

ANTAGANDEHANDLING



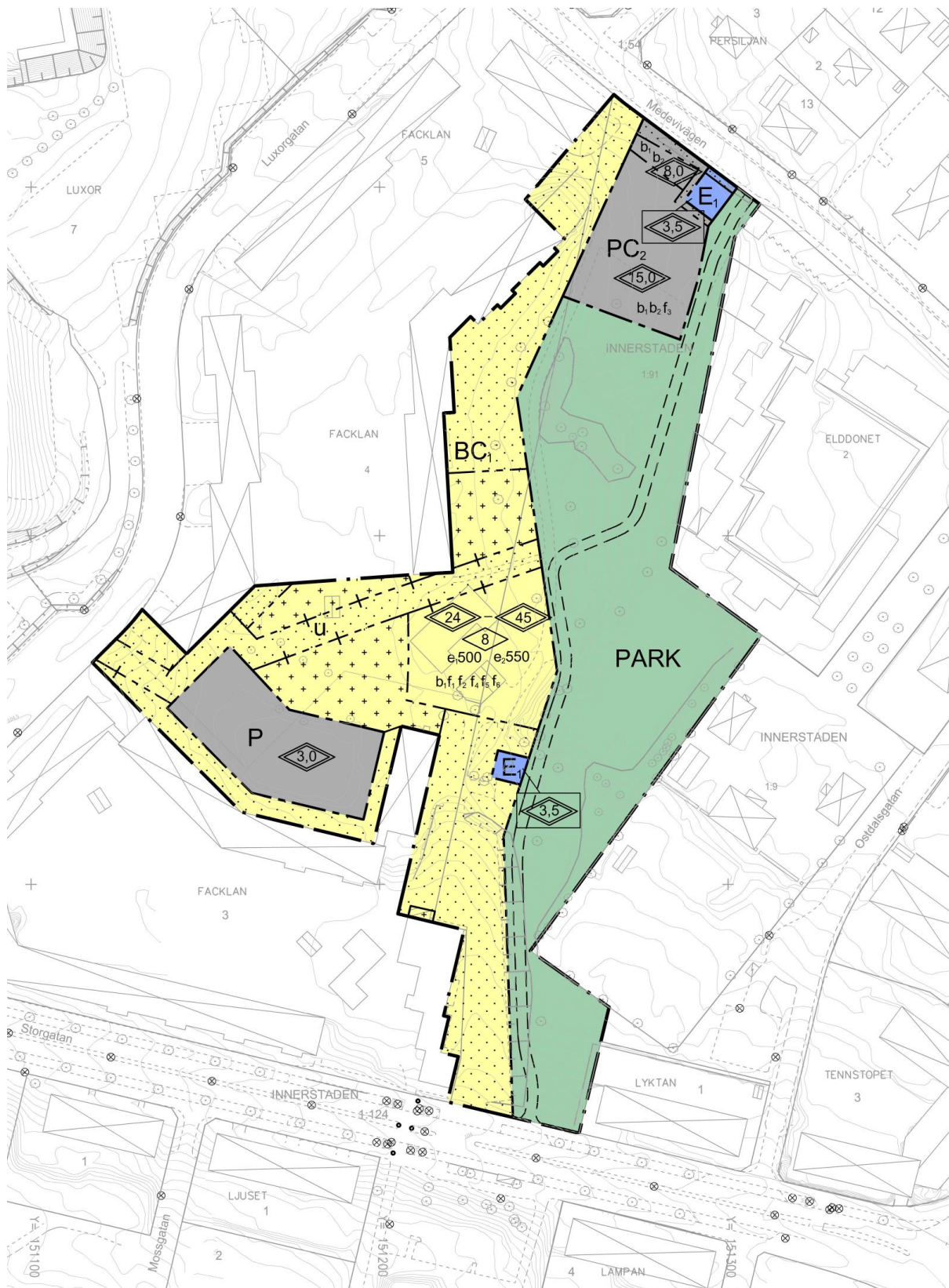
Detaljplan för del av Facklan 3, 4 och 5 och del av
fastigheten Innerstaden 1:91, Lyckorna, Motala
kommun

675

motala.se/planer



Motala kommun



Plankarta OBS ej skalenlig!

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

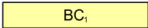
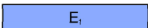
Gränser

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ- och egenskapsgräns

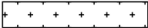
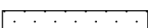
Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

	Park
---	------

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

	Bostäder i flerbostadshus och centrum. Hotellverksamhet får inrymmas i hela byggnaden. Övriga centrumändamål får enbart inrymmas i de två nedersta och/eller de två översta våningsplanen. Summan av lokaler för centrumändamål får inte uppgå till mer än 3600 kvm lokalarea.
	Tekniska anläggningar, transformatorstation
	Parkering
	Parkering. Lokaler för centrumändamål som får omfatta maximalt 500 kvm.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e ₅₀₀	Största byggnadsarea för huvudbyggnads lågdel (totalhöjd upp till 8 m). Se illustration på plankartan. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e ₂₅₅₀	Största byggnadsarea för huvudbyggnads högdel (totalhöjd 24-45 m). Se illustration på plankartan. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
	Högsta totalhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
 — 	Lägsta respektive högsta totalhöjd i meter. Huvudbyggnads lågdel och komplementbyggnader får underskrida föreskriven höjd. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Högsta totalhöjd i meter för huvudbyggnads lågdel. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
f ₁	Entréer ska finnas mot gården i väster och parkstråket i öster/söder. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f ₂	Byggnad ska ges en uppdelning i minst två vertikala volymer. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f ₃	Parkeringshus ska utföras med träfasad eller kläs in med träraster (gäller ej fasader inom 5 meter från användningsgräns mot användningsområde E. (tekniska anläggningar, transformatorstation)). Fasader som vetter mot PARK ska utföras med fasadgrönska i form av klätterväxter, spaljerade träd, planteringslådor i fasaden, kraftigväxande täckande växter eller liknande. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f ₄	Eventuella fasadelementskarvar ska inarbetas i gestaltningen. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f ₅	Huvudbyggnads lågdel (se illustration på plankartan) ska genom fönstersättning, fönsterform, fasadmaterial och/eller fasadkulör ansluta till karaktärstragen i kvarteret Facklans bostadsbebyggelse. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f ₆	Fasaders färgsättning på huvudbyggnad får inte vara ljusa kulörer. Se planbeskrivning sid 34. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
b ₁	Takvatten ska infiltreras på tomten. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
b ₂	Inga brännbara byggnader får placeras inom 5 meter från användningsgräns mot användningsområde E. (tekniska anläggningar, transformatorstation). (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
	Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras. Högsta totalhöjd för komplementbyggnader är 4 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Prickmark - marken får inte förses med byggnad. Balkonger och skärmtak över entréer inom bostadsanvändning får kraga ut över prickmark. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 21 §)

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markens och/eller byggnaders lämplighet för föreslagen användning har säkerställts genom att föreningar i mark och byggnad har avhjälppts, dock får startbesked för marklov ges

(PBL 4 kap 14 §)

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

— — — — — Gång och cykelväg, möjligt läge

Planbestämmelser

Planhandlingarna har upprättats av plan- och byggenheten, samhällsbyggnadsförvaltningen, Motala kommun, Gustav Fornwall, White arkitekter, har varit plankonsult. Berörda tjänstemän inom kommunen har medverkat.

Johannes Norberg, Planarkitekt

Beslut:

SBN beslut, samråd 2020-02-12

SBN beslut, granskning 2020-06-10

SBN beslut, antagande 2020-10-14

Laga kraft 2020-11-10

Uppdaterad 2020-11-19

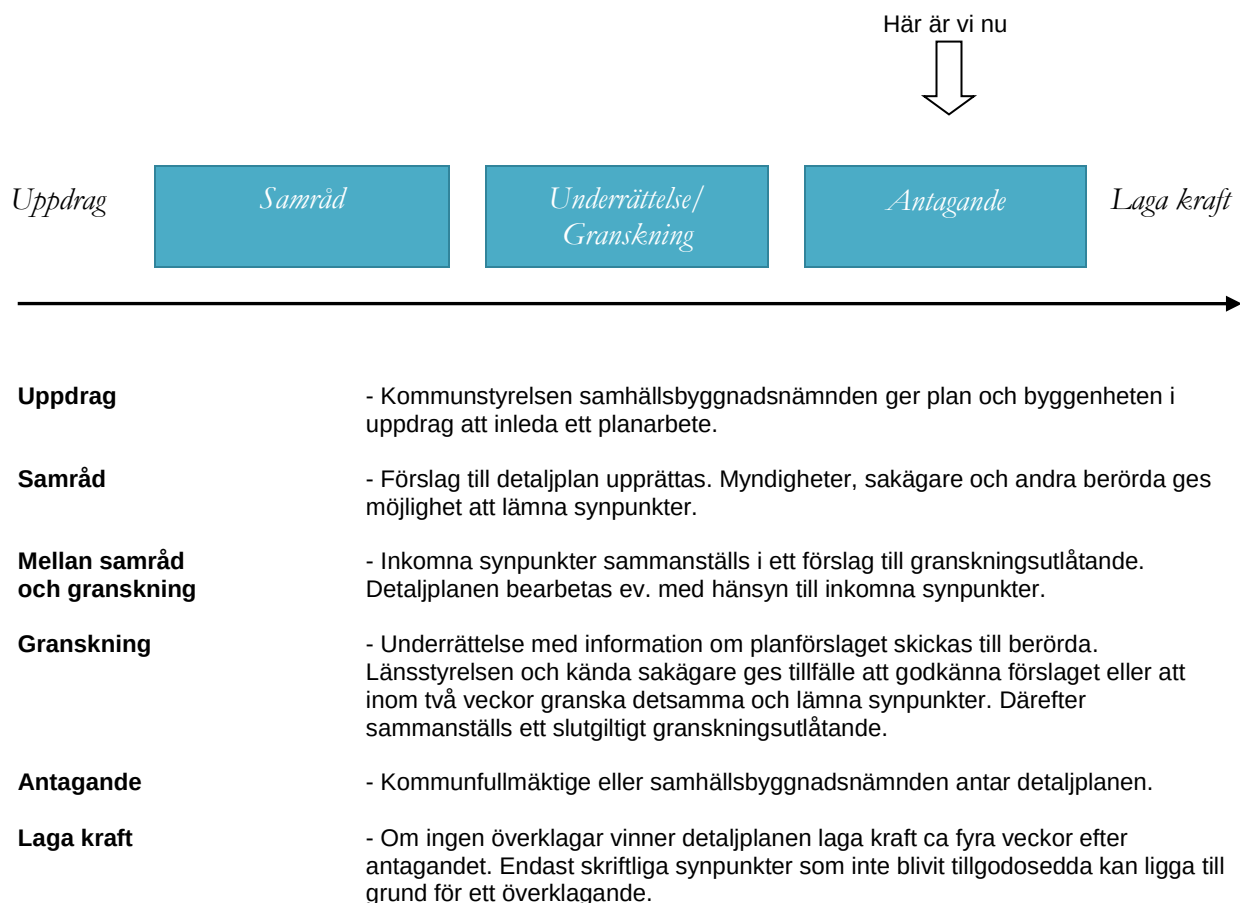
PLANBESKRIVNING

PLANPROCESS

Planförfarande

Planfrågan bedöms vara av stor vikt och av principiell betydelse och intresse för allmänheten. Detaljplanen bör därmed handläggas enligt reglerna för utökat planförfarande.

Planprocess



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av miljöpåverkan

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus i upp till 15 våningar. Byggnaden föreslås även kunna inrymma hotell och mindre verksamhetslokaler. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra ett parkeringshus och ett parkeringsdäck för bostäder och hotell samt markparkering och en ny transformatorstation för elförsörjning av den nya bebyggelsen.

PLANENS HUVUDDRAG

På platsen finns idag en envåningsbyggnad med föreningslokaler, ursprungligen uppförd som förskola. Byggnaden föreslås rivas och ge plats för ett nytt flerbostadshus. Befintlig markparkering på allmän plats föreslås planläggas som kvartersmark för parkering med en byggrätt för ett parkeringshus i två till fyra våningar och parkering på taket. Befintlig gång- och cykelväg föreslås läggas om något och få en bättre anslutning mot Storgatan i söder. Marköverföringar från allmän platsmark till kvartersmark och vice versa föreslås göras.

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. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

PLANOMRÅDE

Lägesbestämning

Planområdet ligger i den norra delen av Motala tätort och avgränsas av Storgatan i söder och Medevivägen i norr. Planområdet omfattar de centrala och östra delarna av kvarteret Facklan och ett parkstråk som i öster gränsar mot Lyckornas gård.

Areal

Planområdet omfattar ca 22 000 kvm varav ca 8 830 kvm idag är kvartersmark (ägs av Bostadsstiftelsen Platen) och resten är allmän platsmark (ägs av Motala kommun).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen 2006 (ÖP) anger inte någon särskild inriktning för aktuellt kvarter. Men i ÖP anges att medvetna satsningar på stadsmiljön och förtätningar i stadskärnan stärker stadens dragningskraft. Nya flerbostadshus bör byggas i centrala lägen och fler småhustomter tillskapas inom och i anslutning till staden.

ÖP anger att det fortsatta bostadsbyggandet i Motala stad föreslås ske främst genom förtätning inom eller i anslutning till den befintliga stadsstrukturen. En sådan utveckling har stora ekonomiska, sociala och kulturella fördelar. Den är resurshushållande och stärker underlaget för kollektivtrafik.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För kvarteret Facklan gäller *Stadsplan Facklan*, akt nummer 0583K-1769, som vann laga kraft den 1955-04-02. För parkmarken i öster gäller *Stadsplan Lyckornas gård och Luxorområdet*, akt nummer 0583K-41, som vann laga kraft 1953-04-10.

Bostadsförsörjningsprogram

Den bostadspolitiska målsättningen är 1200 nya bostäder fram till 2030. Programmet anger att det finns en stor efterfrågan på bostäder hos Bostadsstiftelsen Platen. Enligt uppgift finns det i dagsläget ca 3200 sökande till bostad hos bostadsstiftelsen. Det stora flertalet av dessa är bostadssökande som önskar byta bostad men det indikerar ändå en bristsituation och att bostadsmarknaden är ansträngd. För detta talar även att antalet sökande som byter bostad sjunker. 2013 var flyttningsfrekvensen 20 % och är nu enligt uppgift nere runt 15 % och det är ett stort antal sökande till varje ledig lägenhet. Man har stora svårigheter att hitta den bostad man söker.

Program för planområdet

Inget planprogram har upprättats för området då det inte bedömts nödvändigt.

Miljöbedömning

En undersökning om detaljplanen kan förväntas innebära betydande miljöpåverkan har genomförts. Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan som föranleder en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden fattade den 20 april 2017 beslut om att nämnden är beredd att medverka till att ny detaljplan upprättas för del av Facklan 4, Facklan 3,5 och del av Innerstaden 1:91 (planbesked). Planfrågan bedöms vara av stor vikt och av principiell betydelse och intresse för allmänheten. Detaljplanen bör därmed handläggas enligt reglerna för utökat planförfarande.

Följande frågor anses vara särskilt viktiga att klarlägga under det fortsatta detaljplanearbetet:

- Gestaltning och lämpligt antal våningar.
- På vilket sätt man avser att lösa parkeringsbehovet.
- Bullernivåer från trafik.
- Vind- och skuggstudier ska tas fram.

Planarbeten i närområdet

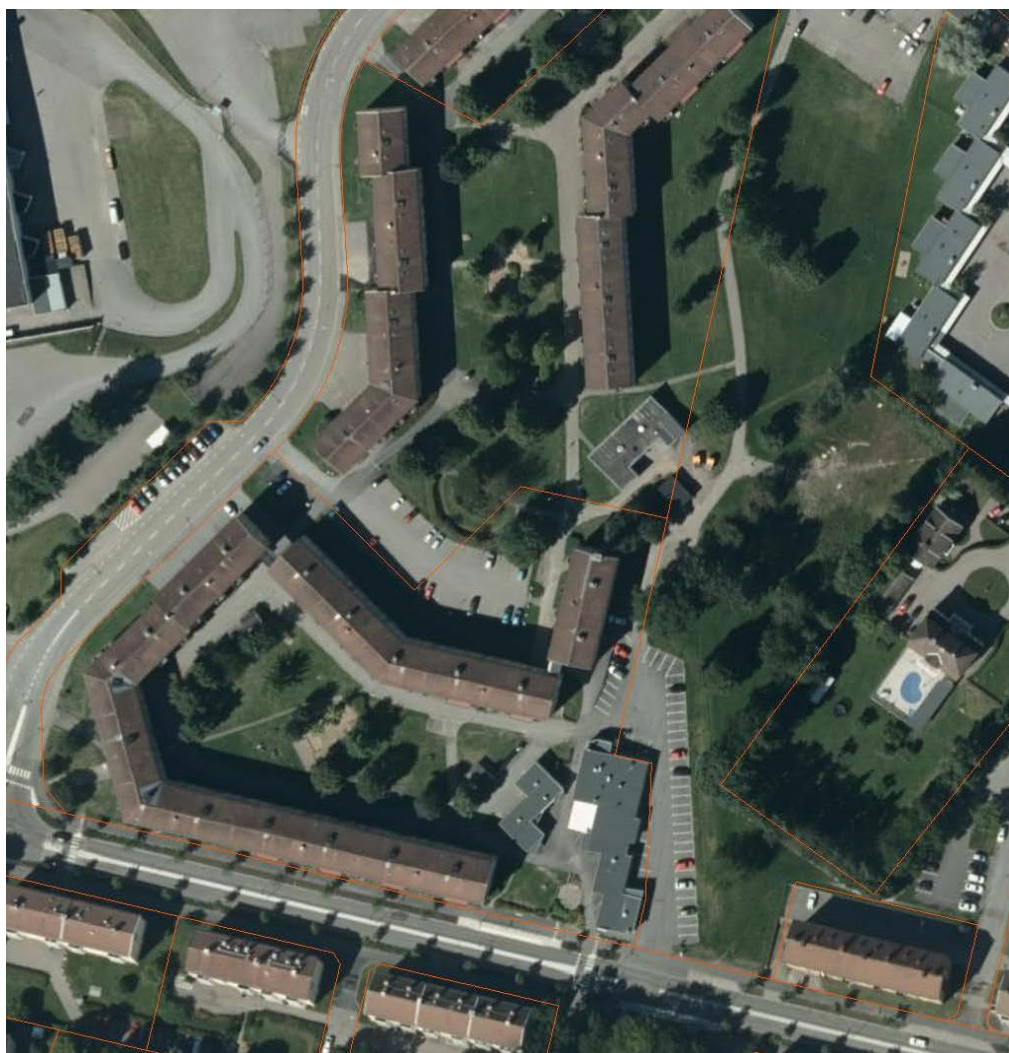
Väster om planområdet ligger Luxorområdet. Ett positivt planbesked har beviljats för att pröva möjligheten att inrymma fler verksamheter och service i området. Ett detaljplanearbete pågår.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av mark inom kvarteret Facklan och ett parkstråk på allmän platsmark. Inom kvarteret Facklan består marken av bostadsgård med markparkering, ytor för rekreation, lek, sittplatser etc. samt entréytor. Inom parkstråket finns en gång- och cykelväg, sittbänkar, en stor variation av lövträd, en plan yta uppbyggd av fyllnadsmassor som tidigare nyttjats som bollplan samt en mindre höjd med buskage. Planområdet sluttar mot söder. I planområdets södra del finns parkeringsytor avsedda för Lyckornas centrum.



Flygbild. Röda linjer är nuvarande fastighetsgränser.



Flygbild över norra delen av kvarteret Facklan. Till vänster Luxorområdet. Till höger grönstråket och skolan.



Planområdet sett från norr (Medevivägen). Befintlig markparkering i förgrunden.



Befintlig bebyggelse och parkstråk. Befintlig f d förskola till vänster i bild.



Gång- och cykelvägen i parkstråket till höger, befintlig förskola till vänster i bild.



Grönyta och transformatorstation.



Planområdet från söder (Storgatan). Lyckornas centrum till vänster i bild.

Parkområdet i planområdet är ett grönt stråk som består av gräsytor och en stor variation av träd varav flera är gamla och ihåliga och har betydelse för den biologiska mångfalden. Grönstråket har ett värde som spridningsstråk för ädellöv och triviallöf. Parkområdet är också en viktig länk i Motalas grönstruktur med olika rekreativa stråk som länkar ihop olika stadsdelar.

Planen innebär att vissa träd hamnar inom exploateringsfastigheten och troligen behöver fällas till följd av exploateringen, se karta nedan. För samtliga träd gäller att de bör sparas om det är möjligt. Att säkerställa trädens bevarande och lägga in skyddsavstånd kring dem skulle dock innebära att exploateringsprojektet äventyras då viss marginal behöver finnas i projekteringskedet. Närmast förslaget punkthus finns en stor hästkastanj och en klunga oxlar som har god status och bidrar med stora miljöskapande värden. Dessa bör om möjligt sparas.

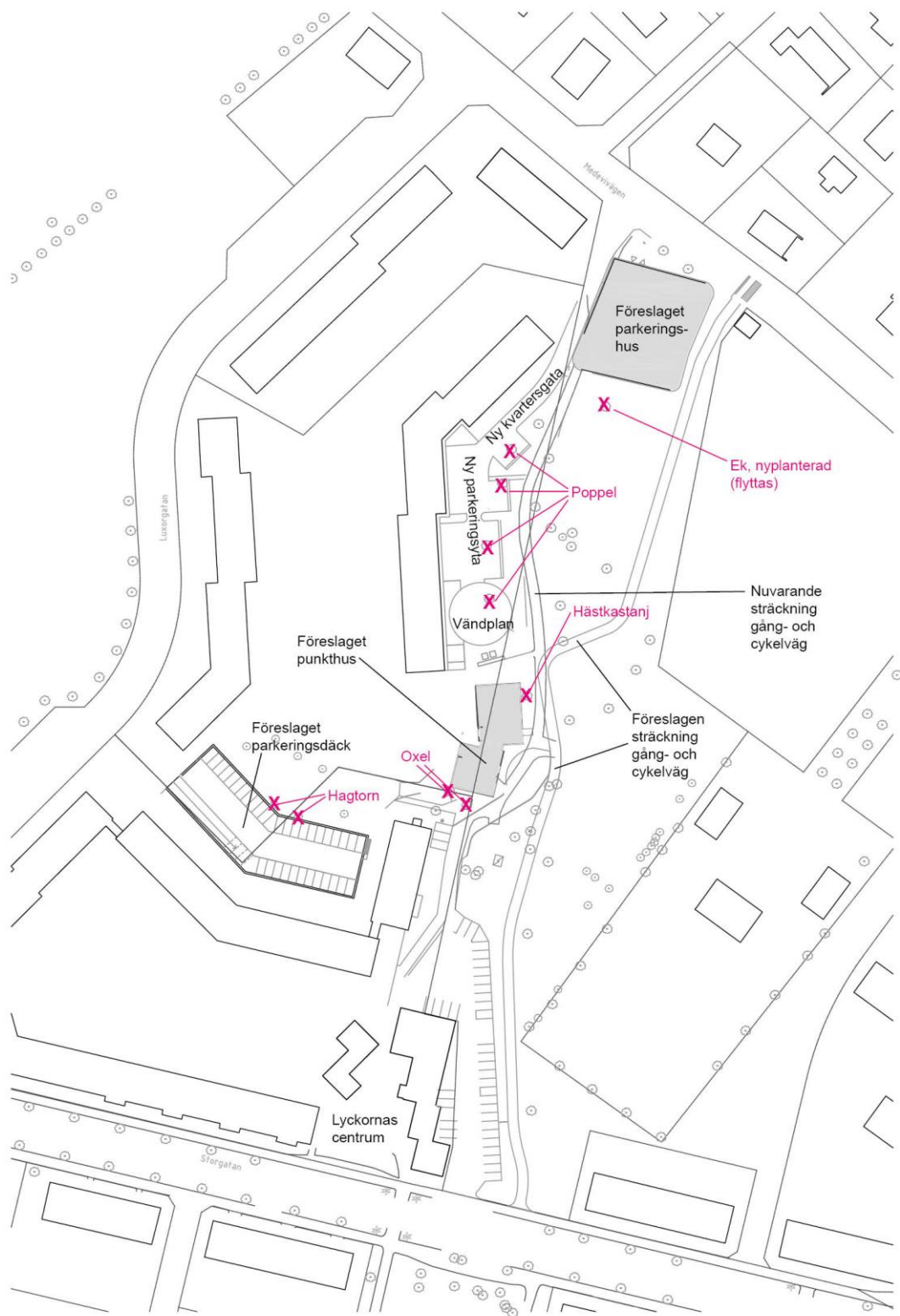
Lönnarna närmast Medevivägen är viktiga för stadsmiljön och bör sparas.

På bostadsgården i kvarteret Facklan finns ett flertal träd som ger stora värden till bostadsgården. I samband med exploateringsprojektet kommer en omdaning av bostadsgården troligen ske för att skapa ett gångstråk till förslaget punkthus samt komplementbyggnader för cykelparkering. Omdaningens ska ta sin utgångspunkt i befintliga trädets placering så att de kan sparas i möjligaste mån. Två mindre hagtornsträd/buskar träd i bostadsgårdens södra del bedöms behöva fällas vid uppförande av parkeringsdäcket.

Inom byggrätten för parkeringshus i norr finns en relativt nyplanterad ek som kan påverkas beroende på parkeringshusets utbredning. Trädet bör flyttas till den allmänna platsmarken.

Inga av träden som bedöms behöva fällas omfattas av biotopskydd för alléer. Kostnader för eventuella kompensationsåtgärder eller återplantering av träd ska regleras i exploateringsavtal.

Kring punkthuset och markparkeringen norr därom planeras tillskapande av planteringar och träd inom kvartersmark.



Karta över träd som bedöms behöva fällas eller flyttas i samband med detaljplanens genomförande. Övriga träd behöver utredas vidare i det fall de står nära planerad exploatering. Omdragningen av gång- och cykelvägen på allmän plats kommer troligen innebära att ytterligare träd fälls. Gång- och cykelvägens exakta läge är ännu inte fastställt.

Geotekniska förhållanden

En grundundersökning genomfördes inför byggnationen av kvarteret Facklan på 1950-talet. Undersökningen visar att marken består av ca 0,3 m matjord, därunder ett lager av mo och sand med en största mäktighet av 2,5 m och därefter en fast botten av morän.

Grundläggningsförhållanden är gynnsamma i området. För nya byggnader behöver val av grundläggningsmetod utredas närmare inför exploatering. En geoteknisk undersökning har genomförts i maj 2020 vid planerat punkthus och planerat parkeringshus. Under markytan finns enligt undersökningarna några decimeter fyllning och därpå en naturlig lagrad siltig finsand/finsandig silt ned till ca 4–5 meter under befintlig markyta. Sand-/siltjorden har i orört tillstånd medelhög till hög fasthet. Finsanden och silten är flytbenägen då den utsätts för vatten, till exempel nederbörd och kommer då att tappa sin ursprungliga fasthet. Därför måste schaktbottnar omedelbart täckas med geotextil och krossmaterial samt pumpbrunnar anordnas för att omhänderta ytvatten. Därunder finns en grövre isälvavlagring bestående av en grusig siltig sand. Hejarsonderingarna har stoppat på nivå ca +98 (ca 9 meter under markytan) varför det kan antas att här finns ett stenigt och blockigt jordlagerskikt. Jordbergsonderingar har gjorts så pass djupt som ca 50 meter under markytan utan att berggrunden påträffats.

Grundvattenrör har installerats i läge för byggnaden. Enstaka mätning efter installationen har utförts och en grundvattennivå +94 har uppmätts, dvs ca 13 m under markytan.

Troligen kan nya byggnader grundläggas på platta på mark. Detta måste dock detaljprojekteras där hänsyn till undergrundens bärighet och sättningsegenskaper för byggnadens grundtryck. Även dragkrafter måste beaktas som tas hand av grundkonstruktionen.

Schakt kommer att utföras ovan grundvattennivån och inga grundvattendränerande ingrepp kommer att utföras.

Byggnationen kommer att alstra markvibrationer genom t ex packningsarbeten. Innan byggnationen påbörjas skall en riskanalys avseende markvibrationer utföras samt utifrån riskanalysen en ansvarsbesiktning av intilliggande fastigheter och anläggningar.

I SGU:s kartering av Förutsättningar för skred i finkornig jordart finns inga indikationer på risk för skred inom planområdet.

Planområdet ligger inom högriskområde för radon (isälvssediment). Byggnader ska utföras radonsäkert och erforderliga undersökningar ska göras inför och efter exploatering.

Vindförhållanden

Den förhärskande vindriktningen enligt lokal vinddata för planområdet är sydväst. Genom uppförandet av en ny hög volym modifieras den lokala vindsituationen. En vindstudie har tagits fram för att undersöka hur den nya byggnaden påverkar den befintliga vindsituationen. För att underlätta denna jämförelse har nuläge och nya situationen simulerats.

Olika komfortkriterier kan ställas på olika typer av vistelsemiljöer. Vindkomfort kan beskrivas utifrån årsmedianvärde av upplevd vindhastighet. Högsta godtagbara årsmedianvärde för gång- och cykelvägar är 5 m/s, för platser avsedda för kortare uppehåll som torg och busshållplatser 3 m/s och för platser avsedda för längre uppehåll/stillasittande 1,5 m/s. Årsmedianer på över 5 m/s upplevs som en obekväm miljö att vistas i. Som jämförelse kan vindhastigheter på 3,6-4,95 m/s karaktäriseras som svag vind (löv och kvistar rör sig konstant, vind sträcker flaggan lätt)

medan hastigheter på 5,4-7,2 m/s karaktäriseras som måttlig vind (damm och papper flyttas, mindre grenar rör sig).

Utifrån vindsimuleringen utifrån förhärskande vindriktning kan ett antal slutsatser dras:

- Generellt sett får området med den nya byggnaden ett något bättre vindklimat
- Inom den södra bostadsgården i kvarteret Facklan är resultatet relativt oförändrat med den nya byggnaden.
- Inom den norra bostadsgården i kvarteret Facklan skapas ett lugnare vindscenario med den nya byggnaden som är mer lämpat för utomhusvistelse. Nulägessimuleringen visar på ett särskilt blåsig område mitt på bostadsgårdarna.
- Inom det stora gröonstråket skapas ett stort lugnt område i norra halvan av stråket som är lämpat för stillastående aktivitet i både långa och korta stunder. Dock förskjuts det något blåsigare området som tidigare fanns i den norra delen nu till södra delen men det minskar i vindhastighet.
- Sektionsbilder visar att ett stort område bakom den höga byggnaden hamnar i lä.
- Kring byggnadens ”fot” kan det lokalt bli ökade vindströmmar. Dessa kan hanteras med lokala avskärmande planteringar.
- Taket på en ny byggnad kommer att få höga vindhastigheter och för att kunna nyttja taket för en takterrass behövs lokala skärmar.

Förorenad Mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Ingen verksamhet som indikerar risk för markföroreningar har funnits på platsen. Väster om planområdet ligger Luxorområdet där industriell verksamhet bedrivits under lång tid. En miljöteknisk markundersökning har genomförts i planområdet. Undersökningen har omfattat jordprovtagning i åtta punkter och mätning av grundvattenytans nivå, dels vid planerat punkthus, dels vid planerat parkeringsgarage.

I en punkt vid det planerade höghuset uppmättes halter överskridande riktvärdena för känslig markanvändning avseende bly och koppar på 0,4–0,5 meters djup. Inom området för planerat parkeringsgarage underskred samtliga prover riktvärdena för känslig markanvändning.

Eftersom förorening ställvis har påträffats och att detta indikerar en heterogen föroreningssituation går det inte att utesluta föroreningar inom området. I och med att det bedöms föreligga osäkerheter kring föroreningens utbredning inom delområdet ”höghuset” bör påträffad förorening avgränsas närmre i djup- och planled. Avgränsningen kan exempelvis utföras i samband med eller inför byggnation, genom urschaktning av det svarta jordlager/ kollager där föroreningen påträffades. För att kontrollera att föroreningen är avgränsad och omhändertagen bör arbetet utföras med miljökontroll under och efter efterbehandlingsarbetet.

Då halterna endast överskridits i en punkt är kommunens bedömning utifrån markundersökningen att det inte finns några hinder att planlägga marken för bostadsändamål. Den påträffade föroreningen ska avgränsas och avlägsnas i samband med byggnation. Startbesked får inte ges för byggnation förrän markens och lämplighet för föreslagen användning har säkerställts genom att föroreningar i mark har avhjälpats, dock får startbesked för marklov ges. Detta säkerställd genom planbestämmelse.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Kvarteret Facklan, befintlig bebyggelse

Kvarteret Facklan, eller Lyckorna, består av bostadsbebyggelse i delvis sammanbyggda lamellhus, uppförda på 1950-talet efter ritningar av arkitekt Georg Varhelyi. Varhelyi var aktiv från 1940-talet till 1980-talet och ritade ett flertal bostäder och offentliga byggnader varav många i Stockholm, t ex Björkhagens stadsdelscentrum som länge var Stockholms högsta bostadsbyggnad, Hotell Malmen på Södermalm, Bergshamra centrum med kyrka, bostäder i Bagarmossen och Skönstaholms centrum.



Flygfoto från 1959. Kvarteret Facklan är nybyggt.

Bostadsområdet innehåller 289 lägenheter grupperade kring två stora bostadsgårdar. Ett par lokaler som hyrs ut till mindre verksamheter finns i kvarteret. Kvarteret är planerat som en helhet utifrån efterkrigstidens tankar om grannskapsplanering, med ett mindre centrum med butiker och service samt en barnstuga. Tidigare fanns en större matbutik i kvarteret. Med tiden har centrumfunktionen försvagats i takt med att de större dagligvarubutikerna koncentrerats i större butiker i handelsområden optimerade för biltrafik. Barnstugan är med sin begränsade yta både invändigt och i utemiljö, inte anpassad till dagens verksamhetskrav för förskola. Idag nyttjas byggnaden som föreningslokal.



Till vänster: Södra bostadsgården invid Lyckornas centrum. Till höger: Norra bostadsgården.

Bostadsbebyggelsen karaktäriseras av den meandrande planformen med större öppningar mot Lyckornas centrum i sydöst och vid barnstugan vid parkstråket i öst. Bebyggelsen har anpassats till terrängen genom suterrängvåningar mot de lägre Luxorgatan och Storgatan, där bostadsdelar, lokaler eller bilgarage inryms.

Kvarteret har ett flertal mindre öppningar (några av dem är sammanbyggda på de övre bostadsplanen så att portiker bildas) som skapar entréer från många olika håll och bidrar till flöden ut och in i kvarteret. Bostadsentréerna är placerade mot bostadsgårdarna vilket bidrar till en halvprivat gårdssida medan utsidan har en offentlig karaktär. Längs entrésidorna på kvarterets innergårdar finns gångvägar som även är körbara för avfallsfordon, flyttbilar, färdtjänst etc.



Till vänster: Sammanbyggda huskroppar. Till höger detalj bostadsentré. Föglulörerna varierar vilket skapar en variation i fasaden.

Det finns ett stort antal livförskjutningar mellan trapphusenheterna som bryter upp de långa huskropparna. Balkonger är varierande placerade mot utsidan eller insidan vilket ger en variation längs kvarterets sidor. Fasaderna är i gult tegel vilket ger en sammanhållen helhet. Utstickande fasaddelar, bl a mot Storgatan, är putsade i rött eller blått. Fasaderna varierar också genom att fogen alternerar mellan rött, grönt och grått. Taken är klädda i rött tegel.

Husfasaden som är indragen från korsningen Storgatan-Luxorgatan utgör med sin arkad en slags port till kvarteret när man kommer in i Motala.



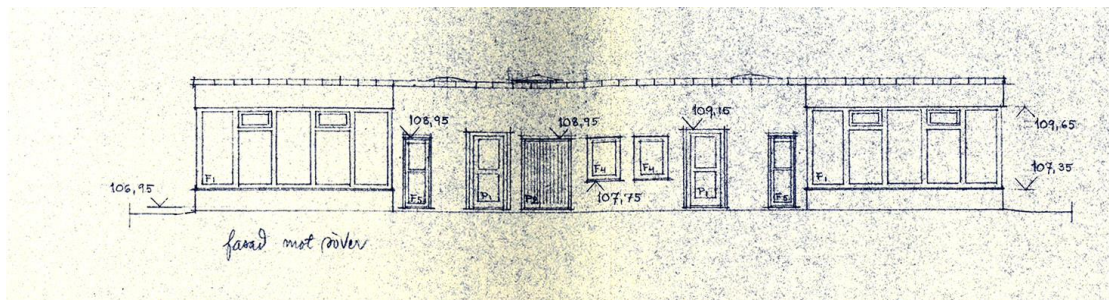
Till vänster: Lyckornas centrum med Storgatan i förgrunden. Centrum har genomgått fasadrenoveringar. Bostadskvarteren i bakgrunden. Till höger: Storgatan med kvarteret Facklan och Lyckornas centrum till höger.

Idag finns en f d förskolebyggnad i ett plan inom planområdet. Byggnaden nyttjas idag som föreningslokal. Byggnaden avses rivas för att möjliggöra uppförande av nytt flerbostadshus. Ersättningslokal planeras ej i dagsläget, men lokaler för centrumändamål, t ex samlingslokaler, medges i detaljplanen i det planerade punkthuset.

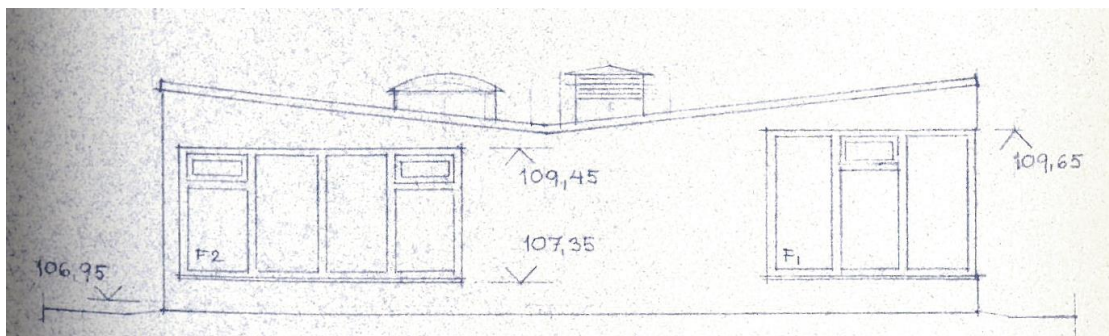
Förskolan uppfördes på 1950-talet efter ritningar av arkitekt Georg Varhelyi som en del av kvarteret Facklan och fungerade som barnstuga. Barnstugan i kvarteret Facklan är fritt placerad och har entréer ut mot parkstråket i öster. Byggnadens funktionalistiska arkitektur med rena linjer, putsade fasader, motfallstak och varierad fönstersättning och fönsterstorlekar ger den ett speciellt uttryck som är ovanligt bland förskolebyggnader. Formspråket är gemensamt med Lyckornas centrum, som dock har genomgått fasadrenoveringar. Förskolan har en byggnadsarea om 260 kvm. Utifrån dagens verksamhetskrav och ytbehov är byggnaden svår eller omöjlig att nyttja som förskola. En teknisk statusbesiktning kommer att utföras för byggnaden.



Befintlig f d förskolebyggnad som idag nyttjas som föreningslokal.



Ritning barnstuga, fasad mot söder. Arkitekt Georg Varhelyi.



Ritning barnstuga, fasad mot väster. Arkitekt Georg Varhelyi.

Ny bebyggelse

En byggnad i upp till femton våningar föreslås uppföras på platsen för den befintliga f d förskolan. Byggnaden föreslås innehålla bostäder och/eller hotell samt möjlighet till övriga centrumändamål som restaurang eller mindre verksamhetslokaler på de två nedersta och de två översta våningsplanen. Med enbart lägenheter kan byggnaden inrymma ca 60 lägenheter, 1,5-4 rum och kök. Med en kombination av bostäder och hotell kan byggnaden enligt skisser innehålla 28 bostäder och 3000 kvm hotell vilket motsvarar ca 75 rum samt receptionsytor, serviceutrymmen, restaurang m.m. Lokaler för handel kan inrymmas i bottenvåningar och den översta våningen planeras kunna nyttjas som restaurang. Byggnadens höjd inklusive tekniska installationer, master m.m. på taket får uppgå till maximalt 45 meter.



Volymstudie som schematiskt visar ett möjligt sätt att bebygga planområdet med ett 14-15 våningar högt hus för bostäder och/eller hotell och ett parkeringshus i två-tre våningar. Illustration: White arkitekter.

Parkeringsbehovet för befintlig bebyggelse i kvarteret Facklan kan inte tillgodoses inom kvarteret och av hävd nyttjas för kvarterets behov en markparkering i planområdets nordöstra del, idag planlagd som allmän plats (parkmark). Ytan föreslås planläggas för parkering i flera våningar vilket innebär ett mer effektivt markutnyttjande än idag. Mot öster minskar utbredningen jämfört med dagens markparkering så att ett 8 m brett allmänt släpp kvarstår för parkmark med bl.a. gång- och cykelväg. Inom ytan föreslås ett parkeringshus i två till tre våningar ovan mark samt möjlighet till parkering på taket. Ytterligare våningar kan utföras nedgrävda eller i suterräng.

På gården inom kvarteret Facklan på befintlig markparkering föreslås ett parkeringsdäck i två plan.

Ett miljöhus för källsortering av avfall föreslås placeras norr om punkthuset vid vändplan avsedd för avfallsfordon. Ytterligare komplementbyggnader som cykelförråd etc. kan placeras inom byggrätten eller mark avsedd för komplementbyggnader (korsmark).

Stadsbyggnadsmotiv

Ett nytt punkthus vid kvarteret Facklan kommer att innebära ett medvetet brott med den befintliga skalan. Väl gestaltat kan huset utgöra ett tillskott till området och blir ett viktigt landmärke som markerar en förstärkt tyngdpunkt i den norra delen av Motala tätort, där en omfattande utveckling kommer att ske inom en tioårsperiod.

Parkstråket invid den befintliga f d förskolan kan idag upplevas som otryggt. Placeringen av en ny byggnad invid parkstråket kan bidra till att göra parken mer överblickad och trygg. Huset ska ges en privat entré för de boende mot gården i väst och en mer offentlig sida med entré för hotell- och restauranggäster mot parkstråket i öster och därmed förtydliga uppdelningen i privata och offentliga rum.

Idag finns ett stadsdelscentrum, Lyckornas centrum, i angränsning till planområdet i söder. Fler bostäder i området kan bidra till att bredda serviceunderlaget i området. Samtidigt kan en hög byggnad bidra till att markera centrumet, ett vanligt stadsbyggnadsmotiv under folkhemsbyggnadens tid som kvarteret Facklan härrör från.

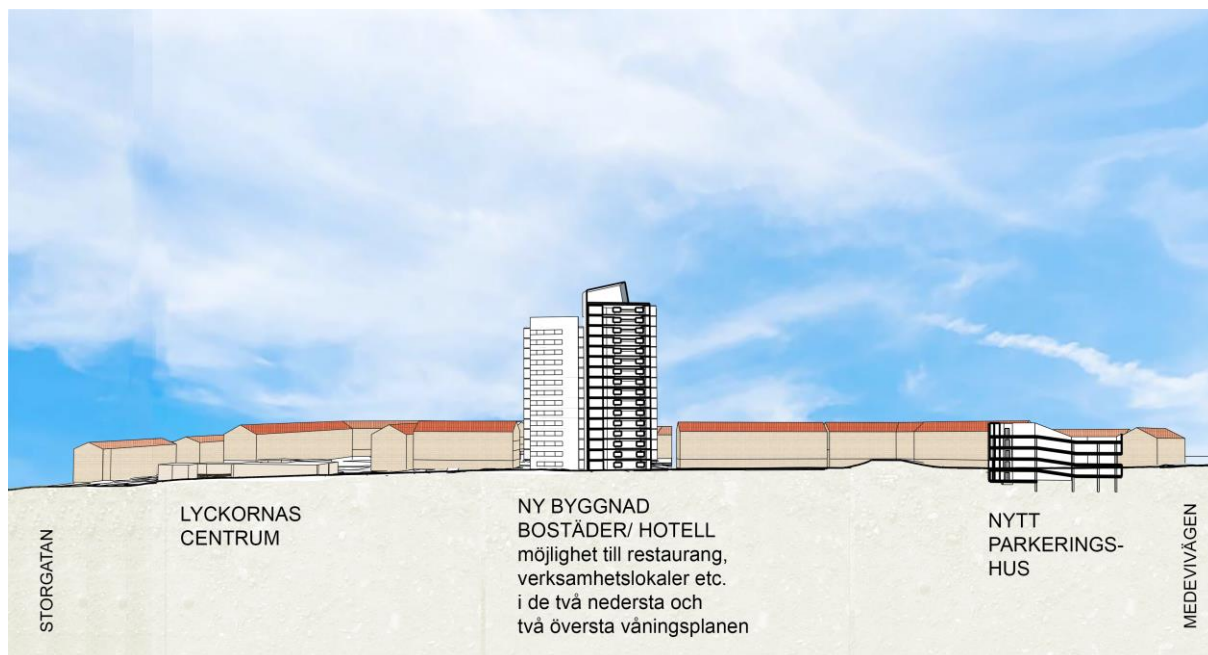
Den befintliga bebyggelsen i kvarteret Facklan är i dagsläget inte tillgänglighetsanpassad och i kvarteret Facklan finns ett behov av små tillgängliga lägenheter som byggnaden kan tillgodose.

Ett högt hus ger många boende möjlighet till utsikt över Vättern och Varamon. Samtidigt blir en hög byggnad en orienteringspunkt från bl a Varamobaden.

Det nya punkthuset föreslås placeras närmare parkstråket i förhållande till den befintliga bostadsbebyggelsen för att ge utrymme för platsbildningar kring bottenvåningen. Genom att byggnaden ”skjuter ut” mot grönstråket signalerar den sig mot Lyckornas centrum i söder och blir ett landmärke sett från omgivande stadsrum. I bottenvåningen placeras lokaler och/eller gemensamma utrymmen som utförs uppglasade mot parkstråket. Byggnadens bottenvåning förses med entréer mot både bostadsgården i väster och parkstråket i öster vilket bidrar till att befolka och skapa flöden genom parkstråk och bostadsgård vilket bidrar till trygghet i området.



Situationsplan som visar ett möjligt sätt att bebygga platsen. Illustration: White arkitekter.



Principsektion. Illustration: White arkitekter.

Gestaltning av punkthuset

Punkthuset blir ett landmärke i Motala och ska utformas med hög kvalitet i gestaltning och material. Byggnadens volymer, karaktär och möte med gata och stråk ska utformas medvetet med utgångspunkt i nedanstående. Särskild vikt ska läggas vid byggnadens påverkan på Motalas siluett.

Placering

Byggnaden placeras ut mot parkstråket för att maximera uppfattningen av byggnaden som en solitär. Tydliga öppningar ska finnas mellan bostadsgården i väster och parkstråket i öster.

Volym

Punkthusets volym ska delas upp för att motverka ett klumpigt uttryck som ger en negativ inverkan på stadssiluetten. Intentionen är att byggnaden delas upp i två eller flera vertikala volymer som läses som separata "torn". Planen möjliggör att en lågdel uppförs i upp till två våningar, en volym som kan bidra till att bryta ner skalan mot befintlig bebyggelse.

Entré och sockelvåning

Husets bottenvåning kan med fördel gestaltas med ett eget uttryck. Eventuellt kan de två nedersta våningarna ges en brytande gestaltning och utformas med delar som bryter av från den övriga byggnadsvolymen. Entréer och bottenvåning ska utformas med tåliga material i mänsklig skala och entréer ska tydligt markerar sig mot både gården i väster och parkstråket/Lyckornas centrum i öster och/eller söder.

Utemiljö

Placering av byggnader och entréer ska tillsammans bidra till att stärka karaktären av halvprivat bostadsgård i väster respektive offentligt parkstråk i öster.

Gestaltning av parkeringshuset

Parkeringshuset blir en byggnadsvolym som tydligt avviker från punkthusets högsträckta form. Tillsammans ska de utgöra två starka former som blir ett kvalitativt tillskott till området. Parkeringshuset ska förses med en fasadbeklädnad i trä som kontrasterar mot omgivningen och bildar en intressant fond mot parkstråket. Mot söder ska fasaden förses med fasadgrönska som

ger ett tillskott till parkrummet. Parkeringshuset föreslås lägre närmast Medevivägen, två våningar över mark samt möjlighet till parkering på taket. Mot söder föreslås byggnaden resa sig i riktning mot punkthuset i tre våningar samt möjlighet till parkering på taket. Utöver detta kan parkeringsvåningar utföras nedgrävda i förhållande till marken (se principsektion ovan). Parkeringshuset föreslås placeras vridet i förhållande till Medevivägen för att ge ett blickfång mot det nya punkthuset, samt plats för in- och utfart inom kvartersmark.



Illustration av parkeringshus och punkthus sett från Medevivägen. In- och utfart till kvarteret från Medevivägen ska samordnas. Exakt läge ska utredas vidare. Illustration: White arkitekter.



Referensbild som visar parkeringshus med fasad inklätt i träraster. Stadsberget i Piteå, White arkitekter.

Inom kvarteret Facklan föreslås ett parkeringsdäck på platsen för befintlig markparkering. Då befintlig markparkering ligger på en högre nivå i förhållande till Luxorgatan kan en övre och en nedre nivå anordnas i ett parkeringsdäck med enbart mindre förändringar av totalhöjden. Högsta totalhöjd för parkeringsdäcket (inklusive räcke) anges till 3,0 m över medelmarknivån.



Illustration av föreslaget p-däck inom bostadsgården. Illustration: White arkitekter.

På befintlig husgavel söder om föreslaget punkthus finns en skorsten. Skorstenen används endast som uthyrningspunkt för master. I anslutning till planerad gåfartsgata mellan Lyckornas centrum

och föreslaget punkthus finns en källardel med ett plåttak i marknivå där oljetankar och oljepanna tidigare funnits. Utrymmet är idag sanerat. Eventuellt borttagande av källardelen och hela eller delar av skorstenen ska utredas vidare i kommande projektering.

Hotellverksamhet

I delar av punkthuset föreslås möjligheten att inrymma hotellverksamhet. Studier visar att halva huskroppen skulle kunna inrymma ca 75 hotellrum samt reception och gemensamma ytor (3000 kvm lokalarea). En hotellverksamhet skulle kunna ge möjlighet till utökad service för de boende i huset genom samarbete mellan bostadsförvaltaren och hotellentreprenören. De två översta våningsplanen kan nyttjas som restaurang etc. Med tanke på eventuellt behov av tillkommande lokalytor kopplat till ett hotell, som kök/matsal, varumottagning och avfallshantering på bottenvåningen, konferens, relax etc. har detaljplanen försetts med en byggrätt i två plan vid punkthusets fot (se illustration på nästa sida). Utformning av bottenvåningen och omkringliggande ytor redovisas närmare i bygglovskedet. Leveranser till hotellverksamheten föreslås ske från norr, se vidare nedan under *Gator och trafik*.

Offentlig Service

Planområdet hör till Smedsby skolområde men närmaste grundskola är Vätternskolan.

Närmaste förskola är förskolan Vättern.

I Luxorområdet intill kvarteret Facklan finns Carlsunds utbildningscenter med gymnasieskola.

Motala lasarett och vårdcentral ligger ca 500 m från planområdet.

Kommersiell Service

Inom det nya planförslaget kan lokaler för centrumändamål inrymmas i form av t ex handelslokal i bottenvåningen eller fristående restaurang på de översta våningsplanen. Intill planområdet ligger Lyckornas centrum, ett mindre närcentrum med närlivs/kiosk, butiker och restaurang. På Storgatan i närheten finns en matbutik. Väster om planområdet finns Luxorområdet där ett varierat utbud av tjänster och handel avses utvecklas under de närmaste åren. Det föreslagna punkthuset kan bli ett komplement och utökning av serviceutbudet i närområdet.

Tillgänglighet

Entrévägarna inom kvarteret Facklan är körbara vilket möjliggör tillgänglig angöring vid bostadsentré. Ny byggnad nås tillgängligt från både norr och söder, med möjlighet till angöring inom "entrétorget" sydöst om föreslagna byggnad, samt handikapparkering norr om föreslagna byggnad. Byggnader utformas enligt BBR:s tillgänglighetskrav.

Rekreation

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.



*Situationsplan som visar ett möjligt sätt att bebygga platsen med en bostadsbyggnad med tillhörande utemiljö.
Illustration: White arkitekter.*



*Situationsplan som visar ett möjligt sätt att bebygga platsen med bostäder och hotell i ett punkthus samt en lågdel i två våningar för exempelvis hotell och centrumfunktioner. Lågdelen kan nyttjas för hotellreception, godsmottagning, avfallsantering m.m.
Illustration: White arkitekter.*

Lek och friitor

Parkstråket inom allmän plats i planområdet har idag låga vistelsevärden. Rekreativvärden finns främst kopplat till den stora variationen av lövträd, främst i närheten av Lyckornas gård med bland annat stora kastanjer, gång- och cykelvägens slingrande dragning, samt en uppbyggd höjd som skapar rumsligheter på norra respektive södra sidan och möjlighet till pulkaåkning på vintern. Området ligger högt med viss utsikt över Motalas stadskärna. Enstaka sittplatser finns i området. Plantering av ekar har genomförts på senare tid i den norra delen.

Parkeringshuset i planområdets norra del ska utformas enligt bestämmelser med träfasad samt anordningar för fasadgrönska mot parkområdet, se nedan under *Planbestämmelser*.

I samband med detaljplanens genomförande föreslås en omläggning av gång- och cykelvägen inom parkstråket (se nedan under *Gång och cykeltrafik*). I samband med det krävs en del modellering av terrängen i höjd med föreslaget punkthus. Här finns möjlighet att tillgängliggöra den ”platå” som ligger inom parkmarkens östra del, som det idag saknas visuell kontakt med från gång- och cykelvägen. Genom att slänta den uppbyggda platån på ett mer naturligt sätt kan parkstråket upplevas bredare och mer inbjudande.

Friyta för de boende i punkthuset finns inom befintlig gård väster om ny byggnad. Gårdytan bedöms tillräcklig för tillkommande boende men är i behov av upprustning. På det föreslagna punkthusets västra sida binds en nyanlagd utemiljö kring punkthuset ihop med den befintliga bostadsgården. På den östra sidan, mot det offentliga parkstråket, utformas en mer publik entréplats som ansluter till de gemensamma utrymmena i husets bottenvåning. Platsen närmast entrén föreslås utformas som ett körbart ”torg” med möjlighet till angöring för taxi, färdtjänst etc.



Visualisering av hur ett nytt punkthus vid parkstråket skulle kunna se ut. Gång- och cykelvägen i nytt läge. Illustration: White.

Gator och trafik

Biltrafik

Kvarteret Facklan nås från Storgatan, Luxorgatan och Medevivägen. Infarten från Storgatan servar främst Lyckornas centrum med besöksparkering och angöring för gods till lokalerna. Här finns även 16 parkeringsplatser för boende i kvarteret Facklan. Infarten från Luxorgatan används

för boendetrafik, här finns 43 parkeringsplatser. Det finns även angöringar direkt till garage som ligger i suterräng under bostäderna längs med Luxorgatan. Infarten från Medevivägen används även den för boendetrafik och här finns 60 parkeringsplatser som av hävd är reserverade för boende i kvarteret Facklan, men som ligger på allmän plats.

En trafikutredning har upprättats. Syftet med trafikutredningen är att säkerställa kapaciteten i korsningspunkter efter planerad exploatering. Korsningarna som utretts är Storgatan/Luxorgatan samt Medevivägen/Luxorgatan. Befintliga trafikflöden som har använts i kapacitetsanalyserna är baserade på tidigare trafikutredningar i området. I detta fall används maxtimmesflöden framtagna i trafikutredningen i den pågående detaljplanen för Luxor 7, väster om Luxorgatan. För den tillkommande trafiken har Trafikverkets alstringsverktyg använts. Alstringsverktyget kan ge en uppskattning på hur mycket trafik som befintliga och tillkommande verksamheter kan ge upphov till. Resultatet ges som antal resor per dygn och en uppskattad färdmedelsfördelning. Resultaten ska inte tas för något exakt svar utan är en uppskattning på hur mycket trafik som skulle kunna alstras utifrån platsens förutsättningar och de olika verksamheterna. Hur mycket trafik som kommer att uppstå beror på många olika faktorer. Två scenarier har simulerats: 1) Bostäder (56 lägenheter). 2) Bostäder (28 lägenheter) och hotell (3000 kvm LOA). Beräkningarna visar följande trafikallstring:

- **Scenario 1:** 74 bilresor per dygn
- **Scenario 2:** 157 bilresor per dygn

Utifrån det mest trafikallstrande scenariot har kapacitetsberäkningar för korsningarna gjorts med den totala trafikallstringen från Luxor och Facklan samt befintlig trafik.

Med förtätningen av Facklan 4, den utveckling som föreslås på Luxor 7, kommande utbyggnad av Bråstorp samt Lalandiaexploateringen finns risk att trafikplats Motala centrum vid riksväg 50 får mycket tillkommande trafik. Bedömningen är dock att maxtimmarna för trafiken från och till de olika områdena skiljer sig åt, där Lalandia förväntas ha en topp på dagen och Luxor på eftermiddagen vilket minskar risken för kapacitetsproblem för trafikplats Motala Centrum. Beroende på hur Luxors verksamheter växer fram och parkeringar kopplas till olika utfarter kan korsningen Luxorgatan-Storgatan behöva utredas ytterligare. En möjlig framtida åtgärd, om köbildning uppstår från riksväg 50, kan vara att återinföra ljusreglering i korsningen Luxorgatan-Storgatan. Trafik norrifrån till Luxorfastigheten kommer sannolikt in via Metallvägen-Medevivägen från riksväg 50, vilket vid behov kan tydliggöras ytterligare med vägvisning från rv 50 och på Metallvägen.

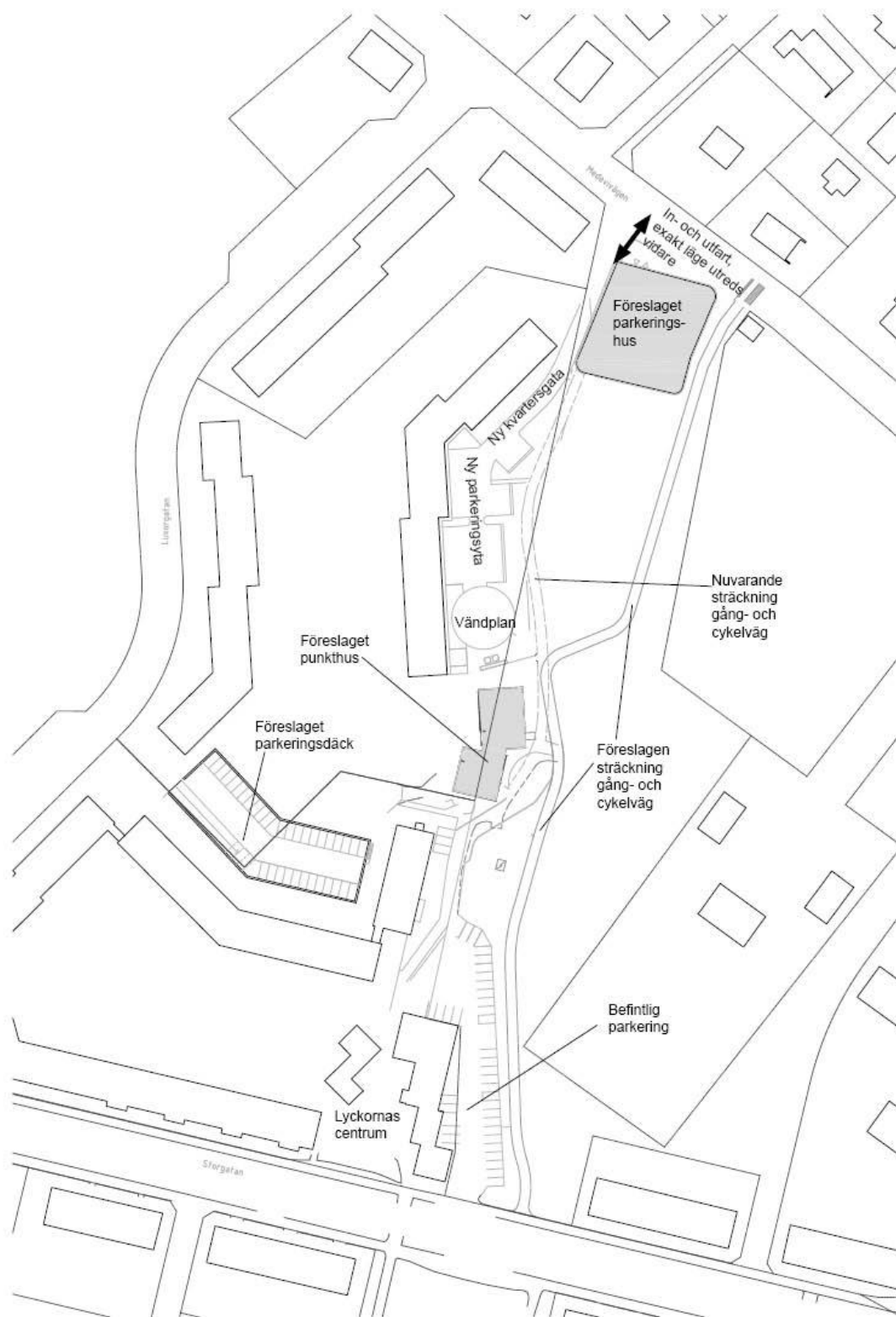
Kapacitetsberäkningarna visar att den tillkommande trafiken från Kv Facklan inte kommer att medföra några kapacitetsproblem. Detta gäller för både korsningen Storgatan/Luxorgatan samt Medevivägen/Luxorgatan. Det ska dock noteras att belastningsgraderna för korsningen Storgatan/Luxorgatan närmar sig 0,7. Detta är en godtagbar men inte önskvärd belastningsgrad för korsningstypen, och indikerar att ytterligare exploatering i området skulle kunna ge en ohållbar trafiksituation i korsningspunkterna. Det ska dock tilläggas att om kapacitetsproblem uppstår så är inte exploateringen för Kv Facklan en stor bidragande faktor. Detta beror istället till största del på den tillkommande trafiken i samband med planerna för Luxor-fastigheten.

Cirka 70% av parkeringsplatserna som möjliggörs med planförslaget (se nedan under *Parkering, varumottag, utfarter*) har infart från Medevivägen, övriga nya parkeringar från Luxorgatan. Infarterna föreslås ligga kvar i samma läge som idag, dock behöver infart vid Medevivägen studeras närmare i projekteringsskedet. Infart från Medevivägen ska samordnas till en punkt och trafiksäkerheten vid in- och utfart ska studeras vidare. Redovisad illustrationsplan på sidan 19

redovisar enbart en möjlig lösning och infartens läge kan ändras beroende på parkeringshusets inre flöden, höjdsättning m.m. Vid både Storgatan och Medevivägen föreslås gång- och cykeltrafik separeras från biltrafik, se nedan.

Gång- och cykeltrafik

Medevivägen är huvudstråk för cykel. Lokala stråk finns på Luxorgatan, genom planområdet i parkstråket samt norrut på Brunnsviksallén där cykling sker i blandtrafik. Ett gång- och cykelstråk går i nord-sydlig riktning på allmän plats inom planområdet. Vid Lyckornas centrum är trafiksituationen otydlig då gång- och cykelvägen går över i en parkeringsyta med backande bilar. Även i den norra delen övergår gång- och cykelvägen i en infart till befintlig parkering. Gång- och cykelvägen ligger delvis på kommunal mark och delvis på kvartersmark vilket föranleder otydlighet i drift- och ansvarsfrågor. Gång- och cykelvägen föreslås läggas om i delar. En fastighetsreglering föreslås göras så att gång- och cykelvägen helt ligger på kommunal mark. En förprojektering för omläggning av gång- och cykelvägen har gjorts. Föreslagen sträckning redovisas på illustrationen nedan. Ett nytt övergångsställe föreslås vid Medevivägen. Kommunen planerar även för två säkra gång- och cykelpassager över Luxorgatan.



Karta med befintlig och föreslagen sträckning för gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Hållplats för kollektivtrafik med 20-minuterstrafik finns på Storgatan vid Lyckornas centrum i direkt angränsning till planområdet. Avståndet från föreslaget punkthus till hållplats är ca 140 m.

Parkering, varumottag, utfarter

Nuläge bilparkering

Kvarteret Facklan, bostäder

Antal lägenheter	289 st
Tillgång parkering inom egen fastighet	89 st
Tillgång förhyrd parkering på allmän plats	68 st
P-tal	0,54 parkeringsplatser/lägenhet

Lyckornas centrum

BTA handel	885 kvm
Behov parkering enligt norm	27 st (30 st/1000 BTA)
Tillgång	32 st
Överskott	5 st

Detaljplanen ska inte försämrat parkeringssituationen för befintliga bostäder. Parkering för verksamheter i Lyckornas centrum ska tillgodoses enligt p-normen.

Förslag

I förslaget möjliggörs 161 nya parkeringsplatser samtidigt som 72 parkeringsplatser utgår. Inom parkeringen för Lyckornas centrum finns också ett överskott på 5 bilplatser i förhållande till p-normen. Netto är alltså 94 parkeringsplatser som kan tillgodoräknas för den nya exploateringen.

Parkering i lämplig omfattning ska tillgodoses för den användning som detaljplanen möjliggör. Detaljplanen har utgått från Riktlinjer för parkering i Motala kommun, senast reviderad 2009-01-26. Nya Riktlinjer för parkering i Motala kommun har tagits fram och godkändes i kommunfullmäktige 2020-05-11, men det bedöms orimligt att implementera de nya riktlinjerna i denna detaljplan i så sent skede. För området gäller 1,0 bilplatser per lägenhet plus 0,25 bilplatser per lägenhet för besökande. Parkeringssituationen måste ses i sitt sammanhang och i nyare riktlinjer finns möjlighet till en bedömning av lämpligt parkeringstal utifrån den specifika situationen. En bedömning av parkeringssituationen har för denna detaljplan gjorts där följande tas i beaktande:

Området

- Området har god tillgång till gatuparkering. Besöksparkering bedöms idag i hög utsträckning ske på allmän plats.
- Lokalt centrum för daglig service finns i närområdet (Lyckornas centrum och Näröppet).
- Vårdcentral finns inom 500 m.
- Motala centrum ligger 1,5 km bort

Lägenhetsfördelning enligt skisser

- 50% 1,5 rum och kök
- 23% 2 rum och kök
- 27% 3 rum och kök

1-2 rum och kök betraktas i många kommuner som smålägenheter som kräver ett lägre p-tal.

Målgrupp

Tillgängliga små lägenheter, en större andel äldre förväntas bo här.

Tillgång till cykelparkering och koppling till gena cykelstråk

Cykelrum i bottenvåning planeras vilket ger väderskyddad och låst förvaring. Direkt koppling från huset till cykelstråk.

Gemensam parkering

Parkeringshus för lägenheter, hotell och verksamheter i kvarteret Facklan föreslås. Möjliggör samnyttjande av p-platser över dygnet. Samordning med exempelvis skolfastigheten och Luxorområdet kan diskuteras i framtiden.

Utifrån ovanstående, främst lägenhetsfördelningen med tyngdpunkt på smålägenheter, bedöms att ett avsteg från parkeringsnormen kan göras. Ett p-tal på 0,75-1,0 inklusive besöksparkering bedöms tillräckligt.

Möjliga scenarier

Scenario 1: Bostäder

Antal lägenheter	56 (5400 BTA)
Tillgång parkering (se ovan)	94
Uppnått p-tal	1,68 bilplatser/lägenhet

Scenario 2: Bostäder och hotell

Antal lägenheter	26 (2400 BTA)
LOA hotell	3000 (ca 75 hotellrum)
Behov parkering hotell (25 platser/1000 BTA)	75
Tillgång parkering (se ovan)	94
Uppnått p-tal för bostäderna	0,73 bilplatser/lägenhet

I detta scenario kan t ex en bilpoolslösning läggas till för att motivera det lägre p-talet. Avtal för bilpoolslösning ska redovisas i bygglovet. I samtliga scenarier ska parkering för Lyckornas centrum tillgodoses i erforderlig omfattning (27 parkeringsplatser enligt gällande p-norm).

Varumottagning och angöring

Varumottagning vid Lyckornas centrum ligger kvar i befintligt läge. Trafiksäkerheten förbättras genom att gång- och cykelvägen skiljs från parkeringsytan (se vidare under *Gång- och cykeltrafik*).

Norr om punkthuset föreslås en vändplan som fungerar för varuleveranser till hotell, vändyta för avfallsfordon och angöring för flyttbil.

Punkthuset nås tillgängligt från både norr och söder, med möjlighet till angöring inom "entrétorget" sydöst om föreslagen byggnad, samt handikapparkering norr om föreslagen byggnad.

Räddningsfordon

Storgatan är utryckningsväg för ambulanser m.m. Detaljplanen föranleder ingen förändring i utfarten mot Storgatan. Trafiken till de nya bostäderna går via Luxorvägen och Medevivägen och någon risk för köbildning på Storgatan bedöms därför inte föreligga.

Ytorna kring punkthuset utformas nåbara från både norr och söder genom att körvägar på kvartersmark utformas som räddningsväg. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för Räddningstjänstens fordon får maximalt vara 75 meter. Avståndet mellan uppställningsplats till angreppspunkt i byggnad (trapphus/entré) får maximalt vara 50 meter. Följande krav ställs för de

vägar som ska användas av räddningsfordon: Vägen ska ha en minsta fri körhöjd på 4 meter. Vägens körbanebredd ska vara 3 meter. Vägens kurvor ska ha en minsta radie av 7 meter. Vägen ska ha ett hårdgjort ytlager. Vägen ska klara ett axeltryck på 100 kN. Vägens längslutning ska vara högst 8 procent. Vägen tvärfall ska vara högst 2 procent. Vägens vertikalkurva ska vara minst 50 meter.

För bebyggelse med bostäder i upp till 16 våningar accepteras en enda utrymningsväg från bostäder om trapphuset utgörs av Tr 2-trapphus, dvs trapphus med sluss i varje plan. Tr2-trapphus utförs så att brand- och brandgasspridning till trapphuset begränsas. Syftet är att utgöra utökat skydd mot att trapphuset fylls av rök som kan blockera den enda utrymningsvägen från bostäder eller lokaler i byggnaden.

För byggnader med fler än 10 våningsplan erfordras särskild räddningshiss för räddningsinsats. Om våningsplanens area överstiger 900 m² skall två räddningshissar anordnas. Räddningshiss får endast stå i förbindelse med övriga utrymmen via brandsluss. Räddningshiss ska kunna rymma en sjukbår enligt mått i BBR avsnitt 3:144. Räddningshissen utformas i övrigt enligt SS-EN 81-72. Reservkraft (diesel, UPS eller annan redundant kraft) erfordras.

I byggnader med byggnadshöjd över 24-40 m skall trapphusen förses med stigarledningar för släckvatten som trycksätts via räddningstjänstens fordon. I byggnader med byggnadshöjd över 40 m skall trapphusen förses med trycksatta stigarledningar för släckvatten.

Störningar

Planområdet påverkas av trafikbuller från främst riksväg 50, men även från Storgatan och de mindre Luxorgatan och Medevivägen. En trafikbullerutredning har upprättats som visar att bostäder är möjliga att uppföra enligt förslaget, se vidare nedan under *Konsekvenser av planens genomförande*. Uteplats som klarar riktvärdet kan för ett stort antal lägenheter anordnas i direkt anslutning till lägenheten (balkong). Där det inte är möjligt kan gemensam uteplats som klarar riktvärdet erbjudas på inom kvarteret då ljudnivåerna på gården är låga.

Bebyggelsen ska utformas brandsäker enligt BBR:s krav.

Skuggning, se nedan under *Konsekvenser av planens genomförande*.

Inga indikationer finns på överstigande av riktvärden för luftkvalitet i området.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

I planområdet finns anslutningar till det allmänna VA-nätet. I planområdets norra del finns en avloppsledning. Denna föreslås flyttas till gång- och cykelvägens nya läge för att möjliggöra en byggrätt för parkeringshus.

Om verksamheten i fastigheten medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushålls- och spillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i ”Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten från verksamheter” inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. För livsmedelsverksamheter innebär det att en fettavskiljare, enligt standard SS-EN-1825, behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker. Installering av fettavskiljare i kök ska planeras i samband med bygglösa om verksamheten kräver det.

Dagvatten

En dagvattenledning korsar kvarteret Facklan i öst-västlig riktning, markerad med u-område i detaljplanen. En ledningsrätt ska bildas för ledningen. Ledningen föreslås flyttas i avsnittet närmast Luxorvägen för att möjliggöra en bygggrätt för parkeringsdäck. Närmast nytt punkthus planeras en förstärkning av ledningen.

I Översvämningskartering av Motala, upprättad av Sweco 2016, identifieras riskområden för översvämning. Av kartläggningen framgår att det finns en något förhöjd problematik att ta hand om skyfall på den södra gården i kvarteret Facklan.



Utdrag ut Översvämningskartering av Motala. Kvarteret Facklan markerat med svart ring. Ljusblå färg innebär att det simulerade vattendjupet vid en översvämning uppgår till 0-0,2 m. Gula ytan visar avrinningsområdet till identifierad lågpunkt vid Furulids camping.

En dagvattenutredning har upprättats för planområdet. Som en del i utredningen har en analys gjorts av hur nuvarande dagvattenavvattning ser ut i området när ledningarna går fulla och dagvattnet avrinner på markytan. Analysen tyder på att parkområdet fungerar som ett tillrinningsområde för omgivande kvarter. Det mesta av dagvattnet från omgivande kvarter rinner längs vägarna vid skyfall och inte in i området. Dagvatten från en mindre yta avleds dock rakt igenom planområdet på väg mot recipienten (Vättern).

Skyfallshantering

Det är viktigt att exploateringen inte skär av de naturliga avrinningsvägarna utan att den ger vattnet möjlighet att rinna förbi. Dagvattnet i den södra delen av planområdet är möjligt att avleda i utkanten av parkområdet ner till befintligt vägdike i söder längs Storgatan. I planområdets norra del kan dagvattnet avledas genom området även i fortsättningen. För parkeringshuset behöver dagvattnet ledas runt huset på någon sida. Exakt hur avledningen av dagvattnet från kringliggande ytor ska utföras på bästa sätt behöver avgöras i detaljprojekteringen

men det är viktigt att ha med sig att dagvattnet som rinner igenom området måste tas med i beaktande vid höjdsättningen så att det inte bildas några instängda områden.

Dagvattenhantering efter exploatering

Belastningen på dagvattennätet ska inte öka jämfört med nuvarande situation. De ytor som genererar högst dagvattenflöden är takytor och hårdgjorda ytor såsom parkeringsytor och vägar. Dagvatten från parkmarken bedöms kunna infiltrera i grönytor och behöver inte fördröjas för att inte öka flödena jämfört med före exploateringen då ytan är ungefär lika stor som i dagsläget och infiltrationsförutsättningarna bedöms vara relativt goda. GC-vägen kommer att ha ungefär lika stor yta som i dagsläget även om den dras om. Detta flöde kan hanteras med diken längs gc-vägen eller genom infiltration i parkmarken.

Då de planerade åtgärderna innebär att dagvattenflödena som uppkommer på fastigheten vid stora nederbördstillfällen kommer att öka jämfört med dagsläget, bör någon typ av fördröjningsmagasin anläggas i området för övriga markanvändningar. De geotekniska förhållandena tyder på att det kan finnas goda möjligheter till infiltration av dagvattnet inom stora delar av planområdet vid mindre nederbördstillfällen. Vid större regn är det dock viktigt att det finns bräddmöjligheter då nederbördsintensiteten överskrider markens hydrauliska kapacitet. Dagvattenutredningen påvisar vilken fördröjningsvolym som behöver skapas för att inte öka flödena ut från området vid ett dimensionerande regn (20-årsregn). Exakt metod, hur stor volym som fördröjs genom öppna system respektive underjordiska fördröjningsmagasin, samt lämpligaste lokaliseringen av systemen studeras i detaljprojekteringen varför inga specifika ytor för hantering av dagvatten har markerats på plankartan.

Recipient/mottagare för dagvatten inom planområdet är Vättern. Vättern är också dricksvattentäkt och är i sin helhet definierad som vattenförekomst av Vattenmyndigheten för Södra Östersjön. Den ekologiska statusen är beslutad som god, medan uppfyllandet av god kemisk status har fått tidsfrist fram till 2027 på grund av för hög halt av tributylten. Beräkningar som har genomförts i dagvattenutredningen tyder på att föroreningarna som dagvattnet drar med sig efter exploateringen är i samma storleksordning som före exploateringen. Skillnaden mellan föroreningsbelastningen före och efter exploateringen är mycket liten.

För att säkerställa att exploateringen inte riskerar att medföra negativ påverkan på recipientens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna, bör dagvatten från de mest förorenade ytorna renas i en dagvattenanläggning, alternativt genom infiltration. Detta omfattar främst hårdgjorda ytor som belastas av trafik. En lösning är att anlägga olika typer av planteringsytor eller makadamdiken (krossdiken) som kan rena och fördröja dagvattnet med fördröjningsvolym. Även vanliga gräsdiken medför rening av dagvatten.

Värme

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

EI

En transformatorstation finns i planområdet. Denna planläggs som teknisk anläggning, transformatorstation. Befintliga elledningar inom parkstråket behöver i viss mån anpassas i samband med flytt av gång- och cykelväg. Befintliga högspänningsledningar inom kvartersmark behöver flyttas till u-område eller allmänplats.

Den föreslagna bebyggelsen föranleder ett behov av en ytterligare transformatorstation inom planområdet. Yta för denna avsätts inom den nordöstra delen av planområdet (E₁ på plankartan). Transformatorstationen placeras intill parkeringshuset.

Avfall

Hushållsavfall sorteras i föreslaget miljöhus (placeras inom korsmark norr om punkthuset), avfallsfordon angör från norr inom avsedd vändplan. Avfall från hotell- och centrumverksamhet sorteras i utrymmen i exempelvis föreslagen lågdel i punkthuset (se illustration på sidan 25).

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

PLANBESTÄMMELSER

De planbestämmelser på plankartan som är specifika för denna plan redovisas nedan med hänvisning till lagstöd och motivering till bestämmelserna för att underlätta tolkning av detaljplanen.

Användning av allmän platsmark

PARK

(PBL (2010:900) 4 kap. 5 § punkt 2)

Park avser grönområden som kräver skötsel och till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement för parkens användning.

Användning av kvartersmark

PE₁C₂ – Parkering. Tekniska anläggningar, transformatorstation. Lokaler för centrumändamål som får omfatta maximalt 500 kvm.

(PBL (2010:900) 4 kap. 5 § punkt 3)

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett fristående parkeringshus. Inom byggnaden ges även möjlighet att inrymma en mindre lokal ut mot Medevivägen.

Parkering avser områden för alla slag av självständiga parkeringsanläggningar. Även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och till användningen knuten verksamhet räknas hit. Med självständig menas att parkeringen inte utgör ett direkt komplement till någon annan användning, exempelvis bostäder, utan att fastigheten kan avstyckas för sitt ändamål.

Centrum avser områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

BC₁ – Bostäder i flerbostadshus och centrum. Hotellverksamhet får inrymmas i hela byggnaden. Övriga centrumändamål får enbart inrymmas i de två nedersta och/eller de två översta våningsplanen. Summan av lokaler för hotell och övriga centrumändamål får inte uppgå till mer än 3600 kvm lokalarea.

(PBL (2010:900) 4 kap. 5 § punkt 3)

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bostäder i flerbostadshus i kombination med lokaler för centrumändamål och hotell (tillfällig vistelse). Lokalarean för hotell och centrumändamål begränsas i förhållande till det antal parkeringsplatser som är möjligt att tillskapa inom planområdet.

Bostäder avser områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Centrum avser områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Tillfällig vistelse avser områden för alla typer av tillfällig övernattnings- samt konferenslokaler. Tillfällig vistelse innefattar en rad olika typer av verksamheter som exempelvis hotell, motell, vandrarhem och pensionat. Verksamheterna drivs med stöd av annan lagstiftning än de verksamheter som kallas bostäder. Dessa speciallagstiftningar anger då exempelvis särskilda krav på utformning och disposition av lokaler, krav på organisation och personal osv.

E₁ – Tekniska anläggningar, transformatorstation.

(PBL (2010:900) 4 kap. 5 § punkt 2)

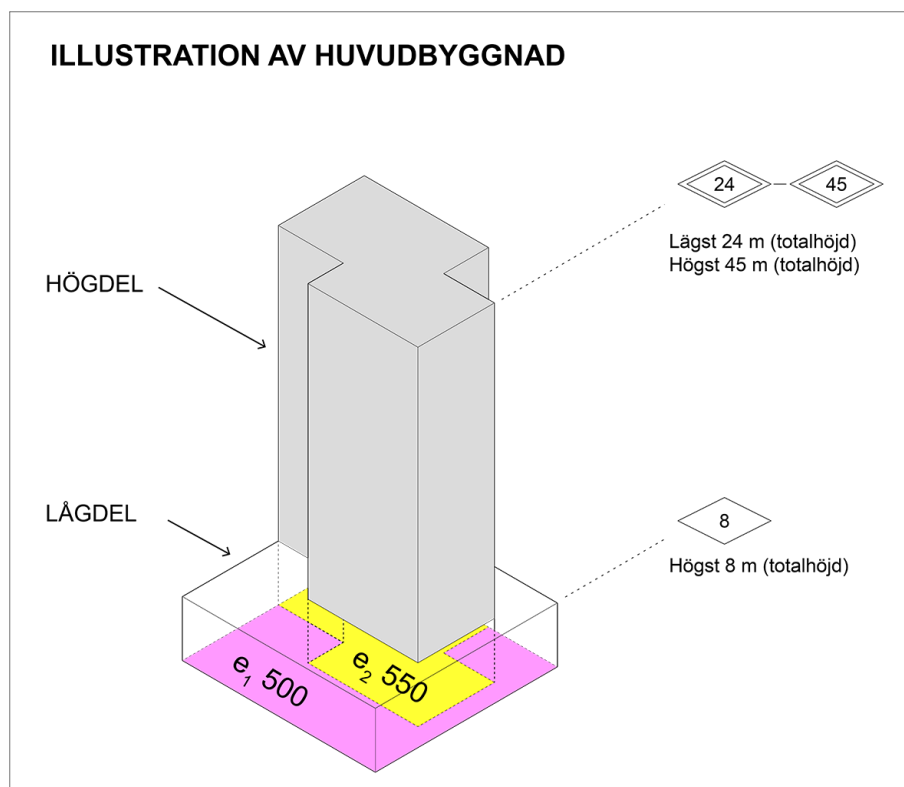
Avser område för teknisk anläggning, transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₁ – Största byggnadsarea för huvudbyggnads lågdel (totalhöjd upp till 10 m). Se illustration på plankarta. (PBL (2010:900) 4 kap. 11 § punkt 1)

e₂ – Största byggnadsarea för huvudbyggnads högdel (totalhöjd 24-45 m). Se illustration på plankarta. (PBL (2010:900) 4 kap. 11 § punkt 1)

Syftet med bestämmelserna är att reglera det maximala fotavtrycket för planerade byggnader. 550 kvm byggnadsarea får bebyggas med ett punkthus till en totalhöjd om 45 m enligt nedanstående illustration. *Utöver detta möjliggörs en lågdel som maximalt om maximalt 500 kvm byggnadsarea.*



Principillustration med reglerade totalhöjder för lågdel i motsvarande två våningar samt byggnaden som helhet i motsvarande 15 våningar.

(Dubbelromb) Högsta totalhöjd i meter

(PBL (2010:900) 4 kap. 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta tillåtna höjd för planerade byggnader.

(Dubbelromb) – (Dubbelromb) Lägsta respektive högsta totalhöjd i meter

(PBL (2010:900) 4 kap. 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Syftet med bestämmelsen är att reglera lägsta respektive högsta tillåten höjd för punkthus.

Detaljplanen syftar till att skapa en byggrätt för en byggnad som tydligt upplevs som punkthus och huvudbyggnaden får därför inte vara lägre än 24 meter (totalhöjd).

(Enkel romb) Högsta totalhöjd i meter för huvudbyggnads lågdel

(PBL (2010:900) 4 kap. 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta tillåtna höjd för lågdelar på huvudbyggnad som sticker ut från punkthusets byggnadsvolym. Illustrationen på plankartan redovisar vad som ska tolkas som lågdel.

f₁ – Entréer ska finnas mot gården (väster) och parkstråket (öster/söder).

(PBL (2010:900) 4 kap. 16 § punkt 1)

Syftet med bestämmelsen är att skapa en trygg miljö kring det nya huset med entréer som markerar sig åt båda håll.

f₂ – Byggnad ska ges en uppdelning i minst två vertikala volymer. (PBL (2010:900) 4 kap. 16 § punkt 1)

Syftet med bestämmelsen är att undvika att byggnaden upplevs som en enda volym vilket bedöms skulle inverka negativt på stadssilhuetten. Skivhus bör delas upp inom den breda sidan för att motverka ett massivt intryck. Illustrationerna nedan visar hur en uppdelning i två vertikala volymer kan göras.

f₃ – Parkeringshus ska utföras med träfasader eller kläs in med träraster (Gäller ej fasader inom 5 meter från användningsgräns mot användningsområde E1 (tekniska anläggningar, transformatorstation)). Fasader som vetter mot PARK ska förses med anordningar för fasadvegetation. (PBL (2010:900) 4 kap. 16 § punkt 1)

Bestämmelsen syftar till att bidra till ett tryggare och mer upplevelserikt parkrum och bidra till ett bättre mikroklimat på platsen genom vegetationens buller-, vind- och luftpartikelreducerande egenskaper.

f₄ – Eventuella fasadelementskarvar ska inarbetas i gestaltningen. (PBL (2010:900) 4 kap. 16 § punkt 1)

Syftet med bestämmelsen är att vid eventuellt användande av fasadelement ska eventuella skarvar inte göra att byggnadens kvalitetsintryck försämras. Eventuella fasadskarvar ska därför hanteras på ett medvetet sätt eller döljas.

f₅ – Huvudbyggnads lågdel (se illustration på plankartan) ska genom fönstersättning, fönsterform, fasadmaterial och/eller fasadkulör ansluta till karaktärsdragen i kvarteret Facklans bostadsbebyggelse. (PBL (2010:900) 4 kap. 16 § punkt 1)

Bestämmelsen gäller för del av byggrätten närmast befintlig bostadsbebyggelse. I denna del av byggrätten är det viktigt med en gestaltning som ansluter till den befintliga bebyggelsen genom fönstersättning, fönsterform, fasadmaterial och/eller fasadkulör.

f₆ – Fasaders färgsättning på huvudbyggnad får ej vara ljusa kulörer (PBL (2010:900) 4 kap. 16 § punkt 1)

Mycket ljusa kulörer kan göra att byggnadsvolymer upplevs större. Fasader på högdelen ska därför inte vara ljusa. Som utgångspunkt för att bedöma om kulörer är ljusa ska det gula fasadteglet på befintliga bostadsbyggnader i kvarteret Facklan användas som måttstock. Fasader ska inte ge ett ljusare helhetsintryck än befintliga fasader. Bestämmelsen avser fasadytor medan balkonger, fönsterkarmar m.m. får ges valfri kulör.



Fasadtegel på befintlig bostadsbebyggelse. Färgsättning på ny huvudbyggnad (punkthus) ska inte ge ett ljusare helhetsintryck än befintligt fasadtegel.

b₁ – Takvatten ska infiltreras på tomten (PBL (2010:900) 4 kap. 16 § punkt 1)

Syftet med bestämmelsen är säkerställa infiltration av nya takytor ska ske inom tomten. Inför detaljplanens granskningsskede ska en dagvattenutredning tas fram som ska påvisa eventuellt behov av att reglera med ytterligare planbestämmelser för att säkerställa att belastningen på det allmänna dagvattennätet inte ökar.

b₂ – Inga brännbara byggnader får placeras inom 5 meter från användningsgräns mot användningsområde E1 (tekniska anläggningar, transformatorstation) (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
För att säkerställa brandsäkerhet intill transformatorstation.

Konsekvenser av planens genomförande

Riksintressen, kap 3 och 4 Miljöbalken

Riksintresse för naturvård

Vättern är av riksintresse för naturvård (sjö, geologiskt intresse, sjölandskap)

Områden av riksintresse för naturvården ska representera huvuddragen i svensk natur, belysa landskapets utveckling och visa mångfalden i naturen. Riksintresset för naturvård bedöms inte påverkas av planförslaget.

Riksintresse för rörligt friluftsliv

Vättern utgjorde tidigare även riksintresse för rörligt friluftsliv. Länsstyrelsen har under 2013-2014 arbetat med att se över områdena av riksintresse för friluftsliv och efter det finns inte Vättern längre med på listan över riksintressen för rörligt friluftsliv.

Riksintresse för kulturmiljövården

Kanalmiljön genom Motala kommun med omgivande landskap och bebyggelse är av riksintresse för kulturmiljövården. Kommunikationsmiljön med landets främsta kanalmiljö (utförd 1810-32) är av stor teknikhistorisk betydelse och har ett dominerande läge i omgivande landskap. Uttryck för riksintresset är bl a hamnen med hamnmagasin och stenkajer, Storbron över Strömmen, parkanläggningen utmed kanalen, Motala verkstad m.m.

Föreslagen byggnad kommer att synas från några vypunkter inom riksintresset. Byggnaden ligger i fonden på Nedre Rådmansgatans axel som mot söder slutar i fontänen i Motalaviken. Sammantaget bedöms inte planförslaget utgöra en skada för riksintresset då den ligger så pass

långt ifrån den värdefulla. Byggnadens placering i förlängningen av en av solfjädersplanens axlar kan sägas utgöra ett hänsynstagande till riksintresset.

Riksintresse för kommunikationer

Riksväg 50 är riksintressant väg, och påverkas inte av planförslaget.

Riksintresse totalförsvaret, stopp för höga objekt

Ett generellt stopp för höga objekt finns kring militära flygplatser. Riksintresset kopplat till flygplatsen i Linköping inkluderar planområdet. Inom tätorten bevakar totalförsvaret att objekt över 45 m inte uppförs. Föreslagen byggnad med föreliggande skiss uppgår till 59,4 m inklusive tekniska installationer på taket. Kommunen önskar pröva möjligheten till avsteg från riksintresset då planområdet ligger i utkanten av riksintresseområdet.

Miljökvalitetsnormer, kap 5 Miljöbalken

Planen bedöms inte ha någon påverkan på miljökvalitetsnormer.

Buller

En bullerutredning har upprättats för detaljplaneförslaget.

Gällande riktvärden

Regeringen beslutade den 11 maj 2017 om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. En höjning av bullerriktvärdena enligt beslutet innebär inte ändrade krav för ljudmiljön inomhus. För buller vid en bostadsbyggnads fasad från spårtrafik och vägar höjs riktvärdena enligt följande:

- en höjning av det befintliga riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå till 60 dBA ekvivalent ljudnivå
- en höjning av det befintliga riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder upp till 35 kvm till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Riktvärdena tillämpas vid planering och byggande av bostäder (2 kap. 6 a § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). De nya bestämmelserna trädde i kraft den 1 juli 2017.

Underlag

Som underlag till utredning av buller från vägtrafik har data erhållits från Trafikverkets nationella databas (för riksväg 50) samt av Motala kommun. Trafikmängderna har räknats upp enligt Trafikverkets trafikuppräkningsstatistik EVA fram till 2040. Trafikalstring för en fullt utbyggd detaljplan för Luxor 7 (enligt planförslagets bullerutredning) samt från Lalandia-projektet (enligt upprättad trafikutredning, mest trafikallstrande scenariot prognosår 2040) har räknats in.

Det saknades uppgifter om de skärmar som finns vid Rv 50 söder om rondellen som delvis skärmar av mot det aktuella bostadshuset. Beräknade värden utan dessa skärmar ligger alltså på ”säkra sidan”.

Slutsatser

Bullerutredningen visar att ljudnivåerna vid det planerade bostadshuset uppgår till som mest 54 dBA ekvivalent ljudnivå och alltså ej överstiger 60 dBA vid fasad och därmed klarar riktvärdet enligt den nya förordningen. Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls, då ljudnivåerna på gården är låga.

Stadsbild

Föreslagen byggnad kommer att bli ett landmärke som syns från många platser i Motala och omgivningen. Byggnaden är placerad i förlängningen av såväl Storgatans som Nedre Rådmansgatans axel, den senare en del av Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan.

En siktstudie har upprättats för att bedöma byggnadens påverkan på stadssiluetten från olika vynpunkter. Visuellt konkurrerar inte den nya byggnadsvolymen med viktiga landmärken i staden som rundradiomasten, lasarettet, Eköns höghus eller kyrkan. Från nära håll på riksväg 50 och på de närliggande gatorna Luxorgatan, Medevivägen m.fl. är byggnaden väl synlig. Från den östra sidan av centrum döljs byggnaden på grund av topografin. Från Brinken/Sveavägen i södra delen av tätorten är byggnaden synlig bortom stadskärnan men bedöms inte påverka intrycket av kyrkan och solfjädersplanen negativt.

En hög byggnad blir ett landmärke och en referenspunkt som bidrar till orientering i staden. Den höga byggnaden kan bidra till att stärka den norra delen av Motala, där knutpunkten vid Storgatan/Riksväg 50 kommer att bli en allt viktigare plats i och med utvecklingen av Lalandia/Varamoområdet och gamla Luxorfabriken. En väl gestaltad byggnad kan ge den norra delen av staden en tydligare identitet och ett mer varierat arkitektoniskt uttryck, då byggnadstypen inte förekommer idag. Mer lokalt kommer den höga byggnaden att tydliggöra platsen vid Lyckornas centrum och bli ett riktmärke till denna plats och invid Storgatan.

Äldre höga byggnader har ofta varit uttryck för ett särskilt innehåll eller olika typer av makt och inflytande, som kyrktorn (kyrkans makt), slott (adlig makt), rådhus (juridisk makt), o s v. Höga hus kan, som under folkhemsbyggandet, manifesteras en vilja att skapa fler moderna bostäder, som ofta i stadsdelscentras höga hus där små bostäder ”staplades på höjden”. Höga hus idag kan vara symboler för att fylla ett behov av nya bostäder genom ett rationellt byggande och möjlighet att bo på nya sätt, med utsikt som inte erbjuds i det befintliga bostadsbeståndet.



Visualisering, vy från öster. Illustration: White.

Bebyggelsen i planområdets närhet utgörs av småhus och lamellhus i tre våningar med rikligt med släpp mellan husen för gator och grönska. Kvarteret Facklan med sin särpräglade planform och parkstråket i öster är ett unikt inslag även om det sett från Storgatan inordnar sig i gatustrukturen

där likartade fasader ligger i princip längs hela gatans sträckning in mot stadskärnan. Sett till den något monotona stadsbilden längs Storgatan kan ett högt hus vara ett tillskott som med sin indragna placering kan väcka intresse för miljön bortom Storgatan. Den homogena stadsbilden med lamellhus i tre våningar bedöms tåla ett tillskott som medvetet bryter av. Samtidigt påverkas den tidstypiska stadsbilden av det medvetna brottet mot den homogena karaktären. *Skalan* är väldigt bestämmande för stadens karaktär och förslaget innebär ett medvetet brott mot norra Motalas småhus och trevånings lamellhus. I det sammanhanget är det motiverat att föreslagen byggnad är indragen från gaturummet och istället relaterar till ett större parkrum.



Visualisering, vy från söder. Illustration: White.

Idag är platsen kring förskolebyggnaden otydlig och något otrygg, främst på grund av plank och containeruppställning på platsen. Föreslagen bebyggelse bedöms med sina entréer mot både innergården och parkstråket samt tydliggörande av markplaneringen kring huset kunna bidra till en tryggare miljö.

Lyckornas gård gränsar till planområdet. Då gården redan idag är kringbyggd av bebyggelse av varierad karaktär bedöms inte ett nytt högt bostadshus påverka det kulturhistoriska sammanhanget. Bebyggelsen, gårdsbilden och allén i sig påverkas inte, dock kommer det nya höghuset vara synligt från gårdsmiljön vilket förändrar upplevelsen av platsen i någon mening. Då bebyggelsen som kontrasterar mot gårdsmiljön redan idag är synlig inifrån gårdsmiljön bedöms inte påverkas vara betydande.

Kulturmiljövärden kv. Facklan

Kvarteret Facklan består av bostadsbebyggelse i delvis sammanbyggda lamellhus, uppförda på 1950-talet efter ritningar av arkitekt Georg Varhelyi. Kvarteret karaktäriseras av de enhetliga tegelfasaderna med olikfärgade fogar, den meandrande planformen med många öppningar och livförskjutningar som bryter upp volymerna (se vidare beskrivning ovan). Kvarteret är planerat som en helhet utifrån efterkrigstidens tankar om grannskapsplanering, med ett mindre centrum med butiker och service samt en barnstuga. Kvarterets läsbarhet som funktionalistiskt planerat grannskap som inbegrep funktionen barnstuga påverkas av förslaget. Som helhet bedöms

kvarteret tåla en förnyelse av den grad som detaljplanen medger. Den ursprungliga strukturen med en byggnad i öppningen mot parkstråket där det är möjligt att röra sig mellan bostadsgården och parkstråket på båda sidor om byggnaden, kvarstår i planförslaget. Intrycket av kvarterets skala med en enhetlig bebyggelse i en till tre våningar påverkas kraftigt av det höga huset. Det bedöms viktigt att det nya huset i sin fasadgestaltning kontrasterar mot den äldre bebyggelsens karaktär och därigenom blir ett tydligt nytt tillskott.

Befintlig förskolebyggnad i planområdet avses rivas. Byggnaden har en funktionalistisk arkitektur med ett inåtlutande tak och stora fönsterpartier. Byggnadens kulturhistoriska värde och ska här vägas mot värdet av att nyttja marken till ett större antal bostäder. Det kulturhistoriska värdet bedöms inte vara överordnat i sammanhanget. Byggnaden ska dokumenteras innan den rivs. Exploatören ansvarar för dokumentation i samband med ansökan om rivningslov.

Skuggning

En skuggstudie har genomförts för föreslagen bebyggelse, se bilaga till detaljplanen. Sommartid under kvällen sker en skuggpåverkan från punkthuset på grannfastigheten i öster. Parkeringshuset ger skuggpåverkan på tomten (ej bostadshuset) under eftermiddagstimmarna vid vår- och höstdagjämning på en av fastigheterna norr om Medevivägen. I övrigt skuggas gården och bebyggelsen i det egna kvarteret samt parkstråket.

Sociala konsekvenser

Den nya byggnaden tillgodoser ett behov av små lägenheter och lägenheter med hiss som finns i området vilket gör möjligheten till kvarboende större. Parkstråket bedöms bli tryggare av placeringen av en ny byggnad med entréer mot stråket. Parkeringshuset i norr kommer att bryta av den öppna karaktären i stråket idag och måste gestaltas varsamt för att miljön inte ska upplevas otrygg.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning om detaljplanen kan förväntas innebära betydande miljöpåverkan har genomförts. Bedömningen visar att miljöpåverkan främst handlar om:

- Påverkan på bebyggelsen i kvarteret Facklan som har visst kulturmiljövärde.
- Påverkan på parkmark genom ianspråktagande av mark för parkeringsytor. Parkmarken bedöms idag ha triviala naturvärden. Grönstråket bryts idag av genom en markparkering, något som skulle permanentas vid planläggning av föreslaget parkeringshus. Grönstråket saknar idag dock samband norrut.

Sammantaget bedöms inget av ovanstående innebära en betydande miljöpåverkan.

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat förfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

(SBN = Samhällsbyggnadsnämnden)

Samrådsbeslut, SBN	2020-02-12
Samråd	2020-02-24 – 2020-03-23
Granskningsbeslut, SBN	2020-06-10
Granskning	2020-06-29 – 2020-09-18
Antagande, SBN	2020-10-14
Laga kraft	ca 4 veckor efter antagande, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän platsmark

Inom planområdet finns allmän platsmark med användningen PARK.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för drift och underhåll av den allmänna platsen. Åtgärder inom allmän plats som förutsätts för detaljplanens genomförande bekostas av exploatören vilket regleras i exploateringsavtal.

Kvartersmark

Detaljplanen omfattar kvartersmark med användningarna:

PE₁C₂ – Parkering. Lokaler för centrumändamål som får omfatta maximalt 500 kvm.

BC₁ – Bostäder i flerbostadshus och centrum. Hotellverksamhet får inrymmas i hela byggnaden. Övriga centrumändamål får enbart inrymmas i de två nedersta och/eller de två översta våningsplanen. Summan av lokaler för hotell och övriga centrumändamål får inte uppgå till mer än 3600 kvm lokalarea.

E – Tekniska anläggningar, transformatorstation.

Fastighetsägaren ansvarar för att detaljplanen genomförs inom kvartersmark. Ansvar och bekostande av flytt av allmänna ledningar inom kvartersmark regleras i exploateringsavtal.

Bygglov, marklov och rivningslov söks hos samhällsbyggnadsnämnden, bygglovenheten, Motala kommun. Lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen eller anläggningslagen söks hos lantmäterimyndigheten, Motala kommun.

Exploateringssamverkan

Ingen exploateringssamverkan planeras.

Avtal

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och kommunen. Planavtalet reglerar framtagande av detaljplan, att fastighetsägaren bekostar de utredningar som krävs och framtagande av detaljplan samt hur handlingar ska levereras.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska godkännas av kommunstyrelsen innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtalet kommer bland annat innehålla:

- Överenskommelse om fastighetsreglering
- Vem som ansöker om och bekostar fastighetsbildning
- Kostnadsfördelning av anläggningsåtgärder nödvändiga för planens genomförande

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

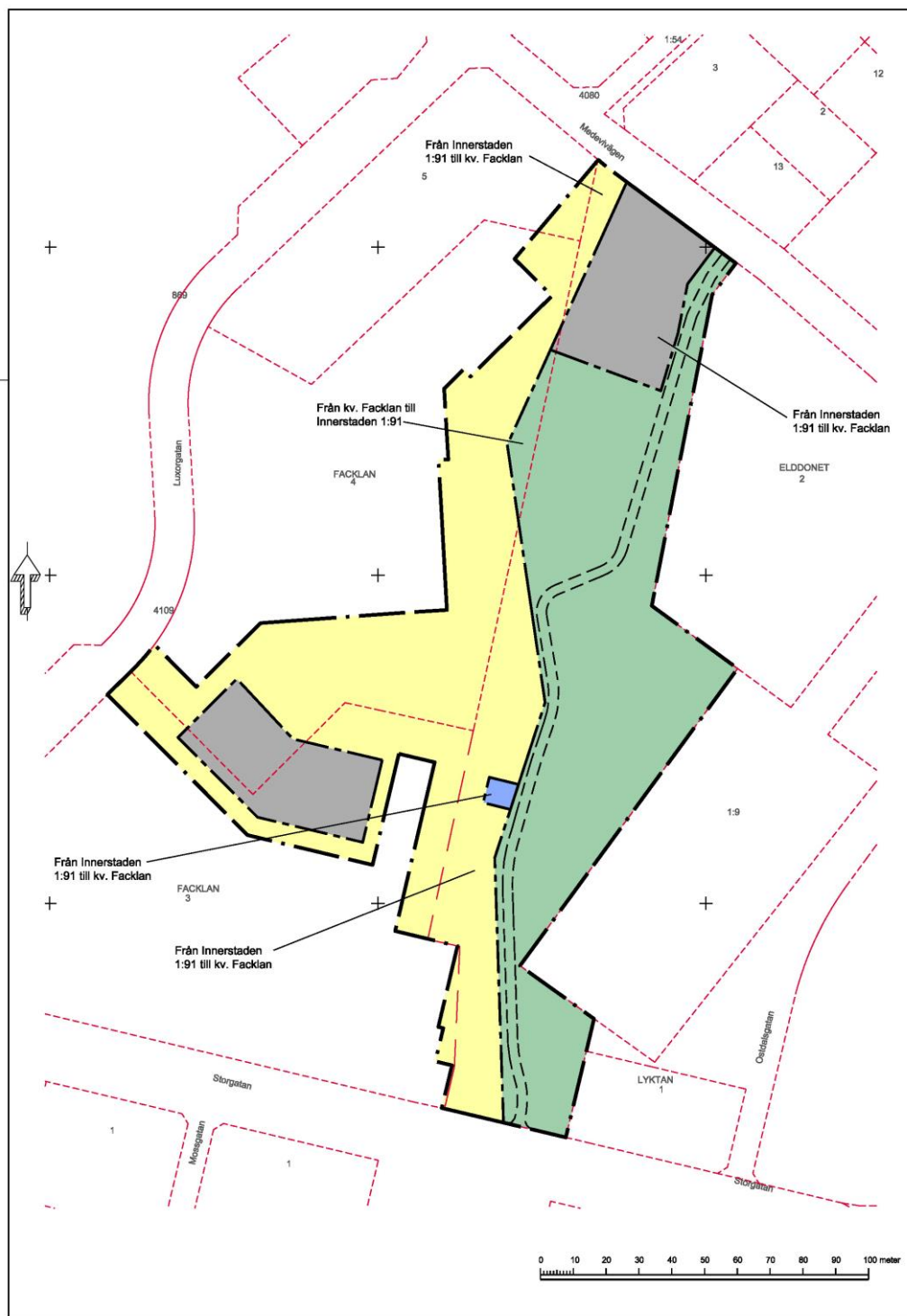
Fastighetsägare

Facklan 3, 4 och 5. Bostadsstiftelsen Platen.
Innerstaden 1:91. Motala kommun.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Markparkeringen inom Innerstaden 1:91 nyttjas sedan lång tid tillbaka av Bostadsstiftelsen Platen och föreslås regleras in i kvarteret Facklan för att möjliggöra en parkeringslösning för exploateringen.

Fastighetsreglering föreslås enligt kartbild:



Ungefärliga areor före och efter fastighetsreglering:

	Före	Efter	(kvm)
Kvarteret Facklan (Facklan 3, 4 och 5)	33 000	37 300	
Innerstaden 1:91, del inom planområdet	13 100	8 900	

Värdet på de fastigheter inom kvarteret Facklan vars areor ökar kommer att stiga.

Fastighetsbildning

Exploatören ansvarar för ansökan om och kostnader för fastighetsbildning, undantaget bildande av ledningsrätt (se nedan).

Servitut och rättigheter

För allmän dagvattenledning genom kvarteret ska ledningsrätt bildas. Ledningsägaren ansöker om och bekostar bildande, kostnaden regleras i form av exploateringsersättning i exploateringsavtalet. U-område för ledningen finns i detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning

Inga gemensamhetsanläggningar planeras i nuläget. För parkeringar kan gemensamhetsanläggningar vid behov bildas i framtiden.

Fastighetsplan

Tomtindelning för kvarteret Facklan är upphävd genom upphävande akt nummer 0583K-ÄDP39.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

För detaljplanearbetet har exploatören anlitat konsult som upprättas detaljplanehandlingar. Detaljplanearbetet bekostas av Bostadsstiftelsen Platen vilket regleras i planavtal.

Exploateringskostnader ska fördelas mellan kommun och exploatören beroende på andel av byggrätt fördelat på resp. fastighet. Enligt planförslaget ligger 47,7% av byggrätten för föreslaget punkthus på kommunens fastighet Innerstaden 1:91 och resterande på Facklan 4.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Motala kommun är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet. Motala kommun svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Motala kommun ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats. Kostnader för flytt och förstärkning av ledningar i anslutning till punkthuset bekostas delvis av kommunen och delvis av exploatören, detta regleras i exploateringsavtal. Flytt av allmän avloppsledning och dagvattenledning inom område för parkeringshus bekostas av exploatören. Avgiften för VA-anslutning utökas vid anslutning av fler bostäder, se gällande taxa. Exploatören ansvarar för anmälan om nya anslutningar.

El

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet. Vattenfall svarar för drift och underhåll av elnätet och anvisar anslutningspunkt för fastighetsägare. Exploatören kontakter Vattenfall Eldistribution AB när det blir aktuellt att ansluta byggnadsverken till elnätet. Vattenfall ansvarar för ansökan om markupplåtelse för transformatorstation eller andra rättigheter. Vattenfall ansvarar för flytt av högspänningsledningar och exploatören ska stå för flyttkostnaderna.

Värme

Vattenfall AB Värme Norden driver fjärrvärmeanläggningen i Motala. Kapacitet för ledningsnätet för anslutning av nya bostäder ska utredas vidare.

Bredband

Planområdet ligger i Motala tätort som har ett väl utbyggt bredbandsnät.

Rivning

Exploatören ansvarar för rivning, dokumentation m.m. av befintlig förskolebyggnad.

Tekniska utredningar

Facklan Skuggstudie 2019-12-19, White arkitekter
GeoPM01 Facklan – 2020- 06-08, MälarGeo
GeoPM02 P-hus norr om Facklan – 2020-06-08, MälarGeo
MUR Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik – 2020-05-29, Tyréns
Kv Facklan 4 Trafikbullerutredning 2020-05-14, Soundcon
Kv Facklan dagvattenutredning 2020-05-11, Tyréns
MTU Facklan inkl bilagor 2020-05-29, Tyréns
PM trafikanalys Facklan 2019-09-26, Tyréns

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har upprättats av planarkitekt Gustav Fornwall, White arkitekter i samarbete med plan- och byggenheten, samhällsbyggnadsförvaltningen genom planarkitekt Johannes Norberg och strategisk samhällsplanering, gemensam ledningsförvaltning genom mark- och exploateringsingenjör Henrik Edstam (tidigare Ida Dalhammer), Motala kommun samt övriga berörda tjänstepersoner inom kommunen.

Johannes Norberg
Planarkitekt

Gustav Fornwall
Plankonsult White arkitekter