1	10	mg/kg TS	1,25	2,26	1,14	2,15
Arsenik	10	10	25	mg/kg TS	3,95	3,26	4,93	6,98
Barium	-	200	300	mg/kg TS	44,4	59,9	85,7	59,7
Bly	20	50	400	mg/kg TS	15,6	47,1	44,8	42,2
Kadmium	0,2	0,8	12	mg/kg TS	0,105	0,103	0,361	0,2
Kobolt	-	15	35	mg/kg TS	5,06	4,25	6,5	5,84
Koppar	40	80	200	mg/kg TS	15,5	15,4	30,7	24,2
Krom totalt	40	80	150	mg/kg TS	13,2	13,6	14,8	15
Kviksilver	0,1	0,25	2,5	mg/kg TS	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2
Nickel	35	40	120	mg/kg TS	10,5	11	15,8	12,6
Vanadin	-	100	200	mg/kg TS	30,9	29,8	25,7	31,1
Zink	120	250	500	mg/kg TS	44,4	46,5	112	79,4

Figur 3. PAH-H i jord. Källa: Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Lektu, 2022-06-20.

4.4.2 Trafikbuller

Enligt Rambolls bullerkartläggning av Motala kommun från 2010 ligger trafikbullernivåerna på cirka 50 dBA för planområdet, vilket indikerar på att bullernivåer inomhus och vid fasad inte kommer att överskrida gällande riktvärden (*Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*).

4.4.3 Översvämning



Figur 4. Flödespilar visar yttlig avrinning. Källa: Översiktlig dagvattenutredning, Tyréns, 2022-12-14.

Risken att vatten ska ansamlas inom planområdet under ett skyfall är låg. Det förekommer inga lågpunkter och det går inga flödesstråk för yttlig avrinning genom planområdet. Viss avrinning sker från den södra delen av fastigheten mot Nedre Borgmästaregatan.

Planområdet har även en viss lutning. Högre vattenflöden från Vättern kommer inte nå planområdet, då avståndet till planområdet är cirka 150 meter och höjdskillnaden cirka 5 meter.

En lägsta golvnivå på minst 0,3 meter över gata rekommenderas ändå för att undvika att vatten blir stående intill fasader en längre tid. Dessutom ställs det krav på LOD-åtgärder för att kunna omhänderta 10-årsregn. Risken att planområdet ska översvämmas bedöms därmed som låg.

4.4.4 Ras och skred

Risken för skred är liten inom planområdet.

4.5 NATUR OCH MILJÖ

4.5.1 Natur och vegetation

Befintlig allé väst om planområdet omfattas av det generella biotopskyddet samt kulturmiljö. Allén ligger på kommunal mark och utgör en viktig del av Baltzar von Platens stadsplan. En radie på 4 meter runt träden är önskvärt som säkerhetsavstånd. Detaljplanen har säkrat kronans utbredning genom att införa 3 meter bred prickmark längs planområdets västra sida.

4.5.2 Geoteknik

Grundförutsättningarna inom planområdet är goda och byggnad kan grundläggas ytligt på packad fyllning på naturlig friktionsjord. Befintlig fyllning kan grävas bort och ersättas med ny kontrollerad fyllning alternativt återanvänds tjänliga massor som kompletteringspackas. De geotekniska undersökningarna har stoppat vid 2,55 – 5,0 meters djup och endast en punkt har undersökts ned till 9,62 meters djup. Med detta resultat går det inte att utesluta att berg möjligtvis kan påträffas vid djupare grundläggning.

Grundvattendjupet mättes till -3,48 - -3,77 meter under markytan.

Resultatet av den geotekniska utredningen som genomförts visar på att byggnation i fyra våningar kan genomföras med ytlig grundläggning.

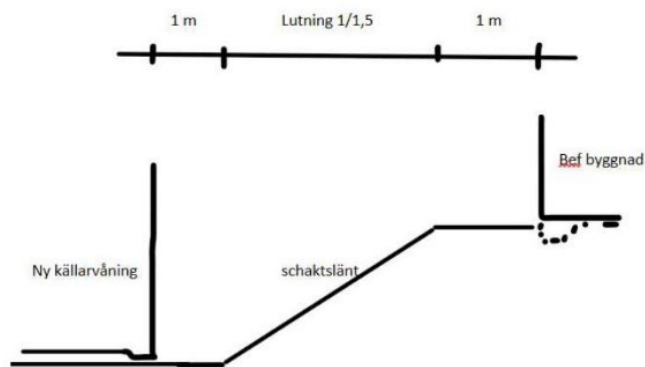
Källare

Byggnation av källare och parkeringsgarage under mark kan genomföras, däremot införs ett källarförbud inom 8 meter mot grannfastighet Bonden 8 för att säkra att befintlig byggnad inte undermineras om djupt schakt utförs för nära byggnad på Bonden 8.

Om källarvåning planeras i de södra delarna av planområdet behöver långtidsmätningar av grundvattennivån genomföras innan byggnation, det för att få fram en korrekt grundvattennivå och gränsen för dränering. En sådan långtidsmätning tar cirka ett år att genomföra. Om resultatet visar att 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. Dränering får ej ske på nivåer lägre än uppmätta grundvattennivåer.

Sättningar

Sättningarna inom planområde kommer uppstå i samband med byggnation. Inhomogen fyllning och lermorän finns inom större delen av planområdet och kan medföra ojämna sättningar om byggnader grundläggs på fyllningen. Risken för sättning på grannfastighet Bonden 8 kommer inte uppstå så länge nedanstående princip (figur 4) om schaktning för källare följs. 4 meter prickmark införs mot grannfastighet Bonden 8 för att ta hänsyn till den lastspredning som kan ske vid nybyggnation.



Figur 5. Principskiss för avståndsbestämning. Schaktsläntlutning en brantare än 1:1,5. Avstånd om 1 meter i sidled vid släntkrön ska säkerställas, samt att utrymme för formvirke, passage med mera vid släntfot eftersträvas. Källa: Motala kommun

Typologi

Marken är plan. Det nordöstra hörnet ligger på cirka +96,3 meter över nollplanet och det sydvästra hörnet ligger på cirka +95,8 meter över nollplanet.

Bergart

Enligt SGU består bergarten av kalksten eller lerskiffer, jordarten består av postglacial sand/grus och jorddjupet uppgår till 20 meter.

Jordlager

Jordprofiler inom området består generellt under ytligt lager matjord om 0,2 meter av fyllning (grusig sand) ned till cirka 1 meter under befintlig markyta. Glasrester förekommer i fyllningen. Under fyllningen följer lerig siltig morän på berg. Jordens relativa fasthet utvärderas som lös från 1-2 meter och ökar sedan till medelfast ned till 5 meter under befintlig markyta. Bergfritt djup varierar mellan 2,5 i sydöst till 9,6 meter under markytan i nordöst motsvarande +93,5 meter över nollplanet och + 86,7 meter över nollplanet.

4.5.3 Radon

Planområdet är enligt SGU's radonkartläggning belägen inom eventuellt högriskområde 2 på grund av alunskiffer i jordarterna. Verifiering av radonhalter i jordluft vid nya byggnaders läge rekommenderas i projekteringskedet, för att bedöma behov av eventuella radonskyddande åtgärder.

4.5.4 Dagvatten

Planområdet ligger inom befintlig bebyggelse med beslutat verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet har idag kommunalt ledningsnät och befintlig dagvattenservis.

Avrinning av dagvatten väntas öka från planområdet efter exploatering, med anledning av ökad takyta. De flödesberäkningar som gjorts har utgått från att kunna omhänderta 10 millimeter nederbörd med en medräknad klimatfaktor 1,25. Utredning visar att den befintliga servisledningen för dagvatten inte har kapacitet att ta emot framtida avrinning från planområdet, och LOD-åtgärder (*lokalt ombändertagande*) måste därför genomföras.

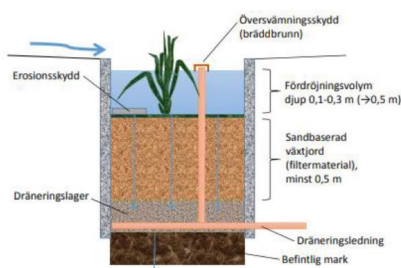
Vid genomförande av LOD-åtgärder nedan kommer befintlig ledning inte att överskridas vid klimatkompenserat 10 millimeter nederbörd. LOD-åtgärder både renar och fördröjer. De föreslagna dagvattenåtgärderna kräver 29 kvadratmeter regnbäddar samt 824 kvadratmeter genomsläpplig markbeläggning – vilket motsvarar 60% av planområdets totala yta. Planbestämmelse införs om att minst 60% av fastighetens yta ska vara genomsläpplig för att kunna omhänderta dagvatten inom planområdet. Samtliga områden med planbestämmelsen b1 ska inräknas i den totala 60 procentiga ytan.

Yta	Föreslagen LOD-åtgärd	Area för LOD-åtgärd, m ²	Magasin för LOD-åtgärd, m ³
Tak A	Upphöjd regnbädd	8	2
Tak B	Nedsänkt regnbädd	8	2
Tak C	Upphöjd/nedsänkt regnbädd	6	1,5
Tak D*	Upphöjd/nedsänkt regnbädd	7	1,75
Total (tak)		29	7,3
Parkering	Genomsläpplig beläggning	Hela markytan anläggs	5
Genomsläpplig markyta	Genomsläpplig beläggning	Hela markytan anläggs	1

Figur 6. Föreslagna LOD-åtgärder samt area och volym för rening. Källa: Översiktlig dagvattenutredning, Tyréns, 2022-12-14.

Takavattning

Takavattningen föreslås omhändertas i regnbäddar. För att kunna fördröja avrinningen av dagvatten i regnbäddarna krävs en area på 29 kvadratmeter med ett ytmagasin på 250 millimeter. Vid bedömning av lämplig placering av byggnadskropp, behöver man ta hänsyn till hur takavattningen ska omhändertas.



Figur 7. Principskiss av regnbädd. Källa: Översiktlig dagvattenutredning, Tyréns, 2022-12-14.

Markyta & Parkeringsyta

Valet av genomsläpplig beläggning ska väljas utifrån hur markytan är tänkt att användas.

För en parkeringsyta krävs bärlager i botten och vid behov förstärkningslager.

Det är viktigt att dessa lager har god porositet för att kunna utjämna flöden och att de inte innehåller nollfraktion. Dräneringsrör kan installeras i botten om vattnet inte bör infiltrera till grundvattnet. Det finns risk att infiltrationskapaciteten minskar vid låga temperaturer och att sandning som innehåller nollfraktion riskerar att beläggningen sätts igen.

Rekommenderad sandfraktion är 4–8 mm. Ju längre tiden går desto mer minskar genomsläppligheten, den kan dock återställas genom att ytlagret byts ut.

Infiltrationsmöjligheterna inom planområdet är enligt SGU:s genomsläpplighetskarta genomsläppligt låga.

En grusad parkeringsyta är inte tillräcklig som genomsläpplighet. Det krävs en genomsläpplig anlagd yta med god porositet.



Figur 8. Principskiss genomsläpplig beläggning. Källa: Översiktlig dagvattenutredning, Tyréns, 2022-12-14.

4.6 KULTURMILJÖ

4.6.1 Kulturhistorisk bebyggelsemiljö

Gamla stan utgör i sin helhet en värdefull kulturmiljö. Värdet består i den solfjäderformade stadsplanens gaturum med sina karaktäristiska trädplanteringar. Tydlig avgränsning mellan byggnadskvarter och allmän platsmark ska eftersträvas. Ny bebyggelse ska utformas så att gatunätets riktningar understöds.

4.6.2 Fornlämning

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetets fornsök.

4.7 FYSISK MILJÖ

4.7.1 Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan

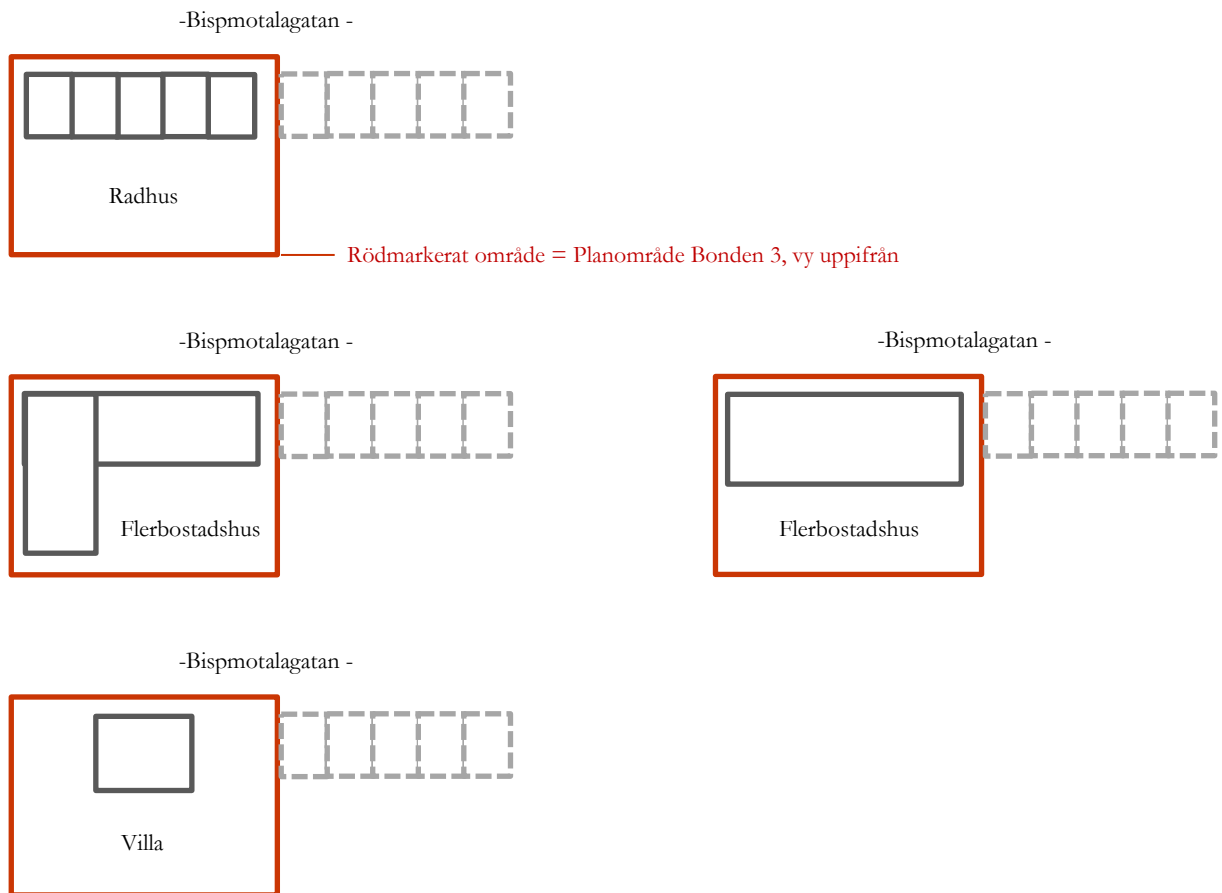


Figur 9. Rött: Baltzar von Platens solfjäderform, med origo Platens punkt. Källa: Motala kommun

Detaljplaneområdet ligger inom stadsdelen *Gamla stan*, som berörs av den solfjäderformade stadsplanen utformad av Baltzar von Platen. Betydelsen av den solfjäderformade stadsplanen är att kvarter och gatustruktur ska följa formen av en solfjäder (se figur 9), som har sin utgångspunkt/origo i Vättern; *Baltzar von Platens punkt*. Dessutom ska de långa allégatorerna behållas eller förstärkas.

Bonden 3 kommer att förstärka stadsplanens grundidé om en tydlig kvarter- och gatustruktur som följer solfjäderformen, genom att planbestämmelser reglerar att huvudbyggnad ska placeras parallellt med Bispotalagatans gatulinje och i gräns med norra förgårdsmarken. Bebyggelse ska även vara parallell med Nedre Borgmästaregatans gatulinje. Vid byggnation av ett flerbostadshus ska byggnaden placeras med dess längsta sida mot Bispotalagatan. En tydlig avgränsning mellan byggnadskvarter och allmän platsmark införs. Ny bebyggelse ska utföras så att gatunätets riktningar understöds. Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan kommer inte att påverkas negativt av planens genomförande utan förstärker grundidén med stadsplanen.

4.7.2 Möjliggör för olika typer av bostäder



Figur 10. Vy uppifrån (som en karta). Olika bostadsmöjligheter som kan ske på Bonden 3.

Detaljplanen möjliggör för byggnation av bostäder. Möjligheten finns att bygga villa, radhus/kedjehus eller flerbostadshus. De schematiska skisserna ovan ska beskriva olika möjligheter till byggnation. I och med planbestämmelse om att huvudbyggnad ska placeras parallellt med Bispmotlagatan och i gräns med norra förgårdsmarken, utesluter det småhusbebyggelse som är orienterad mot Nedre Borgmästaregatan.

4.7.3 Yttre gestaltning

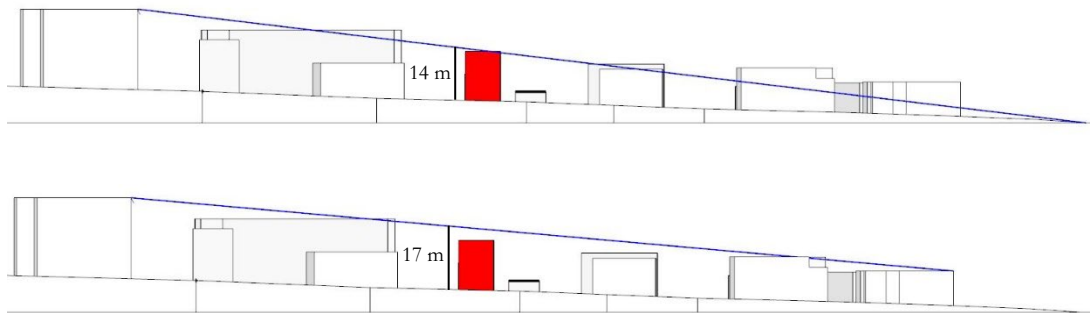


Figur 11. Referensbild på lämplig uppbrutning i fasad för att smälta in med intilliggande radhus. OBS! Olika utformningar kan ske, detta är endast ett exempel. Källa: Kiab Fastigheter, Kv. Löparn.

Gamla stan har idag en variation av byggnadsstilar vilket medför att det är svårt att reglera yttre gestaltning i detaljplan, och bör så heller inte göras. Ett exempel på hur byggnaden kan smälta in med omgivande radhus om man väljer att bygga ett flerbostadshus, är att låta bryta upp fasaden enligt referensbild ovan, figur 14, något som vore lämpligt för Bonden 3.

Kvarteren runt Bonden 3 har fasadmateriell från tegel och puts till träpanel. Färgsättningar går från rött, gult och gråblått till beige eller vitt. Takform blandas av sadeltak och platt tak. Med de aspekterna görs bedömningen att det inte är lämpligt att reglera yttre gestaltning i detaljplanen. Området utgörs av en variation, valet att inte reglera bebyggelsens utformning bedöms kunna ytterligare bidra till Gamla stans varierade bebyggelse.

4.7.4 Maximal höjd på byggnad

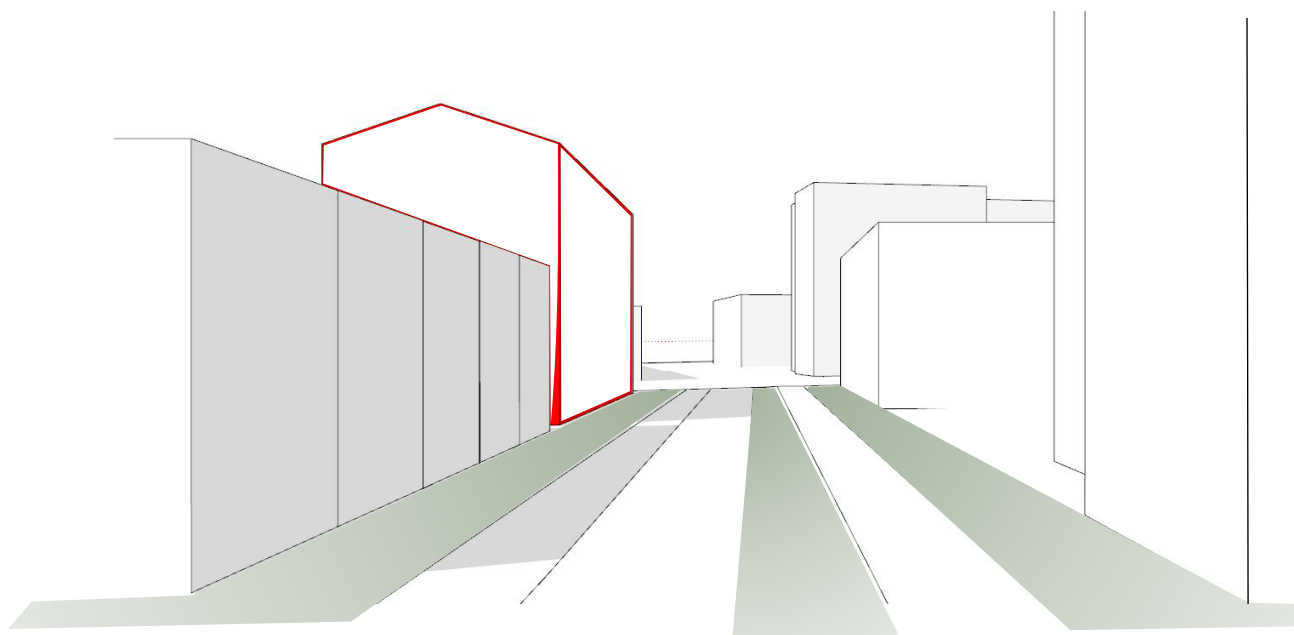


Figur 12. Sektioner från väst, ej skalenliga. Blå linje visar nedtrappning av byggnadshöjd, den ena med utgångspunkt från Vätterns 0-punkt och den andra med utgångspunkt byggnad närmast Vätternpromenaden. Bonden 3 är markerat i rött och är på ritningarna 14 meter högt.

Källa: Motala kommun

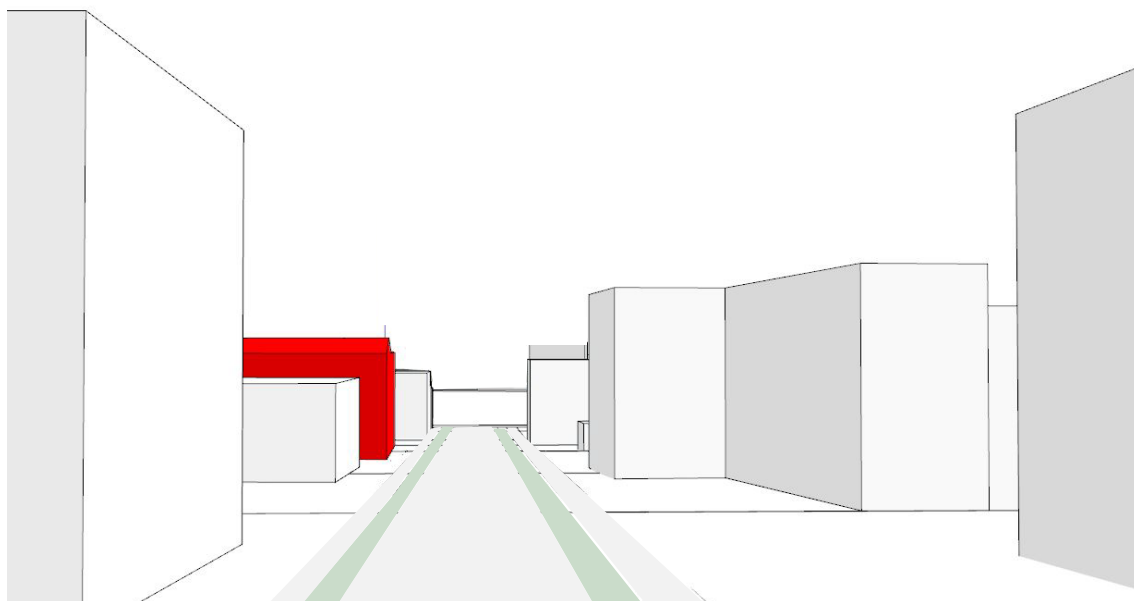
Gamla stan i Motala har en tydlig stads- och landskapsbild med den nedtrappning av byggnadshöjd som sker i fallande höjd från Drottninggatan ner mot Vätterns strand. Bonden 3 är placerad i mitten av rådande nedtrappning. Genom att utgå från det generella värdet Vätterns 0-punkt samt höjden mellan punkthuset och hus mot Vätternpromenaden, går det att beräkna lämpliga maximala höjder för byggnader i Gamla stan. Studerar man också helhetsbilden i perspektiven ovan, går det att urskilja att 14 meter maximal byggnadshöjd för Bonden 3 faller sig naturligt in i nedtrappningen. Att taket får gå upp 2 meter i sadeltak kommer från gatuvy inte att upplevas som högre (se figur 12) och faller ändå in i ramen för nedtrappning.

4.7.5 Perspektiv – maximal höjd



Figur 13. Gatuperspektiv från Bispotalagatan, korsning Skolgatan. Bonden 3 rödmarkerad till vänster i bilden. Källa: Motala kommun

Detaljplanens maximala tillåtna byggnadshöjd på 14 meter har bedömts vara lämplig utifrån upplevelser från Bispotalagatan och Nedre Borgmästaregatans gaturum. Volym illustreras i bilderna på denna sida.

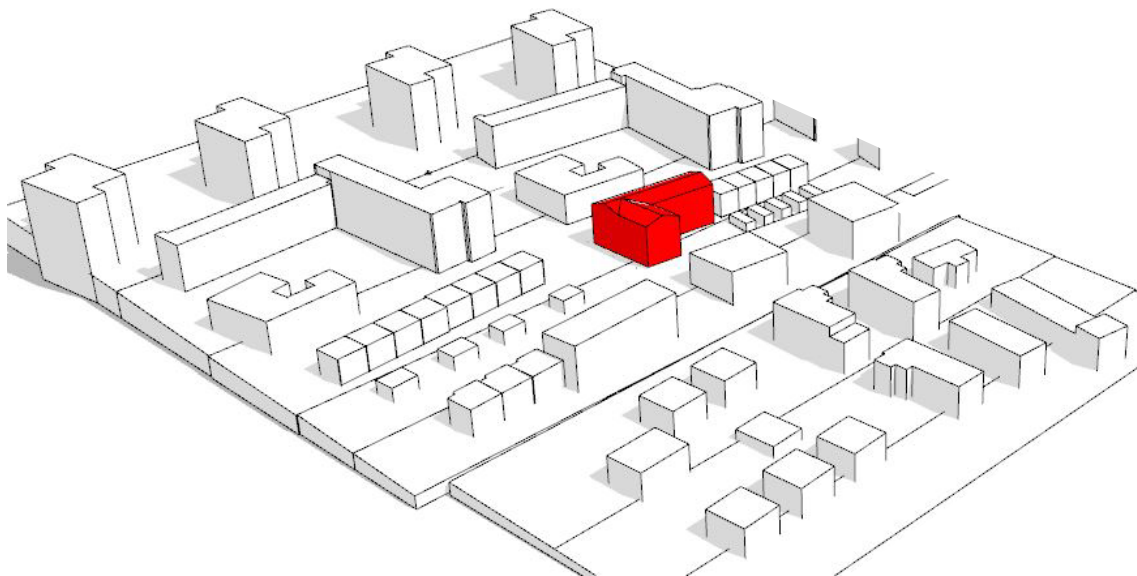


Figur 14. Gatuperspektiv från Nedre Borgmästaregatan, norrifrån. Källa: Motala kommun

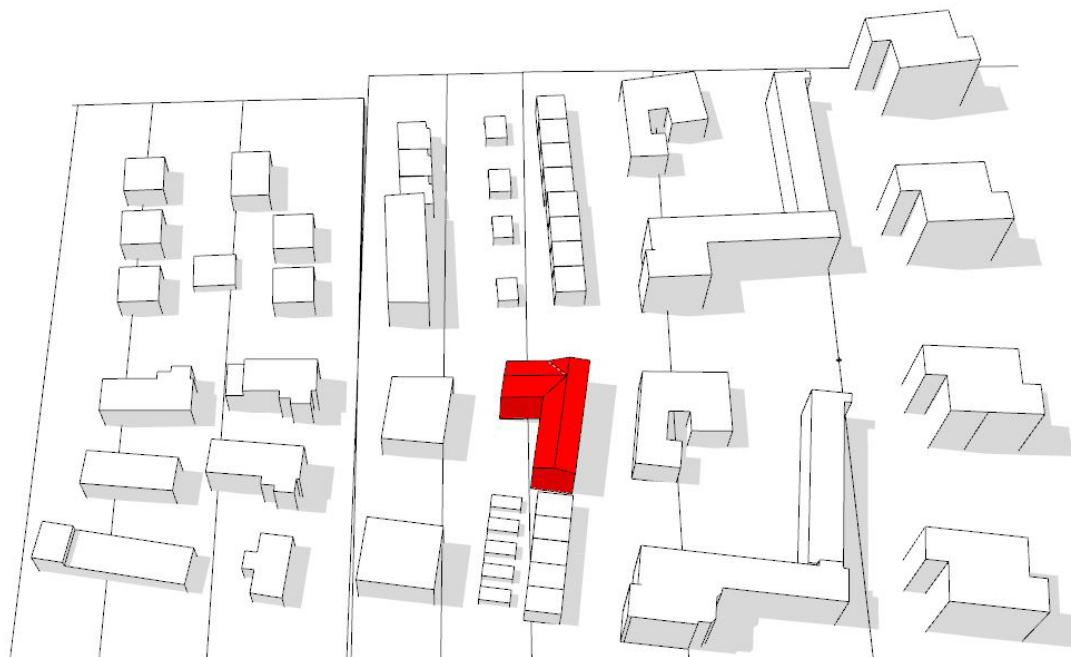
4.7.6 Stads- och landskapsbild

I kommande bilder visas den maximal byggnadsvolym som kan utformas på planområdet. Bilderna är en volym-modell över Gamla stan, där Bonden 3 är markerat i rött. Bilderna ska synliggöra den nedtrappning av byggnadshöjder som sker i Gamla stan, och hur Bonden 3 i maximal tillåten höjd faller in i nedtrappningen. Bilderna ska även synliggöra maximal tillåten byggnadsvolym på platsen.

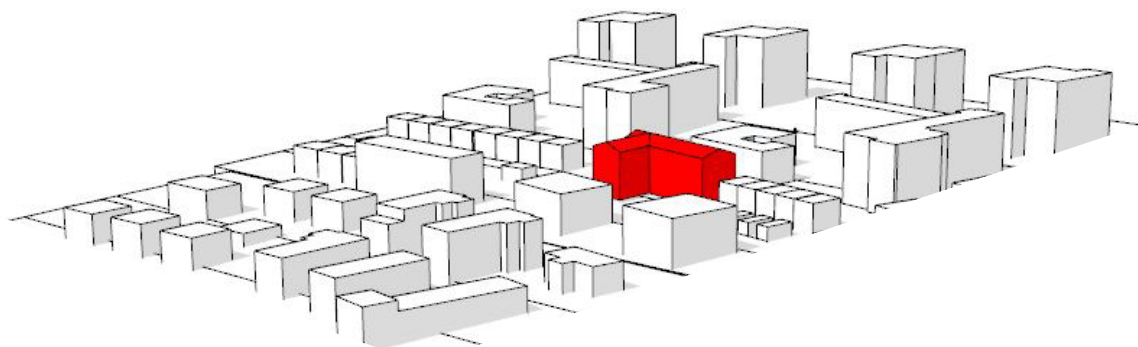
Den utformning av Bonden 3 som syns i kommande bilder är endast en av flera möjliga utformningar som detaljplanen möjliggör, men detta är den maximala volymen.



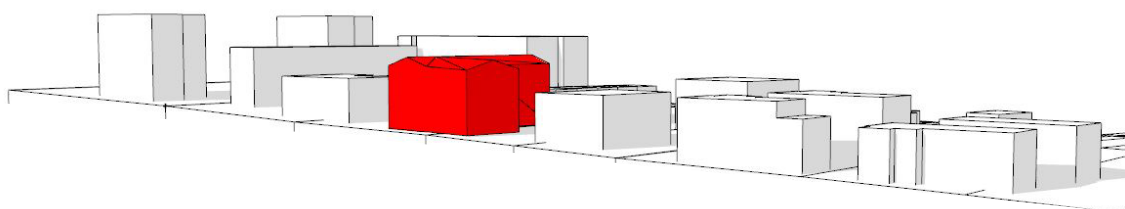
Figur 15. Perspektiv från sydöst, snett ovanifrån. Källa: Motala kommun.



Figur 16. Perspektiv från öst, ovanifrån. Källa: Motala kommun.

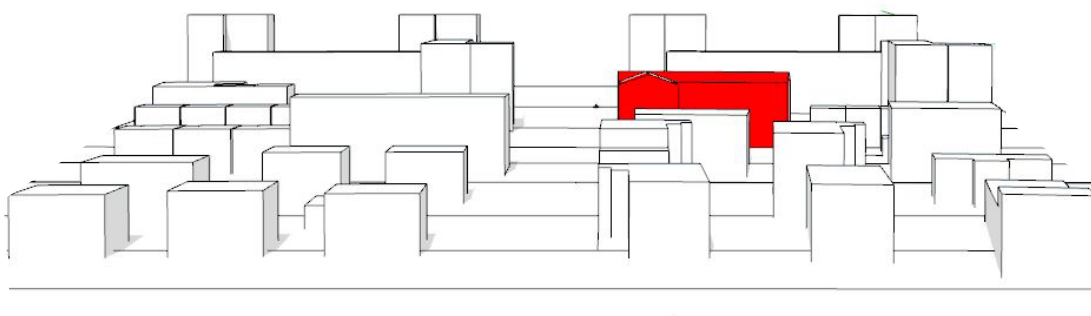


Figur 17. Perspektiv från sydöst. Källa: Motala kommun.



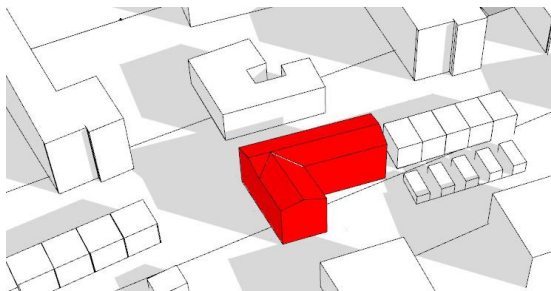
Figur 18. Sektionsperspektiv från sydväst. Bonden 3 är rödmarkerad och ritad med 16 meter totalhöjd.

Källa: Motala kommun.

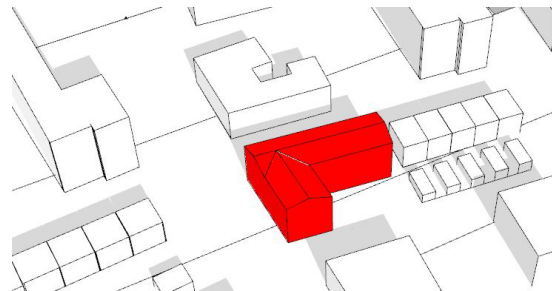


Figur 19. Perspektiv från syd. Källa: Motala kommun.

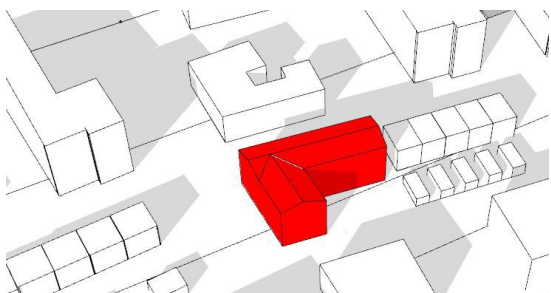
4.7.7 Skuggstudie



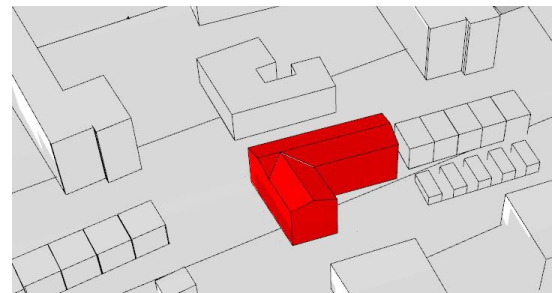
Vårdagsjämning 09.00



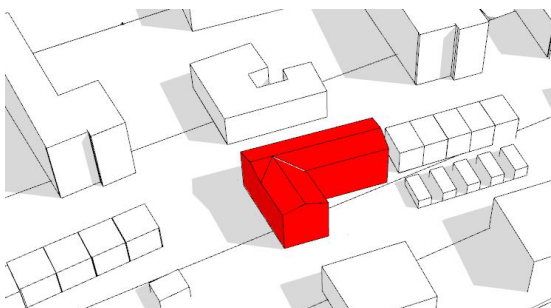
Vårdagsjämning 12.00



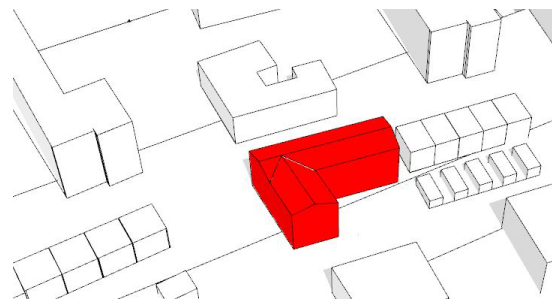
Vårdagsjämning 15.00



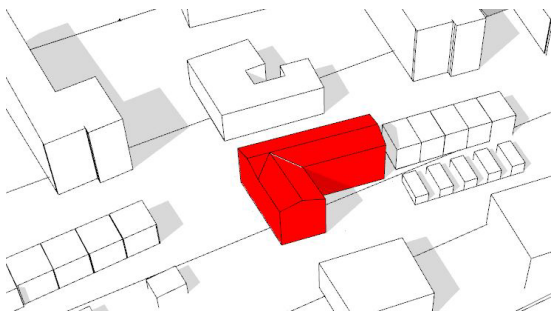
Vårdagsjämning 18.00 - mörkt



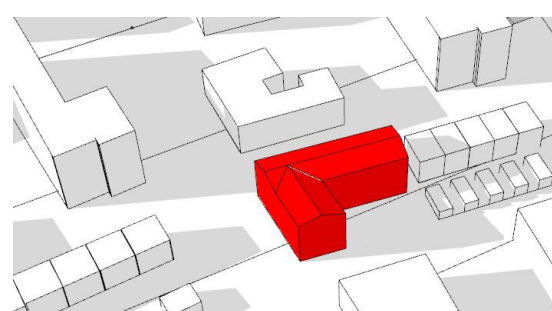
Sommarsolståndet 09.00



Sommarsolståndet 12.00

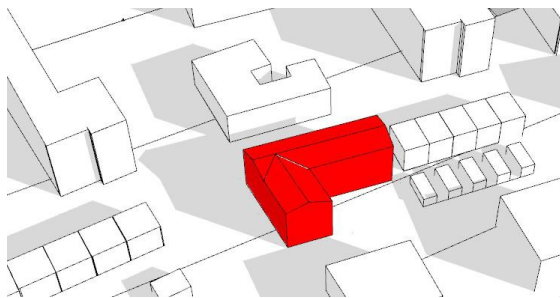


Sommarsolståndet 15.00

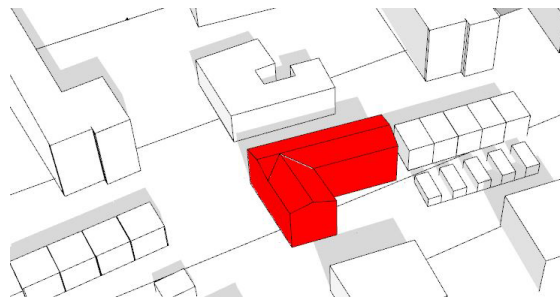


Sommarsolståndet 18.00

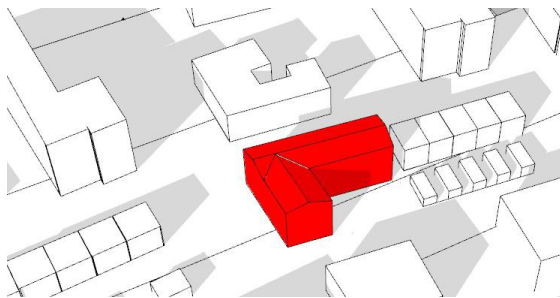
Detaljplan för Bonden 3



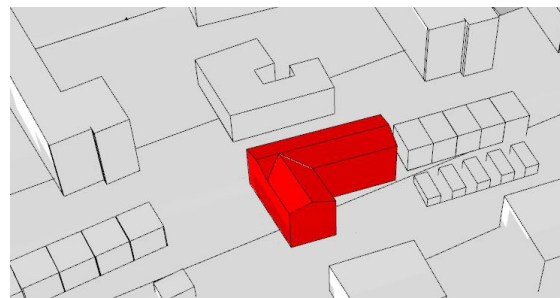
Höstdagjämning 09.00



Höstdagjämning 12.00



Höstdagjämning 15.00



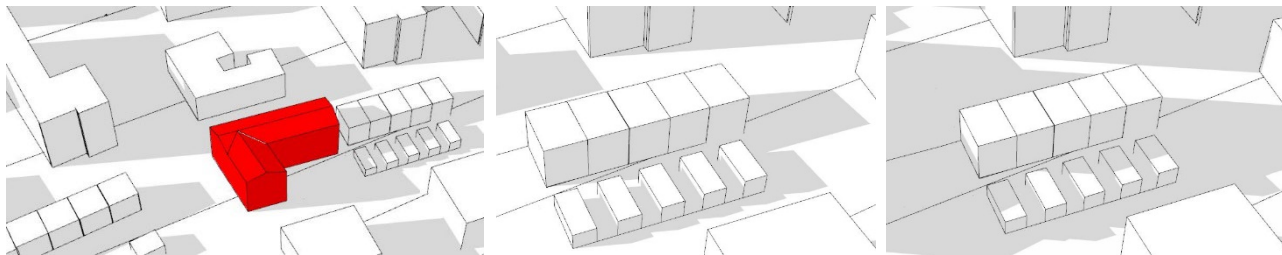
Höstdagjämning 18.00 - mörkt

Figur 20. Skuggstudie. Källa: Motala kommun

En skuggstudie har genomförts för att se hur skuggbildningen blir på grannfastigheter. Skuggstudien baseras på den maximala höjd och volym som detaljplanen tillåter. I skuggstudien har tidpunkterna vårdagjämning, sommarsolståndet och höstdagjämning använts som referenstid, det för att kunna jämföra hur olika ljusförhållanden ser ut på olika delar av dygnet och året. Syftet är att kunna redovisa hur skuggorna faller under dagarna där solen står som högst respektive lägst.

Detaljplanen kommer inte att medföra en betydande försämring av ljusförhållandena för grannbyggnad norr om Bonden 3. Denna bedömningen grundar sig på att endast bottenvåningen som ligger i sutteräng kommer skuggas under vissa tidpunkter. Den stora skuggbildningen faller ner mot Bispmotlagatans gaturum.

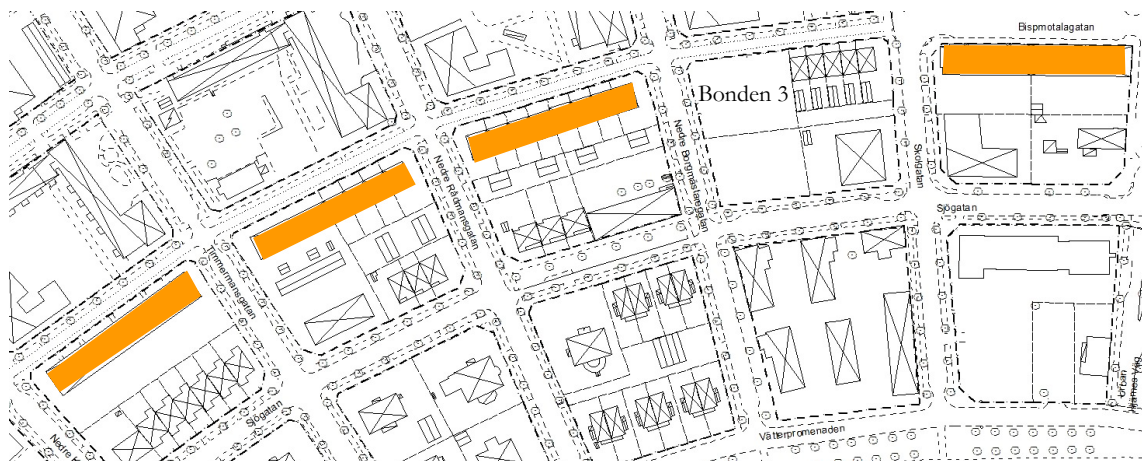
Detaljplanen kommer inte att medföra en betydande försämring av ljusförhållandena för radhusen öst om Bonden 3. Denna bedömning grundar sig på att radhusen endast påverkas av skuggbildning under ett tillfälle; kvällstid vid sommarsolståndet klockan 18.00. Skuggstudien visar att radhusen även skuggar sig själva vid denna tidpunkt (se figur 21 på nästa sida). Genom sin egen skuggning får radhusen helt mörkt vid sommarsolståndet klockan 19.00. Viss skuggning faller även mot gaveln till radhuset närmast Bonden 8, men denna fasad utgörs inte av några fönster och påverkar därmed inte inomhusmiljön.



Figur 21. Radbusen skuggar sig själva under sommarsolståndet 18.00 (bild till vänster och mitten) och sommarsolståndet 19.00 då det blir helt skuggat (bild till höger). Källa: Motala kommun

4.7.8 Långa alléator

Genom en förtätning stärks Baltzar von Platens gatustruktur och byggnad kan med fördel placeras i gräns med plankartans östra prickmark, det för att främja de långa huskropparna som finns längs med Bispotalagatan.



Figur 22. Orange: långa huskroppar längs med Bispotalagatan. Källa: Motala kommun

4.7.9 Referens flerbostadshus i Gamla stan



Figur 23. Vagnmakaren 1 med 14 meter byggnadshöjd i detaljplan, Nedre Borgmästaregatan, Gamla stan, Motala. Källa: Motala kommun

Strax sydväst om Bonden 3 finns idag fastighet Vagnmakaren 1, som har ett 4-våningshus i anslutning till ett 2-vånings radhus. Detaljplan för Vagnmakaren 1 tillåter 14 meter byggnadshöjd.

4.8 SERVICE

4.8.1 Centrum

Detaljplanens huvudändamål är bostäder, men möjliggör även för användningen centrum i bottenvåning. På så sätt skapas en flexibilitet i detaljplanen inför eventuella framtida behov. Därmed kan bottenvåning användas för antingen bostäder eller centrumverksamhet. Vilken typ av verksamhet som är lämplig bedöms i bygglovsskede, men det kan exempelvis vara mindre restaurang, butik eller frisör.

4.9 TRAFIK

4.9.1 Motortrafik

Trafikföring till och från planområdet sker via Nedre Borgmästaregatan, som finns om planområdets västra sida. Gatan är 18 meter bred och möjliggör för parkering på båda sidor. En teoretisk trafikalstringberäkning för att uppskatta det trafikflöde som passerar fastighet Bonden 3 gjordes 2019-01-08 av företaget Tyréns, på uppdrag av Motala kommun. Beräkningen genomfördes för att undersöka hur mycket trafik som kan passera på den aktuella vägsträckan. Motala kommun såg inga problem med att tillföra 61 parkeringsplatser år 2019 och ser följaktigt inga problem med att idag minska antalet parkeringsplatser till 27 istället. 27 parkeringsplatser utgör 100 rörelser per dygn, sett till att 18 timmar/dygn är trafikerade.

4.9.2 Gång- och cykeltrafik

Planområdet har i norr direkt anslutning till gång- och cykelbana.

4.9.3 Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger på Skolgatan, cirka 50 meter från planområdet. Det är även gång- och cykelavstånd till Motala centrum samt tågstation.

4.9.4 Parkering

Behovet av 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
Bostad	Flerbostadshus			
	Lägenhet <2 rok	P-tal 1 (0,1)	1 per rum (0,5)	Platser/lägenhet
	Lägenhet > 2 rok	P-tal 1,1 (0,1)	1 per rum (0,5)	Platser/lägenhet
Handel		15(10)		Platser/1000 kvm BTA

Figur 24. Utgångsvärden för parkeringstal. Källa: *Riktlinjer för parkering i Motala kommun* 2020.

Planbestämmelsen centrumverksamhet inkluderas inte specifikt i riktlinjerna. Då detaljplanens placering i staden innebär en god tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelstråk samt att det råder låg parkeringsgrad i centrala Motala (2018), bedöms parkeringstalet för centrumverksamhet kunna utgå från den lägst angivna nivån för Handel i *riktlinjer för parkering*, **15(10)**.

Parkeringsbehov

Det uppskattade parkeringsbehovet har baserats på den totala byggrätten 2268 kvadratmeter BTA (bruttoarea). Beräkning har gjorts på det generella talet 100 kvadratmeter per lägenhet – vilket innefattar grovt en lägenhetsyta inklusive trapphus och dylikt.

Parkeringsbehov bostäder beräkning;

$$2268 \text{ bruttoarea} / 100 \text{ kvadratmeter} = 22,68 \text{ lägenheter}$$

$$\text{Antal lägenheter } 22,68 * \text{P-tal } 1,1 = \text{antal parkeringsplatser för bostäder } \mathbf{25 \text{ stycken}}$$

Om centrumverksamhet planeras i hela bottenplan, ökar behovet med antal parkeringsplatser med cirka 2 stycken - **27 stycken parkeringsplatser**.

Totalt: <u>cirka 27 st parkeringsplatser</u>
--

Lösning av parkering

Parkering avses att främst lösas genom parkeringsgarage under mark samt inne på gård. Flexibla parkeringstal (se figur 25) erbjuder fastighetsägaren möjlighet att minska antalet parkeringsplatser. Om kraven för reducering av parkeringstalet är uppfyllda ges en rabatt på parkeringstalet. I samband med handläggning av bygglov prövas behovet av parkeringar med hänsyn till byggnadens användning utifrån parkeringsriktlinjerna. Bedömning görs att det finns möjlighet att anlägga parkeringsplatser.

Åtgärd	Möjlig reducering av parkeringstal för bil	Kategorier
Bilpool (1 poolbil under minst 5 år = reducering 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 reparationssrum med cykelvättmöjlighet)	-10%	Flerbostadshus Kontor Industri Skola
Lånecyklar, lånelastcyklar (2 lånecyklar varav en lastcykel i minst 10 år = reducering 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 25. Möjliga åtgärder för reducering av parkeringstal. Källa: Riktlinjer för parkering i Motala kommun 2020.

4.9.5 Utfarter

Utfarter ska ta hänsyn till de befintliga alléträd som finns längs med Nedre Borgmästaregatan. Alléträden är skyddade.

4.10 TEKNISK FÖRSÖRJNING

4.10.1 Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom befintlig bebyggelse med beslutat kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det kommunala ledningsnätet ligger i anslutning till kvartersmarken och planområdet har idag avsatt förbindelsepunkt för anslutning. Vid önskemål om förändring av anslutningens dimension ska VA-huvudman kontaktas för bedömning och godkännande. Fastighetsägaren står för kostnaderna kring bytet. Vid förändring av byggnation inom planområdet ska fastighetsägaren meddela detta till VA-huvudmannen. Beroende på byggnation kan en extra anslutningsavgift komma att tas ut enligt gällande VA-taxa.

Om VA-ledningar behöver öka i dimension bekostar fastighetsägaren detta. Om avstyckning skulle ske av fastigheten, kan VA-huvudman ha svårt att nå vissa fastigheter inom planområdet. Ska en eventuell avstyckning ske, ska kontroll göras att det sker på ett sätt som möjliggör för VA-huvudman att nå fastigheten med vatten och spillvatten innan avstyckning sker.

I planen anges centrumverksamhet som en möjlig användning. Om verksamheten 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 Dagvatten

Planområdet ligger inom befintlig bebyggelse med beslutat kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Det kommunala ledningsnätet ligger i anslutning till kvartersmarken och planområdet har idag avsatt förbindelsepunkt för anslutning. Om fastighetsägaren önskar öka sin dimensionering på dagvattenservis, erbjuds fastighetsägaren möjlighet att öka dimensioneringen upp till och med 160 millimeter. Detta byte bekostas av fastighetsägaren.

Om avstyckning skulle ske av fastigheten, kan VA-huvudman ha svårt att nå vissa fastigheter inom planområdet. Ska en eventuell styckning ske, bör kontroll göras att det sker på ett sätt som möjliggör för VA-huvudman att nå fastigheten med dagvatten, innan styckning sker.

4.10.3 Fjärrvärme

Vattenfall AB Värme är ledningsägare för fjärrvärmeledningar i närheten av planområdet. Möjlighet finns att ansluta till befintligt fjärrvärmenät. Exploatören bekostar eventuella anslutningsavgifter. Eventuell flyttning/ombyggnation/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal.

4.10.4 EI

Vattenfall Eldistribution är huvudman för elnätet inom planområdet. En eventuell flytt/förändring av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution men bekostas av fastighetsägaren. Vid eventuella schaktningsarbeten inom området med befintliga markkablar ska kabelutsättning begäras. Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel i rör bekostas av exploatören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

4.10.5 Fiber och tele

Skanova är huvudman för telenätet inom planområdet. Teleledningarna är i dag säkrade med ledningsrätt. Marken ovan ledningarna får inte bebyggas. Teleledningen går över planområdet norra del, där ett cirka 4 meter brett område reserveras i detaljplan genom planbestämmelse som reglerar att marken *ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar*. Därmed bibehålls befintlig yta för markreservatet.

Inget fibernät finns inom planområdet.

4.10.6 Avfall

Förvaring av avfall ska lösas inom fastigheten. Vid eventuell avstyckning av fastigheten kan gemensamhetsanläggning för soprum komma att behöva genomföras.

Från år 2024 är det krav på fastighetsnära insamling av matavfall. Från och med år 2027 måste alla hushåll ha en ordnad sortering för förpackningsavfall nära sin bostad (papper, plast, metall, galas) – som sedan Motala kommun ansvarar för att samla in.

Övriga avfall så som miljöfarligt avfall samlas in på återvinningscentraler.

Plats för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiska mängd avfall som genereras inom området. För hämtningsfordon som ska samla in avfallet i anslutning till utsorteringsplatsen ska tillräckligt utrymme finnas.

Motala kommun ansvarar för omhändertagandet av hushållsavfall från bostäder samt jämförligt avfall från verksamheter. Omhändertagandet av hushållsavfall sker enligt Motala kommuns avfallstaxa. Omhändertagandet av grovavfall från hushåll kan ske mot separat avgift. Omhändertagandet av verksamhetsavfall från företag, om avfallet inte utgörs av farligt avfall, sker mot en avgift.

5 KONSEKVENSER

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de konsekvenser som detaljplanens genomförande kan medföra. Samtliga konsekvenserna redovisas i sin helhet i planhandlingen Undersökning om betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande om huruvida detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan redovisas nedan samt skälen för varför. Vissa frågor redovisas i egna avsnitt nedan.

5.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

5.1.1 Ställningstagande 4 kap 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

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 miljön.

Planen antas inte medföra påverkan på något av kulturvärdena, naturvärden, sociala värden eller materiella värdena. Planen antas inte medföra några ökade risker för människors hälsa och säkerhet.

Planen antas bidra till en positiv påverkan på kulturvärdena gällande Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan samt nedtrappning av byggnadshöjd i Gamla stan.

Den sammanvägda bedömningen utifrån undersökningen är att detaljplanen inte antas medföra *betydande* miljöpåverkan som föranleder en miljökonsekvensbeskrivning.

5.1.2 Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

I undersökningen bedöms planförslaget beröra:

Landskapsbild och gestaltning

Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan kommer inte påverkas negativt av planens genomförande. Bonden 3 kommer att förstärka stadsplanens grundidé om en tydlig gatustruktur och kvartersstruktur genom att planbestämmelse reglerar att huvudbyggnad ska placeras parallellt med Bispotalagatans gatulinje och i gräns med norra förgårdsmarken. Bebyggelse ska även utformas parallellt med Nedre Borgmästaregatan för att följa den solfjäderformade gatustrukturen. Vid byggnation av ett flerbostadshus ska byggnad placeras med dess längsta sida mot Bispotalagatan för att tydliggöra den långa gatan. Detaljplanens genomförande bedöms ha en positiv påverkan på stadsplanen och riksintresset, och bedöms därmed inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Gamla stan i Motala har en tydlig stads- och landskapsbild där nedtrappning av byggnadshöjd sker i fallande höjd från Drottninggatan till Vätterns strand. Bonden 3 är placerad i mitten av denna nedtrappning, där 14 meter bedöms som lämplig byggnadshöjd i förhållande till nedtrappningen och upplevd höjd från gaturum. För att säkerställa att tak inte blir överdimensionerat införs även en totalhöjd på 16 meter. Rådande nedtrappning av byggnadshöjd från Drottninggatan mot Vätterns strand kommer inte påverkas negativt av planens genomförande.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan gällande karaktärsdrag i landskap och bebyggelse, värdefulla landskapssnitt och bebyggelsemiljöer samt arkitektoniskt värdefulla kulturmiljöer och byggnader.

Riksintressen

Planen ligger inom riksintresse för kulturmiljövård – Göta kanal (MB 3 kap. 6 §).

Detaljplanen kommer inte medföra betydande miljöpåverkan på riksintresset då Baltzar von Platens stadsplan som berörs inom riksintresset, kommer förstärkas av detaljplanens genomförande.

Detaljplanen ligger inte i Göta kanals närmiljö, men berör Baltzar von Platens stadsplan som ingår i riksintresset. Detaljplanen bedöms inte medföra negativ påverkan på riksintresset, då detaljplanen kommer förstärka stadsplanen.

Detaljplanen ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv (MB 4 kap. 1 plus 2 §). I dagsläget används planområdet som en privatägd grusad parkeringsplats och i framtiden möjliggörs bostäder. Riksintresse för rörligt friluftsliv kommer inte att påverkas negativt av planens genomförande.

Detaljplanen ligger inom riksintresse totalförsvaret (MB 3 kap 8 §). Detaljplanen kommer inte medföra påverkan på totalförsvaret då högsta tillåtna totalhöjd blir 16 meter, och därmed inte kommer överstiga 45 meter.

Risk för översvämning

Detaljplanen medför ingen betydande risk för översvämning. Denna bedömning grundar sig på att planområdet har en viss lutning och att det inte förekommer några lågpunkter. Det går heller inga flödesstråk för ytlig avrinning genom fastigheten. Dessutom är det krav på LOD-åtgärder för omhändertagande av dagvatten på 10 millimeter inom planområdet.

Förorening

Planbestämmelse införs om krav på avhjälpning/sanering av förorening innan starbesked får ges. Därav bedöms förorening inte medföra betydande miljöpåverkan.

Radon

Verifiering av radonhalter i jordluft vid nya byggnaders läge rekommenderas i projekteringsskedet, för att bedöma behov av eventuella radonskyddande åtgärder.

Miljö kvalitetsnorm för Luft

Detaljplanen medför ingen försämring av miljö kvalitetsnormerna. Denna bedömning grundar sig på att planområdet inte är av betydande storlek för att påverka luftkvaliteten.

Miljö kvalitetsnorm för Buller

Detaljplanen medför ingen försämring av miljö kvalitetsnormerna. 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.

Miljö kvalitetsnorm för Grundvatten och ytvatten

Genomförandet av detaljplan medför ingen försämring av miljö kvalitetsnormerna. Denna bedömning grundar sig på att föroreningsbelastningen minskar efter omdaning, enligt översiktlig dagvattenutredning (Tyréns, 2022-12-01). Bedömningen grundar sig även på att påvisad förorening enligt miljöteknisk markundersökning (Lektu, 2022-06-20) kommer avhjälpas innan startbesked får ges.

Detaljplanens genomförande kommer inte innebära en sådan påverkan att det skulle kunna föranleda betydande miljöpåverkan.

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 förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

6.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.1.1 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet berör endast kvartersmark. Exploatör ansvarar för att bekosta genomförandet av detaljplanen.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för byggnation, drift och underhåll av vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggning.

6.1.2 Planavtal

Ett planavtal tecknades mellan Motala kommun och Ferro Properties 2021-09-21. Kommunen avser inte att ingå exploateringsavtal.

6.1.3 Under byggnation

Inför genomförandet av detaljplanen bör en riskanalys göras med avseende på vibrationer under mark. En syn av befintliga byggnader bör även genomföras.

Gränsvärden för vibrationsnivåer bör vara satta innan byggtreprenör handlas upp.

Mätning av vibrationsnivåer under entreprenadgenomförandet bör utföras.

6.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

6.2.1 Fastighetsägare

Bonden 3 – Ferro Properties

6.2.2 Fastighetsbildning

6.2.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsägaren bekostar lantmäteriförrettningar om fastighetsägaren önskar avstycka en eller flera fastigheter. Gemensamhetsanläggningar för att tillgodose gemensamma nyttor som exempelvis avfall kan komma att behöva inrättas vid en eventuell avstyckning till flera fastigheter. Fastighetsägaren ansvarar då för ansökan samt står för de kostnader som uppstår vid bildande av gemensamhetsanläggningar.

Om avstyckning skulle ske av fastigheten, kan VA-huvudman ha svårt att nå vissa fastigheter inom planområdet. Ska en eventuell styckning ska, bör kontroll göras att det sker på ett sätt som möjliggör för VA-huvudman att nå fastigheten med dagvatten, innan styckning sker.

6.2.2.2 Rättigheter

Skanova har ledningsrätt inom planområdet. Marken vid ledningarna får inte bebyggas (u-område). Teleledningen går över planområdets norra del, där ett cirka fyra meter brett område reserveras i detaljplan genom planbestämmelse som reglerar att marken *ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Det finns ett servitut mellan fastigheterna Bonden 3 och Bonden 8 som vann laga kraft 1985-12-11. Detaljplanen påverkar inte servitutet.

6.2.3 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Vid eventuell avstyckning av fastigheten kan gemensamhetsanläggning för soprum komma att behöva genomföras.

6.3 EKONOMISKA FRÅGOR

6.3.1 Planekonomisk bedömning

Fastighetsägaren bekostar genomförandet av detaljplanen.

Planbestämmelse om att startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening har avhjälppts kommer bli en ekonomisk konsekvens för fastighetsägaren vid genomförandet av detaljplanen.

6.3.2 Planavgift

Kommunen tar inte ut planavgift i samband med bygglov.

6.3.3 VA-ledningar

Fastighetsägaren bekostar allt ledningsarbete avseende vatten, avlopp och dagvatten inom fastigheten från upprättad förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Fastighetsägaren betalar anslutningsavgift enligt vatten- och avfallsnämndens antagna taxa. Då förändring sker på fastighet 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.

Fastighetsägaren står även för lantmäterikostnader om man väljer att avstycka fastigheten.

7 PLANERINGSUNDERLAG

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

7.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta 1:400, Motala kommun, 2023-12-08
- Planbeskrivning, Motala kommun, 2023-12-15
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Motala kommun, 2023-09-21
- Granskningsutlåtande, 2023-12-15
- Samhällsbyggnadsnämndens beslut om betydande miljöpåverkan, Motala kommun, 2023-02-22
- Grundkarta, Motala kommun, 2022-11-23
- Fastighetsförteckning, Motala kommun, 2023-09-25

I detaljplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- Översiktsplan 2040, Motala kommun, 2022-06-07
- Detaljplanprogram för Gamla stan, Motala kommun, 2003-02-20
- Detaljplan 592 för Gamla stan, Motala kommun, 2008-04-28
- Riktlinjer för parkering i Motala kommun, 2020-05-11
- Rapportering av modelldata och objektiv skattning av luftkvalitet år 2021 för Östergötlands län, Östra Sveriges Luftsvårdsförbund, 2022-06-08.
- Trafikalstring Bonden 3, Tyréns, 2019-01-08

7.2 UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Geoteknisk utredning, Sweco, 2022-06-07
- Miljöteknisk markundersökning, Lektu, 2022-06-20
- Dagvattenutredning, Tyréns, 2022-12-14
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Rejlers, 2023-08-31

Medverkande tjänstemän

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

Olga Peterson

Planarkitekt

Detaljplan för
Bonden 3, Motala
Motala kommun, Östergötlands län



Motala kommun

PLANENHETEN, GEMENSAM LEDNINGSFÖRVALTNING

POSTADRESS Planenheten, Motala kommun, 591 86 Motala

BESÖKSADRESS Drottninggatan 1, Motala TELEFON 0141-22 50 00

E-POST samhallsbyggnad@motala.se

WEBBPLATS motala.se/kommun