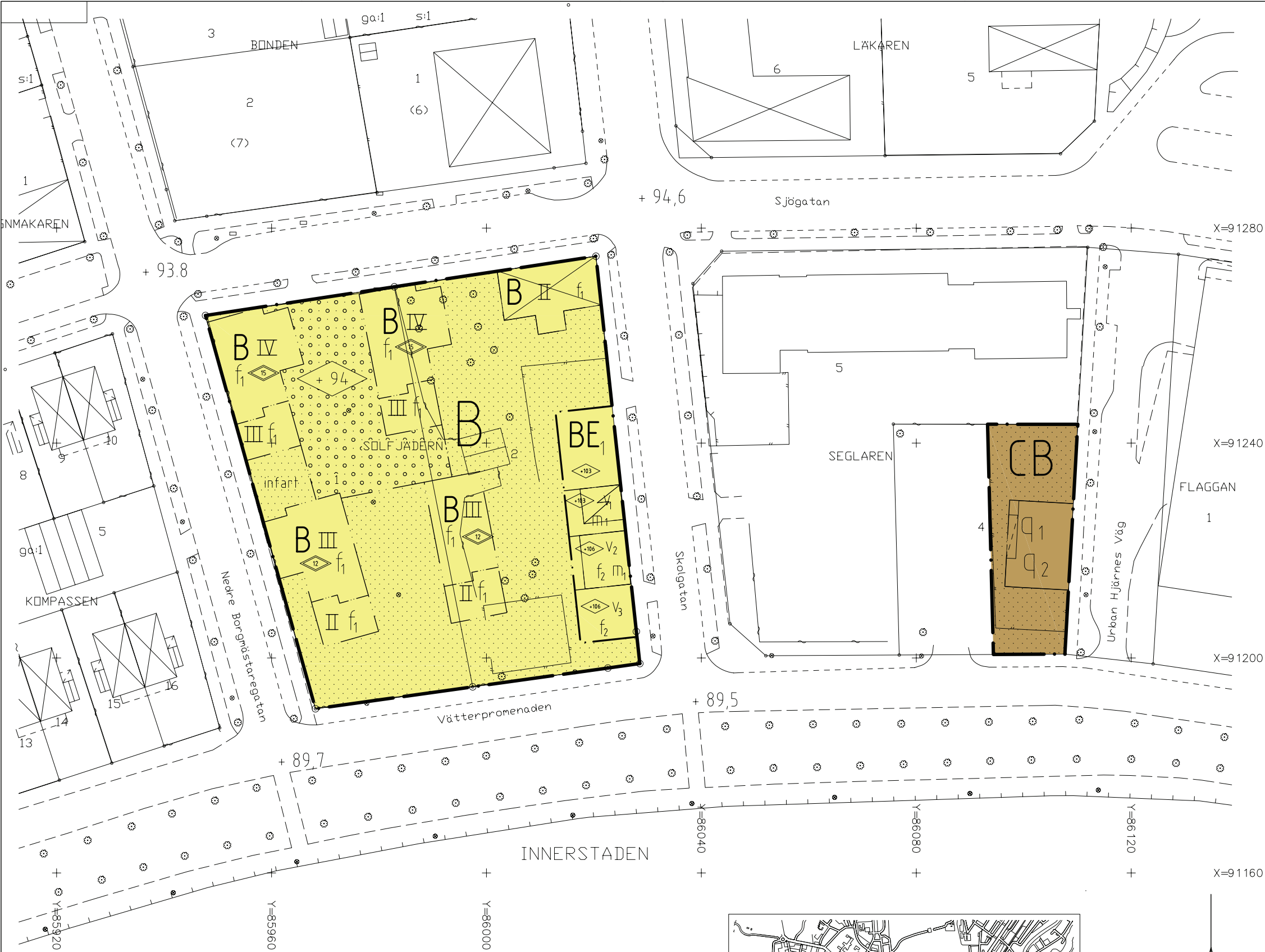
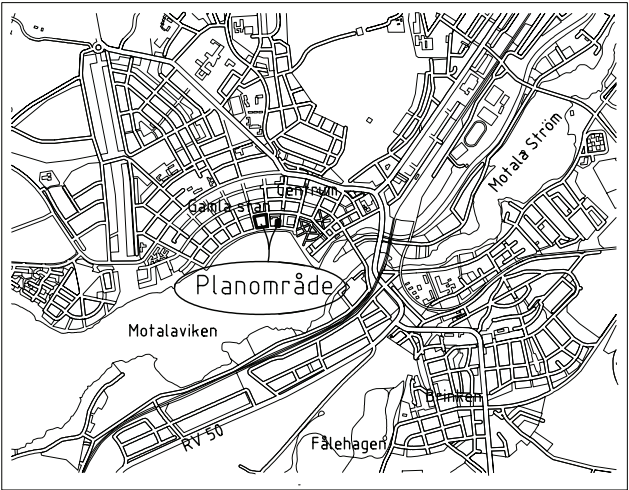




GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Servitutsgräns
- BONDEN 1:127 s:00 Fastighetsbeteckning
- Samfällighet
- Bostadshus resp uthus, fasadlinjer redovisade
- Annan större byggnad
- Skärmtak resp transformatorbyggnad
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Stenmur
- Slänt
- Trappa
- Väg
- Gata
- Kantsten
- Rutnätspunkt
- Belysningsstolpe



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- BE Bostäder med tekniska anläggningar i bottenvåning och under mark. Bostäder får ej anordnas i direkt anslutning till transformatorstation.
- CB Centrumverksamhet och bostäder

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får ej bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med planterbart bjälklag.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Planområdet utgör värdefullt bebyggelseområde enligt 3 kap. 12 § plan- och bygglagen.

- + 94 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.
- 15 Högsta totalhöjd i meter.
- II III IV Föreskrivet antal våningar.
- V1 Transformatorstation får anordnas i markplanet.
- V2 Avloppspumpstation får anordnas i markplanet.
- V3 Markplanet skall utformas med öppen passage till fri höjd av 4 meter. Trapphus får anordnas.
- f1 Fasaderna skall utgöras av puts på murverk.
- f2 Takvåning skall utföras med fasader av glas.

VÄRDEFULL BYGGNAD

- Q1 Byggnaden får ej rivas.
- Q2 Befintliga fasader med detaljer skall bevaras. Underhåll skall ske så att byggnadens kulturhistoriska värden beaktas.

BYGGNADSTEKNIK

- Grundläggning skall utföras radonsäkert.
- Uppvärmning skall ske med vattenburen värme.
- Takvatten skall avledas ovan mark.
- Dagvatten skall så långt möjligt infiltreras, perkolerats och fördröjas inom tomtmark.

STÖRNINGSSKYDD

- M1 Verksamheten får ej vara störande för omgivningen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- 00,0 Gatuhöjd
- infart Infart till källargarage

ANTAGANDEHANDLING

Reviderad 2002-06-10

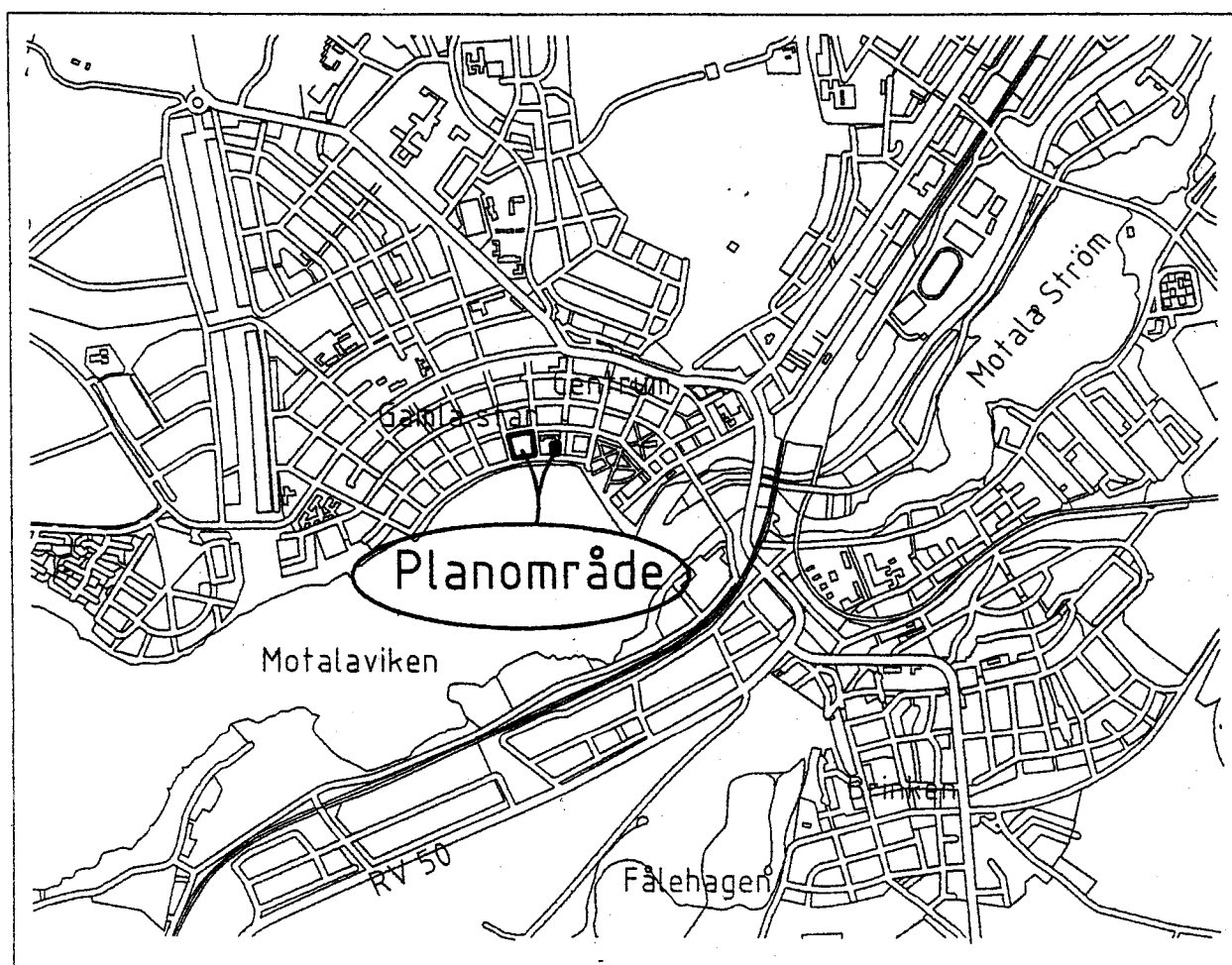
Detaljplan för		☒ Plankarta med bestämmelser
		☐ Planbeskrivning
		☐ Genomförandebeskrivning
KV SOLFJÄDERN OCH DEL AV KV SEGLAREN, Gamla sta'n, Motala kommun		Beslutsdatum PMN-beslut, samråd 2002-01-24
Stadsbyggnad Motala kommun		PMN-beslut, utställning 2002-04-18
Handläggare: planarkitekt Tomas Nyström		PMN-beslut, antagande 2002-06-20
		Laga kraft 2002-07-16

Handlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Denna detaljplan har
ändrats genom beslut
PMN 20030227 § 33
Se akt ADP 23

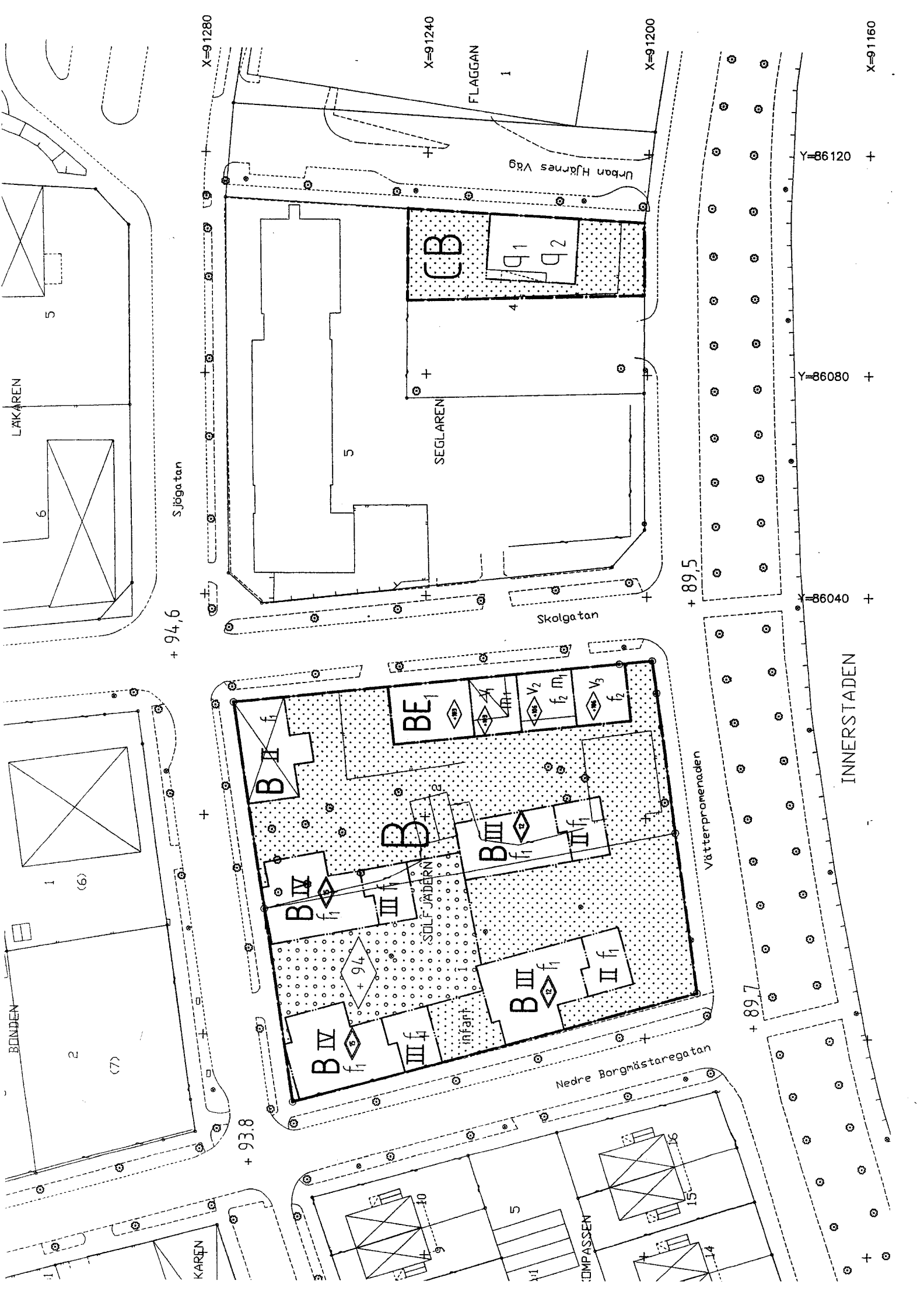
Detaljplan för Kv Solfjädern och del av Kv Seglaren, Gamla sta'n, Motala kommun



STADSBYGGNADSENHETEN
MOTALA KOMMUN

Handläggare:
Tomas Nyström, planarkitekt
tel 0141- 22 51 95

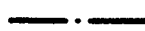
PMN-beslut om samråd	2002-01-24
PMN-beslut om utställning	2002-04-18
PMN-beslut om antagande	2002-06-20
Laga kraft	2002-07-16



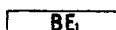
PLANBESTÄMMELSER

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

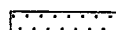
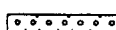
GRÄNSBETECKNINGAR

-  Gräns för planområdet.
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

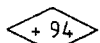
-  Bostäder
-  Bostäder med tekniska anläggningar i bottenvåning och under mark. Bostäder får ej anordnas i direkt anslutning till transformatorstation.
-  Centrumverksamhet och bostäder

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

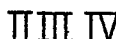
-  Marken får ej bebyggas.
-  Marken får endast bebyggas med planterbart bjälklag.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Planområdet utgör värdefullt bebyggelseområde enligt 3 kap. 12 § plan- och bygglagen.

-  Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.

-  Högsta totalhöjd i meter.

-  Föreskrivet antal våningar.

- V_1 Transformatorstation får anordnas i markplanet.
- V_2 Avloppspumpstation får anordnas i markplanet.
- V_3 Markplanet skall utformas med öppen passage till fri höjd av 4 meter. Trapphus får anordnas.
- f_1 Fasader skall utgöras av puts på murverk.
- f_2 Takvåning skall utföras med fasader av glas.

VÄRDEFULL BYGGNAD

- Q_1 Byggnaden får ej rivas.
- Q_2 Befintliga fasader med detaljer skall bevaras. Underhåll skall ske så att byggnadens kulturhistoriska värden behålls.

BYGGNADSTEKNIK

- Grundläggning skall utföras radonsäkert.
- Uppvärmning skall ske med vattenburen värme.
- Takvatten skall avledas ovan mark.
- Dagvatten skall så långt möjligt infiltreras, perkolas och fördröjas inom tomtmark.

STÖRNINGSSKYDD

- M_1 Verksamheten får ej vara störande för omgivningen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- 00,0 Gatuhöjd
- infart Infart till källargarage

Detaljplan för KV SOLFJÄDERN OCH DEL AV KV SEGLAREN , Gamla sta'n, Motala, Motala kommun

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Den nya detaljplanen skall möjliggöra ny bebyggelse i kv Solfjädern för komplettering av Motala innerstad med ett tillskott av bostäder. Planbestämmelserna för den s.k. Hasfjordska villan inom kv Seglaren anpassas för befintlig användning till vårdlokaler.

Kv Solfjädern:

Kv Solfjädern i Gamla Sta'n i Motala skall bebyggas med nya bostäder i flerbostadshus med planerad byggstart hösten 2002. Förutsättningarna för den nya bebyggelsen anges i ett detaljplaneprogram, godkänt av kommunstyrelsen i april 2001. En inbjuden byggherretävling har genomförts med detaljplaneprogrammet som underlag. Fyra förslag lämnades in. Bostadsstiftelsen Platen stod som byggherre för tre av dessa. Ett av Bostadsstiftelsens förslag, upprättat av Falk Arkitekter, utsågs av juryn till vinnande.

Del av kv Seglaren:

Fråga har väckts om ändrat användningssätt den Hasfjordska villan inom det intilliggande kvarteret Seglaren som sedan ett antal år används till vårdlokaler i enskild regi. Enligt gällande detaljplan skall hela kvarteret användas för allmänt ändamål. Det inrymmer i övrigt dels Motala församlingshem (Svenska kyrkan) och dels en allmän parkering i kommunens ägo. Villan ägs av kommunen och försäljning har aktualiserats. Nuvarande användning och utformning av bebyggelsen bekräftas i den nya detaljplanen.

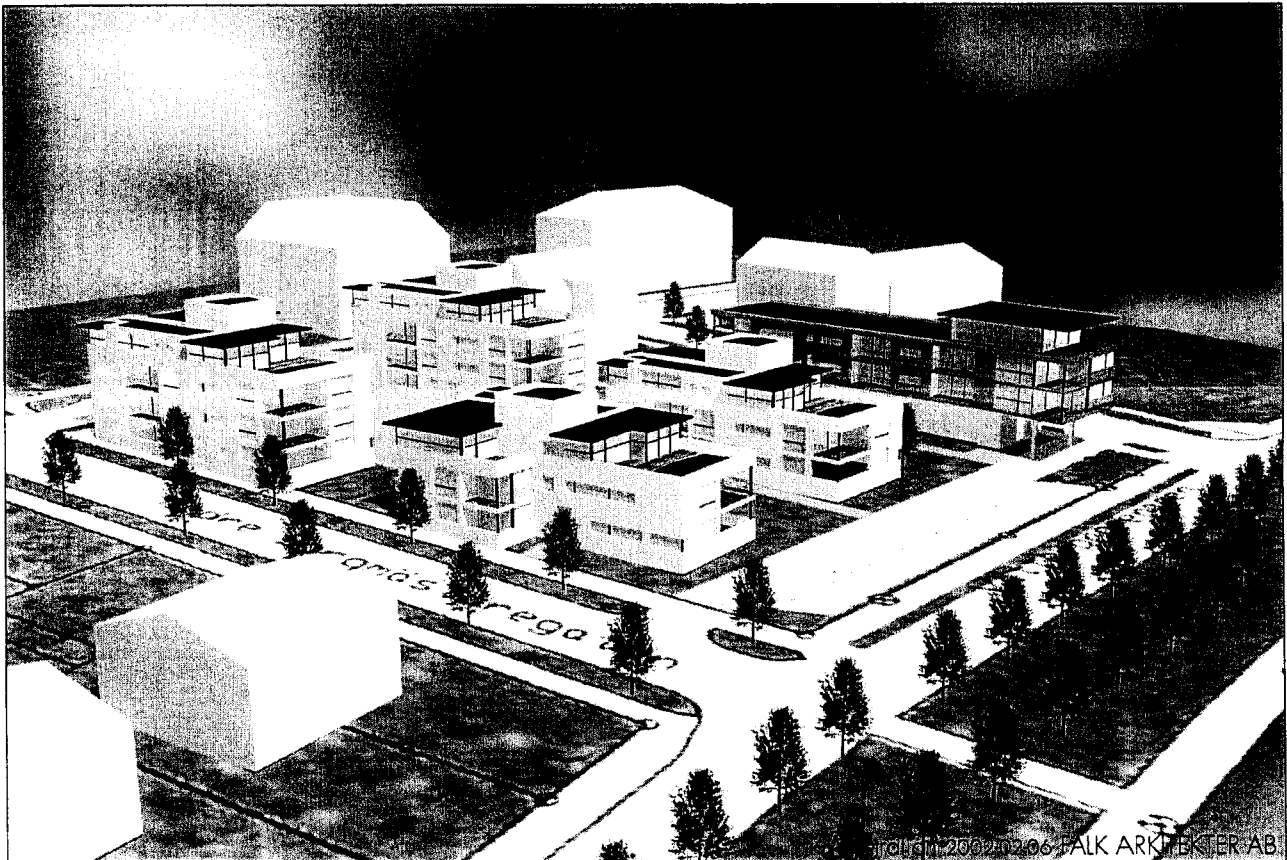
Den nya detaljplanen innehåller i sammandrag följande:

- Fem fristående nya bostadshus (hus A – E enligt planskiss).
- Gamla skolhuset behålls som bostadshus.
- Bebyggelsen beräknas rymma ca 50 lägenheter.
- Samlingslokal för de boende i takvåning på huset utmed Skolgatan (hus A).
- Källargarage under hus D och E: 32 bilplatser. Därutöver ett mindre antal platser inom markparkering på tomten.
- De nya byggnaderna kommer att ha putsade fasader och flacka tak.
- Husen utformas med översta våningen indragen för att tona ned skalan och för att förstärka intrycket av att bebyggelsen följer terrängens lutning.
- Byggnadshöjder: från fyra våningar mot Sjögatan till två våningar mot Vätterpromenaden.
- Den befintliga transformatorstationen och avloppspumpstationen skall behållas och byggas in i hus A.
- Hasfjordska villan får användas för centrumverksamheter, som innefattar nuvarande användning för vårdlokaler. Bostäder är även möjliga.

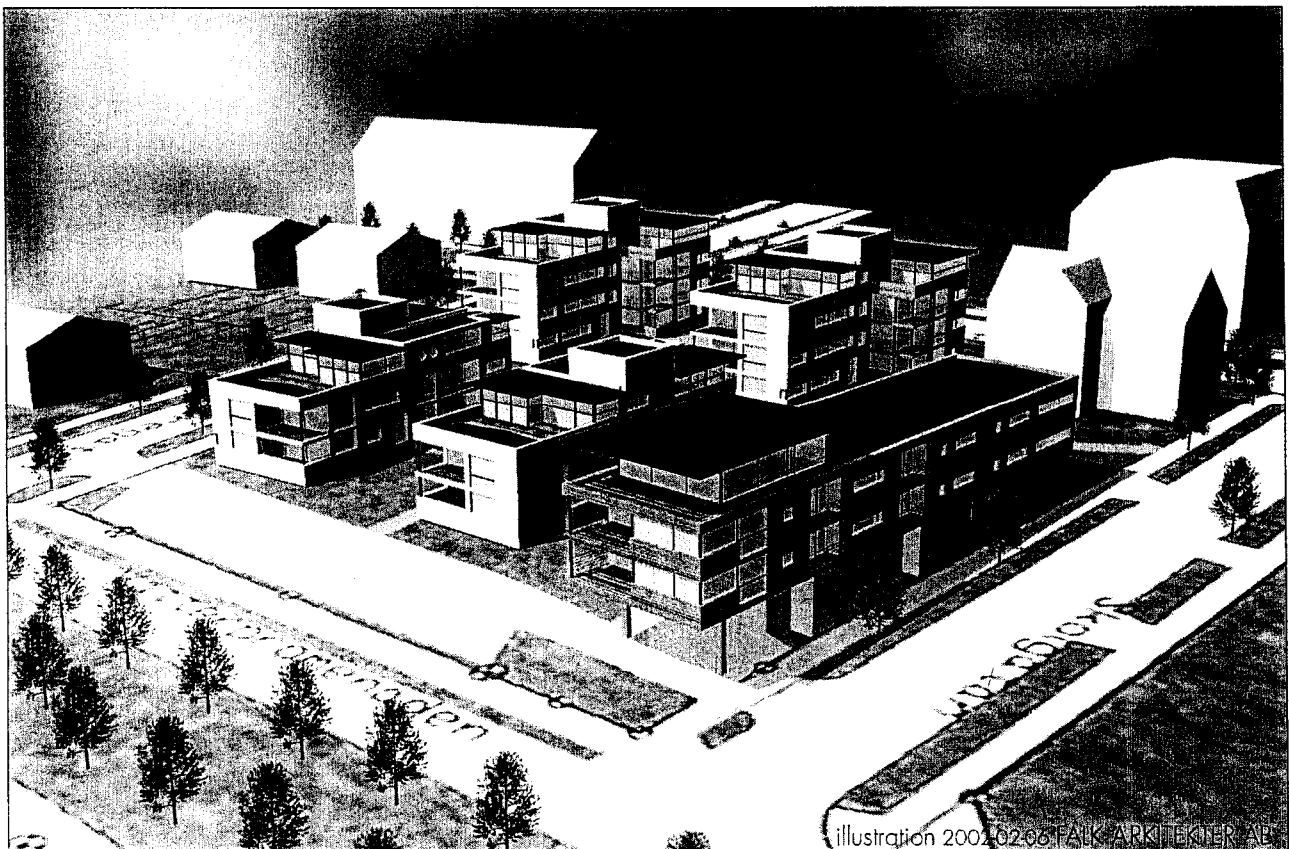
HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Handlingarna återges i denna sammanställning, tillsammans med samrådsredogörelse och utlåtande. Till detaljplanen hör också grundkarta och fastighetsförteckning.



Den nya bebyggelsen i kv Solfjädersn. Flygperspektiv från sydväst. (Bild: Falk Arkitekter AB)



Flygperspektiv från sydöst. Markens utformning är inte korrigerad. (Bild: Falk Arkitekter AB)

PLANDATA

Läge och areal

Kvarteret Solfjädern ligger i stadsdelen Gamla staden i Motala, i kvartersraden närmast Vättern. Det omges av Sjögatan i norr, Skolgatan i öster, Vätterpromenaden i söder och Nedre Borgmästaregatan i väster. Planområdet omfattar hela kvarteret, som ligger i anslutning till centrumkvarteren öster om Skolgatan. Väster om Skolgatan ligger bostadskvarter. Dessutom ingår del av kv Seglaren 4, i hörnet av Vätterpromenaden och Urban Hjärnes väg.

Planområdets ytinnehåll är ca 0,57 hektar kvartersmark.

Ägoförhållanden

Kvarteret Solfjädern och Seglaren 4 ägs av Motala kommun.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Motala stad, antagen år 1994, anger: Kvarteret Solfjädern utgör en strategisk tomt för framtida komplettering av Motala innerstad med framförallt bostäder. Särskild hänsyn till stadsbilden krävs vid utformning av ny bebyggelse.

Detaljplaner

Kv Solfjädern omfattas av stadsplan nr 2, fastställd av Kungl Maj:t 1915-08-19. Planen anger att kvarteret skall användas för skoltomt. Byggnadsreglerande bestämmelser saknas dock. För övriga delar av planområdet gäller stadsplan nr 140, fastställd 1971-09-17.

Gällande detaljplaner för angränsande områden framgår av kartan på nästa sida, "Planförutsättningar".

Kommunala beslut

Planförslaget grundar sig på ett detaljplaneprogram för kv Solfjädern, godkänt av kommunstyrelsen efter genomfört samråd och bearbetning. Med programmet som underlag genomfördes en byggherretävling under 2001. De fyra inkomna förslagen granskades och utvärderades av en jury, utsedd av kommunen och under medverkan av SAR. Juryn beslutade att utse Bostadsstiftelsen Platens förslag, upprättat av Anders Falk Arkitektkontor AB, Linköping, som vinnare med följande motivering.

"Bebyggelsens skala och den varierade hushöjden är väl avstämd och jämkar samman den småskaliga karaktären i solfjädersplanens västra delar med den tyngre bebyggelsen i norr och öster. Bebyggelsens karaktärsfulla utformning ger kvarteret ett starkt eget uttryck och stramar upp den splittrade stadsbilden. Bebyggelsens trappning från fyra våningar vid Sjögatan ner till två våningar vid Vätterpromenaden ger tilltalande och mot omgivningen väl anpassade volymer. Skolhuset har inlemmats i den nya bebyggelsen på ett respektfullt sätt.

Den stramare och något mörkare byggnaden utmed Skolgatan ger kvarteret en relation till Församlingshemmet och Folkets Hus. Viss bearbetning förutsättes i projekteringsskedet. Övriga hus med sina ljusa fasader har ett eget uttryck, starkt tidspräglad.

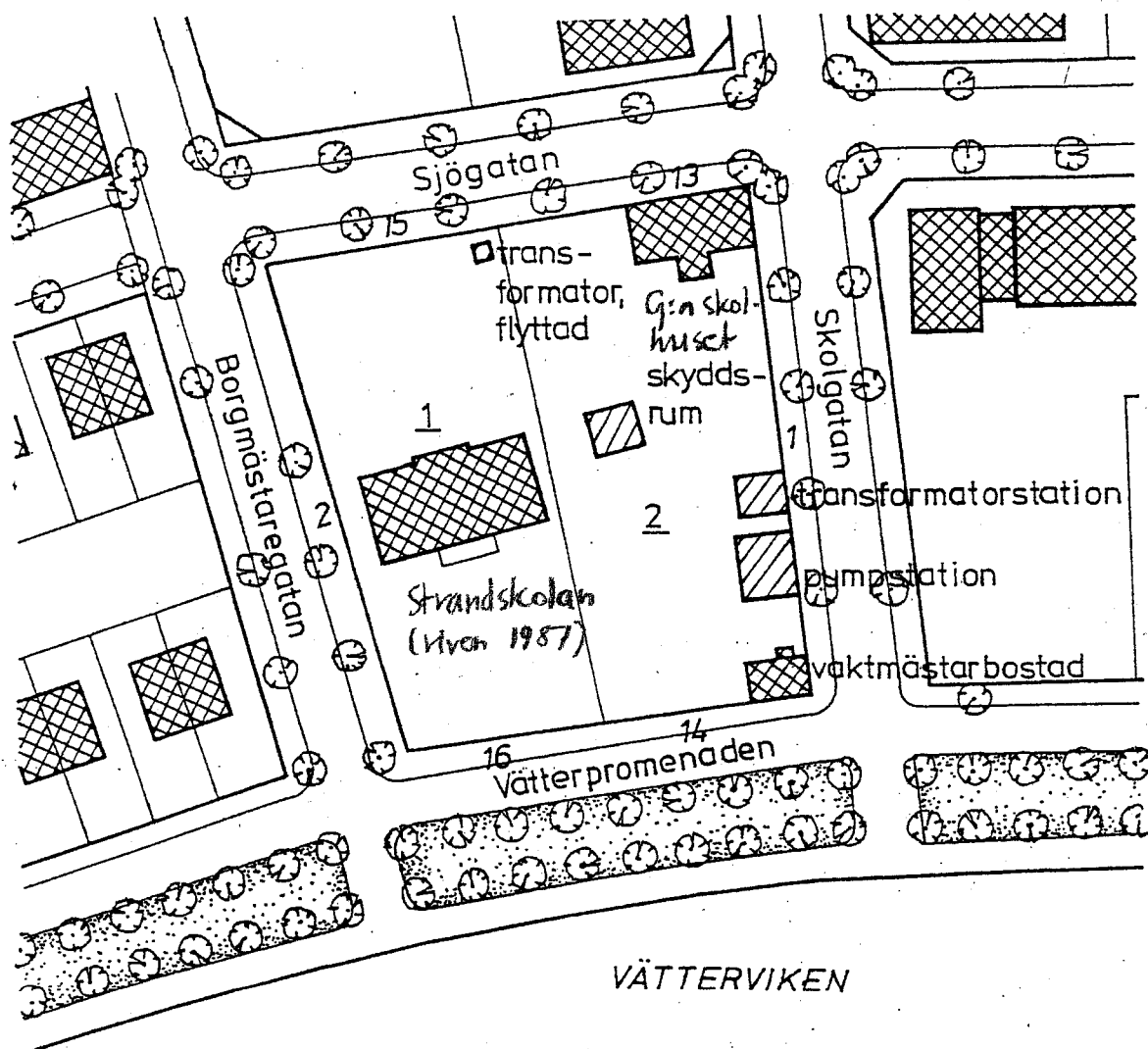
Lägenheterna är mycket vällösta med såväl vackra ljusföring som vackra rumssamband. Flertalet lägenheter har öppenhet mellan kök och vardagsrum som skapar rymd. Till öppenheten bidrar också de uppglasade fasaderna. Samtliga lägenheter har olika grad av utblickar mot Vättern. Lägenheterna har rymliga "indragna" balkonger som kan glasas in.

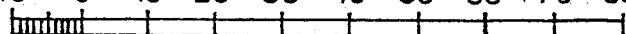
Disponering med garage i källare ger god tillgänglighet och en bra gårdsmiljö. En spännande gemensamhetslokal skapar tillsammans med övriga biutrymmen bra boendefunktioner."

Disponering med garage i källare ger god tillgänglighet och en bra gårdsmiljö. En spännande gemensamhetslokal skapar tillsammans med övriga biutrymmen bra boendefunktioner."

-  Skol- och bostadshus
 Annan byggnad
2 Tomtnummer
 15 Gatunummer

Karta över kv SOLFJÄDERN
quadraten nr 36, år 1985



Skala 1:1000
 10 0 10 20 30 40 50 60 70 80m


Motala 1990.02.04
 Manne Dahlin

I juryns utlåtande angavs vidare, att genomförande av tävlingsförslaget förutsätter viss omarbetning av byggnaden utmed Skolgatan: *Byggnaden bör läggas i liv med övrig bebyggelse utmed Vätterpromenaden och lägenhet ovanför nät- och pumpstationen bör ersättas av förrådsutrymme. Markparkeringen bör omstuderas.*

Bearbetning har skett av förslaget: Byggnaden A har flyttats in fem meter från Vätterpromenaden och kortats av motsvarande längd i norr. Det innebär att respektavståndet mot skolbyggnaden kan behållas samtidigt som byggnaden inte blir så dominerande i stadsbilden som i ursprungsförslaget. Även om byggnaden inte skjutits tillbaka fullt så långt som föreslogs i juryutlåtandet inordnas den nya bebyggelsen nu på ett tydligare sätt i den bågform som är karaktäristisk för solfjädersplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger i sluttning mot Motalaviken. De högsta marknivåerna återfinns i den norra kanten av kv Solfjädern med ca 94 meter över nollplanet, och de lägsta i den södra kanten av kvarteren med ca 89,5 meter över nollplanet. Vätterns medelvattenstånd ligger på nivån 88,7 meter över nollplanet.

I samband med byggherretävlingen för kv Solfjädern upprättades en kompletterande geoteknisk utredning, utförd av VBB VIAK i Linköping och daterad 2001-04-26. Den hänvisar delvis till tidigare undersökning av Statens geotekniska institut, daterad 1992-05-06. Enligt undersökningarna förekommer allmänt fyllning av sand med inslag av grus och i vissa fall lera i kvarterets västra del medan den i den östra hälften är koncentrerad till tidigare lägen för byggnader. Under fyllningen består den naturligt lagrade jorden av en siltig och lerig torrskorpa med inslag av sand och grus. Under torrskorpan följer jord med moränkaraktär. Den sydöstra delen av kvarteret utgörs möjligen av utfylld sjöbotten enligt äldre kartor. I södra delen av kvarteret har ett lösare jordlager påträffats, med en tjocklek av uppemot 2,5 meter. Berg har inte påvisats i något av de undersökta provställena, vilka är 4,6 - 6,0 meter djupa. Rester av rivna byggnader och fyllning kan förväntas inom hela kvarteret, liksom ledningar och kablar som tagits ur bruk.

Mätningrör för observation av grundvattennivåerna fanns 1992 på tre ställen. Grundvatten har observerats på nivåerna 2,9 meter under markytan i områdets norra del, 1,7 meter i den mellersta och 1,4 meter i den södra. Det kvarstående röret i områdets mellersta del visade år 2001 en grundvattennivå på 2,1 meter under markytan. Enligt 1992 års utredning kan omfattande skyddsåtgärder bli erforderliga vid schaktning för byggnad under gatunivån i de centrala och södra delarna av kvarteret. De befintliga byggnaderna vid Skolgatan kan bli påverkade av schaktning och stödkonstruktioner kan bli erforderliga. Risk finns för uttorkning av gatuträden vid schaktning och grundläggning. Påverkan på marken och betingelserna för befintliga byggnader och växtlighet skall studeras vidare i den fortsatta projekteringen för byggnader och gator.

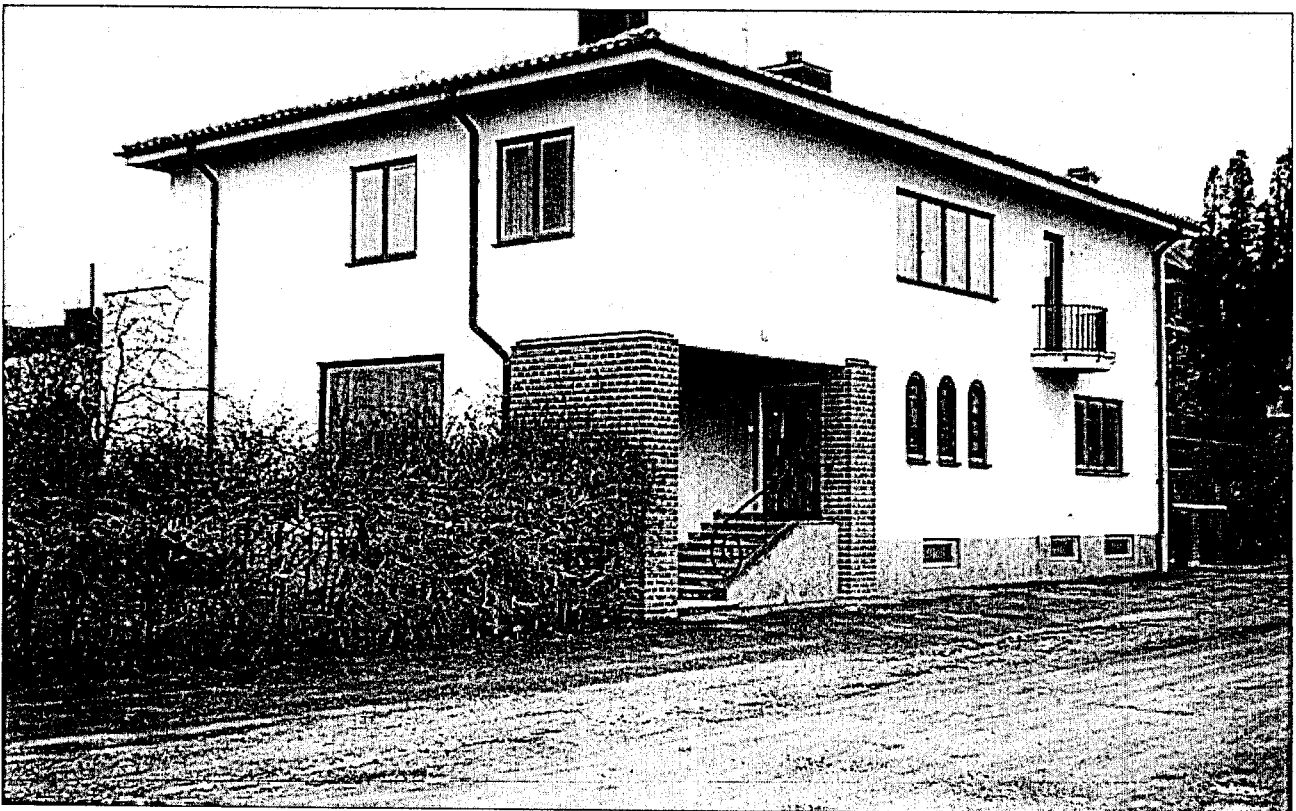
Den föreslagna bebyggelsen med fyravåningshus längst i norr och tvåvåningshus längst i söder stämmer väl med områdets naturliga förutsättningar. Med hänsyn till jordens karaktär av morän, låga vattenkvoter samt de begränsade marklutningarna (ca 1:20) föreligger ej någon skredrisk i området. Utredningen innehåller anvisningar för schaktning och grundläggning.

Enligt radonmätning, utförd av SGI och daterad 2001-04-25, utgörs området av högradonmark, vilket medför att radonsäkert utförande föreskrivs.

Den södra tredjedelen av kv Seglaren utgörs av utfyllnad på tidigare sjöbotten.



Flygbild från sydväst. Här syns parkeringen och Gamla skolhuset i kv Solfjädern, Församlingshemmet i kv Seglaren, Folkets Hus i kv Flaggan. (Foto: Alf Johansson)



Hasfjordska villan vid Urban Hjärnes väg (f.d. Medevigatan). (Foto: Manne Dahlin 1970)

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Eventuella fynd, såväl fasta som lösa, skall omgående anmälas till länsantikvarien enligt bestämmelserna i kulturminneslagen.

BEBYGGELSE

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger i anslutning till Motalas centrum med dess stora utbud av varor och tjänster. Vårdcentral finns vid Motala lasarett ca 1 km norrut. Närmaste områdescentral för äldreomsorgen, "Gamla sta'n", ligger ca 300 meter västerut.

Kv Solfjädern och Seglaren ingår i den fjärde kvartersraden i Gamla staden, nederst mot Vättern. Denna ingick inte i den ursprungliga stadsplanen för Motala från år 1823 utan stakades ut först på 1880-talet, delvis på utfylld mark i Motalaviken. Kvarteren indelades ursprungligen i vardera två tomter.

Stadsbild

Kvarteret Solfjädern ligger i gränsområdet mellan Motalas centrumkvarter i öster och den västra delen av Gamla sta'n, som är ett utpräglat bostadsområde. Bebyggelsen utgjordes här tidigare av mindre bostadshus längs de bågformiga parallellgatorna, på stora tomter, med rymliga trädgårdar och uthus längs med tomtgränserna. Tomterna avgränsades mot gatorna i mestadels med klippta häckar. Förutom bostäder fanns också verksamheter av olika slag. Det enda kvarvarande exemplet på denna bebyggelse utgörs av tomten Bonden 2 och 3, som ligger norr om kv Solfjädern. Tomterna är dock fortfarande i stor utsträckning inramade med häckar. Gatorna planterades med dubbla trädrader med popplar och andra träd med smala kronor. Trädraderna är bevarade i de nedre delarna av Gamla sta'n och bestämmer i huvudsak karaktären i gatubilden.

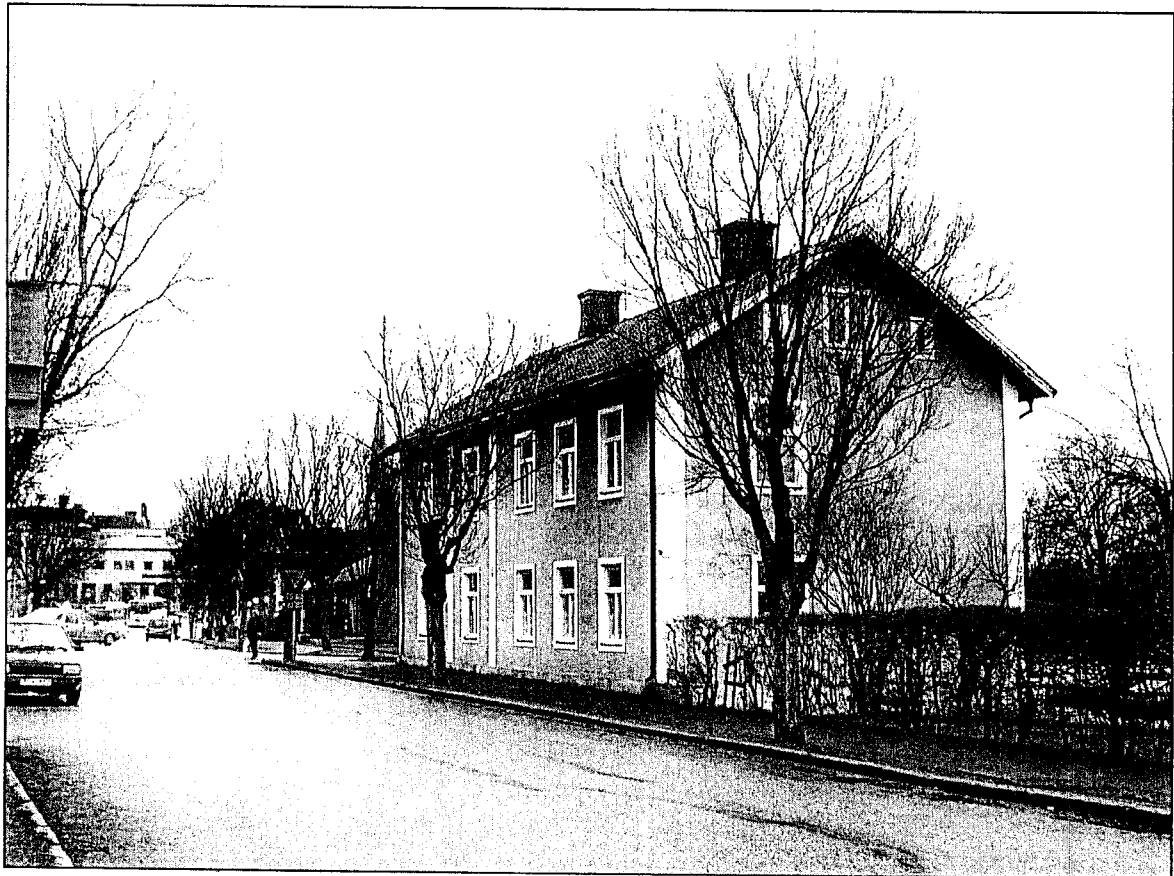
Den västra delen av Gamla sta'n har genomgått en nästan fullständig omdaning från de första åren av 1970-talet till ett stycke in på 1980-talet. Den tillkommande bebyggelsen har gestaltats i en helt ny skala. Bostadshusen i de två översta kvartersraderna mellan Drottninggatan och Bispotalagatan uppfördes som vinkelbyggnader i sju till åtta våningar. Hushöjderna trappades sedan ned mot Motalaviken, med tre till fyra våningar i kvartersraden norr om Sjögatan. I den nedersta raden bibehölls den befintliga bebyggelsen med stora villor i två våningar, väster om Skolgatan. Komplettering och förtätning skedde efterhand i de två nedersta kvartersraderna med radhus i två våningar, men till stor del har det fristående byggnadssättet behållits.

I kvarteren öster om Skolgatan har nya institutionsbyggnader uppförts, nämligen Folkets hus och Motala församlingshem. Byggnaderna har med hjälp av terrängen till viss del anpassats till den lägre bebyggelsen närmast vattnet. Församlingshemmets tomt inrymmer parkering närmast kv Solfjädern.

Kv Solfjädern, tidigare kallat kvadraten nr XXXVI, blev tidigt använd som skoltomt. Det första skolhuset inom dåvarande Motala köping byggdes år 1864 i hörnet av Sjögatan och Skolgatan och står ännu kvar, senare dock ombyggt till bostäder. Vid sekelskiftet byggdes Strandskolan i västra delen av kvarteret och användes för grundskolans låg- och mellanstadium till dess den revs år 1987. I samband därmed revs också en f. d. vaktmästarebostad i hörnet av Vätterpromenaden och Skolgatan. Den avröjda ytan används nu till allmän parkering med ca 110 platser. Förutom det tidigare nämnda gamla skolhuset står inom tomten också ett garage. Skolhuset har blivit ombyggt i flera omgångar och har ett visst lokalhistoriskt intresse. Byggherren har valt att bevara byggnaden, medan garaget avses rivas. Intill Skolgatan står en transformatorstation och en avloppspumpstation. Anläggningarna bedöms vara för kostsamma att flytta eller att byggas in och avses därför ligga kvar. Kvarteret inramas av tuktade häckar. I anslutning till det gamla skolhuset finns en fruktträdgård, som upptar den östra delen av kvarteret. Söder därom har kommunen en återvinningsstation. Redan 1992 fanns ett förslag till detaljplan, som grundade sig på ett



Motala församlingshem vid Sjögatan (kv Seglaren). (Foto: T. Nyström)



Gamla skolhuset från väster. Häckar är vanliga som tomthägnad i Gamla sta'n. (Foto: T Nyström)

projekt för bostäder med viss service, med Riksbyggen och Bostadsstiftelsen Platen som byggherrar. Projektet skrinlades och detaljplanen fördes aldrig till antagande.

Kv Seglaren, tidigare kvadraten nr XXXVII, var ursprungligen delat i två tomter. Den sydöstra tomten, Seglaren 4, inrymmer "Hasfjordska villan", ritad av stadsarkitekt Åke Nettelbladt 1937. Denna är uppförd i två våningar och i funktionalistisk stil med representativ utformning med putsade fasader med inslag av tegel och flackt tak med röda tegelpannor. Byggnaden används numera för vårdlokaler, tidigare i landstingets regi. De nedre delarna av kvarteret används för parkering. Inom Seglaren 4 finns dessutom en allmän parkering med ca 10 platser som dock inte ingår i planområdet.

Ny bebyggelse

Kv Solfjädern

Detaljplanen bygger på det vinnande tävlingsförslaget från hösten 2001 med Bostadsstiftelsen Platen som byggherre. Sammanlagt rymmer kvarteret ca femtio lägenheter med parkeringsgarage och andra bostadskomplement. Detta innebär att kvarteret får en väsentligt högre exploateringsgrad än bebyggelsen i angränsande kvarter i väster.

Bebyggelsen är grupperad med fem fristående byggnadskroppar med flacka tak, varav fyra är placerade i två parallella rader med front mot Sjögatan. Byggnadskropparna är trappade så att fasaderna mot Sjögatan har fyra våningar, (hus D och E) och fasaderna mot Vätterpromenaden har två våningar (hus B och C). Trapphusen skjuter upp ovanför de flacka taken. De översta våningarna är indragna med terrasser. Hörnen i söderläge är indragna med rymliga balkonger. Fasaderna är utformade med stark skivverkan och stora fönsteröppningar.

Den femte byggnaden, hus A mot Skolgatan, har en speciell utformning genom att den är upplyft på pelare och överbryggar de befintliga tekniska byggnaderna. Byggnaden omfattar därigenom tre våningar där bottenvåningen innefattar transformatorstationen och pumpstationen samt trapphus och förråd. Delen söder om pumpstationen är i princip helt öppen för genomsikt och passage. Byggnaden har en något framskjuten placering i stadsbilden genom att den överkragande delen avslutas fem meter från kvartersgränsen mot Vätterpromenaden. Överst placeras en glasad vindsvåning för gemensamhetslokaler. Inga bostadslägenheter får anordnas i direkt anslutning till de tekniska byggnaderna i andra våningsplanet. Byggnaden avses få en mörkare färgsättning än husen B – E.

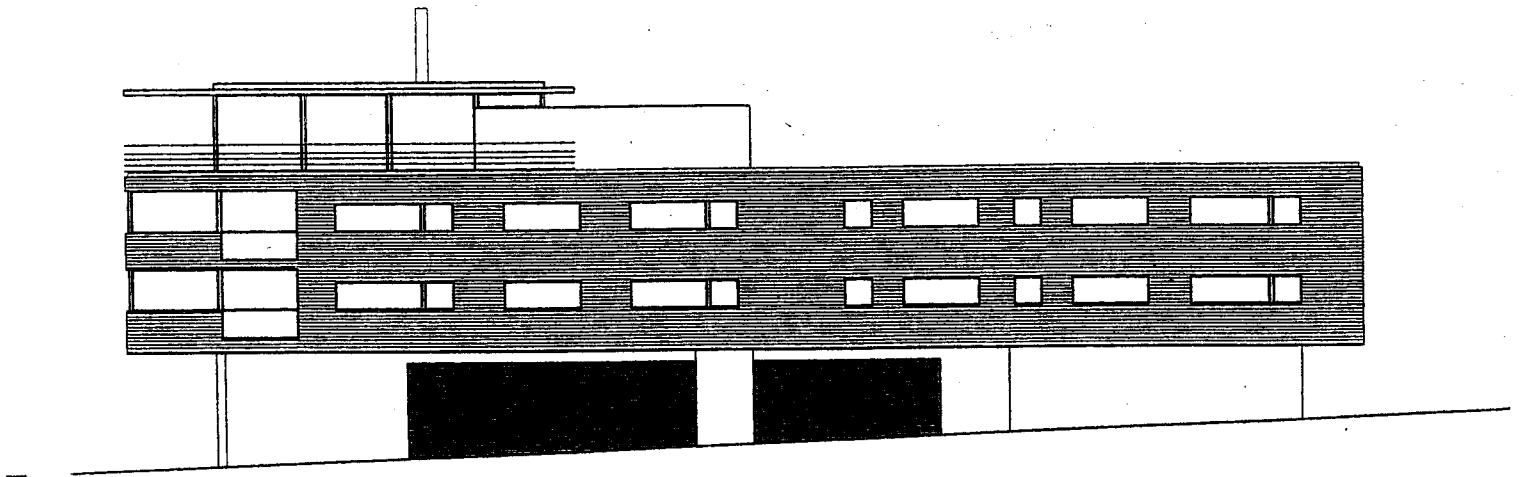
Detaljplanen anger bestämmelser om utformning och utvändiga material för den nya bebyggelsen med hänsyn till stadsbilden och den värdefulla miljön vid Motalaviken. Putsade fasader föreskrivs. De tekniska byggnaderna skall i görligaste mån anpassas till den nya bebyggelsen. Källare bör inte grundläggas på lägre höjd än +89 meter över nollplanet med hänsyn till Vättern.

Del av kv Seglaren

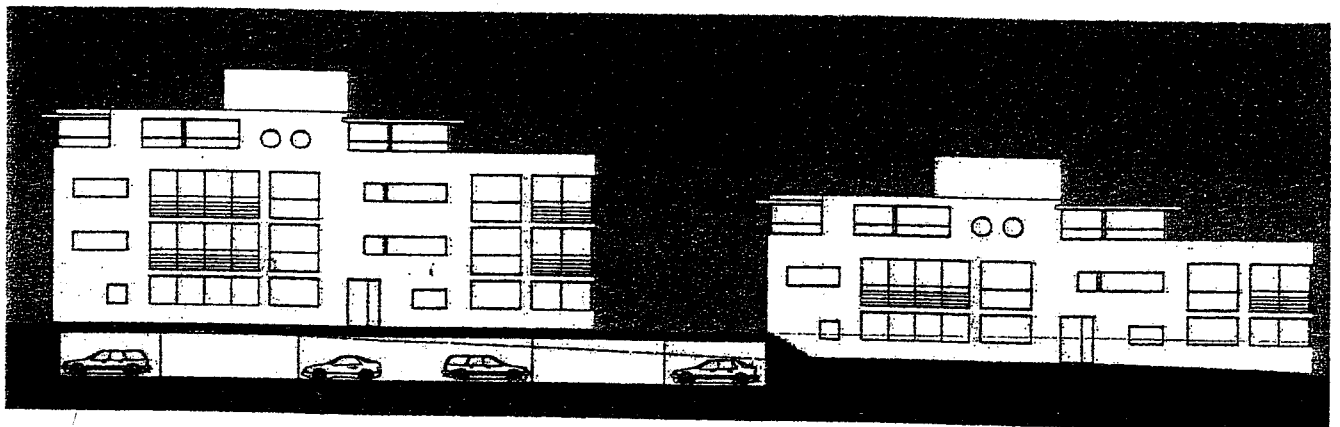
Pågående markanvändning inryms i angivet användningssätt, centrumändamål, som innefattar all sådan verksamhet som bör ligga centralt och vara lätt att nå för många människor. I ändamålet "centrum" ingår butiker, service, kontor, föreningslokaler med mera. Planbestämmelserna inrymmer även bostäder.

Friytor

Kvarterens läge och den höga exploateringen ställer stora anspråk på den obebyggda tomtmarken för att tillgodose behovet av vistelseytor för de boende. Det är av stor vikt att utformningen anpassas till terrängen så att friytorna även kan nyttjas av personer med nedsatt rörlighet.



*Fasad hus A, mot Skolgatan. Pumpstationen och transformatorbyggnaden i markplanet.
(Bild: Falk Arkitekter AB)*



*Sektion genom gården mellan hus D och C. Parkeringsgarage i källarplanet.
(Bild: Falk Arkitekter AB).*

En del av de befintliga träden i kv Solfjädern bedöms kunna finnas kvar i den nya bebyggelsen. Gatuplanteringen med träd skall behållas. Vilka åtgärder som kan bli aktuella för de nu befintliga träden är en övergripande fråga i den pågående centrumplaneringen. Kvarteret skall avgränsas med häckar mot omgivande gator där så är möjligt med hänsyn till utfarter och gångentréer. Den nordvästra delen kommer att utformas med plantering på betongdäck medan övriga delar avses få en öppen parkkaraktär.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Skolgatan fungerar som uppsamlingsgata för angöringstrafiken till Motala centrum. Övriga omgivande gator, Sjögatan, Nedre Borgmästaregatan och Vätterpromenaden, används huvudsakligen för lokal fordonstrafik. Landsbygdsbussarna passerar via Sjögatan och Skolgatan. Närmaste hållplats för de lokala busslinjerna är bussterminalen vid Stora torget och vid Skolgatan. Huvudstråk för gång- och cykeltrafik följer Sjögatan och Vätterpromenaden.

Angöring och parkering

Infarten till kv Solfjädern kommer i första hand att ske från Nedre Borgmästaregatan. En mindre infart kommer att anordnas mot Skolgatan. Kv Seglaren angörs från Skolgatan och Urban Hjärnes väg.

Parkeringsbehovet för de nya bostäderna har beräknats enligt parkeringsnormen för Motala centrum till 0,8 bilplatser per lägenhet som innehåller högst 2 1/2 rum och kök, respektive 1,0 bilplatser för större lägenheter. Därutöver skall platser anordnas för personal och besökare, om lokaler för externt nyttjande tillkommer. Hela bilplatsbehovet skall tillgodoses inom kvarteret. Huvuddelen av parkeringen avses rymmas i källargarage (34 platser) med infart från Nedre Borgmästaregatan.

Störningar

Den nya bebyggelsen i kv Solfjädern bedöms inte ge upphov till några störningar för omgivningen. De båda teknikbyggnaderna i kvarteret medför krav på särskilda åtgärder för att de nya bostäderna skall vara tillfredsställande från hälso- och säkerhetssynpunkt. Detta har ingått som en förutsättning i byggherretävlingen, där bl. a. en särskild "PM Miljöstyrning" har tagits fram.

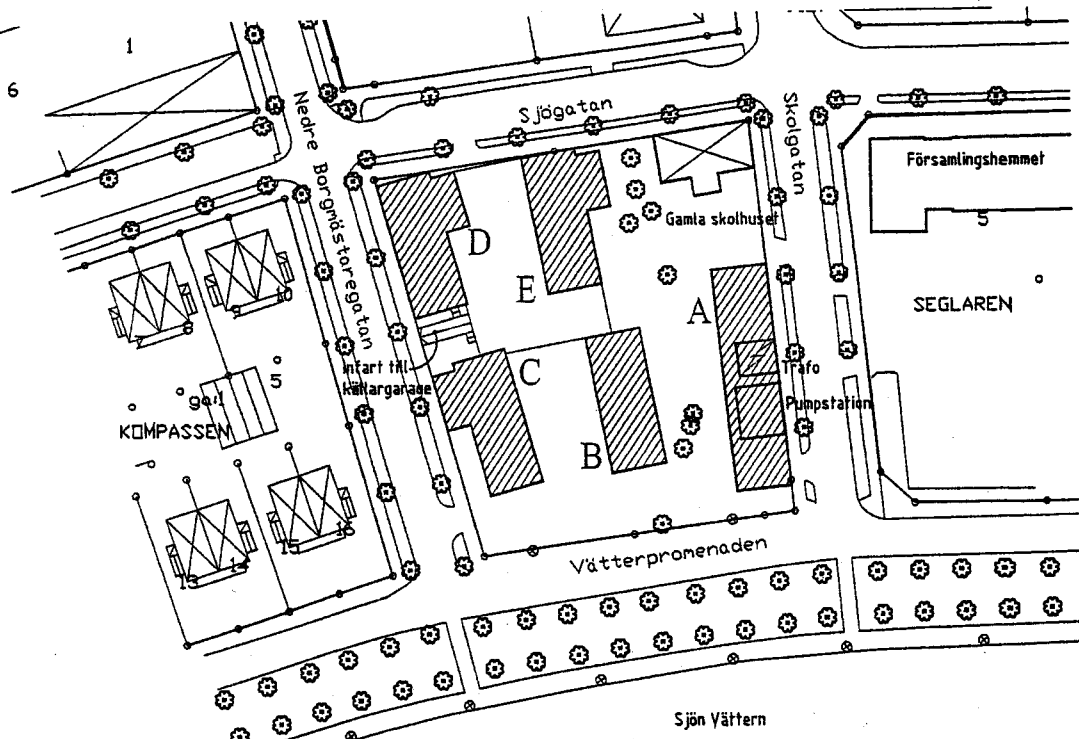
Vissa luktproblem kan förekomma vid avloppspumpstationen vid Skolgatan. Problemen kan till sin huvuddel lösas genom tekniska åtgärder. Idag avluftas stationen genom en tom belysningsstolpe. Genom den planerade överbyggnaden kan en ventilationskanal dras upp ovan den nya bebyggelsens taknivå. I kombination med filtrering av frånluften bedöms risken för besvärande lukt för omgivningen minimeras.

Byggherren har i sitt tävlingsförslag angett att elektromagnetiska fält i färdig bostad inte skall överstiga 0,2 mikrottesla. Tävlingsförslaget redovisar bostadslägenhet direkt ovanför transformatorstationen. Kommunen har inte ansett detta lämpligt och förslaget har omarbetats som underlag för detaljplanen. Som förtydligande har även en planbestämmelse införts med motsvarande innebörd. Behovet av tekniska åtgärder för att reducera elektromagnetiska fält och andra eventuella hälso- eller säkerhetsrisker, liksom tillgängligheten för transformatorbyte m.m., skall utredas i den fortsatta projekteringen i samråd med Vattenfall Östnät.

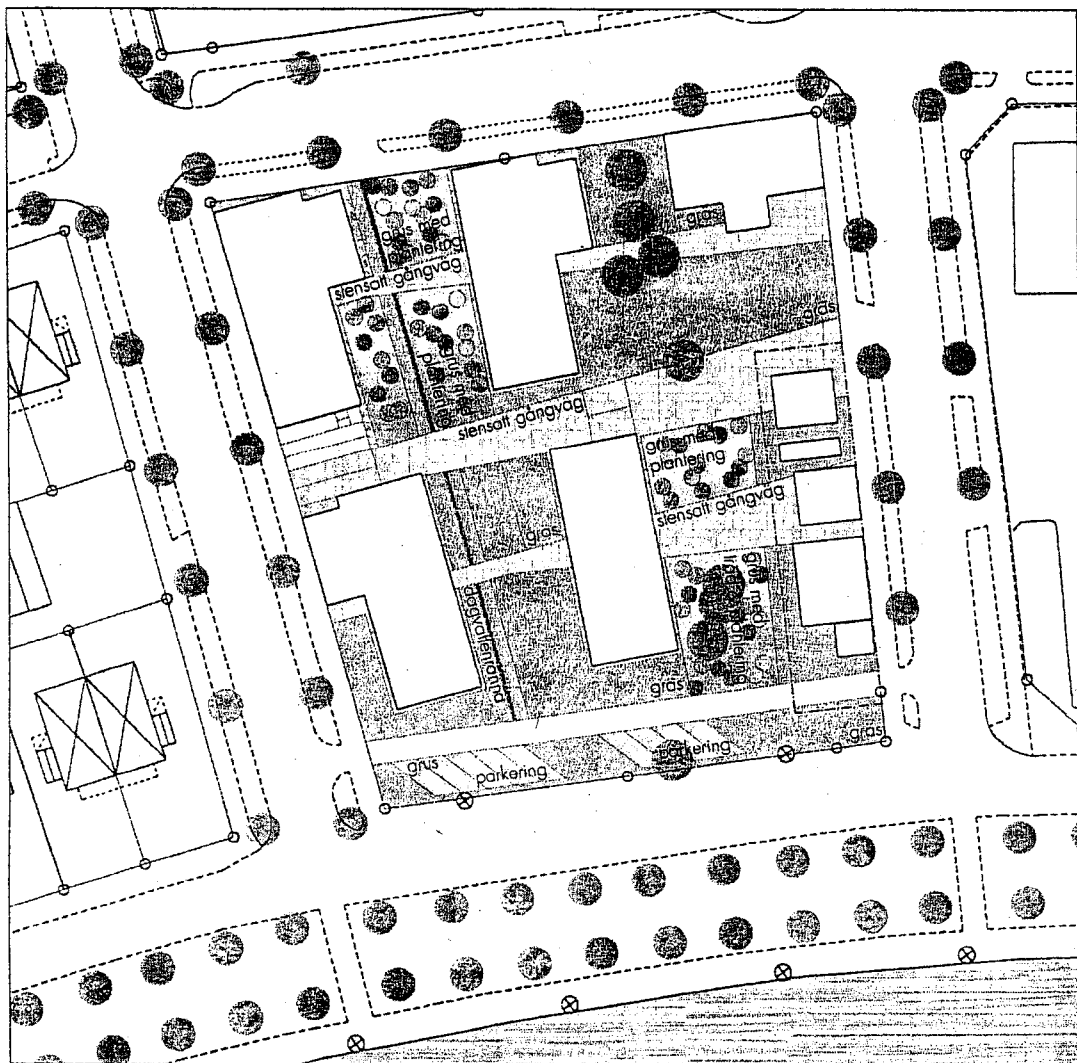
TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Anslutning av den nya bebyggelsen till kommunens ledningsnät kommer att ske från omgivande gator. I södra kanten av kv Solfjädern ligger en vattenledning som bör flyttas.



Kv Solfjädern. Situationsplan.



Kv Solfjädern. Utformning av tomtmarken. (Bild: Falk Arkitekter AB)

Avloppspumpstationen vid Skolgatan behandlas under rubrikerna "Befintliga förhållanden", "Ny bebyggelse" och "Störningar".

Planbestämmelserna föreskriver att takvatten skall avledas ovan mark samt att dagvatten skall så långt möjligt infiltreras, perkolas och fördröjas inom tomtmark.

Värme

Den nya bebyggelsen planeras för anslutning till kommunens fjärrvärmenät. Uppvärmningen skall därför ske med vattenburna system.

El

Den nya bebyggelsen förutsättes kunna försörjas från befintlig transformatorstation. Denna behandlas vidare under rubrikerna "Befintliga förhållanden", "Ny bebyggelse" och "Störningar".

Avfall

Soprum och köksinredningar skall planeras för sortering av avfallet. Hämtning sker genom kommunens försorg.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

De administrativa frågorna utreds närmare i genomförandebeskrivningen. Genomförandetiden anges till fem år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft då planens utformning helt följer det nu aktuella förslaget till ny bebyggelse.

Lovplikt

Med hänsyn till det centrala läget i Motala och den värdefulla bebyggelsemiljön gäller den generella lovplikten enligt plan- och bygglagen.

Revidering:

Planförslaget har efter utställningen kompletterats med en bestämmelse om att bostadslägenheter ej får anordnas i direkt anslutning till transformatorstationen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planens innehåll har arbetats fram av stadsbyggnadsenheten med Tomas Nyström (handläggare) och Barbro Eklund i samråd med byggherren och deras konsult samt i samarbete med tjänstemän från berörda kommunala kontor.

Kontaktpersoner :

Ingvar Arvidsson, lantmäterienheten

Lennart Björck, projekteringsenheten

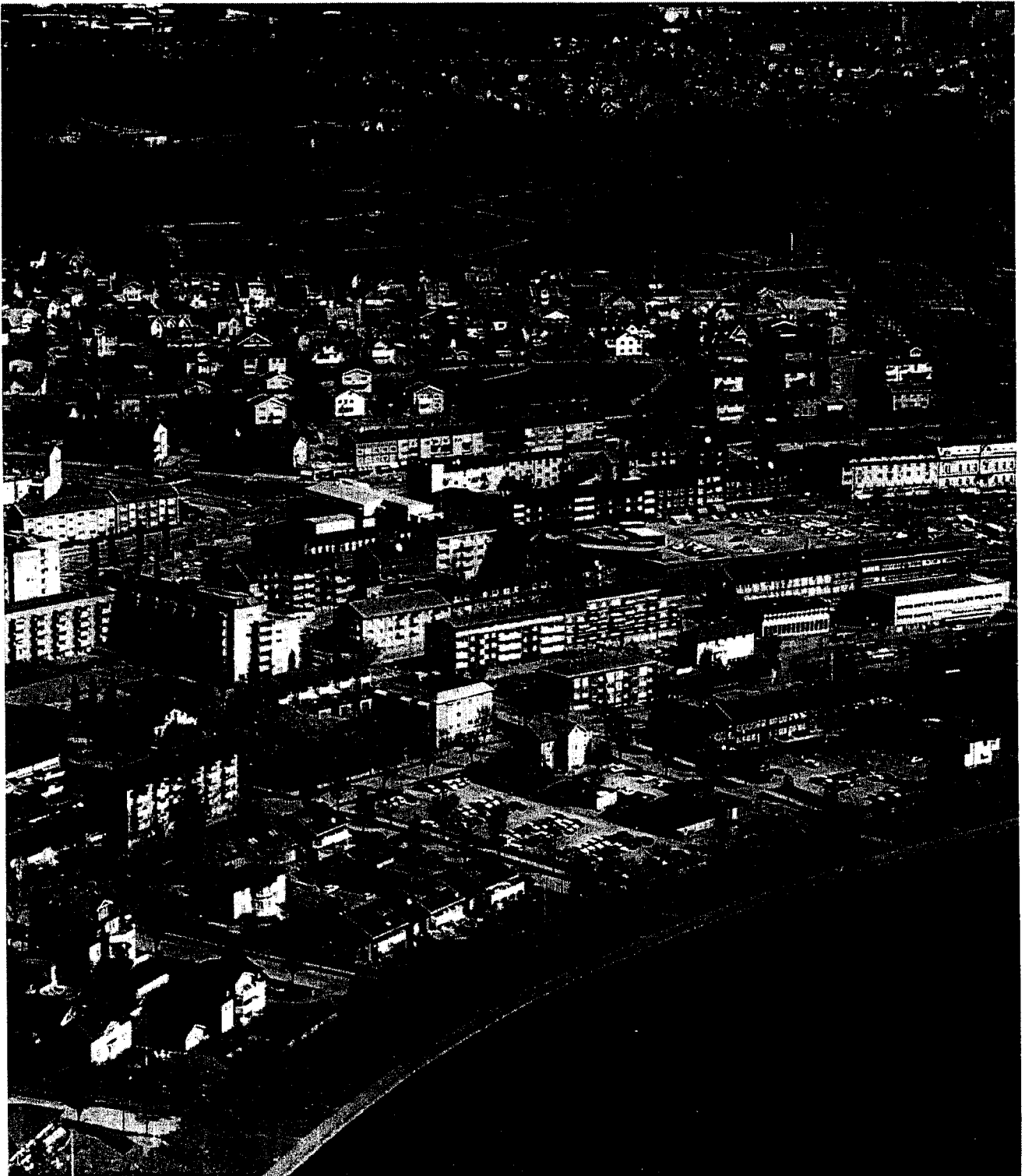
Ann-Marie Ekvall, miljö- och hälsoskyddsenheten

Olle Ericsson, tekniska kontoret

Rolf Persson, kommunledningskontoret



Tomas Nyström
planarkitekt



Flygbild över centrala Motala. Kv Solfjädern med den nuvarande parkeringen och Gamla skolhuset syns i förgrunden. (Foto: Alf Johansson)

Detaljplan för KV SOLFJÄDERN OCH DEL AV KV SEGLAREN, Gamla sta'n, Motala, Motala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt förutsättningen att byggstart skall kunna ske under 2002. Planarbetet bedrivs enligt nedanstående preliminära tidplan:

2002

24 januari	Beslut om samråd i plan- och miljönämnden (PMN)
20 februari – 25 mars	Samråd
27 februari	Allmänt samrådsmöte
18 april	Beslut om utställning (PMN)
6 maj – 3 juni	Utställning
20 juni	Beslut om antagande (PMN)
ca 20 juli	Planen kan vinna laga kraft

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna respektive byggherren för kv Solfjädern, Bostadsstiftelsen Platen, ansvarar för byggnadsåtgärder på kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmänna gator och ledningar samt för tillhörande tekniska anläggningar, inklusive avloppspumpstationen. Vattenfall Vätternät AB ansvarar för transformatorstationen. Exploatören ansvarar för att byggnadsarbeten och andra åtgärder intill avloppspumpstationen, transformatorstationen och andra befintliga byggnader inte påverkar dessa, enligt bestämmelserna i Jordabalken m.m.

Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och Bostadsstiftelsen Platen. Detta skall reglera villkoren för överlåtelse av exploateringsfastigheten till byggherren. Vidare skall exploateringsavtalet reglera byggplats och kontroll, gatukostnad och ersättningar, fastighetsbildning och anvisningsrätt, parkering och energi, evakuering och rivning, bevarande av gatuträd, dagvattenhantering, åtgärder för att säkra tillgänglighet, hälsa och säkerhet beträffande avloppspumpstationen, viten, m.m. Exploateringsavtalet skall godkännas av kommunstyrelsen, vilket bör ske i samband med att detaljplanen antages. Avtal skall även upprättas med Vattenfall Vätternät AB beträffande åtgärder för att säkra tillgänglighet, hälsa och säkerhet på transformatorstationen.

FASTIGHETSBILDNINGSPRÅGOR

Fastighetsindelning

Kvarteret Solfjädern är indelat i två fastigheter, Solfjädern 1 och 2, som utgör ett exploateringsområde. Dessa skall sammanläggas till en fastighet. Ny fastighet skall bildas för Hasfjordska villan med tillhörande tomt inom kv Seglaren 4.

Fastighetsplan

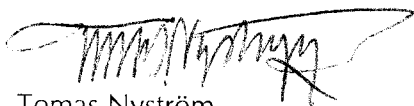
Tomtindelningar gäller för kv Solfjädern, fastställd 1917-12-13, respektive berörd del av kv Seglaren , fastställd 1937-04-14. Dessa skall upphävas vid antagandet av detaljplanen. Fastighetsplan torde ej erfordras.

Servitut

Avloppspumpstationen och nätstationen samt tillgängligheten till dessa byggnader och tillhörande ledningar skall säkras genom servitut.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsbyggnadsenheten med Tomas Nyström som handläggare och i samarbete med tjänstemän från berörda kommunala kontor.



Tomas Nyström
planarkitekt