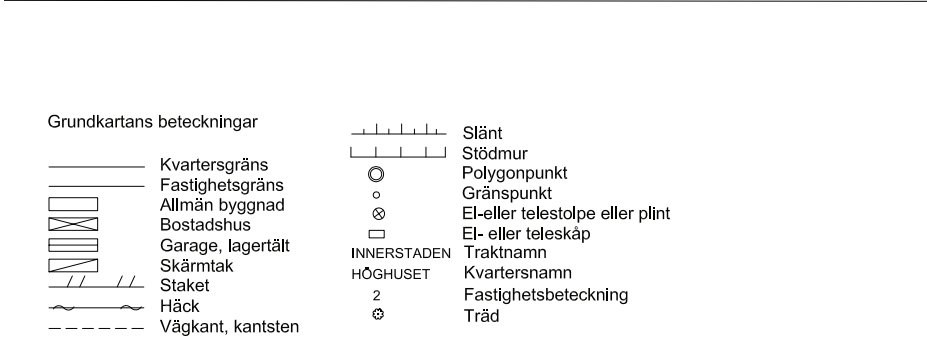
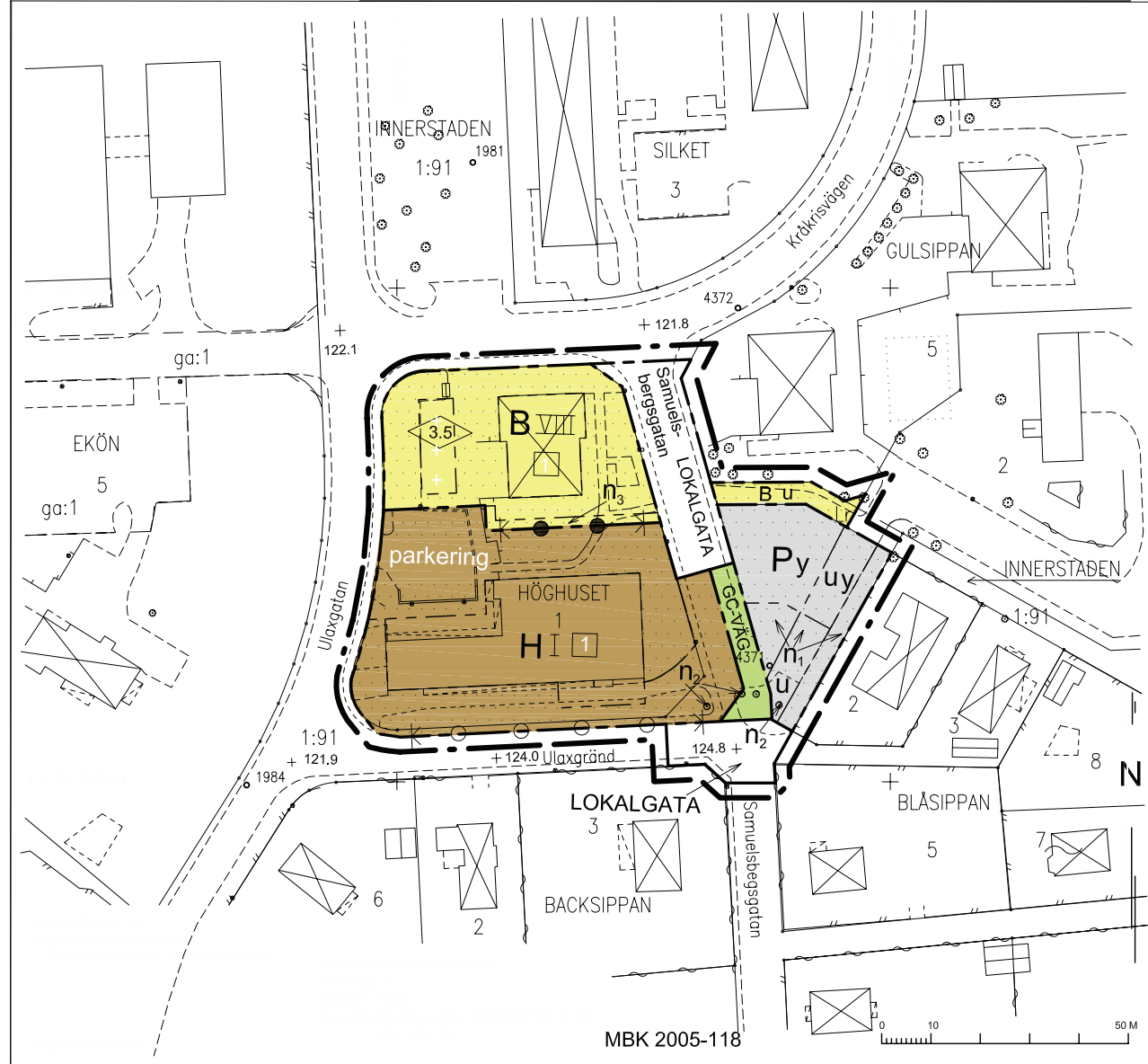
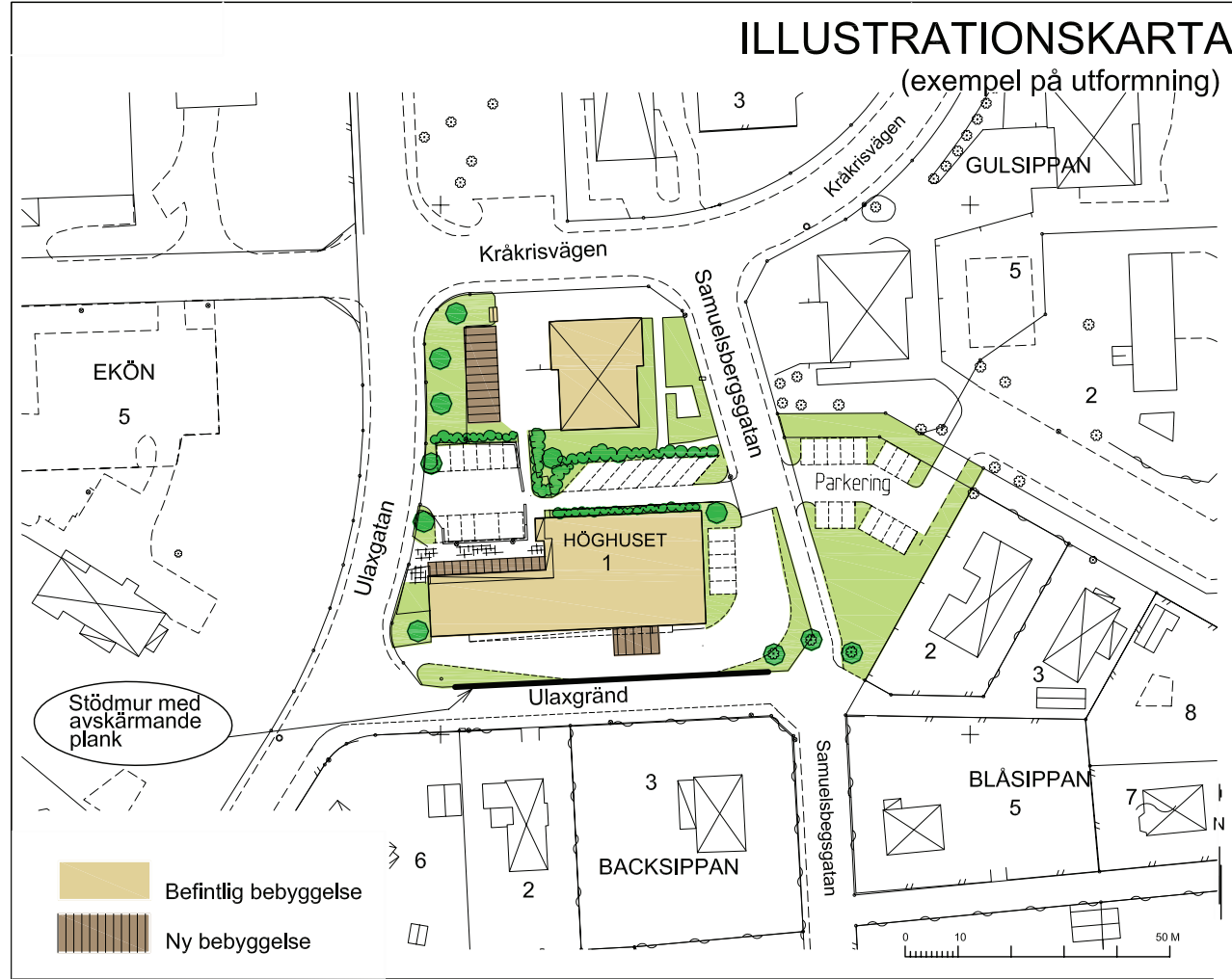




Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränslinje belägen 3 meter utanför planområdet

Användningsgräns

Egenskapsgräns

LOKALGATA Lokaltrafik

GC-VÄG Gång- och cykelväg

B Bostäder med souterrängvåning

H Handel

P Parkering

+ 0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

Användningsområdet får avstyckas till en fastighet

Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader (uthus och garage)

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet

parkering

1 Parkeringsplats skall anordnas

2 Gräsbesädd eller planterad yta som ej får användas för parkering

3 Trädet får inte fällas

Insynsskyddande plantering skall finnas

Ett tätt plank med höjden 1.0 meter och med ståndare minst 1.80 meter samt överliggare skall finnas, för att undvika besvärande buller och ljus från parkeringen (se planbeskrivningen)

Stödmur med avskärmande plank. Plankets höjd skall lägst vara 1.10 m över Ullaxgränd.

Högsta byggnadshöjd i meter

Högsta antal våningar

Radonsäkrat byggande skall utföras

Dagvatten skall, så långt möjligt, omhändertas lokalt

Till planen hör:		Miljökonsekvensbeskrivning	
Planprogram	Fastighetsförteckning X	Illustrationskarta X	Utlåtande X
Planbeskrivning X	Genomförandebeskrivning X	Samrådsredogörelse X	

Detaljplan för	Antagandehandling
KV HÖGHUSET M.M. Inom Ekön i Motala kommun	
Upprättad 11 oktober 2005	Reviderad
BARBRO EKLUND STADSBYGGNADSCHEF	
WSP Samhållsbyggnad Box 13052 600 13 Norrköping Tel: 011-13 95 30	
GUNNI JÜRIADO PLANARKITEKT	
PLANSKALA 0 10 50 M	
Rådd av BIRGITTA JOHANSSON	

Handlingarna består av:

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

Detaljplan för KVARTERET HÖGHUSET M.M. inom Ekön i Motala kommun



MOTALA KOMMUN

Kommunledningskontoret/ Stadsbyggnad

Handläggare:

Barbro Eklund, Stadsbyggnadschef

0141-22 51 75

PMN-beslut om samråd 2005-04-21

PMN-beslut om utställning 2005-10-20

PMN-beslut om antagande 2006-01-26

Laga kraft

2006-02-22

**Detaljplan för
KVARTERET HÖGHUSET M.M.
INOM EKÖN
i Motala Kommun**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av:

- * Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser och illustration i skala 1:1000
- * Planbeskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Samrådsredogörelse
- * Utlåtande (efter utställning)

Detaljplanen handläggs med ”normalt planförfarande”.

Planens syfte och huvuddrag

Bostadsstiftelsen Platen äger fastigheten kv Höghuset 1, Ekön som inrymmer ett bostadshus i åtta våningar med souterräng och en friliggande affärsbyggnad i ett våningsplan. Gällande detaljplan från 1966 anger att kvarteret i sin helhet får användas för bostadsändamål. Den nya detaljplanen skall säkerställa ändamålet handel och möjliggöra en förändrad fastighetsindelning. Viss utökad byggrätt ges för att i första hand kunna anordna ett bättre varuintag mot Ullaxgränd och en bättre trafikföring för varutransporter till och från kvarteret Höghuset. En efter trafikanämndsbeslut utförd avstängning av Samuelsbergsgatan för genomfartstrafik be-
fästs och den stängda delen av gatan ges ändrad utformning.

Befintlig allmän parkering öster om Samuelsbergsgatan iordningställs och överförs till Bostadsstiftelsen Platen.

Planens förenlighet med 3, och 5 kapitlet i Miljöbalken(MB)

Miljöbalken 3. Innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Inga sådana värden som ska skyddas enligt bestämmelserna finns inom planområdet.

Kapitel 5 i miljöbalken innehåller bestämmelser om miljökvalitetsnormer, bland annat för luft, som skall iakttas vid planläggning. Trafiksituationen i området torde inte medföra luftproblem.

Slutsats: Detaljplanen är förenlig med miljöbalkens hushållningsbestämmelser. Detaljplanen medför inte att gällande miljökvalitetsnorm för luft överskrids.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger inom stadsdelen Ekön cirka en kilometer från Motala centrum och omfattar kvarteret Höghuset och del av kvarteret Gulsippan samt allmän platsmark öster om kvarteret Höghuset.

Området avgränsas av Ulagatan i väster, Kråkrisvägen i norr, fastigheterna Gulsippan 2 (kyrktomten), Gulsippan 5 (flerbostadshus) och kvarteret Blåsippan (villabebyggelse) i öster samt Ulaggränd i söder.

Areal

Området är cirka 0,65 ha stort.

Markägförhållanden

Bostadsstiftelsen Platen äger centrumfastigheten Höghuset 1 och fastigheten Gulsippan 5 som berörs av förslaget. Fastigheten Gulsippan 2 äger Syrisk-Ortodoxa Maria kyrkan. Övrig mark inom planområdet ägs av Motala kommun. Fastigheterna Blåsippan 2 och 3 utanför planområdet ägs av privata markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Motala kommun, delen Motala stad antagen 1994, gäller för området. Detaljplanen är förenlig med denna. Som ett led i framtagandet av en ny kommunomfattande översiktsplan har kommunfullmäktige 2004 antagit en handelspolicy för Motala stad. Här anges bl. a. att dagligvaror i första hand bör lokaliseras till stadsdelscentra eller deras närhet. Detaljplanen har alltså ett direkt stöd i denna inriktning som nu arbetas in i översiktsplanen.

Detaljplaner

För planområdet gäller följande detaljplaner med stadsbyggnadsenhetens arkivnummer:

Detaljplan 107, fastställd 1966-09-16 och med planbestämmelser fastställda den 24 maj 1957, gäller för kvarteret Höghuset.

Detaljplan 68, fastställd 24 maj 1957, gäller för Samuelsbergsgatan och Kråkrisvägen.

Detaljplan 114, fastställd den 30 december 1965, gäller för Ulaggränd och Ulagatan.

Detaljplan 509, med laga kraft den 6 maj 1998, gäller för parkeringen i kvarteret Gulsippan. Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen har vunnit laga kraft, dvs. den slutar 2008-05-06.

Program för planområdet

Detaljplanen är inte av den betydelsen att något särskilt program har upprättats.

Kommunala beslut i övrigt

Plan- och miljönämnden beslutade om upprättande av ny detaljplan för kvarteret Höghuset 1, Ekön, den 21 april 2005.

Miljökonsekvensbeskrivning

En MKB-checklista har använts för att undersöka detaljplanens miljökonsekvenser i syfte att bedöma behovet av en fullständig miljökonsekvensbeskrivning. Bedömningen ligger som bilaga till planbeskrivningen, sist i dokumentet. Utifrån genomgången av MKB-checklistan kan konstateras att planen inte medför betydande påverkan på hälsan, miljön eller hushållningen med naturresurser.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar:

Marken inom kvarteret Höghuset består av hårdgjorda parkeringsytor och gräsytor med viss träd- och buskvegetation utan särskilda naturvärden. Öster om kvarteret dominerar asfaltytorna. Samuelsbergsgatan är trots ändrad funktion kvar i sin fulla bredd och åtskiljs från parkeringsområdet endast av kantstensmarkering. Avstängningen av gatan markeras av en gräsyta med planterade träd. Gräsytan fortsätter som en skyddszon utmed fastighetsgränsen i kvarteret Blåsippan.

Förändringar:

Varutransporterna till lastbryggan kräver en genomgående transportväg parallellt med Ulaggränd inom kvarteret Höghuset. Åtgärden föreslås för att höja trafiksäkerheten i området, eftersom skolbarn rör sig till och från Vätternskolan under dagtid. Parkeringsytan vid butiksbyggnadens norra sida avses omdisponeras och utökas med utfart även mot Samuelsbergsgatan för att möjliggöra ytterligare parkering. De föreslagna parkeringsplatserna norr om butiksbyggnaden avskärmas mot bostäderna med buskar och plank. Detaljplanen har en särskild planbestämelse som anger detta. Mot Samuelsbergsgatan kan ytterligare parkering anläggas (se illustrationen). På butiksbyggnadens södra sida, mot Ulaggränd, föreskriver detaljplanen ett plank som insynsskydd mot varuintag.

En utvidgning av kvarteret Höghuset föreslås över Samuelsbergsgatan. En separat gång- och cykelväg byggs ut mellan den norra och södra delen av gatan och resterande del tillförs handelstomten. På så sätt kan transporter till och från butikerna tydligare skiljas från den allmänna gång- och cykeltrafiken.

Befintlig allmän parkering, som redan i den ursprungliga detaljplanen var tänkt att överlåtas till Bostadsstiftelsen Platen föreslås nu rustas upp med ny beläggning och grönytor och därefter överlåtas. Tre träd får bevarandebestämmelser, **n**₂.

Geotekniska förhållanden

Området ligger i kuperad terräng. Ny- och ombyggnader kan eventuellt komma att kräva en geoteknisk utredning så att bästa grundläggningssätt används.

Förorenad mark

Risken för förorenad mark är inte stor, men om det finns misstanke om förorenad mark ska miljö- och hälsoskyddskontoret kontaktas för att bestämma lämpliga åtgärder.

Radon

Detaljplanen tillförs bestämmelse som lyder: "Radonsäkrat byggande skall utföras."

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Om fornlämningar påträffas i området skall arbetet genast avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsens kulturmiljöenhet, som meddelar lämpliga åtgärder.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Förutsättningar:

Gällande detaljplan från 1966 anger att kvarteret Höghuset i sin helhet får användas för bostadsändamål. Kvarteret är bebyggt med ett bostadshus i åtta våningar samt ett souterrängplan. Detaljplanen medger åtta våningars bygg rätt för bostadshuset. Byggnaden fick bygglov beviljat i augusti 1959.



Befintligt bostadshus. Vy från Ulaxgatan.

I den södra delen av kvarteret finns en friliggande byggnad i en våning innehållande butikslokaler. I nuläget inryms en mattaffär, en kiosk och en pizzeria i byggnaden. Byggnaden håller också på att byggas om för en dagligvaruhandel. I gällande detaljplan omfattas butiksbyggnaden av bestämmelsen bostadsändamål samt "överbyggd gård eller annan terrassbyggnad".

Förändringar:

B, Bostäder (planbestämmelse)

Planbestämmelsen **B** innebär att området får vara bebyggt med bostäder. Gällande detaljplan för kvarteret Höghuset medger åtta våningar. Tillåtet våningsantal förändras inte i framlagd detaljplan men tillägget att souterrängvåning medges införs.

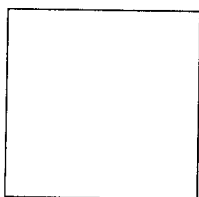
Den norra delen av kvarteret Höghuset innehåller ett bostadshus i åtta våningar. Mot söder har en nionde våning byggts ut i souterrängplan. Området intill bostadshuset tillförs en bygg rätt. Denna ger fastigheten möjligheter att bygga en komplementbyggnad parallellt med Ulagsgatan i anslutning till bostadshuset.

Tillfarten till Mariakyrkan, Gulsippan 2, skall enligt gällande detaljplan ske inom egen fastighet via ett "skaft" ut mot Samuelsbergsgatan. Fastigheten är bildad enligt planen men utfarten ej iordningställd. Nu föreslås istället tillfart via parkeringsområdet och därmed kan "skaftet" dvs en mindre del av fastigheten Gulsippan 2 överföras till intilliggande bostadsfastighet.

H, HANDEL (planbestämmelse)

Planbestämmelsen **H** innebär att området får nyttjas för handel. Till bestämmelsen Handel räknas också t.ex. skomakeri, bank, post, resebyrå fastighetsförmedling, restaurang, samt service och hantverk. Även kontorslokaler tillhörande handelsverksamheten får finnas.

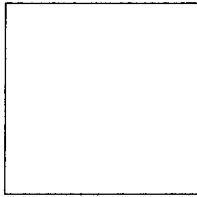
Byggnaden håller på att byggas om för en matvarubutik utöver redan etablerade butiker. Möjligheterna att ordna i- och urlastning för varutransporter ses över.



Befintlig butiksbyggnad sedd från Ulagsgatan.

Avsikten med detaljplanen är att ändra användningsbestämmelserna från nuvarande B-bestämmelse (Bostäder) till H-bestämmelse (Handel) för det område som nyttjas för handel.

Detaljplanen är också ett led i att snygga upp och ordna upp området kring butiksbyggnaden. Bygg rätten utökas så att det ska finnas möjligheter för mindre tillbyggnader. Dessutom medges nya parkeringsytor norr och öster om byggnaden. Kvarteret Höghuset föreslås kunna utvidgas i öster över Samuelsbergsgatan för att angränsningen till kvarteret ska ske inom kvartersmarken. Bostadsdelen och handelsdelen i detaljplanen får delas upp i två separata fastigheter.



Butiksbyggnaden med en container i planerat läge för tillbyggnad.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom planområdet finns inte några byggnader med specifika kulturhistoriska värden. I samband med ombyggnader och markplanering inom planområdet är det dock viktigt att beakta de tidstypiska dragen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för rörelsehindrade ska beaktas enligt 5 § plan- och byggförordningen och Boverkets föreskrifter BFS 2003:19.

Jämställdhets- trygghets- och sociala aspekter

Jämställdhets-, trygghets- och sociala aspekter ska beaktas vid planering. Detaljplanen innehåller inga nya bostäder men den ligger i ett bostadsområde där tillgången till bland annat matvarubutiker är begränsad. En handelsetablering för dagligvaror blir då en viktig faktor för de boende i området ur både jämställdhets- och trygghetssynpunkt. En viktig jämställdhetsfaktor är att människor i alla åldrar kan handla bl.a. dagligvaror på gångavstånd från sin bostad. En butik kan också utgöra en träffpunkt som har betydelse från social synpunkt. Människor får möjligheter att möta sina grannar och kan då utbyta information med varandra. Ur både jämställdhets-, trygghets- och social synpunkt är det positivt att området ut-

gör en naturlig mötesplats och att miljön förbättras i och kring kvarteret Höghuset.

Hälsa och säkerhet samt skyddsrum

Föroreningar i mark och vatten.

Inga kända föroreningar finns i området.

Radon

En geo- och radonutredning kan komma att krävas i samband med bygganmälan.

Avlopps- och dagvatten

Vatten och avlopp leds till det allmänna nätet. Detsamma gäller dagvattnet.

En planbestämmelse som anger att dagvatten om möjligt ska omhändertas lokalt har tillförts planen. Områden har säkrats för underjordiska ledningar med planbestämmelser.

Skyddsrum

Något krav på skyddsrumsutbyggnad finns inte inom Motala.

Friytor

Lek och rekreation

Området erbjuder god tillgång på rekreationsmöjligheter. I närområdet ligger Bondebacka som är ett stort grönområde mitt i Motala tätort och som därmed utgör ett populärt friluftsområde både till fots och med cykel.

Naturmiljö

Några av de redan uppvuxna träden inom planområdet kan behållas. I övrigt måste nyplanteringar komma till stånd.

En avskiljare i form av ett plank och planteringar mellan bostäder och parkering läggs som bestämmelse i detaljplanen. Mot Ulaggränd föreslås ett avskärmande plank mot varuintaget.

Den södra delen av parkeringsytan vid Samuelsbergsgatan regleras som grönyta.

Gator och trafik

Befintligt och planerat gatunät

Behov av trafiksäkerhetsåtgärder har uppstått på bl. a. Ulaggatan dels p. g. a. det vidgade användningssättet av Vätternskolan dels p. g. a. planerat ökat nyttjande och ändrad trafikföring i Eköns centrum. För att undvika backande transportfordon byggs en intern transportväg parallellt med Ulaggränd vid lastkajen inom kvarteret Höghuset. All angöring till lastbryggan ska ske via denna internväg. Tekniska kontoret har påbörjat översyn av gång- och cykelvägars utformning inom ett stör-

re område. Åtgärder på Ulaggatan i anslutning till Eköns centrum kan genomföras inom ramen för redan gällande detaljplan. Den närmare utformningen här och förhandlingar om gemensam finansiering kan föras vidare som en särskild fråga. Ändrad utformning av Samuelsbergsgatan öster om centrum har inarbetats i planförslaget.

Ulaggränd

Ulaggränd, delvis utanför planområdet, kan få en breddad gångbana på dess södra sida. Gångbanan utmed norra sidan ska tas bort och marken läggas till kvarteret Höghuset för att möjliggöra den planerade internvägen inom kvarteret. Mot Ulaggränds norra sida föreslås ett avgränsande plank på krönet av den stödmur som kommer att anläggas mellan Ulaggränd och parallell interngata inom kvarteret Höghuset. Planket ska skärma av insynen mot lastkajen i kvarteret Höghuset. Fastigheten Blåsippan 2 har sin angöring mot Ulaggränd. Fastighetsägaren bör söka servitut hos den kommunala lantmäterimyndigheten för att säkra rättigheten att passera över fastigheten Blåsippan 3.

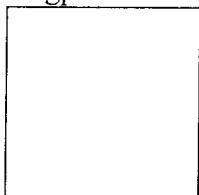
Samuelsbergsgatan

Norra delen av Samuelsbergsgatan bibehålls som lokalgata medan resterande del utmed parkeringen i öster ska utgöra en gång- och cykelväg innan lokalgatan tar vid igen i söder.

Från Samuelsbergsgatan sker angöring till och från parkeringsplatsen och Maria-kyrkan samt till affärsbyggnadens lastkaj för hämtning av sopcontainer.

Del av Samuelsbergsgatan, närmast kvarteret Höghuset, läggs till kvartersmark för handel. Därmed kan backningsrörelser från planerad kundparkering liksom angöringen till lastbryggan ske över kvartersmark. Varutransporterna leds in till lastbryggan via en parallell internväg och vidare ut ur området. Nedfarten till området kan sänkas för att få en bättre vägprofil.

Vägprofil



Förslag till vägprofil ned till lastkaj från Samuelsbergsgatan.

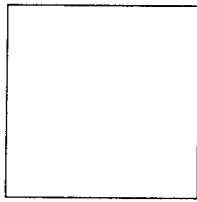
Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för tätortslinje finns vid Kråkrisvägen norr om kvarteret Höghuset. Vid Lasarettsgatan finns ytterligare möjligheter att färdas med kollektivtrafiken.

Parkering, angöring och utfart

Parkering sker i första hand på den egna fastigheten. Bostadshuset i kvarteret Höghuset innehåller garageplatser i sin bottenvåning. I anslutning till butiksbyggnaden utökas parkeringsmöjligheterna. Cykelparkering och kundvagnar ska finnas vid butiksentréerna. Affärshuset kan få tillgång till 23 parkeringsplatser inom kvarteret Höghuset. Mellan bostadshuset och parkering ska en skyddsplantering utföras för att skärma av parkeringen. Dessutom ska området avgränsas med ett tätt plank med ståndare och överliggare. Höjden på den täta delen av planket ska

vara 1,0 meter, medan ståndare med överliggare ska uppföras till minst 1,80 meters höjd.



Förslag på utformning av plank vid snedparkeringen.

Varutransporterna till lastbryggan angör lämpligen kvarteret Höghuset från Samuelsbergsgatan och kör ut vid hörnet av Ulaxgränd och Ulaxgatan.

Angöring till Blåsippan 2 behålls, servitut bör sökas.

Angöring till Gulsippan 2 föreslås över parkeringsplatsen öster om Samuelsbergsgatan.

P, Parkering (planbestämmelse)

Vid Samuelsbergsgatans östra sida finns en yta för parkering som utnyttjats sparsamt. Området kommer att iordningställas med en mindre hårdgjord yta och resterande del gräsbesädd. Huvudmannaskapet överläts till Bostadsstiftelsen Platen. Inom området finns ledningar som skall säkras genom u-område och ledningsrätt.

Störningar

Inga kända störningar finns i området.

Under ombyggnadstiden kan störningar i form av buller och vibrationer komma från byggarbetsplatsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Förbindelsepunkt finns vid Kråkrisvägen.

Dagvattenhantering

Dagvattnet leds till det allmänna nätet men ska om möjligt fördröjas. Dagvattenavledningen får ej öka.

Uppvärmning

Området är kopplat till fjärrvärmenätet.

EL

Området är försörjt med elektricitet.

Avfall

Motala kommun utför avfallshanteringen i området.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanens konsekvenser innebär att pågående användning fastställs i en ny detaljplan. Användningsbestämmelsen "Handel" läggs ut på affärsdelen i kvarteret Höghuset samt för del av Samuelsbergsgatan. En tillbyggnad för i- och urlastning medges för butikerna och en byggrätt för komplementbyggnad tillförs bostadsdelen. In- och utfarterna till kvarteren Höghuset, Gulsippan och Blåsippan slås fast.

En separat gång- och cykelväg byggs ut mellan norra och södra Samuelsbergsgatan. Parkeringsytorna ordnas upp inom kvarteret Höghuset och vid Samuelsbergsgatans östra sida. Angöring till kyrktomten föreslås över denna parkering. Detaljplanen innehåller dessutom bestämmelser om skyddsplantering. Konsekvenserna är bland annat att bilberoendet bör minska i närområdet när stadsdelen får utökad service. Mer trafik kan dock alstras till området i och med den nya dagligvaruhandeln.

MEDVERKANDE VID PLANENS UPPRÄTTANDE

Planhandlingarna har utarbetats av WSP Samhällsbyggnad med Bengt Gustavsson som uppdragsansvarig planarkitekt och Gunni Jüriado som handläggande planarkitekt. Planingenjör Birgitta Johansson har ritat kartan.

Tjänstemän vid kommunledningskontorets stadsbyggnadsenhet har medverkat vid arbetet med att ta fram detaljplanen.

Arbetet har utförts på uppdrag av Bostadsstiftelsen Platen i samarbete med verkställande direktören Kenneth Söderman samt med bygg- och teknikchefen Thomas Prantner.

WSP den 11 oktober 2005.

Gunni Jüriado
planarkitekt

Bilaga till planbeskrivning
tillhörande detaljplan för kvarteret Höghuset m. m. i Motala

MILJÖMÅL och MILJÖKONSEKVENSEKVENSER samt MKB-CHECKLISTA

Miljömål

Riksdagen antog 15 nationella miljömålen den 1 april 1999. Dessa har sedan följts upp av regionala miljömål, för att nå målen för en hållbar samhällsutveckling. Ett antal delmål har angetts som ska vara uppfyllda till 2010.

Miljömålen bygger på fem grundläggande värden som innebär att

- Främja människors hälsa
- Värna om biologisk mångfald och naturmiljön
- Ta till vara kulturmiljön och de kulturella värdena
- Bevara ekosystemens långsiktiga produktionsförmåga
- Trygga en god hushållning med naturresurserna.

Miljökonsekvenser

En miljökonsekvensbeskrivning skall enligt 6 kapitlet, Miljöbalken, upprättas om en detaljplan medger betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser.

Detaljplanens påverkan på området har studerats. En genomgång av miljökonsekvenserna har gjorts. En MKB-checklista har använts för att undersöka hur detaljplanen påverkar planområdet.

Gällande detaljplan för området anger användningssättet Bostäder, Parkering m.m. medan den del som omfattas av butiker har en egenskapsbestämmelse där markens användning ska prövas ”i varje enskilt fall”.

Nu framlagd plan medger att kvarteret Höghuset delas i två fastigheter. Användningsbestämmelsen Bostäder och användningsbestämmelsen Handel läggs in i detaljplanen för kvarteret Höghuset. Lokalgatan får bestämmelser som bekräftar pågående avstängning vid Samuelsbergsgatan.

Planläggningen innebär att hänsyn har tagits till de fem grundläggande värdena i miljö kvalitetsmålen, dvs. människors hälsa, biologisk mångfald, kulturmiljön, bevara ekosystemet och hushålla med naturresurserna.

Ställningstagande: Utifrån genomgången av MKB-checklistan kan konstateras att planen inte medför betydande påverkan på hälsan, miljön eller hushållningen med naturresurser.

MKB-checklista

Slutsatser från genomgång av MKB-Checklistan:

Planerat användande avviker inte från gällande översiktsplan.

- * En översiktlig geoteknisk utredning bör utföras i samband med nybebyggelse.
- * I samband med denna kan dagvattenhanteringen uppmärksammas.
- * Arkeologin kan behöva undersökas ytterligare.

Detaljplanens påverkan på:

Luft: Ingen anmärkningsvärd negativ påverkan bedöms ske vid etablering i enlighet med detaljplanen.

Mark: De geotekniska förutsättningarna samt risken för radon kan behöva klarläggas.

Förslag till åtgärd: Utredning beställs i samband med nybebyggelse.

Förorenad mark: Finns misstanke om förorenad mark ska detta anmälas till miljö- och hälsoskyddskontoret som får bestämma lämpliga åtgärder.

Dagvatten: I samband med tillbyggnad av butiken och nyanläggning av parkering bör det utredas om dagvattnet kan tas om hand lokalt i området.

Förslag till åtgärd: Se under rubriken "Dagvattenhantering".

Vatten och avlopp: Området är anslutet till det allmänna nätet.

Klimat: Detaljplanen innebär ingen negativ påverkan på klimatet.

Ljud och Ljus: Planerat byggande torde inte innebära någon negativ påverkan genom ljud eller ljus.

Strålning: Inga kända strålningskällor finns inom planområdet.

Naturvärden: Några träd måste avverkas.

Friluftsliv: Allmänheten har möjligheter att röra sig i och igenom området till närliggande friluftsområden.

Kulturmiljö: Planområdet ingår inte i riksintresse.

Trafik: Under arbetet med detaljplanen har det framkommit att Vätternskolans etablering i angränsande område medför att det är angeläget att strukturera trafikrörelserna, särskilt varutransporterna, till området. Åtgärder har vidtagits för att ordna upp varutransporterna. Trafiken till området kan komma att öka marginellt på grund av den planerade nybebyggelsen. Samtidigt kan planändringen ge möjligheter till att bilen lämnas hemma och man promenerar till affären.

Buller: Buller med anledning av biltrafik förutsätts hålla sig inom tillåtna bullernivåer.

Störningar: Detaljplanen bör inte innebära störningar för befintlig bebyggelse annat än under tiden ny bebyggelse uppförs.

Uppvärmning: Området är anslutet till fjärrvärme.

Hälsa och säkerhet: Inga sådana åtgärder vidtas i området som innebär risker beträffande hälsa och säkerhet

Nollalternativ: Nollalternativet innebär att planområdet inte förändras.

Andra alternativ: Planändringen sker i ett sedan länge etablerat område och ger möjligheter till en positiv utveckling för det befintliga bostadsområdet genom att servicemöjligheterna ökar och det sker en uppsnygning av området.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen handläggs genom normalt planförfarande och avses i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Beslut om samråd PMN	21 april 2005
Beslut om utställning i PMN	20 oktober 2005
Beslut om antagande	26 januari 2006
Laga kraft	ca 4 veckor efter antagande

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom planen ingående mark får enligt detaljplanens bestämmelser användas som kvartersmark för bostäder, handel, parkering samt allmän plats i form av lokalgata och gång- och cykelväg.

Allmän plats

Motala kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Teknisk försörjning

Va

Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar och svarar för drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Dagvattnet leds till det allmänna nätet. Dagvattenbelastningen får ej öka. Marken inom kvarteret bör så långt möjligt utformas så att dagvatten från hårdgjorda ytor avleds till grönytor och på så sätt infiltreras i marken.

El och tele

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för allmänna elledningar. TeliaSonera ansvarar för telenätet inom området.

Kvartersmark

Markägaren (Bostadsstiftelsen Platen) ansvarar för att tomten iordningställs enligt detaljplanens bestämmelser. Markägaren ansvarar också för och bekostar eventuella ändringar av ledningsdragning inom den egna fastigheten.

Avtal

Avtal ska tecknas mellan Motala kommun och Bostadsstiftelsen Platen om överlåtelse av parkeringsområdet.

Avtal ska tecknas mellan Bostadsstiftelsen Platen och Syrisk-Ortodoxa Maria kyrkan om överlåtelse av del av fastigheten Gulsippan 2 till fastigheten Gulsippan 5.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Gällande tomtindelning för kvarteret Höghuset samt för del av kvarteret Gulsippan upphävs genom den nya detaljplanen. Ny fastighetsplan behöver ej upprättas.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Markägaren initierar och bekostar avstyckning inom kvarteret Höghuset. Fastighetsbildning och ägande har ej genomförts enligt gällande detaljplan (DP509 från 1998-05-06) beträffande parkeringen inom kvarteret Gulsippan utan ingår i kommunens gatufastighet Innerstaden 1:91. Parkeringen ligger på kvartersmark. Fastighetsreglering ska ske så att parkeringen överförs till Bostadsstiftelsen Platen. Fastighetsreglering ska ske så att del av Gulsippan 2 överförs till Bostadsstiftelsen Platen. Fastighetsreglering ska ske så att del av Samuelsbergsgatan överförs till kvarteret Höghuset.

Genom parkeringen leder en spillvattenledning som har getts beteckningen u-område. Ledningen ska säkras genom ledningsrätt eller servitut. Rätten till in- och utfart över parkeringsfastigheten för fastigheten Gulsippan 2 har givits beteckningen y och kan säkerställas med ett servitut. Nuvarande utfart för Blåsippan 2, utanför planområdet, avses behållas och servitut bör sökas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av Bostadsstiftelsen Platen i Motala som också till viss del står för kostnaden för detaljplanens genomförande.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar m.m.

Den planerade tillbyggnaden kan komma att kräva geoteknisk utredning för att bästa grundläggningssätt ska utnyttjas. Till utredningen bör dagvattenhanteringen uppmärksammas.

MEDVERKANDE VID PLANENS UPPRÄTTANDE

Tjänstemän vid Motala kommuns Stadsbyggnadsenhet har medverkat vid arbetet med att ta fram detaljplanen.

Medverkande från WSP är ansvarig planarkitekt Bengt Gustavsson, handläggande planarkitekt Gunni Jüriado samt planingenjör Birgitta Johansson som har utfört plankartan medelst Cad-system. Markprojektör Fredrik Melefors har utfört vägprofilen.

Arbetet har utförts på uppdrag av Bostadsstiftelsen Platen i samarbete med verkställande direktören Kenneth Söderman samt med bygg- och teknikchefen Thomas Prantner.

WSP den 11 oktober 2005

Gunni Jüriado
planarkitekt