

Ärendenummer: SB-2020-11

Detaljplan för del av Gavotten 1, Verkstadstorget Motala kommun, Östergötlands län

Granskningsutlåtande

Ett detaljplaneförslag har tagits fram för del av Gavotten 1. Syftet med detaljplanen är att ändra användningen av allmän plats (gång- och cykel) i norra delen av fastigheten Gavotten 1 till kvartersmark (H detaljhandel) och därigenom bekräfta den faktiska markanvändningen som pågår inom berört område. Planområdet är beläget vid Verkstadstorget inom området Motala verkstad, ca 1,5 km nordöst om Motala centrum. Arealen för området är cirka 70 m².

Samråd

Detaljplaneförslaget har varit utsänt för samråd enligt reglerna för standardförfarande under tiden 7 dec 2020- 11 januari 2021. Förfarandet tillämpas eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, samt inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Under samråds- och granskningstiderna har planförslaget och miljöbedömningen funnits tillgängligt i kommunhusets foajé, Drottninggatan 2 i Motala samt på kommunens hemsida.

Sammanställning av remissvar och synpunkter

Under samrådet har följande skrivelser inkommit.

Remissinstans/sakägare	Datum	Typ av yttrande
Vatten- och avfallsnämnden	2020-12-09	ingen erinran
Plan- och byggheten, bygglov	2020-12-10	synpunkter
Miljö- och hälsoskydds enheten	2020-12-17	ingen erinran
Vattenfall Eldistribution AB	2021-01-07	synpunkter med karta
Privat synpunktsförfattare 1	2021-01-08	synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2021-01-11	synpunkter
Räddningstjänsten	2021-01-11	ingen erinran
Lantmäterimyndigheten	2020-01-11	synpunkter
Bildningsnämnden	2021-01-26	ingen erinran

Kommentarer på samtliga remissvar och synpunkter

Nedan redovisas Länsstyrelsens yttrande i sin helhet, en sammanfattning av övriga yttranden samt Plan- och byggenhetens kommentarer till synpunkterna.



LÄNSSTYRELSEN
ÖSTERGÖTLAND

Yttrande
2021-01-08

sid 1 (2)
402-18940-2020

Motala Kommun
samhallsbyggnad@motala.se

Motala Samhällsbyggnadsnämnden

2021-01-11

Dnr. SB-2020-11-6

Detaljplan för del av fastigheten Gavotten 1, Verkstadstorget i Motala kommun

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för samråd enligt PBL 5:11. Handlingarna utgörs av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan och fastighetsförteckning.

Syftet med detaljplanen är att ändra användningen allmän plats (gång- och cykel) i norra delen av fastigheten Gavotten 1 till kvartersmark (H detaljhandel) och därigenom bekräfta den markanvändningen som pågår inom berört planområde.

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen för Motala kommun som är antagen av kommunfullmäktige den 22 maj 2006. I översiktsplan för Motala kommun, delen Duvedal och Bondebacka antagen av kommunfullmäktige 24 september 2001 är kommunens uttalade målsättning att bibehålla Verkstadscentrum och ge möjligheter till fortsatt utveckling.

Planen handläggs med standardförfarande.

Länsstyrelsens synpunkter

Kontroll enligt kap 11 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Föreslaget detaljplaneområde ligger inom riksintresse för totalförsvarets militära del MB 3 kap 9 påverkansområde dels för FM MSA-område samt FM stoppområde för höga objekt. Länsstyrelsen bedömer att riksintressena inte kommer påverkas negativt av föreslagen detaljplan.

Allmänt och rådgivande

Övrigt

Länsstyrelsen har noterat att gällande detaljplan, nr 662 enligt kommunens beteckning, vann laga kraft den 10 januari 2017. Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen har vunnit laga kraft, vilket innebär att genomförandetiden ännu inte har gått ut. Grundregeln är att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det. Kommunen bör försäkra sig om att berörda fastighetsägare godkänner förslaget innan planen antas.

POSTADRESS:
581 88 LINKÖPING
E-POST:
ostergotland@lansstyrelsen.se

BESÖKSADRESS:
Ostgötagatan 3
WEBBPLATS:
www.lansstyrelsen.se/ostergotland

TELEFON:
010-223 50 00
ORGANISATIONSNUMMER:
202100-2270

TELEFAK:
013-10 13 81



Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

De som medverkat i yttrandet

Yttrandet har fattats av samhällsbyggnadsdirektör Jan Persson med samhällsplanerare Anette Eriksson som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om att planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvarets militära del MB 3 kap 9 påverkansområde dels för FM MSA-område samt FM stoppområde för höga objekt. Plan- och byggenbeten delar Länsstyrelsens bedömning att riksintressena inte kommer att påverkas negativt av föreslagen detaljplan. Berörd fastighetsägare av Gavotten 1 har godkänt förslaget.

Bygglovenheten har följande synpunkter:

Fastigheten Gavotten 1 har idag en hörnavskärning i nordvästra hörnet, vilket kan innebära att de bör köpa till mark så kvartersmarken ligger inom deras fastighet istället för på kommunens mark.

Kommentar: Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer en fastighetsreglering att upprättas mellan Innerstaden 1:240 och Gavotten 1 där cirka 17 kvm av fastigheten Innerstaden 1:240 regleras över till Gavotten 1. Planbeskrivningen kompletteras med information om planerad fastighetsreglering.

Vattenfall Eldistribution AB har följande synpunkter:

Vattenfall informerar om att de har elledningar inom och i närheten av planområdet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.

Flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Vid arbete nära Vattenfalls ledningar ska bevakning beställas via Vattenfalls Eldistribution.

Vid schaktning skall kabelutsättning beställas via ledningskollen.se.

Enligt nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Vattenfall har den lokala elnätförsörjningen och nyanslutning beställs via Vattenfall.

Kommentar: Ledningar bedöms inte påverkas av föreslagen detaljplan, i det fall de gör det ska exploatören bekosta flytt av ledningar.

Privat synpunktsförfattare 1 har följande synpunkter som presenteras i sin helhet:

Synpunktsförfattare menar att det är märkligt att ett karttekniskt fel som uppstått i gällande detaljplan uppdagas först efter 5 år. Vidare anføres: vid framtagning av Detaljplan 662 framgår det att detta område som syftas på nu, dels att det ska upprättas ett avtal.

Citat ur DP 662:

”Avtal-Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och Panark AB. I detta avtalas om fastighetsreglering mellan kommunen och Panark AB om överlåtelse av cirka 18 kvm allmän platsmark som ska övergå till kvartersmark för detaljhandel samt cirka 75 kvm kvartersmark som ska övergå till allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsägare. Fastigheten Gavotten 1 ägs av Panark AB. Fastigheten Innerstaden 1:240 ägs av Motala Kommun.

Fastighetsbildning

En fastighetsreglering ska efter planens laga kraft ske så att cirka 18 kvm av kommunens fastighet Innerstaden 1:240 överförs till Gavotten 1 och att cirka 75 kvm av Gavotten 1 överförs till kommunens fastighet Innerstaden 1:240 i enlighet med avtal”

- 1# Har avtal ingåtts?

Kommentar: *Något avtal fastställdes inte.*

Citat från DP 662:

”I planförslaget har området med bestämmelsen för gång och cykel utökats genom att ianspråkta mark inom nuvarande Gavotten 1. De träd som befinner sig norr om fastigheten Gavotten 1, utmed Järnväggsgatan, kommer därmed få ett utökat utrymme för rötter och krona. Avgränsningen av den placerade inlastningen med ett plan bedöms inte påverka träden negativt. Några åtgärder bedöms därmed inte behöva ske inom Gavotten 1 för att säkerställa trädens fortsatta bestånd”. Detta slutade med att de träd som avses i denna text togs bort av Motala Kommun! Eftersom underlaget för DP662 har tagits fram av planarkitekt får man anse att Samhällsbyggnadsförvaltningen varit medvetna om detta område som syftas på. I så fall har DP 662 godkänts på missledande information.

Vi anser att orsak till ändring av del i DP 662 istället grundas av att bygglov med diarienummer BL-2019-92 felaktigt har beviljats. Vi har i tidigare kommunikering med Plan-och byggenheten påtalat detta men har fått till svar att det inte är några fel på bygglovet enligt PBL.

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Enligt DP 662 ska måttet vid portar vid komprimatorer vara 6730 mm och 8200 vid infarten till lastkaj. På ritningarna för det beviljade bygglovet BL-2019-92 är måttet

vid portar vid komprimatorer 8200 mm och måttet vid infart till lastkaj är inte utsatt men bör då vara 9670 mm.

Bygglov BL-2019-92 är felaktigt beviljat då det har godkänts att bygga utanför planerat område för detaljhandel. Med anledning av detta vill vi att samhällsbyggnadsenheten även kontrollerar om det finns fler felaktigheter i bygglov BL-2019-92 mot DP 662 syfte och mening, eller om bygglov finns.

- #2. Installation av kycklinggrill (står inget om detta i bygglov BL 2019-92)
- #3. 2 st reklamskyltar med belysning på fasad vid pantåtervinning (båda över 1 kvm)
- #4. 3 st reklamskyltar med belysning på räcke vid parkering inom gavotten 1 (alla över 1 kvm)
- #5. 3 st flaggstänger med stark belysning och reklamflaggor vid utfart från parkering gavotten 1 (alla över 1 kvm)

Kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Med anledning av att man ska ändra del av detaljplan för den faktiska användningen på den norra delen är det befogat att även ändra den södra delens faktiska användande. Den södra delen används inte enligt DP 662 mening och syfte som butiksyta utan som parkering. Även butiksingång är riktad mot parkeringen och inte mot Verkstadstorget.

I tidigare detaljplan DP 515 framgår att parkeringen inom Gavotten 1 ska vara omgärdad med ett störningskyddande plank med en höjd på 1200 mm över gatunivå. Detta krav har förbisetts på DP 662 då dess mening och syfte var att det skulle vara en butiksyta där och inte parkering.

Man har vid ombyggnad av butik enligt BL 2019 92 tagit bort detta plank och ersatt detta med 2 st horisontella rör, samt att man möjliggjort för godstransporter inom parkering

Då man enligt bullerutredningen som gjordes för DP 662 konstaterade att det krävdes ett plank vid lastbrygga med högsta höjd på 4,0 meter och en lägsta höjd på 2,5 m mot störningar från godstransporter. Det är märkligt att det inte ska finnas något som helst störningskydd runt parkeringen inom Gavotten 1.

Då det inte verkar vara Östenssons intuition i dagsläget att bebygga mer på området inom Gavotten 1 ska parkeringen ses som tillfällig användning av markområde och då ha ett tidsbegränsat bygglov för denna yta.

Eftersom godstrafik har tillkommit på denna parkering krävs ett högre tätt plank på min 2 m uppsätts, samt att träden runt parkeringen står kvar i orört skick.

- # 6 Vilka åtgärder om plank ska vidtas?

Kommentar: *Övriga ytor inom fastigheten Gavotten 1 omfattas av planbestämmelser ur Detaljplan 662. Planbestämmelser för ytan som i dagsläget används som parkering anger inget förbud mot uppförande av plank. Fastighetsägaren har alltså möjlighet att uppföra sådant.*

- # 7 Kan det vara aktuellt att se över hela detaljplanen för Gavotten 1?

Kommentar: *Att fastighetsägaren inte nyttjat sin byggrätt enligt gällande detaljplan 662 är inte orsak till att upprätta en ny detaljplan för hela fastigheten. Detaljplanens utformning möjliggör, men är ej tvingande. I användningen av kvartersmark, detaljhandel ingår förutom butiksytan även komplement till verksamheten, samt även tillhörande parkering.*

Lantmäterimyndigheten vid Motala Kommun har följande synpunkter:

Plankartan saknar koordinatkryss

Kommentar: *Plankartan revideras och kompletteras med koordinatkryss.*

Miljöbedömning

Länsstyrelsen har 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

Genomfört samråd föranleder följande ändringar på plankartan:

- Plankartan kompletteras med redaktionella ändringar
- Del av korsprickad mark revideras

Genomfört samråd föranleder följande ändringar i planbeskrivningen:

- Redaktionella förtydliganden
- Förtydliganden av planerad fastighetsbildning

Granskning

Detaljplaneförslaget har varit utsänt för granskning enligt reglerna för standardförfarande under tiden 8 mars 2021- 31 mars 2021.

Under samråds- och granskningstiderna har planförslaget och miljöbedömningen funnits tillgängligt i kommunhusets foajé, Drottninggatan 2 i Motala samt på kommunens hemsida.

Sammanställning av remissvar och synpunkter

Under granskningen har följande skrivelser inkommit.

Remissinstans/sakägare	Datum	Typ av yttrande
Vatten- och avfallsnämnden	2021-03-17	ingen erinran
Vattenfall Eldistribution AB	2021-03-30	ingen erinran
Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten	2021-03-31	ingen erinran
Länsstyrelsen Östergötland	2021-03-31	ingen erinran
Lantmäterimyndigheten	2021-04-12	ingen erinran

Vatten- och avfallsnämnden har inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

Vattenfall Eldistribution AB meddelar att utöver de synpunkter som framförts i samrådskedet inte har något ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framfört i samrådskedet.

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten har inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

Länsstyrelsen Östergötland har inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

Sammanfattning

Genomförd granskning föranleder inga ändringar på plankartan.
Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden kring planerad fastighetsreglering.

Sofia Bengtsson
Bygglovhandläggare

Följande sakägare/berörda har, helt eller delvis, inte fått sina synpunkter tillgodosedda:
Privat synpunktsförfattare 1