

Ärendenummer: SB-2021-9

Ändring av detaljplan för Nyckelby 5:8, Norrsten Motala kommun, Östergötlands län

Förslag till granskningsutlåtande

Syftet med ändring av detaljplan 496 är att göra detaljplanen mer flexibel för att kunna tillmötesgå en framtida verksamhetsutveckling inom området.

Detaljplaneändringen syftar till att behålla användningen J (Industri och lager), men ändra den högsta tillåtna höjden från 7 meter till 19,95 meter för att möjliggöra byggnader på upp till 16 meter i byggnadshöjd samt enstaka silos på upp till 19,95 meter i höjd för att möjliggöra en framtida verksamhetsutveckling.

Planområdet omfattar fastigheten Nyckelby 5:8, beläget i Norrsten, ca 3,5 km söder om Motala centrum.

Förslaget till ändring av detaljplan överensstämmer med gällande översiktsplan.

Samhällsbyggnadsnämnden har bedömt att ändring av detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan.

Förslaget till ändring av detaljplan har varit utsänt för samråd enligt reglerna för standardförfarande under tiden 27 september – 25 oktober 2021.

Samrådstiden har varit förlängd med anledning av att samrådsmöte inte hölls på grund av rådande situation med smittspridning av coronaviruset/covid-19.

Under samrådstiden har planförslaget och miljöbedömningen funnits tillgängligt i kommunhusets foajé, Drottninggatan 2, Motala under kontorstid. Förslaget finns även tillgängligt på kommunens hemsida, under motala.se/planer.

Sammanställning av remissvar och synpunkter

Under samrådet har följande skrivelser inkommit.

Remissinstans/sakägare	Datum	Typ av yttrande
1. Länsstyrelsen Östergötland	2021-10-21	synpunkter
2. Trafikverket	2021-10-19	ingen erinran
3. Östgötatrafiken	2021-10-25	ingen erinran
4. Vatten- och avfallsnämnden delegationsbeslut	2021-10-05	synpunkter
5. Miljö- och hälsoskydds enheten	2021-10-26	synpunkter
6. Räddningstjänsten	2021-10-19	ingen erinran
7. Vattenfall Eldistribution AB	2021-10-13	synpunkter
8. Skanova AB	2021-10-01	ingen erinran

Kommentarer på samrådets remissvar och synpunkter

Inkomna synpunkter från samrådet redovisas nedan tillsammans med Plan- och byggenhetens kommentarer i kursiv stil.

Länsstyrelsen Östergötland har följande synpunkter

Länsstyrelsen Östergötland framför synpunkter på förslaget till ändring av detaljplan.

Förorenad mark

Länsstyrelsen Östergötland saknar beskrivning av föroreningar i mark som kan finnas på området och hur det kan påverkas av planförslaget. Fastigheten finns med i Länsstyrelsens databas över förorenade områden och har riskklass 2. Med anledning av föroreningar i sediment i sedimentationsdammen inom planområdet har sanering krävts tidigare. Det finns kvarlämnade föroreningar i höga halter i dammens väggar som behöver beaktas i samband med kommande förändringar.

***Plan- och byggenhetens kommentar:** Plan- och byggenheten anser att föroreningsförhållandet inom området inte påverkas av ändringen av detaljplan. Föroreningen lyfts upp i avsnittet om konsekvenser av planens genomförande och bedömningen motiveras.*

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen Östergötland saknar en beskrivning av hur dagvattnet tas hand om idag och hur förändringar kan påverka planområdet och recipienten. Det behöver framgå i planen om de förändringar som föreslås medför en utökad verksamhet och hur tillståndet för en sådan möjlig utökning då skall processas. Vattendraget som avgränsar planområdet ingår i Vättern vattenskyddsområde. Planen bör redovisa att delar av verksamheten och planområdet ligger inom vattenskyddsområde och hur detta fortsatt kommer att beaktas.

***Plan- och byggenhetens kommentar:** Plan- och byggenhetens bedömning är att förslaget till ändring av detaljplan är av den sort som inte medför några förändringar i förutsättningar för dagvatten i förhållande till gällande plan och är därmed irrelevant att beskriva närmare än så. Detta förtydligas och motiveras i planbeskrivningens avsnitt om konsekvenser av planens genomförande. Plan- och byggenheten anser även att tillägg med vägledande information om tillståndsprocesser och om vattenskyddsområden och hur det ska beaktas ligger utanför ramen för vad en ändring av detaljplan innebär, men lägger till stycke om att de bör beaktas. Motivering kring*

varför ändringen av detaljplan i sig inte innebär en utökad verksamhet i sig har lagts till i avsnittet om konsekvenser av planens genomförande.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen Östergötland delar bedömningen att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Trafikverket har följande synpunkter

Trafikverket har inget att erinra förslaget till ändring av detaljplan.

Östgötatrafiken har följande synpunkter

Östgötatrafiken har inget att erinra förslaget till ändring av detaljplan.

Vatten- och avfallsnämnden har följande synpunkter

Vatten- och avfallsnämnden framför synpunkter på förslaget till ändring av detaljplan.

Under rubriken för ekonomiska frågor vill verksamheten att det framgår att beroende på förändring av byggnationen inom fastigheten kan en VA-anslutningsavgift komma att tas ut, enligt gällande VA- taxa.

***Plan- och byggenhetens kommentar:** Vatten- och avfallsnämndens synpunkt har tillgodosetts igenom att avsnitt om vatten och avlopp lagts till under rubriken ekonomiska frågor.*

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten har följande synpunkter

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten framför synpunkter på förslaget till ändring av detaljplan.

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten delar plan- och byggenhetens bedömning att detaljplaneförslaget inte medför betydande miljöpåverkan. På fastigheten finns en markförorening som har klassats som riskklass 2. Detta bör uppmärksammas i detaljplanen då det kan påverka kommande verksamhetsutveckling inom området. Likaså framför miljö- och hälsoskyddsmyndigheten att om området utvecklas med nya eller mer omfattande verksamheter kan det innebära en ökad förorening av dagvattnet. Dagvattenhantering behöver då utredas eftersom MKN för ytvattnet och grundvattnet inte får påverkas negativt. Det bör uppmärksammas i detaljplanen att fastigheten delvis ligger inom vattenskyddsområde.

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenheten vill understryka att det rör sig om en ändring av befintlig detaljplan och alltså inte en ny detaljplan. Rörande övriga frågor, se bemötandet av länsstyrelsens yttrande.

Räddningstjänsten har följande synpunkter

Räddningstjänsten har inget att erinra förslaget till ändring av detaljplan.

Vattenfall Eldistribution AB har följande synpunkter

Vattenfall Eldistribution AB framför synpunkter på förslaget till ändring av detaljplan.

Vattenfall har elanläggningar inom planområdet. För högspänningsmarkkabeln inom kvartersmark önskar Vattenfall ha ett 6 meter brett u- område. Vattenfall har även yttrar sig även om kostnad vid eventuell flytt eller överbyggnad med väg eller parkering av kablar inom kvartersmark.

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenheten anser att u-område inte är lämpligt om ledningsrätt redan finns i dagsläget. För att undvika byggnation på befintlig ledningsrätt stryks bestämmelsen "a₁ – Bygglov krävs inte för ny- eller tillbyggnad, mindre än 300 kvm" i gällande detaljplan för att på så vis säkerhetsställa att nybyggnadskarta med markerade ledningsrätter föranleder byggnation samt att plan- och byggenheten finns som kontrollerande instans i bygglovsskedet. Under avsnitt om ekonomiska frågor tillkommer ett stycke om kostnadsfördelning vid eventuell flytt eller överbyggnad med väg eller parkering av kablar inom kvartersmark.

Skanova AB har följande synpunkter

Skanova har inget att erinra förslaget till ändring av detaljplan.

Miljöbedömning

Länsstyrelsen har i undersökningssamrådet eller i sitt samrådsyttrande inte framfört några invändningar mot samhällsbyggnadsnämndens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Sammanfattning

Samråd

Genomfört samråd föranleder följande ändringar på planbestämmelser:

- Ändrad lovplikt ”a₁ – Bylov krävs inte för ny- eller tillbyggnad, mindre än 300 kvm” utgår ifrån gällande detaljplan i och med förslaget till ändrad detaljplan

Genomfört samråd föranleder följande ändringar i planbeskrivningen:

- Bedömning om planändringens inverkan på föroreningsituationen inom området under avsnittet om konsekvenser av planens genomförande
- Bedömning om planändringens inverkan på dagvatten i området under avsnittet om konsekvenser av planens genomförande.
- Upplysning om rådande vattenskyddsområde och grundvattenförekomster under avsnittet om konsekvenser av planens genomförande
- Upplysning om kostnader för VA vid eventuell ny byggnation
- Upplysning om kostnader för eventuell flytt av elanläggning vid ny byggnation

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

- Länsstyrelsen Östergötland
- Vattenfall Eldistribution AB

Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtandet har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Motala kommun genom Damien Marchese, planarkitekt i samråd med berörda tjänstemän inom kommunen.

Damien Marchese
Planarkitekt