

Ärendenummer: SB-2021-22

**Detaljplan för Bonden 3, Gamla stan
Motala kommun, Östergötlands län**

Granskningsutlåtande

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

Planområdet ligger i Gamla stan, Motala. Planområdet omfattar fastigheten Bonden 3.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan, ÖP 2040.

Samhällsbyggnadsnämnden har bedömt att den nya detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneförslaget har varit utsänt för samråd enligt reglerna för standardförfarande under tiden 6 mars – 3 april 2023.

Detaljplaneförslaget har varit utsänt för granskning enligt reglerna för standardförfarande under tiden 2 oktober – 30 oktober 2023.

Under samrådstiden och granskningstiden fanns planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar fysiskt tillgängliga i kommunhusets foajé, Drottninggatan 2, Motala under kontorstid samt på huvudbiblioteket i Folkets Hus, Repslagaregatan 1, Motala under bibliotekets öppettider.

Planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar finns digitalt tillgängliga på kommunens hemsida under hela planarbetet.

Protokoll från Samhällsbyggnadsnämndens beslut gällande planförslaget finns digitalt tillgängligt på kommunens anslagstavla, under anslagstavlan.motala.se, och i kommunens diarium, under diariet.motala.se.

Sammanställning av remissvar och synpunkter

Under samrådet har följande skrivelser inkommit.

Remissinstans/sakägare	Datum	Typ av yttrande
1. Länsstyrelsen Östergötland	2023-03-04	synpunkter
2. Lantmäterimyndigheten	2023-03-04	ingen erinran
3. Polismyndigheten	2023-03-14	synpunkter
4. Statens geotekniska institut (SGI)	2023-04-03	ingen erinran
5. Östgötatrafiken	2023-04-03	synpunkter
6. Vatten- och avfallsnämnden	2023-03-27	synpunkter
7. Miljö- och hälsoskyddsenheten	2023-03-21	synpunkter
8. Vattenfall Eldistribution AB	2023-03-31	ingen erinran
9. Vattenfall AB Heat Sweden	2023-03-23	synpunkter
10. Skanova AB	2023-03-21	synpunkter
11. Sakägare 1	2023-04-03	synpunkter
12. Sakägare 2	2023-04-03	synpunkter
13. Sakägare 3	2023-04-03	synpunkter
14. Sakägare 4	2023-04-03	synpunkter
15. Privatperson 1	2023-03-27	synpunkter
16. Privatperson 2	2023-04-03	synpunkter

Under granskningen har följande skrivelser inkommit.

Remissinstans/sakägare	Datum	Typ av yttrande
17. Länsstyrelsen Östergötland	2023-10-18	ingen erinran
18. Lantmäterimyndigheten	2023-10-03	synpunkter
19. Statens geotekniska institut (SGI)	2023-10-24	ingen erinran
20. Östgötatrafiken	2023-10-25	ingen erinran
21. Miljö- och hälsoskyddsenheten	2023-10-26	ingen erinran
22. Vattenfall Eldistribution AB	2023-10-11	ingen erinran
23. Vattenfall AB Heat Sweden	2023-10-30	synpunkter
24. Bildningsförvaltningen	2023-10-26	ingen erinran
25. Sakägare 3	2023-10-26	synpunkter
26. Sakägare 4	2023-10-27	synpunkter

Kommentarer på samrådets remissvar och synpunkter

Inkomna synpunkter från samrådet redovisas nedan tillsammans med Planenhetens kommentarer.

Länsstyrelsen har följande synpunkter

Länsstyrelsen framför synpunkter på förslaget till detaljplanen.

Sammanfattad bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på aktuellt planförslag som möjliggör för bostäder och verksamhet genom förtätning. Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan ställer dock krav på ny bebyggelse med syfte att undvika negativ påverkan på kulturmiljön. Utöver det behövs viss komplettering vad gäller markförorening och vatten.

Bedömning

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (3 kap 6 symbol MB), Göta kanal E9. Uttryck för riksintresset är kanalmiljön genom Motala kommun med omgivande landskap och bebyggelse. Därigenom inkluderas den solfjäderformade stadsplanen som är ritad av Baltzar von Platen. Länsstyrelsen instämmer således inte med kommunens bedömning att planen inte skulle kunna påverka riksintresset.

Länsstyrelsen delar kommunens synsätt att de är viktigt att bebyggelsen följer och förstärker kvartersgränsen och att bebyggelsen får en tydlig trappning av hushöjder ned mot Vättern. Att bryta nedtrappningen kan innebära att solfjäderplanen blir svårare att urskilja och skulle då i sin tur kunna innebära att riksintresset skadas.

Totalförsvaret

Planområdet omfattas av totalförsvarets stoppområde för höga objekt samt MSA-område (3 kap 9 (symbol) MB). Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att riksintressena inte påverkas av planförslaget.

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresset rörligt friluftsliv (4 kap 2 (symbol) MV), Vättern med öar och strandområdet. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att riksintresset inte påverkas av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer Vatten

Länsstyrelsen bedömer att den dagvattenutredning som har tagit fram för planen är bra. Länsstyrelsen anser dock att underlaget behöver kompletteras med en bedömning

på vattenskyddsområde Vättern, med hänsyn till att planområdet ligger i nära anslutning till vattenskyddsområdet.

Markförening

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att marken lämpar sig för föreslaget ändamål, förutsatt att föreningarna åtgärdas. Kommunen behöver dock genomföra djupgående utredningar avseende påträffad förening vilket möjligtvis kan vara kopplad till de befintliga fyllnadsmassorna. Fortsatt utredning kan även motiveras med hänsyn till föreslagen LOD, vilket innebär att föreningens utbredning behöver kartläggas. Utredningarna bör, enligt Länsstyrelsen, göras innan genomförandeskedet.

Allmänt och rådgivande

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planen handläggs med standardförfarande, vilket Länsstyrelsen anser rimligt.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen anser att det vore fördelaktigt om kommunen inkluderar gestaltungsförslag för den byggnad som möjliggörs med planförslaget. Detta kan bidra med en uppfattning om samspelet med den befintliga kulturmiljön.

I nuläget saknas information om eventuell uteplats inom planområdet. Utifrån ett förtätningssperspektiv är det fördelaktigt att ta tillvara obebyggda ytor och även förstärka dess kvalitéer. Länsstyrelsen anser att det finns goda förutsättningar att integrera föreslagen LOD-lösning tillsammans med uteplats för boende inom planområdet.

Uppllysning

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att befintliga alléer norr och väst om planområdet omfattas av det generella biotopskyddet. Det är viktigt att träden skyddas vid byggarbeten i samband med plangenomförandet. Om anläggning-/grävningssarbete i när anslutning till träden riskerar att medföra skada på träden krävs en ansökan om biotopskyddsdispens.

Planenhetens kommentar: Planenheten delar länsstyrelsens bedömning om att Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan ingår i riksintresse Göta kanal. Planenheten ändrar planhandlingarna till att stadsplanen ligger inom riksintresse Göta kanal. Planbeskrivning kompletteras med

stadsbildsstudie för att belysa påverkan på riksintresset. Planbeskrivning kompletteras även med studie angående hushöjder samt yttre gestaltning. *Synpunkten föranleder ändringar i planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan.*

Planbeskrivning kompletteras med bedömning av miljö kvalitetsnormer för vattenskyddsområde Vättern. Enligt den dagvattenutredning som har tagits fram står det att möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer i recipient (Vättern) inte påverkas negativt av planerad bebyggelse. *Synpunkten föranleder ändringar i planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan.*

Efter samråd har kompletterande miljö teknisk markundersökning gjorts för att avgränsa förorening. Resultatet av utredningen visade på att ingen ytterligare förorening har hittats och att föroreningen kan avgränsas ner till 1 meters djup. Föroreningen utgör inga risker och kan omhändertas till godkänd mottagningsanläggning i samband med exploatering av fastigheten. Planbestämmelse finns om att startbesked inte får ges för byggnation förrän marförorening har avhjälpats. *Synpunkten föranleder ändringar i planbeskrivning.*

Planenheten har noterat befintliga alléer med biotopskydd. Informationen läggs till i planbeskrivning. *Synpunkten föranleder ändringar i planbeskrivning.*

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot gällande förslag.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Polismyndigheten har följande synpunkter

Polismyndigheten har inget att erinra förslaget till detaljplanen. Dock önskar polisen i utbyggnadsskedet få vara delaktiga vad gällande bland annat belysningsfrågor och frågor gällande kameraövervakning i området.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Statens geotekniska institut har följande synpunkter

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Östgötatrafiken har följande synpunkter

Östgötatrafiken framför synpunkter på förslaget till detaljplanen.

Kollektivtrafik finns i området, närmaste busshållplats ligger på Skolgatan, cirka 50 meter från planområdet. Hållplats Skolgatan angör idag av tätortstrafik och kommer fortsatt göra det även efter trafikomläggning sommar 2024.

Östgötatrafiken vill påtala att den här typen av förtätning är positivt och gynnar kollektivtrafiken på så sätt att resandet från området sannolikt ökar vilket går i linje med kommunens mål om fler hållbara transporter. Det är viktigt att Motala kommun upprätthåller en god framkomlighet för kollektivtrafiken i området, även under byggtiden. Östgötatrafiken har i övrigt inget att erinra mot förslagen detaljplan.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Vatten och avfallsnämnden har följande synpunkter

Vatten och avfallsnämnden framför synpunkter på förslaget till detaljplanen.

I planbeskrivningen under rubrik 4.9.2 ska ”16” ändras till ”160” i stycket.

Verksamheten inser att planen inte begränsar möjligheten till att stycka planområdet i flera fastigheter, vilket skulle vara önskvärt. Verksamhet kan se vissa problem med hur VA-huvudmannen ska kunna nå med dagvattenanslutning samt spillvatten utan fastighetsägarna blir tvungna att pumpa det till anslutningspunkt. Rekommenderar därför begränsning i avstyckningsmöjlighet alternativt att någon form av följande text finns med i planbeskrivningen:

”Beroende på hur avstyckning sker kan VA-huvudman ha svårt att nå vissa fastigheter inom planområdet med möjlighet till självfall för dagvatten och spillvatten. Ska en eventuell styckning ske, ska kontroll göras att det sker på ett sätt som möjliggör för VA-huvudman att nå fastigheten med vatten, spillvatten och dagvatten, innan styckning sker.”

Planenhetens kommentar: I planbeskrivning under rubrik VA-ledningar ändras 16 mm till 160 mm. Planbeskrivning kompletteras med Vatten och avfallsnämndens föreslagna text ovan. Planenheten bedömer att det inte är lämpligt att tillföra planbestämmelse om att begränsa avstyckningsmöjlighet, då kommunen vill möjliggöra för flera typer av bostäder, vilket kan innebära exempelvis flerbostadshus eller radhus.
Synpunkten föranleder ändringar i planbeskrivning.

Miljö- och hälsoskyddsenheten har följande synpunkter

Miljö- och hälsoskyddsenheten har inga synpunkter på att detaljplanen antas i enlighet med samrådsförslaget, men har en synpunkt angående textförslag i undersökning om betydande miljöpåverkan.

Textförslag på s.18

Luft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda miljön och människors hälsa. För att uppnå det finns ett antal miljö kvalitetsnormer som ska hjälpa till att minska olika ämnen och föroreningar i utomhusluften. Trafik är främst den källa som ger upphov till att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft inte följs, då trafiken medför hälsofarliga utsläpp i form av bl.a. kvävedioxid (NO₂), kväveoxid (NO_x) partiklar (PM₁₀) och lättflyktiga organiska ämnen.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras. Textförslag läggs till i undersökning om betydande miljö påverkan. *Synpunkten föranleder ändringar i undersökning om betydande miljö påverkan.*

Vattenfall Eldistribution AB har följande synpunkter

Vattenfall Eldistribution har inget att erinra mot föreslagen detaljplan men vill informera följande:

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i området för aktuell detaljplan i form av 0,4 kV markkabel. Strax utanför planområdet går också en 22kV markkabel. Det finns också kabelskåp.

En eventuell flytt/förändring av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution men bekostas av exploitören. Vid eventuella schaktningsarbeten inom området med befintliga markkablar skall kabelutsättning begäras. När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel i rör bekostas av exploitören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skede av plangenomförandet. Någon anläggning, till exempel byggnad får inte uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras. *Information läggs till i planbeskrivning under rubrik 4.10.5 El.*

Vattenfall AB Heat Sweden har följande synpunkter

Det är viktigt att byggherren kontaktar oss i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten.

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Fjärrvärmeledningar finns i närliggande område. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Eventuell flyttning/ombyggnation/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Skanova AB har följande synpunkter

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleledningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vida undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningar skickas digitalt i deg-format för att infogas på plankarta. Kontakta ledningskollen.se

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Sakägare 1 har följande synpunkter

Vad menas med en centrumverksamhet i huset? Redan idag är det trångt med parkerade bilar på Nedre Borgmästaregatan, två bilar kan inte mötas. Än värre på vintern med all snö. Det är redan idag högt tryck på genomfartstrafik vilket skulle öka än mer med så många hyresgäster och centrumverksamhet.

Ett 4-våningshus skulle förfula och inte passa in då resterande hus på denna sida är radhus.

Planenhetens kommentar: Detaljplanens huvudändamål är bostäder, men möjliggör även för användningen centrum i bottenvåning för att skapa en flexibilitet för eventuella framtida behov. Bestämmelsen s1 reglerar att bottenvåningen kan användas för antingen bostäder eller centrum, eller både och. Vilken typ av verksamhet som är lämplig bedöms i bygglovsskede, men det kan exempelvis vara mindre restaurang, butik eller frisör. *Synpunkten föranleder ett förtydligande i planbeskrivning.*

2019 gjordes en trafikberäkning i samband med ansökan för parkering på Bonden 3, där 61 parkeringsplatser godkändes. Med detaljplaneförslaget kan det som max komma att krävas 27 parkeringsplatser, beroende på vad man väljer att bygga på tomten. Det är endast hälften av tidigare beräkning. Den parkering som finns på Bonden 3 idag kommer alltså att ersättas till färre parkeringsplatser. *Synpunkter föranleder en komplettering i planbeskrivning.*

Detaljplanen utesluter inte möjligheten att bygga radhus. Detaljplanen bestämmer den maximala tillåtna höjden på byggnad. Med anledning av rådande nedtrappning av byggnadshöjder i Gamla stan, samt att översiktsplan 2040 pekar ut fastighet Bonden 3 som lämplig för förtätning och omvandling så bedöms därmed ett 4-våningshus vara det största/högsta som är lämpligt för platsen. Självklart tillåts även hus mindre än 4-våningar att byggas. Detaljplanen måste se till hela stadsbilden. *Synpunkten föranleder ett tillägg av stadsbildsstudie i planbeskrivning under kapitel 4.7 Fysisk miljö.*

Sakägare 2 har följande synpunkter

Jag som nyinflyttad i Bonden 10 anser att någon bebyggelse på Bonden 3 ej bör vara högre än befintliga byggnader på Bonden 8–12 (ca 7 m). Dels med avseende på den nuvarande öppna miljön som finns, dels med tanke på utsikten för de boende i huset Nedre Borgmästaregatan 8, som valde att flytta in på grund av den öppna vyn som erbjöds. En lägre bebyggelse i detta område torde dessutom förbättra intrycket av denna del av staden.

Planenhetens kommentar: Översiktsplan 2040 pekar ut Bonden 3 som lämplig för förtätning. Detaljplanen utesluter inte möjligheten att bygga radhus. I en detaljplan bedöms och regleras den maximala tillåtna volymen på byggnad, där ingår maximal höjd. Bedömningen måste ske utifrån hela stadsbilden, där Gamla stan har en tydlig nedtrappning av byggnadshöjd ned mot Vätterns strand. Flerbostadshus med 4-våningar i anslutning till 2-plans radhus finns i området och har lagts till som referens i planbeskrivning.

Boende i Nedre Borgmästaregatan 8 har redan idag en störd vy över Vättern. Bebyggelse som ligger framför stör idag siktlinjer mot Vättern. Bonden 2 har sedan tidigare en byggrätt på 3 våningar, men som ännu inte har bebyggts. *Synpunkten föranleder ett tillägg av analys av höjd samt stadsbildsstudie i planbeskrivning under kapitel 4.7 Fysisk miljö.*

Sakägare 3 har följande synpunkter

Längst 320 meter av Bispotalagatan finns 55 stycken 2-plans radhus. Nu ska ett fyra våningshus byggas mitt ibland dem?

Bonden 8 är byggt i tomtgräns mot Bonden 3 (2-plans radhus och fristående garage, med träfasad)

Vi begär:

Att avståndet mellan hus på Bonden 3 och hus på Bonden 8 blir minst 8 meter.

Centrumverksamhet är oklar. Sättningar inom aktuellt område kommer uppstå i samband med byggnation, enligt Sweco. 4 meter är inte tillräckligt.

Bonden 3 har tidigare iordningställt för tänkt parkeringsplats. Då sänktes tomtgräns mot Bonden 8 i strid mot Jordabalken. Kommunen beslutade att Bonden 3 skulle åtgärda felet, och med material återställa mankhöjd. Åtgärden utfördes, finns synligt kvar.

Vi begär:

Att Bonden 3 vid gräns mot Bonden 8, behåller rätt höjd/bredd/längd/hårdhet, hållbart.

Planenhetens kommentar: Detaljplanen utesluter inte möjligheten att bygga radhus. Detaljplanen bestämmer den maximala tillåtna höjden på byggnad. Med anledning av rådande nedtrappning av byggnadshöjder i Gamla stan, samt att översiktsplan 2040 pekar ut fastighet Bonden 3 som lämplig för förtätning och omvandling så bedöms därmed ett 4-våningshus som maximalt lämpligt. Detaljplanen måste se till hela stadsbilden. Flerbostadshus med 4-våningar i anslutning till 2-plans radhus finns i området och har lagts till som referens i planbeskrivning. *Synpunkten föranleder ett tillägg av stadsbildsstudie i planbeskrivning under kapitel 4.7 Fysisk miljö.*

Egentligen kan byggnation ske i fastighetsgräns mot Bonden 8, men kommunen har med hänsyn till Bonden 8 och hänsyn till den lastspridning som kan ske vid nybyggnation valt att ange prickmark på 4 meter. *Synpunkten föranleder inga ändringar i detaljplanen.*

Detaljplanens huvudändamål är bostäder, men möjliggör även för användningen centrum i bottenvåning för att skapa en flexibilitet för framtida eventuella behov. Därmed kan bottenvåningen användas för antingen bostäder eller centrumverksamhet eller både och. Vilken typ av

verksamhet som är lämplig bedöms i bygglovsskede, men det kan vara exempelvis mindre restaurang, butik eller frisör, för att bara ta upp några exempel. *Synpunkten föranleder ett förtydligande i planbeskrivning.*

Då marken består av morän som är en friktionsjord, bedöms inga sättningar att kunna uppstå på befintliga byggnader/grannfastigheter.

I dialog med geoteknisk sakkompetens är det möjligt att bygga ett 4-våningshus på 4 meters avstånd från Bonden 8 utan risk för sättningar. Följer man principskiss för schaktning så ska det inte vara några problem. Däremot krävs det ett ökat säkerhetsavstånd under mark om man väljer att bygga källare, eller vid utskiftning av fyllnadsmassor. Därför har planenheten valt att införa en planbestämmelse om källarförbud inom 8 meter från fastighet Bonden 8. Vill man schakta på 3 meters djup krävs 6,5 meter.

Planenheten har valt att införa 8 meter för att ytterligare marginal ska finnas. *Synpunkten föranleder ändringar i plankarta och planbeskrivning. Mer information finns att läsa i planbeskrivning kapitel 4.5.2 Geoteknik.*

Angående arkitektur och gestaltning i gräns mot Bonden 8 kommer detta bedömas i bygglovsskede. Krav på byggnadens utseende kommer inte att ske i detaljplanen då Gamla stan har en variation av byggnadstyper och gestaltning. *Synpunkten föranleder ändringar i planbeskrivning.*

Sakägare 4 har följande synpunkter

Mitt förslag: För att en obruten länga av liknande hus från Skolgatan till Timmermansgatan bör radhus/radhusliknande hus byggas. Dessa kvarter längs Bispotalagatans vänstra sida från Skolgatan sett är 1 ½ - eller 2-plansbyggnader, tre kvarter oavbrutet med radhus. Fem olika typer av radhus, som ger ett enhetligt intryck. Den andra sidan är flerbostadshus. Huset på Bonden 3 som brann var en villa 1,5 plan.

”Ny bebyggelse ska utformas med särskild anpassning till omgivningens egenart”, skriver Länsstyrelsen i sitt beslut 2019-05-29 (sid 3) där de avslår ansökan om parkering. Vidare skrivs att ny bebyggelse ska utformas ”med särskild hänsyn till omgivningens art”...”ändring av byggnad eller ny byggnad på platsen inte får förvanska karaktär och ska vara anpassad till omgivningen”. Omgivningen är radhus.

Planenhetens kommentar: Detaljplanen möjliggör för radhus/radhusliknande hus att byggas på fastigheten. Detaljplanen möjliggör för bostäder och olika boendeformer, det är upp till den som bygger vilken bostadstyp som väljs. Det stämmer att Bispotalagatans

södra sida består av flera radhus på rad, men omgivningen är även mer än radhusen. Planens hänsyn till stadsbilden utgår från hela omgivningen i Gamla stan, inte bara ett urval av platsens angränsande bebyggelse, det vill säga radhusen väster och öster om planområdet. Vi kan heller inte utgå från ett beslut som inte rör denna detaljplan. Länsstyrelsens yttrande från beslutet 2019-05-29 handlade om ett helt annat scenario då det var en trädgård som skulle omvandlas till parkeringsplats. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande för denna detaljplan bedömt att de delar kommunens bedömning om gestaltningen. *Synpunkten föranleder stadsbildsstudie i planbeskrivning under kapitel 4.7 Fysisk miljö.*

Viktigt också med enhetlighet för att skydda solfjädersplanen som uttryck för riksintresset Motala. Radhus innebär att den solfjäderformade gatubilden ser likadan ut från Skolgatan, Nedre Borgmästaregatan, Nedre Rådmansgatan till Timmermansgatan. Det görs inte med ett flerbostadshus som täcker stor del av tomten.

Planenhetens kommentar: Detaljplaneområdet ligger inom stadsdelen *Gamla stan*, som berörs av den solfjäderformade stadsplanen utformad av Baltzar von Platen, del av riksintresset Göta kanal. Idén om Solfjädersplanen grundar sig inte på byggnaders höjder eller arkitektur, utan om gatustrukturen. Solfjädern utgår från de vertikala gatorna samt att det handlar om att byggnad ska följa solfjäders gatulinjer. Det ställs krav i detaljplaneförslaget på att kommande byggnad måste ligga längs med gatulinjen för att just följa gatans form och därmed stadsplanen. *Synpunkten föranleder ett förtydligande i planbeskrivning om vad Baltzar von Platens stadsplan innebär.*

Parkering/trafiksituation:

Länsstyrelsens beslut 2019-05-19, ärendenummer 403-2185-19 finns trafiksituationen beskriven på Nedre Borgmästaregatan, den ser likadan ut idag, jag hänvisar till denna, förutom att de parkeringar som ansökts om nu föreslås gälla 25-27 parkeringsplatser. Trafikintensiteten upplever jag som högre idag beroende på att några gator från Skolgatan och några kvarter bort från centrum inte är avgiftsbelagda.

Planenhetens kommentar: Idag består Bonden 3 av enbart parkeringsplatser. Efter detaljplanen kommer parkeringsplatserna att minska eftersom det då kan byggas ett större hus på tomten. 2019 gjordes en trafikberäkning där man bedömde att 61 parkeringsplatser inte var några hinder.

Detaljplanen skapar endast hälften av dessa parkeringsplatser, nämligen maximalt 27 stycken. *Synpunkten föranleder ett tillägg i planbeskrivning.*

Vattenledningar:

Hur påverkar dragningen av vattenledningar och grävande mitt vattenledningsnät? Då ytan på Bonden 3 hårdgjordes skakade/vibrerade alla mina vattenledningar. Hur säkerställs det att inte samma sak händer igen?

Planenhetens kommentar: Att ledningar vibrerar under tiden byggarbeten pågår är vanligt förekommande och inget som är farligt. *Synpunkten föranleder inga ändringar i detaljplanen.*

Prickmarkerad mark som inte får bebyggas – vilken?

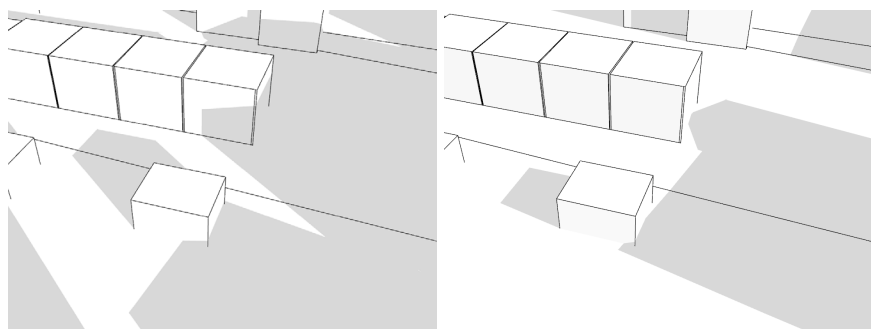
Planenhetens kommentar: All prickmarkerad mark får inte bebyggas.

Jag anser att förslaget till byggnation på Bonden 3 är väldigt otydligt i utformning förutom höjd på byggnaden, vilken inte är acceptabel av skälen ovan. Det anges inte material, hur skuggning påverkar omgivande boende, placering av byggnad finns inte inritad, hur trafiken ska lösas etc. Dessutom serviceverksamhet som inte finns angiven vad det är, hur detta skulle påverka omgivande boende! Miljökonsekvenser?

I sammanträdesprotokollet 2021-02-16 par 22 framgår att ”behöver fastighetsägaren särskild studera bebyggelsehöjd, utformning och samspel med närliggande bebyggelse utifrån översiktsplanen och programmets intentioner samt riksintresset för kulturmiljövården”. Jag tycker detta saknas!

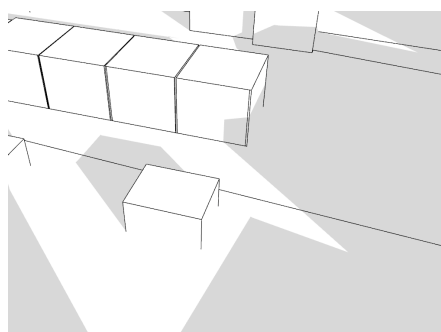
Planenhetens kommentar: Placering av byggnad ritas inte in i en detaljplan. Inte heller hur arkitekturen ska se ut. En detaljplan prövar markens lämplighet och hur omfattande man maximalt får bygga. Hur byggnad kan se ut sker vid bygglovsansökan, där grannfastigheter även får komma med synpunkter. Då Gamla stan har en variation av byggnadstyper och fasader kommer det inte ställas krav på gestaltning i detaljplanen. Det ges däremot förslag på hur fasaden skulle kunna se ut för att passa in med omgivande radhus.

Bonden 3 kommer endast i värsta fall att skugga din fastighet under tidig morgon, kring 6/7 tiden. Från tiden därefter kommer Bonden 3 inte skugga något alls, det med anledning av att Bonden 3 ligger i nordöstlig riktning från din fastighet. Se bilder nedan när solen når din fastighet. *Synpunkten föranleder tillägg av stadsbildsstudie, analys av höjd, gestaltning samt skuggstudie i planbeskrivning.*



Under våren kommer solen till 08.00

Under sommar kommer solen till 07.00



Under hösten kommer solen till 08.00

Ytan på det flerbostadshus som föreslås anges inte i underlaget. Tomten är 1420 kvm, 60% ska utgöra genomsläpplig mark (852 kvm), återstår 568 kvm, hur stor yta är förslaget på? Dessutom servitut, prickmark och parkeringar.

Planenhetens kommentar: Ytan på byggnad angivs inte, då krav på markens genomsläpplighet automatiskt styr byggnadens totalyta. 60% av fastighetsmarken måste vara genomsläpplig mark. Det innebär att 40% av fastigheten kan hårdgöras/bebyggas. 40% motsvarar cirka 568 kvadratmeter byggnadsarea. Genomsläpplig mark kan genomföras på prickmark. *Synpunkten föranleder inga ändringar i detaljplanen.*

Förslaget är ”fallande höjd” på bebyggelsen från Platenhuset och ner mot Vättern, detta förslag bryter mot fallande höjd. Platenhuset ovan är 3,5 våningar, förslaget här blir högre med ett 4-våningshus. Dessutom anges höjd på både 14 och 16 meter, vad menas?

Planenhetens kommentar: Föreslagen byggnadshöjd bryter inte mot nedtrappningen mot Vättern. Planenheten utgår från ett generellt snitt som är övergripande för hela Gamla stan, och som nu finns kompletterad i planbeskrivning. 14 meter byggnadshöjd betyder byggnadens höjd utan tak. 16 meter totalhöjd betyder att ingenting på byggnaden får bli högre än 16 meter, det betyder att exempelvis tak, skorsten eller tekniska anläggningar inte får gå över 16 meter. *Synpunkten föranleder inga ändringar i detaljplanen.*

Höjden på nuvarande bebyggelse från Skolgatan mot Båtsmansgatans vänstra sida är tvåvåningsradhus flera kvarter bort mot första hyreshuset på denna sida. Det naturliga förslaget borde vara radhus för att inte bryta gatubilden. Nuvarande detaljplan utgör tvåplanshus.

Planenhetens kommentar: Detaljplanen möjliggör för byggnation av radhus. Detaljplanen reglerar maximalt tillåtna höjd. Det är upp till fastighetsägare och arkitekt att gestalta byggnaden efter omgivningen, detta sker vid bygglovsansökan. Längre ner på Nedre Borgmästaregatan finns ett 4-våningshus byggt i gräns med ett 2-våningsradhus, som visar på att just det aktuella planförslaget mycket väl överensstämmer med omgivningen i Gamla stan. *Synpunkten föranleder ett tillägg i planbeskrivning under kapitel 4.7 Fysisk miljö.*

Vad innebär det att centrumverksamhet skulle bidra till ”en levande stadsdel”? Vilken verksamhet? I centrum läggs restauranger, butiker och annan verksamhet ned, denna trend ser ut att fortsätta.

Planenhetens kommentar: Detaljplanens huvudändamål är bostäder, men möjliggör även för användningen centrum i bottenvåning för att skapa en flexibilitet för eventuella framtida behov. Bestämmelsen s1 reglerar att bottenvåningen kan användas för antingen bostäder eller centrum, eller både och. Vilken typ av verksamhet som är lämplig bedöms i bygglovsskede, men det kan vara exempelvis mindre restaurang, butik eller frisör, för att bara ta upp några exempel. Om verksamheten man ansöker om kräver en miljööversyn så utförs det genom miljö- och hälsoskydds enheten på Motala kommun. *Synpunkten föranleder ett förtydligande i planbeskrivning.*

Vad menas med (sid 15) ”Gällande tidplan...resterande yta av planområdet är planlagd med prickmarkerad mark som innebär att marken inte får bebyggas”?

Planenhetens kommentar: Det som står på sida 15 gäller hur dagens detaljplan ser ut, inte det nya detaljplaneförslaget. *Synpunkten föranleder inga ändringar i detaljplanen.*

Vad menas med (sid 14) ”...återställa tidigare gatustruktur”? Vilken? Den tidigare är väl ett tvåvåningshus?

Planenhetens kommentar: Det som står på sida 14 gäller för ett detaljplanprogram över Gamla stan 2003-02-20. Återställa tidigare gatustruktur handlar inte om byggnaders höjd, utan om att byggnader ska följa den solfjäderformade gatustrukturens linjer. Ny bebyggelse ska utformas så att gatunätets riktningar understöds, vilket föreslagen detaljplan gör. *Synpunkten föranleder inga ändringar i detaljplanen.*

Problematisks och oroande är att (sid 17)...halter av PAH-H överstiger riktvärde för KM i alla fyra punkter...Även metaller påvisas överstigande riktvärdet för MRR, vilket kan påverka kommande masshantering...I grundvattnet påvisades halter PAH-H överstigande riktvärden för miljörisker i ytvattnet...Dock har en planbestämmelse införts om krav på avhjälpning av markförorening innan startbesked får ges...förorening behöver avgränsas i djup- och sidled för att säkra avhjälpningen”.

Vad innebär ovanstående i klartext? Var kommer dessa PAH-er ifrån, vilken verksamhet? Vad innebär att det för avrinningen av dagvatten ut mot Vättern? Vilken metod ska användas för sanering? Risker för grundvattnet vid sanering? Finns PAH-er i hela området?

Hur mättes detta inför förra förslaget av ändring av detaljplan till parkering (vilket avslogs av Länsstyrelsen, Mark- och miljödomstolen och Svea hovrätt).

Planenhetens kommentar: Den förorening som kommit fram genom undersökningar är inte av höga halter enligt miljö- och hälsoskyddsmyndigheten på Motala kommun. Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten granskar förorening i samband med detaljplan, så även i detta fallet. Efter samråd har en kompletterande utredning av föroreningen gjorts. Resultatet av utredningen visade att föroreningen enbart går 1 meter ner i marken och det inom fastighet Bonden 3. Det är krav på att förorening måste tas bort innan man får tillåtelse att bygga på platsen. Dagvattnet och grundvattnet kommer inte att påverkas. I samband med exploatering av planområdet ska massorna tas om hand om och köras till godkänd mottagningsanläggning.

Det som avslogs av Länsstyrelsen, Mark- och miljödomstolen och Svea hovrätt var inte en ändring av detaljplan utan en bygglovsansökan. Att undersöka markförorening görs i en detaljplaneprocess.

Synpunkten föranleder inga ändringar i detaljplanen.

Tomten är en hårdgjord yta i dag, krav ställs på genomsläpplighet på 60%, en grusad parkeringsyta är inte tillräcklig som genomsläpplighet. Det krävs...yta med god porositet.”

Planenhetens kommentar: Det stämmer att en grusad parkeringsyta inte är tillräckligt som genomsläpplighet, utan det krävs andra tekniker för att lösa den frågan. *Synpunkten föranleder inga ändringar i detaljplanen.*

Sid 21 ”Den befintliga servisledningen för dagvatten har inte kapacitet att ta emot framtida avrinning av planområdet, och lod-åtgärder måste därmed genomföras.”

Planenhetens kommentar: Ansvarig enhet för dagvatten inom kommunen är med i detaljplaneprocessen. De säkerställer att det som framgår i detaljplanen är tillräckligt för att hantera dagvatten med klimatkompenserat regn. De granskade även samrådshandlingarna. Marken har dessutom en viss lutning och risken för översvämning anses därmed som låg. Planbestämmelse har införts efter samråd om att marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. *Synpunkten föranleder inga ändringar i detaljplanen.*

Vilka krav på grönområde? Hur stor yta?

Planenhetens kommentar: En detaljplan har inte befogenhet att ställa krav på grönyta. Det vi kan reglera är mängden hårdgjord yta och den är 60%, framtagna genom dagvattenutredningen. 40% av fastighetens mark måste därför vara av genomsläppligt material. *Synpunkten föranleder inga ändringar i detaljplanen.*

Jag hänvisar till länsstyrelsens beskrivning av området, 403-2185-19.

Planenhetens kommentar: Länsstyrelsen beslut 2019-05-19 om att avslå ansökan om bygglov för parkeringsplatser på fastighet Bonden 3, gjordes på grund av att det stred mot dåvarande detaljplan. Anges bostäder som användning i detaljplan är det inte tillåtet att anlägga endast parkering, utan det måste finnas bostäder på tomten också. Nu tar kommunen fram en ny detaljplan för bostäder där kommunen måste uppskatta det maximala parkeringsbehovet för de boende och hur det

ska kunna lösas. Planenheten vill också påpeka att vi inte kan utgå från ett beslut som inte rör denna detaljplaneprocess.

Jag har en trädgård som gränsar till Nedre Borgmästaregatan, hur ska min frihet att fritt vistas där bibehållas utan insyn, om det nu är tänkt att flerbostadshuset ska ha fönster mot gatan? Hur skyddas den personliga integriteten? Jag ser ingenting om ”samspel med närliggande bebyggelse”, ingenting om grannar påverkas!

Planenhetens kommentar: Gamla stan är en central stadsdel med blandad bebyggelse. Bor man centralt i en tätort går det inte att få en helt insynsskyddad fastighet, om du inte själv väljer att sätta upp plank eller liknande för insynsskydd. Insyn kan ske från gator och grannfastigheter redan idag liksom i framtiden. *Synpunkten föranleder inga ändringar i detaljplanen.*

Privatperson 1 har följande synpunkter

Med ert förslag om att bygga ett flerfamiljshus ev. 14 meter högt kommer det att förstöra hela omgivningen, då det inte passar in i övriga intilliggande hus.

Förslag: Bygg högst trevåningshus i trä som smälter in i miljön tillsammans med radhusen som finns på båda sidorna om det planerade huset. Färgsättning som passar in i befintlig miljö.

Planera även för kommande trafiksituation. Den är besvärlig redan idag, man kan inte mötas med bil på den del av Nedre Borgmästaregatan som går mot Sjögatan. Det är tillåten parkering på båda sidorna av gatan. Med ett ytterligare hus får man dessutom räkna med att det blir tätare biltrafik genom Platens bostadsområde om man kommer in eller ut ifrån Drottninggatan. Hur tänker kommunen hantera en sådan trafiksituation?

Planenhetens kommentar: Översiktsplan 2040 pekar ut Bonden 3 som lämplig för förtätning, något detaljplanen måste följa enligt lag. Detaljplanen utesluter inte möjligheten att bygga radhus. Detaljplanen bestämmer den maximala tillåtna höjden, och med anledning av rådande nedtrappning av byggnadshöjder som sker inom Gamla stan, så bedöms 4-våningshus som lämpligt. Det stämmer att intilliggande hus består av radhus, men omgivningen är även mer än radhusen. Planenheten måste ta hänsyn till hela stadsbilden med fokus på området för Gamla stan. Flerbostadshus med 4-våningar i anslutning till 2-plans radhus finns i området och har lagts till som referens i planbeskrivning.

Då Gamla stan har en variation av byggnadstyper och fasaduttryck kommer det inte ställas krav på detta i detaljplanen. Det ges däremot förslag på hur fasaden skulle kunna se ut för att passa in med omgivande radhus. Gestaltningen kommer diskuteras mer vid en bygglovsansökan och berörda grannfastigheter kommer att få ge sina synpunkter på förslaget. *Synpunkten föranleder ett tillägg av stadsbildsstudie i planbeskrivning under kapitel 4.7 Fysisk miljö.*

Idag består Bonden 3 av en parkeringsyta. Efter detaljplanen kommer antalet parkeringsplatser att minska eftersom byggrätten ökar. 2019 i samband med anläggning av parkeringsytan på Bonden 3, gjordes en trafikberäkning där man bedömde att 61 parkeringsplatser inte var något hinder. Detaljplanen skapar endast hälften av dessa parkeringsplatser, maximalt 27 stycken. *Synpunkten föranleder en komplettering med information i planbeskrivning.*

Privatperson 2 har följande synpunkter

Hur tänker man lösa trafiksituation om enda utfarten är mot Nedre Borgmästargatan?
Vad menas när det står ”Centrumverksamhet med hänsyn till områdets karaktär?”

Planenhetens kommentar: Idag består Bonden 3 av en parkeringsyta. Efter detaljplanen kommer antalet parkeringsplatser att minska eftersom byggrätten ökar. 2019 i samband med anläggning av parkeringsytan på Bonden 3, gjordes en trafikberäkning där man bedömde att 61 parkeringsplatser inte var något hinder. Detaljplanen skapar endast hälften av dessa parkeringsplatser, maximalt 27 stycken. *Synpunkten föranleder en komplettering med information i planbeskrivning.*

Centrumverksamhet med hänsyn till områdets karaktär?

”..möjliggöra för bostäder och centrumverksamhet med hänsyn till områdets karaktär” betyder att den planerade bebyggelsen ska ta hänsyn till Gamla stan och Baltzar von Platens stadsplan. *Synpunkten föranleder en omformulering av detaljplanens syfte.*

Kommentarer på granskningens remissvar och synpunkter

Inkomna synpunkter från granskningen redovisas nedan tillsammans med Planenhetens kommentarer.

Länsstyrelsen har följande synpunkter

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter

Kapitel 4.10.3 ”Va-ledningar” säger att lantmäterimyndigheten ska kontrollera att dagvatten och spillvatten får självfall till anslutningspunkt. Detta ligger inte inom ramen för fastighetsbildningens krav. Lydelsen bör ändras till ”...ska en eventuell avstyckning ske, **bör** kontroll göras att det sker på sätt...”.

Kapitel 6.2 ”Fastighetsrättsliga frågor” behöver också kompletteras med denna information.

Plankartan redovisar inga utfartsförbud varken i norr eller väster. Kanske vill man styra infarten till fastigheten att ske på samma plats som idag även framgent? I så fall bör plankartan kompletteras med utfartsförbud.

Planenhetens kommentar: Planområdet angränsar i norr till användningen grönmarkerad GCM-väg (gång, cykel och mopedväg) som automatiskt reglerar utfartsförbud. I väst införs inte utfartsförbud för att inte begränsa möjligheterna för byggnation i framtiden. Lydelsen ovan ändras i planbeskrivning till ”bör” istället för ”ska”. Stycket från kapitel 4.10 läggs även in under kapitel 6.2. *Synpunkten föranleder ändring av meningformulering samt tillägg av stycke i planbeskrivning kapitel 6.2.*

Statens geotekniska institut har följande synpunkter

Statens geotekniska institut har inget att erinra mot planförslaget.

Östgötatrafiken har följande synpunkter

Östgötatrafiken har inget att erinra mot planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsenheten har följande synpunkter

Miljö- och hälsoskyddsenheten har inget att erinra mot planförslaget.

Vattenfall Eldistribution AB har följande synpunkter

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot planförslaget.

Vattenfall AB Heat Sweden har följande synpunkter

Det är viktigt att byggherren kontaktar oss i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten.

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Fjärrvärmeledningar finns i närliggande område. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Eventuell flyttning/ombyggnation/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Nyköpings kommun.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras. Information läggs till i planbeskrivning. *Synpunkten föranleder tillägg i planbeskrivning.*

Bildningsförvaltningen har följande synpunkter

Bildningsförvaltningen har inget att erinra mot planförslaget.

Sakägare 3 har följande synpunkter

Sakägare 3 inkom med synpunkter även under samrådet och benämndes även då som sakägare 3 i granskningsutlåtandet.

1 Centrumverksamheten på Bonden 3 kommer sannolikt att ge ökad parkering av besökarens bilar på närliggande gator. Det ger försämrad framkomlighet i området samt betydande negativ miljöpåverkan. Även med ev. besöksparkering på Bonden 3.

2 Kommunen planerar HÖGRE byggnad för Bonden 3 än Baltzar von Platens solfjäderform. Där finns en högsta höjd som skall följas ner mot 0-punkten. Höjder har förstörts av tidigare för höga byggen. Fortsätt inte med fler!

3 Hus på Bonden h3 har föreslagits (känns bestämt?). Få lång byggnad, för att Bispotalagatan ska se lång ut? Den är inte rak, skymms söderut och norrut redan ett kvarter från Skolgatan. 2 kvarter är kort oavsett hur dess hus byggs. Bonden 3 är obebyggd (tidigare bebyggd med ordinär villa). Endast 5 stycken 2-plans radhus finns bredvid Bonden 3 norrut mot Skolgatan, inget av dem ser långa ut. Kommer inte att göra det senare heller.

Tillåt byggnad på Bonden 3, i max storlek/höjd som hus på Nedre Borgmästaregatan 8. Då anpassas nytt hus med området. (samt åtgärder p.2 samtidigt).

Planenhetens kommentar:

Besöksparkering/ökad trafik

I den parkeringsberäkning som gjorts för detaljplanen ingår besöksparkering för bostad och besöksparkering för centrumverksamhet. Besöksparkeringar för bostad och centrumverksamhet ingår därmed i det maximala parkeringstalet för detaljplanen (27 stycken parkeringsplatser).

År 2019 gjordes en trafikberäkning för att bedöma hur många parkeringsplatser som var möjliga på fastigheten Bonden 3. Enligt den beräkningen skulle 61 parkeringsplatser vara möjliga inom Bonden 3, och Motala kommun såg då inga problem med att tillföra det antalet utan att försämra framkomligheten i området. Enligt den trafikberäkningen var 61 parkeringsplatser möjliga. Detaljplanen skapar nu maximalt 27 stycken parkeringsplatser inklusive besöksparkering, vilket är hälften av bedömt parkeringstal från 2019. Detta innebär att detaljplanens förväntade trafik långt understiger det tidigare beräknade scenariot för framkomlighet när närtrafiken inte påverkas.

Synpunkten föranleder inga ändringar i detaljplanen.

Högre byggnad än Baltzar von Platens stadsplan

Detaljplaneområdet ligger inom stadsdelen *Gamla stan*, som berörs av den solfjäderformade stadsplanen utformad av Baltzar von Platen, en del av riksintresset Göta kanal. Idén om Solfjädersplanen grundar sig inte på byggnaders höjder eller arkitektur, utan om gatustrukturen. Solfjädern utgår från de vertikala gatorna samt att byggnader ska följa solfjäders gatulinjer. Det ställs krav i detaljplaneförslaget på att kommande byggnad måste ligga längs med gatulinjen för att just följa gatans form och därmed stadsplanen. *Synpunkten föranleder inga ändringar i detaljplanen.*

Flerbostadshus känns bestämt. Lång byggnad? Radhusen är inte långa.

Planbestämmelse p3 tydliggör att om man väljer att bygga ett flerbostadshus på Bonden 3 så måste flerbostadshuset längsta sida placeras mot Bispotalagatan. Detta säkerställer att Baltzar von Platens grundidé med stadsplanen förstärks. Detaljplanen bestämmer inte vilken typ av byggnad som kommer att byggas, utan det som maximalt kan tillåtas.

Kringliggande radhus skapar tillsammans en lång siluett. Detta är en del av Baltzar von Platens stadsplan om att de långa allégatorna ska behållas eller förstärkas. Denna siluett är tydlig längs hela Bispotalagatan.

Västerut på Bispotalagatan finns flerbostadshus med samma placering som radhusen för att just skapa strukturen av lång allégata.

Synpunkten föranleder inga ändringar i detaljplanen.

Sakägare 4 har följande synpunkter

Sakägare 4 inkom med synpunkter även under samrådet och benämndes även då som sakägare 4 i granskningsutlåtandet.

1 Fallhöjd

Jag förespråkar radhus/radhusliknande bebyggelse för obruten linje Skolgatan till Timmermansgatan för anpassning till omgivningens egenart, den solfjäderformade gatubilden bibehålls då. Förslaget innebär inte en nedtrappning av bebyggelsen utan snarare en upptrappning.

2 Parkering/trafiksituation

I granskningsutlåtandet står det på sid 9 ”Den parkering som finns på Bonden 3 kommer alltså att ersättas till färre parkeringsplatser”. Sid 12 står det att ”idag består Bonden 3 av enbart parkeringsplatser...kommer att minska...” Sid 19 står det också om ”parkeringsyta”.

Ovanstående stämmer inte! Beslut 2019-05-29 beslutar länsstyrelsen ”Länsstyrelsen upphäver kommunens beslut och avslår ansökan om bygglov avseende anläggande av parkeringsplatser på fastigheten Bonden 3 i Motala kommun.” Mark- och miljödomstolen samt Svea hovrätt fastställde sedan Länsstyrelsens beslut.

Det är alltså ingen parkeringsyta, utan en hårdgjord yta som iordningsställdes före beslut. Endast ett fåtal bilar har stått där, ingen kommersiell uthyrning.

Antal parkeringar ökar alltså till 27 platser, en avsevärd ökning. Trafiksituationen är besvärlig med parkering 90-100% beläggning, (100% vardagar) på båda sidor, svårt mötas, bilar som cirkulerar, letar efter fri parkering. Så har det varit sedan gatan ”öppnades upp” mot Gamla stan.

Ta bort en sidas parkering så som det ser ut längre ner på Nedre Borgmästaregatan, detta föreslås även för radhus (som skulle öka trafiken). Tidigare har det endast funnits en bil på fastigheten.

Denna trafik/parkeringssituation måste lösas oavsett vad som byggs på fastigheten.

3 Vilka markföroreningar

Vilken typ av föroreningar är det i marken, då det finns krav på sanering/bortforsling av jorden (en meter djup).

4 Centrumverksamhet

För att föreställa sig hur detta förslag kommer att utfalla behöver vi grannar få vetskap om föreslagen centrumverksamhet. Vad innebär det trafikmässigt, parkeringar, ljudnivå, störningar etc. Vi bor i angränsande område till centrum.

Jag står fast vid de synpunkter jag skickade in 2023-03-31. Det hade varit en fördel att få mer information i detta skede hur förslaget på bebyggelse är tänkt att utformas, en ritning på tänkt byggnad med angivande av det som kallas centrumverksamhet. Inritad fallhöjd etc.

Synpunkter samråd

Att samråda betyder ”att överlägga, konferera eller i vardagligt tal slå sina kloka huvudet ihop”, där båda parter kommer till tals. Ett samrådsmöte hade varit bra! Det är ju jag som bor där som berörs! Jag vill inte kalla detta samråd, snarare möjlighet att ställa frågor, där alla synpunkter har avskrivits.

Planenhetens kommentar:

1 Fallhöjd

Detaljplanen möjliggör för radhus/radhusliknande hus att byggas på fastigheten. Detaljplanen möjliggör för bostäder och olika boendeformer, det är upp till den som bygger vilken bostadstyp som väljs. Det stämmer att Bispmotlagatans södra sida består av flera radhus på rad, men omgivningen är även mer än radhusen. Planens hänsyn till stadsbilden utgår från hela omgivningen i Gamla stan, inte bara ett urval av platsens angränsande bebyggelse, det vill säga radhusen väster och öster om planområdet. Fallhöjden ses ur ett helhetsperspektiv över Gamla stan. Kommunen har bedömt ur ett helhetsperspektiv att detaljplaneförslaget är lämpligt, Länsstyrelsen har ingen erinran om planförslaget. *Synpunkten föranleder inga ändringar i detaljplanen.*

Parkering/trafiksituation

Planenheten håller med om att vi felaktigt benämnt Bonden 3 som parkeringsplats i tidigare handlingar. Bonden 3 har inte tillstånd att använda fastigheten som en parkeringsyta i dagsläget.

Det stämmer att antalet parkeringsplatser kommer att öka till maximalt 27 stycken, inklusive besöksparkeringar för bostäder och eller centrumverksamhet. År 2019 gjordes en beräkning där man kom fram till att 61 stycken parkeringsplatser var möjligt på fastighet Bonden 3. Motala kommun såg då inga problem i att tillföra 61 parkeringsplatser, och ser idag därför inga problem med att minska ner detta antal och tillföra maximalt 27 stycken parkeringsplatser.

Synpunkter och förslag angående trafik- och parkeringssituationen på de befintliga allmänna gatorna och parkeringarna som finns utanför planområdet kommer inte hanteras inom ramen för denna detaljplan. Dock för vi era synpunkter vidare till trafikansvarig enhet inom kommun. *Synpunkten föranleder inga ändringar i detaljplanen.*

Förorening

Den förorening som finns i marken heter PAH-H. Föroreningen har genomgått en fördjupande utredning där föroreningen har avgränsats helt. Avgränsningen visar att förorening endast finns inom fastighet Bonden 3, och enbart i det översta 1-meter lagret. Planbestämmelse finns om att föroreningen måste tas bort innan byggnation får påbörjas. Det finns ingen risk att föroreningen finns utanför fastighet Bonden 3. *Synpunkten föranleder tillägg i planbeskrivning om vilken typ av förorening som finns i marken samt tabell.*

Centrumverksamhet och otydlig utformning

Detaljplanen bestämmer inte vilken specifik centrumverksamhet som är tillåten. Centrumverksamhet kan till exempel innebära restaurang, butik, frisör eller vuxenskola för att enbart ta upp några exempel. Om verksamheten kräver en miljööversyn så görs det av miljö- och hälsoskyddsmyndigheten på Motala kommun. I detta ingår att behandla frågor som ljudnivåer och störningar. För att få en bättre uppfattning om påverkan så tillåter detaljplanen maximalt cirka 550-600 kvadratmeter centrumlokal. Detta är i ungefär storlek med det flerbostadshus som finns på Bonden 1, där folkuniversitetet idag ligger. Antalet parkeringar för centrumverksamheten ingår i detaljplanens beräkning på maximalt 27 parkeringsplatser.

För att vara så tydliga som möjligt i en detaljplan illustrerar man det maximala scenariot av byggnad i volym och höjd. Alltså det värsta scenariot. Detaljplanen visar tydligt bilder på maximal höjd och volym. För att tydliggöra det hela ännu mer kompletterar planenheten illustrationer på volym. Exakt utformning och en ritning är inte något som görs i detaljplan. *Synpunkten föranleder inga ändringar i detaljplanen.*

Synpunkter samråd

När vi pratar om samråd så menar vi det lagstadgade skedet i en planprocess så som det är definierat i plan- och bygglagen. Att ha ett fysiskt samrådsmöte är inte lagstadgat. Syftet med samråd och granskning är enligt Plan- och bygglagen att ge möjlighet till insyn i planprocessen samt att ge möjlighet till påverkan på planförslaget.

Detta för att främja att ett så bra beslutsunderlag som möjligt tas fram. Att skicka in synpunkter i samråd och granskning innebär dock inte att synpunkterna alltid kommer tillgodoses. Om synpunkter inte tillgodoses motiverar Planenheten i samrådsredogörelsen eller granskningsutlåtanden varför synpunkten inte tillgodoses. *Synpunkten föranleder inga ändringar i detaljplanen.*

Miljöbedömning

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande framfört att de delar samhällsbyggnadsnämndens bedömning om att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Sammanfattning

Samråd

Genomfört samråd föranleder följande ändringar på plankartan:

- Tillägg: Planbestämmelse a2 läggs till – marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.
- Tillägg/Ändring: Planbestämmelse p1, p2 och p3.
- Tillägg: Källarförbud införs inom 8 meter från grannfastighet Bonden 8.
- Tillägg: Prickmark väst.

Genomfört samråd föranleder följande ändringar i planbeskrivningen:

- Tillägg/Ändring: Motiv planbestämmelser.
- Tillägg: Komplettering motivering riksintresse kulturmiljövård Göta kanal.
- Tillägg: Bedömning vattenskyddsområde Vättern.
- Tillägg/Ändring: Förorening.
- Tillägg: Beskrivning av alléträd under rubrik Natur och vegetation.
- Tillägg: Information geoteknik.
- Tillägg: Kapitel fysisk miljö kompletteras med; stads- och landskapsbild, Baltzar von Platens stadsplan analys, analys av höjd på byggnad, skuggstudie, perspektivbild, referensbyggnad, resonemang yttre gestaltning.
- Tillägg: Resonemang kring innebörden av centrum under rubrik 4.8.1 Centrum
- Tillägg: Resonemang kring trafiksituation under rubrik Motortrafik.
- Tillägg: Utfarter ska ta hänsyn till befintliga alléträd.
- Ändring: Kapitel VA-ledningar - 16 mm ändras till 160 mm.
- Tillägg: Text angående avstyckning under rubrik Vatten och spillvatten samt rubrik Dagvatten.
- Tillägg: Allmän informationstext om elnätanläggning (kapitel 4.9.5).

- Ändring: Undersökning om betydande miljöpåverkan revideras för att stämma överens med planbeskrivningen.
- Tillägg: Information om vibration vid genomförandeskede.

Granskning

Genomförd granskning föranleder följande ändringar på plankartan:

- Plantekniskt byte till sekundär linje vid källarförbud.
- Planteknisk ändring till att bestämmelse a1 markförorening byts till att beskrivas i text istället.
- Planteknisk ändring - a2 marklov får index a1 istället.

Genomförd granskning föranleder följande ändringar i planbeskrivningen:

- Tillägg: Förtydligande om vilken sorts förorening som finns inom planområdet.
- Förtydligande: Perspektivbilder på L-formad byggnad med maximal byggrätt. Gatuperspektiv nedre Borgmästaregatan.
- Förtydligande: Skuggstudie ändras till vy som tar med alla grannfastigheter.
- Tillägg: Information rubrik 4.10.1
- Ändring: Ändring av mening i kapitel 4.10 samt tillägg av stycke i kapitel 6.2.
- Tillägg: Information om fjärrvärme i kapitel 4.10

Följande sakägare/berörda har, helt eller delvis, inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- **Lantmäterimyndigheten** har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda, eftersom det framgår att synpunktsförfattaren rekommenderar att det införs utfartsförbud i detaljplanen.
- **Sakägare 1** har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda, eftersom det framgår att synpunktsförfattaren inte delar Planenhetens bedömning att ett 4-våningshus är lämpligt på platsen.
- **Sakägare 2** har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda, eftersom det framgår att synpunktsförfattaren inte delar Planenhetens bedömning att ett 4-våningshus är lämpligt på platsen.
- **Sakägare 3** har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda, eftersom det framgår att synpunktsförfattaren begär att avståndet mellan hus på Bonden 3 och dennes fastighet blir minst 8 meter, samt att synpunktsförfattaren inte delar Planenhetens bedömning om att 4-våningshus är lämpligt på platsen.

- **Sakägare 4** har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda, eftersom det framgår att synpunktsförfattaren inte delar Planenhetens bedömning att ett 4-våningshus är lämpligt på platsen.
- **Privatperson 1** har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda, eftersom det framgår att synpunktsförfattaren inte delar Planenhetens bedömning att ett 4-våningshus är lämpligt på platsen.

Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtandet har upprättats av Planenheten, Gemensam ledningsförvaltning, Motala kommun genom Olga Peterson, planarkitekt i samråd med berörda tjänstemän inom kommunen.

Olga Peterson
Planarkitekt

Bilagor

1. Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2023-04-03
2. Länsstyrelsens granskningsyttrande, 2023-10-18



LÄNSSTYRELSEN
ÖSTERGÖTLAND
ANKOM
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Yttrande

1 (4)

Datum
2023-04-03

Ärendebeteckning
402-3800-2023

2023 -04- 03

Motala kommun
samhallsbyggnad@motala.se

Dnr SB-2021-22-18

Samråd om detaljplan för Bonden 3, Gamla stan, Motala kommun

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för samråd enligt PBL 5:11. Inkomna handlingar utgörs av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan, fastighetsägarförteckning, samt tillhörande utredningar.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och centrumverksamhet med hänsyn till områdets karaktär.

Planområdet ligger beläget i stadsdelen Gamla stan i centrala Motala. Planområdet omfattar cirka 1420 kvadratmeter.

Gällande översiktsplan anger att staden ska växa inifrån och ut enligt översiktsplan 2040. Kommunen bedömer att planförslaget överensstämmer mot översiktsplanen.

Planen handläggs med standardförfarande.

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens sammanfattade bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på aktuellt planförslag som möjliggör för bostäder och verksamhet genom förtätning. Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan ställer dock krav på ny bebyggelse med syfte att undvika negativ påverkan på kulturmiljön. Utöver det behövs viss komplettering vad gäller markföroreningar och vatten.

Bedömning enligt kap 11 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Kulturmiljövård

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (3 kap 6 § MB), Göta kanal [E9]. Uttryck för riksintresset är kanalmiljön genom Motala kommun med omgivande landskap och bebyggelse. Däri inkluderas den solfjäderformade stadsplanen som är ritad av Baltzar von Platen. Länsstyrelsen instämmer således inte med kommunens bedömning att planen inte skulle kunna påverka riksintresset.

Länsstyrelsen delar kommunens synsätt att det är viktigt att bebyggelsen följer och förstärker kvartersgränser och att bebyggelsen får en tydlig trappning av hushöjderna ned mot Vättern. Att bryta nedtrappningen kan innebära att solfjäderplanen blir svårare att urskilja och skulle då i sin tur kunna innebära att riksintresset skadas. Länsstyrelsen anser att de föreslagna hushöjder såväl som byggnadernas yttre gestaltning behöver behandlas ytterligare i en stadsbildsstudie för att belysa påverkan på riksintresset.

Totalförsvaret

Planområdet omfattas av Totalförsvarets stoppområde för höga objekt samt MSA-område (3 kap 9 § MB). Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att riksintressena inte påverkas av planförslaget.

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresset rörligt friluftsliv (4 kap 2 § MB), Vättern med öar och strandområden. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att riksintresset inte påverkas av planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Länsstyrelsen bedömer att den dagvattenutredning som har tagits fram för planen är bra. Länsstyrelsen anser dock att underlaget behöver kompletteras med en bedömning på vattenskyddsområdet Vättern, med hänsyn till att planområdet ligger i nära anslutning till vattenskyddsområdet.

Hälsa och säkerhet

Markföreningar

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att marken lämpar sig för föreslaget ändamål, förutsatt att föreningarna åtgärdas. Kommunen behöver dock genomföra mer djupgående utredningar avseende påträffad förorening vilken möjligtvis kan vara kopplad till de befintliga fyllnadsmassorna. Fortsatt utredning kan även motiveras med hänsyn till föreslagen LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten), vilket innebär att föreningens utbredning behöver kartläggas. Utredningarna bör, enligt Länsstyrelsen, göras innan genomförandeskedet.

Allmänt och rådgivande

Planformalia

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planen handläggs med standardförfarande, vilket Länsstyrelsen anser rimligt.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Gestaltning

Länsstyrelsen anser att det vore fördelaktigt om kommunen inkluderar gestaltungsförslag för den byggnad som möjliggörs med planförslaget. Detta kan bidra med en uppfattning om samspelet med den befintliga kulturmiljön.

I nuläget saknas information om eventuell uteplats inom planområdet. Utifrån ett förtätningssperspektiv är det fördelaktigt att ta tillvara obebyggda ytor och även förstärka dess kvalitéer. Länsstyrelsen anser att det finns goda förutsättningar att integrera föreslagen LOD-lösning tillsammans med uteplats för boende inom planområdet.

Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

Generella biotopskyddet

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att befintliga alléer norr och väst om planområdet omfattas av det generella biotopskyddet.

Det är viktigt att träden skyddas vid byggarbeten i samband med plangenomförandet. Om anläggnings-/grävningsarbete i nära anslutning till träden riskerar att medföra skada på träden krävs en ansökan om biotopskyddsdispens.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsbyggnadsdirektör Jan Persson med samhällsplanerare Clara Benjaminsson som föredragande. I den slutliga handläggningen har också vattenhandläggare Weronica Klasson, antikvarie Erika Panzar och miljöskyddshandläggare Maria Lindqvist medverkat. Samråd har också skett med naturvårdshandläggare Lina Törnqvist.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.



Granskning av detaljplan för fastigheten Bonden 3, Gamla stan i Motala kommun

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för granskning enligt PBL 5:22. Handlingarna utgörs av plankarta, planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan, förslag till granskningsutlåtande, underrättelse och utredningar.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och centrumverksamhet. Syftet är även att skapa en flexibel plan som tar hänsyn till Baltzar von Platens solfjäderformade stadsplan.

Gällande översiktsplan 2040 anger att Motala ska växa inifrån och ut enligt översiktsplan 2040. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Planen handläggs med standardförfarande.

Länsstyrelsens synpunkter

Kontroll enligt kap. 11 PBL.

Planförslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10§ PBL. Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsbyggnadsdirektör Jan Persson med samhällsplanerare Emma Wester som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.