

# Planbeskrivning

Detaljplan för

Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 m fl, Borensberg,  
Motala kommun, Östergötlands län



## GRANSKNINGSHANDLING

|                                     |                                                                                                               |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ärendenummer</b>                 | SB-2015-53                                                                                                    |
| <b>Planens beteckning</b>           | DP XXX                                                                                                        |
| <b>Planförfarande</b>               | Standardförfarande                                                                                            |
| <b>Lagstiftning</b>                 | Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)<br>Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) |
| <b>Påbörjad</b>                     | 2014-06-12                                                                                                    |
| <b>Antagen av SBN</b>               | 20XX-XX-XX                                                                                                    |
| <b>Laga kraft</b>                   | 20XX-XX-XX                                                                                                    |
| <b>Genomförandetid</b>              | 5 år                                                                                                          |
| <b>Datum för upprättande</b>        | 2016-12-15                                                                                                    |
| <b>Datum för senaste revidering</b> | 2026-02-10                                                                                                    |



## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

# PLANBESTÄMMELSELISTA

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

## GRÄNSLINJER

- ■ ■ ■ Planområdesgräns
- · — · — · Användningsgräns
- · — · — · Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

**GATA** Gata

**GCVÄG** Gång- och cykelväg


## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

**B** Bostäder

**H** Detaljhandel

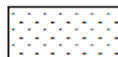
## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

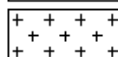
### *Stängsel, utfart och annan utgång*

 Utfartsförbud

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

### *Begränsning av markens utnyttjande*

 Marken får inte förses med byggnad.

 Marken får endast förses med komplementbyggnad.


### *Höjd på byggnadsverk*

**h** Högsta byggnadshöjd är 6 meter.

### *Markreservat för allmännyttiga ändamål*

**u** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

### *Stängsel, utfart och annan utgång*

 Staket ska finnas.

## GENOMFÖRANDETID

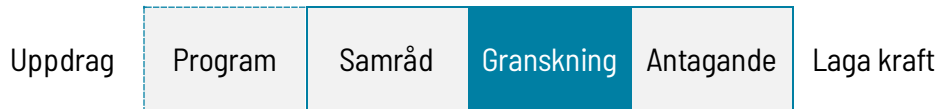
Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg

Motala kommun, Östergötlands län

Här är vi nu



---

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uppdrag                      | - Kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden ger Planenheten i uppdrag att inleda ett planarbete.                                                                                                                                                                                                                     |
| Program                      | - Kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden ger Planenheten i uppdrag att inleda ett planprogram. Programmet innehåller övergripande utgångspunkter och mål som utgör underlag för följande planarbeten inom programområdets avgränsning. Samråd kring programmet genomförs. Programmet godkänns av kommunstyrelsen. |
| Samråd                       | - Planförslag upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.                                                                                                                                                                                                                     |
| Mellan samråd och granskning | - Inkomna synpunkter sammanställs i ett förslag till granskningsutlåtande. Planen bearbetas eventuellt med hänsyn till inkomna synpunkter.                                                                                                                                                                               |
| Granskning                   | - Det bearbetade planen ställs ut för granskning. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges åter möjlighet att lämna synpunkter. Därefter färdigställs ett granskningsutlåtande.                                                                                                                                       |
| Antagande                    | - Kommunfullmäktige eller samhällsbyggnadsnämnden antar planen.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Laga kraft                   | - Om ingen överklagar planen så vinner planen laga kraft cirka fyra veckor efter antagandet. Endast skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda kan ligga till grund för ett överklagande.                                                                                                                       |

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

# INNEHÅLL

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Plankarta .....                                        | 2  |
| Planbestämmelselista .....                             | 3  |
| Innehåll .....                                         | 5  |
| 1 Detaljplanens syfte .....                            | 8  |
| 1.1 Syfte .....                                        | 8  |
| 2 Beskrivning av detaljplanen .....                    | 9  |
| 2.1 Hela detaljplanen .....                            | 9  |
| 2.2 Ärendeinformation .....                            | 11 |
| 2.3 Motiv till planförfarande .....                    | 11 |
| 2.4 Lägesbestämning .....                              | 12 |
| 2.5 Befintlig miljö .....                              | 13 |
| 2.6 Allmän platsmark .....                             | 13 |
| 2.6.1 Huvudmannaskap .....                             | 13 |
| 2.7 Kvartersmark .....                                 | 14 |
| 2.8 Genomförandetid .....                              | 15 |
| 3 Motiv till detaljplanens regleringar .....           | 16 |
| 3.1 Motiv till regleringar .....                       | 16 |
| 3.1.1 Användning av allmän platsmark .....             | 16 |
| 3.1.2 Användning av kvartersmark .....                 | 16 |
| 3.1.3 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark ..... | 17 |
| 3.1.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....     | 17 |
| 4 Planeringsförutsättningar .....                      | 19 |
| 4.1 Kommunala planeringsförutsättningar .....          | 19 |
| 4.1.1 Översiktsplan .....                              | 19 |
| 4.1.2 Planprogram .....                                | 19 |
| 4.1.3 Detaljplan .....                                 | 20 |
| 4.1.4 Kommunala beslut .....                           | 20 |
| 4.2 Riksintressen .....                                | 21 |
| 4.2.1 Totalförsvaret .....                             | 21 |

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg

Motala kommun, Östergötlands län

|       |                                               |    |
|-------|-----------------------------------------------|----|
| 4.3   | Miljö kvalitetsnormer .....                   | 21 |
| 4.3.1 | Luft.....                                     | 21 |
| 4.3.2 | Vatten.....                                   | 22 |
| 4.3.3 | Omgivningsbuller .....                        | 23 |
| 4.4   | Risker för människors hälsa och säkerhet..... | 24 |
| 4.4.1 | Föroreningar .....                            | 24 |
| 4.4.2 | Ras och skred .....                           | 24 |
| 4.4.3 | Översvämning och skyfall.....                 | 24 |
| 4.4.4 | Trafikbuller.....                             | 25 |
| 4.4.5 | Omgivningsbuller .....                        | 25 |
| 4.4.6 | Olyckor.....                                  | 25 |
| 4.5   | Natur och miljö .....                         | 26 |
| 4.5.1 | Natur och vegetation.....                     | 26 |
| 4.5.2 | Strandskydd.....                              | 26 |
| 4.5.3 | Geoteknik.....                                | 26 |
| 4.5.4 | Radon .....                                   | 26 |
| 4.5.5 | Dagvatten .....                               | 27 |
| 4.6   | Kulturmiljö .....                             | 27 |
| 4.6.1 | Fornlämning.....                              | 27 |
| 4.7   | Service.....                                  | 27 |
| 4.7.1 | Vård.....                                     | 27 |
| 4.7.2 | Kommersiell service.....                      | 27 |
| 4.8   | Trafik.....                                   | 27 |
| 4.8.1 | Motortrafik .....                             | 27 |
| 4.8.2 | Gång- och cykeltrafik.....                    | 27 |
| 4.8.3 | Kollektivtrafik .....                         | 28 |
| 4.8.4 | Parkering .....                               | 28 |
| 4.8.5 | Utfarter .....                                | 28 |
| 4.9   | Teknisk försörjning .....                     | 29 |
| 4.9.1 | Vatten- och spillvattennät .....              | 29 |
| 4.9.2 | Dagvattennät.....                             | 29 |
| 4.9.3 | Fjärrvärmenät .....                           | 29 |
| 4.9.4 | Elnät .....                                   | 29 |

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg

Motala kommun, Östergötlands län

|       |                                                    |    |
|-------|----------------------------------------------------|----|
| 4.9.5 | Fibernät .....                                     | 30 |
| 4.9.6 | Telenät.....                                       | 30 |
| 4.9.7 | Avfall .....                                       | 30 |
| 5     | Konsekvenser .....                                 | 31 |
| 5.1   | Kommunala planeringsunderlag .....                 | 31 |
| 5.1.1 | Ställningstagande om betydande miljöpåverkan ..... | 31 |
| 5.1.2 | Undersökning om betydande miljöpåverkan .....      | 31 |
| 6     | Genomförandefrågor .....                           | 33 |
| 6.1   | Organisatoriska frågor .....                       | 33 |
| 6.1.1 | Ansvarsfördelning .....                            | 33 |
| 6.1.2 | Köpeavtal.....                                     | 34 |
| 6.1.3 | Övriga avtal .....                                 | 34 |
| 6.1.4 | Tidplan.....                                       | 34 |
| 6.2   | Mark- och utrymmesförvärv .....                    | 34 |
| 6.3   | Fastighetsrättsliga frågor.....                    | 35 |
| 6.3.1 | Fastighetsägare .....                              | 35 |
| 6.3.2 | Fastighetsindelningsbestämmelser .....             | 35 |
| 6.3.3 | Förändrad fastighetsindelning.....                 | 35 |
| 6.3.4 | Rättigheter .....                                  | 36 |
| 6.3.5 | Fastighetsrättsliga konsekvenser .....             | 36 |
| 6.4   | Ekonomiska frågor .....                            | 37 |
| 6.4.1 | Planekonomisk bedömning .....                      | 37 |
| 6.4.2 | Plankostnadsavtal .....                            | 38 |
| 6.4.3 | Planavgift.....                                    | 38 |
| 6.4.4 | Drift allmän plats .....                           | 38 |
| 6.4.5 | Drift vatten och avlopp .....                      | 38 |
| 7     | Planeringsunderlag.....                            | 39 |
| 7.1   | Kommunala planeringsunderlag .....                 | 39 |
| 7.2   | Utredningar.....                                   | 39 |

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

# 1 DETALJPLANENS SYFTE

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa planens syfte. Planens syfte ska kortfattat uttrycka vad planen möjliggör för samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som planen ska förhålla sig till.

## 1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintlig byggnation och trafikföring. Syftet är även att möjliggöra en funktionell verksamhet för de två dagligvarubutikerna ICA och Östenssons.

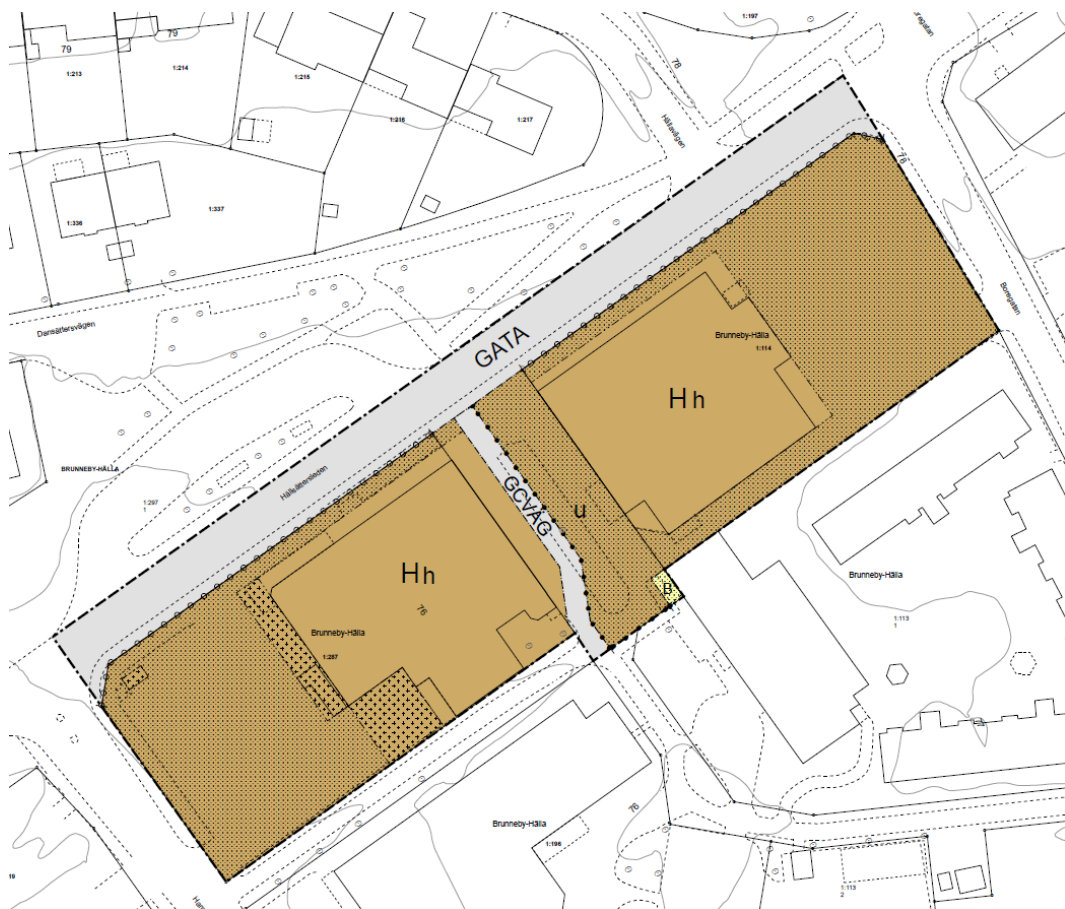
## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

# 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa planens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för planens utformning för att skapa bättre förståelse för planen.

## 2.1 HELA DETALJPLANEN



*Plankartan*

Detaljplanen bekräftar befintliga byggnationer inom fastigheterna Brunneby-Hälla 1:287 (Östenssons) och Brunneby-Hälla 1:114 (ICA). Detaljplanen bekräftar även befintlig trafikföring för varutransporter till fastigheterna. Brunneby-Hälla 1:287 (Östenssons) har in- och utfart för varutransporter via Hamnvägen. Brunneby-Hälla 1:114 (ICA) har in- och utfart för varutransporter via Hällsättersleden.

Fastighetsägaren till Brunneby-Hälla 1:114 (ICA) avser att köpa 610 kvadratmeter mark av Motala kommun, för att möjliggöra varutransportmottagning inom egen fastighet.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

Detaljplanen möjliggör även markköp på 180 kvadratmeter med användning detaljhandel till fastighet Brunneby-Hälla 1:287 (Östenssons). Detaljplanen möjliggör även markköp på 18 kvadratmeter med användning bostäder till fastighet Brunneby-Hälla 1:113 (Bostadsstiftelsen Platen).

En allmän gång- och cykelväg planläggs genom planområdet. Detta görs för att möjliggöra allmänhetens framkomlighet inom området. För att förbättra säkerheten för oskyddade trafikanter införs krav om uppförande av staket mellan gång- och cykelväg och körspår för ICA:s varutransporter.

Vid planens utformning har hänsyn tagits till rådande förhållanden på platsen, såsom körspår för lastbil och oskyddade trafikanter.

Planen bedöms vara förenlig med fördjupade översiktsplanen för Borensberg.

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

## 2.2 ÄRENDEINFORMATION

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för standardförfarande. Planarbetet beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

| Moment               | Instans                 | Datum                               |
|----------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Information om start | Samhällsbyggnadsnämnden | 2014-06-12                          |
| Beslut om samråd     | Samhällsbyggnadsnämnden | 2016-12-15                          |
| Samrådstid           |                         | 27 december 2016 - 13 februari 2017 |
| Granskningstid       |                         | 2 mars 2026 - 30 mars 2026          |
| Beslut om antagande  | Samhällsbyggnadsnämnden | 20XX-XX-XX                          |
| Laga kraft           |                         | 20XX-XX-XX                          |

Eventuella synpunkter under samråd eller granskning ska skickas till Planenheten senast den **30 mars 2026** via post eller e-post. Den som inte framför skriftliga synpunkter under samråd- eller granskningsskedet kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta planen.

Postadress: Motala kommun  
Gemensam ledningsförvaltning/Planenheten  
591 86 Motala

E-post: [samhallsbyggnad@motala.se](mailto:samhallsbyggnad@motala.se)

Under samråd och granskning hålls planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar 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 tillgängligt på kommunens hemsida under hela planarbetet.

Protokoll från Samhällsbyggnadsnämndens beslut hålls tillgängliga i kommunens diarium, under [diariet.motala.se](http://diariet.motala.se), och anslås i förekommande fall på kommunens digitala anslagstavla, under [anslagstavlan.motala.se](http://anslagstavlan.motala.se).

## 2.3 MOTIV TILL PLANFÖRFARANDE

Standardförfarande tillämpas eftersom planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

## 2.4 LÄGESBESTÄMNING



*Orienteringskarta över planområdet. Ungefärlig planområdesgräns är markerat i rött. Källa: Motala kommun*

Planområdet omfattar fastigheterna Brunneby-Hälla 1:287, Brunneby-Hälla 1:114 samt del av Brunneby-Hälla 1:297. Planområdet ligger i centrala Borensberg och gränsar mot Hällsättersleden i norr, Hamnvägen i väst och Boregatan i öst. Söder om planområdet finns ett äldreboende.

Planområdet omfattar sammanlagt cirka 7 750 kvadratmeter.

### Fastigheter inom planområdet

Fastighet Brunneby-Hälla 1:287 ägs av en privat fastighetsägare.

Fastighet Brunneby-Hälla 1:114 ägs av en privat fastighetsägare.

Fastighet Brunneby-Hälla 1:297 ägs av Motala kommun.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

## 2.5 BEFINTLIG MILJÖ



*Befintlig miljö inom planområdet. Källa: Google streetview.*

Planområdet består idag utav två handelsfastigheter med verksamheterna ICA supermarket (väster i bild) och Östenssons Livs AB (öster i bild). Mellan dessa två fastigheter finns kommunal mark med användning allmän platsmark torg eller gata. Den allmänna platsen används idag som ICA:s varutransportmottagning samt av gående och cyklister som en genväg. Ytan används även av flera ledningsägare. Söder om ICA supermarket ligger ett äldreboende (gult hus i bild ovan).

## 2.6 ALLMÄN PLATSMARK

Detaljplanen planlägger allmän platsmark GATA för Hällsättersleden, detta för att kunna införa planbestämmelse om utfartsförbud från handelsfastigheterna Brunneby-Hälla 1:287 (Östenssons) och Brunneby-Hälla 1:114 (ICA) mot Hällsättersleden.

Detaljplanen planlägger för en allmän gång- och cykelväg genom planområdet. Detta görs för att möjliggöra allmänhetens framkomlighet inom området. För att förbättra säkerheten för oskyddade trafikanter införs krav om uppförande av staket mellan gång- och cykelväg och körspår för ICA:s varutransporter. Staketet ligger på kvartersmark till Brunneby-Hälla 1:114 (ICA).

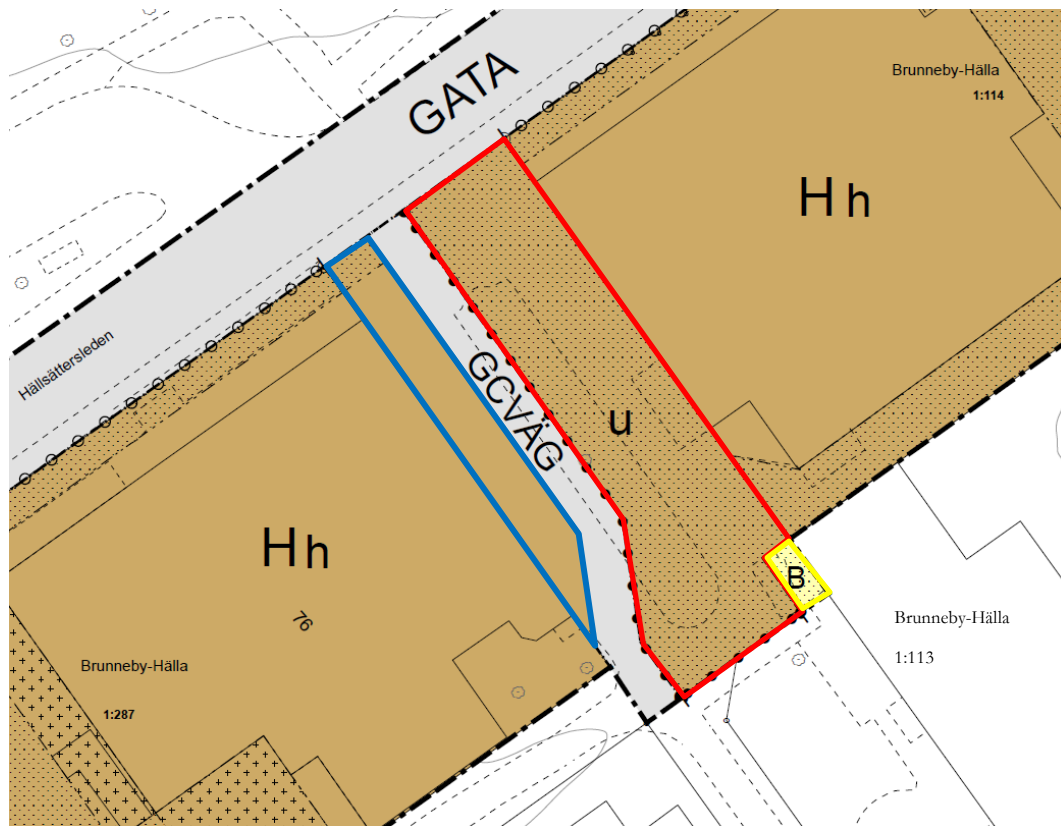
### 2.6.1 HUVUDMANNASKAP

Motala kommun avser vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

## 2.7 KVARTERSMARK



Planförslaget med markerade ytor som anses regleras till privata fastighetsägare. Blå yta till Brunneby-Hälla 1:287 (Östenssons), röd yta till Brunneby-Hälla 1:114 (ICA), och gul yta till Brunneby-Hälla 1:113. Källa: Motala kommun

Kvartersmarken planläggs med användningarna detaljhandel (H) och bostäder (B).

### Brunneby-Hälla 1:287

Fastighet Brunneby-Hälla 1:287 får möjligheten att köpa 180 kvadratmeter mark av Motala kommun. Marken är placerad i norost och gränsar till planlagd gång- och cykelväg. Marken planläggs med byggrätt och 6 meter i byggnadshöjd.

### Brunneby-Hälla 1:114

Fastighet Brunneby-Hälla 1:114 får möjlighet att köpa 610 kvadratmeter mark av Motala kommun för att skapa en trafiksäker lastning och lossning av varor till lastkaj. Fastighetens varutransportmottagning kan därmed ske inom egen fastighet och avgränsas mot den allmänna gång- och cykelvägen med ett staket. Marken är placerad i sydväst och gränsar till planlagd gång- och cykelväg. Kvartersmarken planläggs med u-område och prickad mark, att marken inte får bebyggas.

### **Planbeskrivning**

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

#### **Brunneby-Hälla 1:113**

Fastighet Brunneby-Hälla 1:113 får möjligheten att köpa 18 kvadratmeter mark av Motala kommun. Marken är placerad i söder och gränsar till planlagd kvartersmark till Brunneby-Hälla 1:114 (ICA). Marken planläggs med prickad mark, att marken inte får bebyggas.

## **2.8 GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

## 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i planen. Redovisningen ska göras utifrån planens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen (PBL).

### 3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

#### 3.1.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

**GATA – Gata:** Motivet att planlägga för GATA utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och utformning av kommunikationsleder, 2 kap. 6 § att ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö samt 2 kap. 7 § att ta hänsyn till behovet av att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns gator och vägar. Användningen införs i syfte att planlägga för utfartsförbud mot Hällsättersleden.

**GCVÄG – Gång- och cykelväg:** Motivet att planlägga för GCVÄG utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och utformning av kommunikationsleder, 2 kap. 6 § att ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö samt 2 kap. 7 § att ta hänsyn till behovet av att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns gator och vägar. Användningen införs i syfte att säkerställa att gång- och cykeltrafikanter kan röra sig genom planområdet.

#### 3.1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

##### **B – Bostäder**

Motivet att planlägga för B utgår ifrån plan- och bygglagen 2 kap. 3 § att främja bostadsbygande och utveckling av bostadsbeståndet samt 2 kap. 5 § mark som är lämplig med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp och avfallshantering. Användningen införs i syfte att möjliggöra för bostäder.

##### **H – Detaljhandel**

Motivet att planlägga för H utgår ifrån plan- och bygglagen 2 kap. 3 § att främja en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens samt 2 kap. 7 § att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service. Användningen införs i syfte att möjliggöra för handelsfastigheter.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

### 3.1.3 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK

#### 3.1.3.1 STÄNGSEL, UTFART OCH ANNAN UTGÅNG

##### **Utfartsförbud**

Utfartsförbud införs i syfte att begränsa in- och utfarter mellan handelsfastigheterna och Hällsättersleden. Utfartsförbud gäller endast motortrafik. Motivet att planlägga för utfartsförbud utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

### 3.1.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### 3.1.4.1 BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

##### **Marken får inte förses med byggnad.**

Prickmark införs i syfte att bekräfta befintlig byggnation samt att säkra mark för allmännyttiga underjordiska ledningar. Motivet att planlägga för prickmark utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

##### **Marken får endast förses med komplementbyggnad.**

Korsmark införs i syfte att möjliggöra för komplementbyggnader till handelsfastigheterna. Motivet att planlägga för korsmark utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

#### 3.1.4.2 HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK

##### **h - Högst byggnadshöjd är 6 meter.**

Bestämmelsen införs i syfte att bekräfta befintlig byggnation. Motivet att planlägga för h utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

### 3.1.4.3 MARKRESERVAT

#### **u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.**

Bestämmelsen införs för att säkerställa tillgänglighet för allmännyttiga ledningar. Motivet att planlägga för u utgår ifrån att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behovet av hushållning med energi enligt PBL (2010:900) 2 kap. 6§.

### 3.1.4.4 STÄNGESEL, UTFART OCH ANNAN UTGÅNG

#### **▶ • ◀ Staket ska finnas.**

Bestämmelsen införs i syfte att avgränsa gång- och cykelväg mot körbana för varutransporter på fastighet Brunneby-Hälla 1:114. Inför uppförande av staket ska VA-huvudmannen kontaktas för samverkan. (Plats för uppsättning sker i samråd med VA-huvudmannen). Motivet att planlägga för staket ska finnas utgår ifrån 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg

Motala kommun, Östergötlands län

# 4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Kommunen ska alltså beskriva vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Redovisningen ska också innehålla en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för planens utformning och omfattning.

## 4.1 KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### 4.1.1 ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan för planområdet är den fördjupade översiktsplanen för Borensberg 2006, antagen 2013-11-25. Den fördjupade översiktsplanen anger centrumområde för planområdet. FÖP Borensberg pekar ut området kring Hällsättersleden i Borensberg som en plats där fortsatt verksamhet inom handel och service bör eftersträvas och utglesning undvikas. Samhällsservicen har succesivt samlats här med god anslutning till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar vilket ger en god tillgänglighet.

Detaljplanens syfte bedöms överensstämma med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

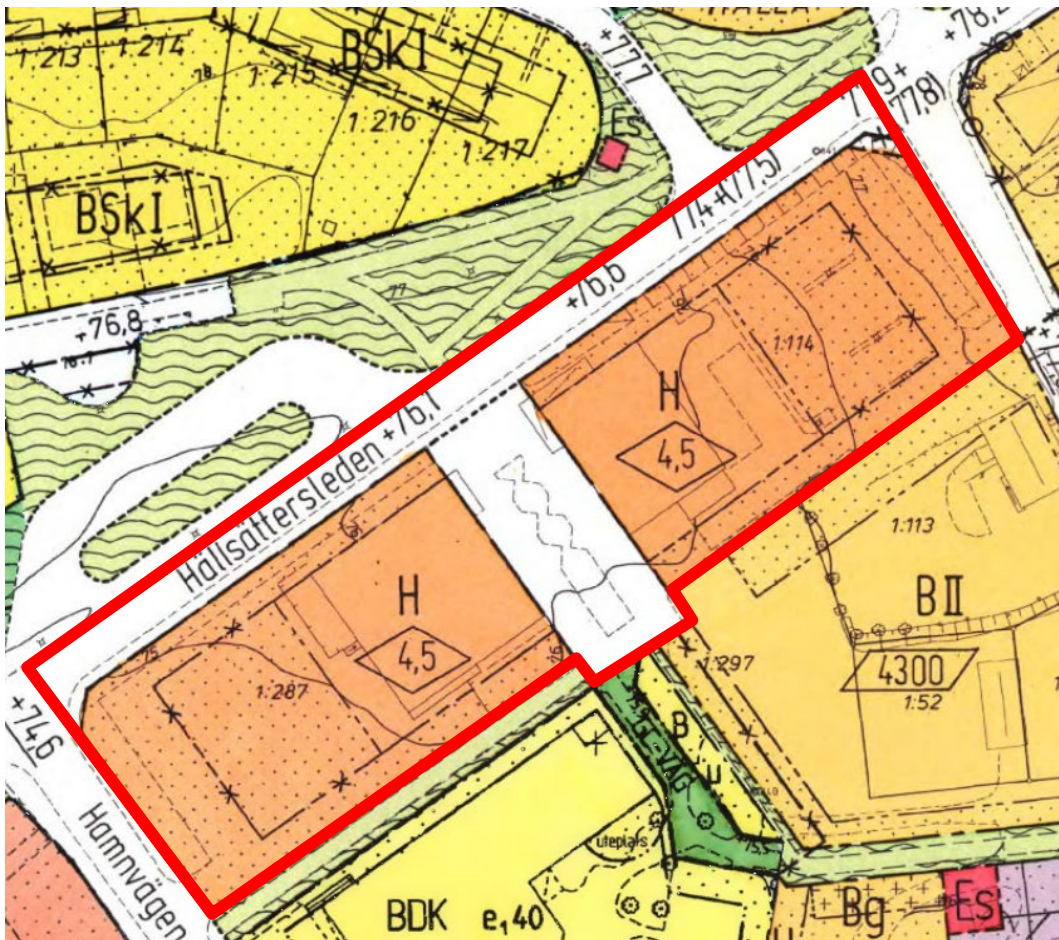
### 4.1.2 PLANPROGRAM

Detaljplanen har inte förgåtts av ett planprogram.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

### 4.1.3 DETALJPLAN



Gällande stadsplan. Källa: Motala kommun

För planområdet gäller stadsplan 310 för Hälla 1:113 m fl, Borensberg (aktnummer 0583-P89/2), laga kraft 1987-02-25. Stadsplanen anger användning handel (orange) med en byggnadshöjd på 4,5 meter. Stadsplanen anger även användning gata eller torg (vit). I söder anger stadsplanen GC-väg (grön).

När detta planförslag vinner laga kraft så slutar gällande stadsplan SP310 att gälla inom det nya planförslagets planområde.

### 4.1.4 KOMMUNALA BESLUT

Plan- och miljönämnden har i beslut 2014-06-12 ställt sig positiva till att upprätta en ny detaljplan för de aktuella fastigheterna.

Plan- och miljönämnden beslutade 2016-12-15 att genomföra samråd enligt reglerna för standardförfarande.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

## 4.2 RIKSINTRESSEN

### 4.2.1 TOTALFÖRSVAR

Riksintresset innebär att inom Motala tätort för byggnader inte överstiga 45 meter i höjd. Detaljplanen kommer inte att medföra påverkan på totalförsvaret då högsta tillåtna byggnadshöjd blir 6 meter och därmed inte överstiger 45 meter.

- Riksintresse för totalförsvaret – stoppområde för höga objekt, Malmens flygflotttilflygplats (MB 3 kap. 9 §)
- Riksintresse för totalförsvaret – MSA-område, Malmens flygflotttilflygplats (MB 3 kap. 9 §)
- Riksintresse för totalförsvaret – MSA-område, Karlsborgs övningsflygplats (MB 3 kap. 9 §)
- Riksintresse för totalförsvaret – stoppområde för höga objekt, Karlsborgs övningsflygplats (MB 3 kap. 9 §)
- Riksintresse för totalförsvaret – område med särskilda behov av hinderfrihet, Karlsborgsområdet (MB 3 kap. 9 §)

## 4.3 MILJÖKVALITETSNORMER

### 4.3.1 LUFT

I Sveriges miljömål för Frisk luft står det att luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå det finns ett antal miljö kvalitetsnormer som ska hjälpa till att minska en rad olika ämnen och föroreningar i utomhusluften.

Kommunerna ansvarar för kontrollen av luftkvaliteten i sina tätorter genom mätning eller modellberäkningar. Motala kommun är medlem i Östra Sveriges luftvårdsförbund, som sköter mätningar och modellberäkningar åt oss.

Den senaste fysiska mätningen som Motala kommun utförde var på Drottningplan under hela 2019, en av de mest trafikerade platserna i Motala. Mätningen visade att luften i Motala med god marginal klarar miljö kvalitetsnormen (MKN) enligt luftkvalitetsförordningen. Luftvårdsförbundet utför årligen mätningar och modellberäkningar åt kommunerna i Östergötland.

Detaljplanen medför ingen försämring av miljö kvalitetsnormerna för luft. Denna bedömning grundar sig på luftvårdsförbundets senaste rapport. Enligt luftvårdsförbundets senaste rapport *Rapportering av modelldata och objektiv skattning av luftkvalitet år 2024 för Östergötlands län*, så visar beräkningarna att halterna av de allra flesta skadliga ämnen understiger de nedre utvärderingströsklarna (NUT). För Motala

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

kommun överstiger endast halterna av partiklar (PM10) de nedre utvärderingströsklarna (NUT), men halterna understiger fortfarande de övre utvärderingströsklarna (ÖUT), vilket innebär att fysiska mätningar inte behöver utföras.

### 4.3.2 VATTEN

Grundvattenförekomst för planområdet är Bergs slussar WA30190595 med god kemisk och kvantitativ status. Receptent och huvudavrinningsområde för planområdet är Motala ström WA57602430, med statusklassning otillfredsställande ekologisk potential, ej god kemisk status och kraftigt modifieras tillkomst/härkomst. Delavrinningsområde är inloppet i Norrbysjön WA82601248. Planområdet ligger närheten av vattenskyddsområde Boren.

Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt. Denna bedömning grundar sig på att den gräsyta som försvinner i samband med planens genomförande är ytterst liten i jämförelse med planområdets storlek, och dessutom inte har avrinning mot närliggande markytor. Den asfalterade marken runt gräsytan är flack, med en svag sluttning mot gräsytan där två stycken dagvattenbrunnar finns. Dessa två dagvattenbrunnar kommer att finnas kvar efter detaljplanens genomförande. Markområdet har inga instängda områden eller risk för översvämning.



*Befintlig grönremsa inom planområdet. Källa: Google streetview*

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

### 4.3.3 OMGIVNINGSBULLER

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller syftar till förhindra att omgivningsbuller medför skadliga effekter på människors hälsa. Med omgivningsbuller avses ett oönskat och skadligt utomhusljud från vägar, järnvägar, flyg, industrier, byggarbetsplatser, vindkraft, skjutfält, motorsport- och bilprovningsbanor. Enligt *förordning om omgivningsbuller (2004:675)* gäller miljö kvalitetsnormerna för större kommuner med över 100 000 invånare, eller större vägar med över 3 miljoner fordon per år.

Motala är inte en större kommun med över 100 000 invånare. Det finns inte heller större vägar med över 3 miljoner fordon per år i närheten av planområdet. Därför bedöms inte planen beröra eller påverka miljö kvalitetsnormerna för omgivningsbuller.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

# 4.4 RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

## 4.4.1 FÖRORENINGAR

Det finns inga kända föroreningar utpekade inom planområdet, enligt Länsstyrelsens register för förorenade områden.

## 4.4.2 RAS OCH SKRED

Då planområdet är relativt flack samt att planen inte föreslår någon direkt förändring i den byggda miljön så bedöms inte någon risk för ras och skred föreligga.

## 4.4.3 ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL



*Utdrag ur Länsstyrelsen Östergötlands Skyfallskartering.*

Enligt Motala kommuns översiktliga skyfallskartering så finns risk för översvämning där befintlig byggnad ligger (ICA), vid ICA:s entré samt söder om ICA:s byggnad där marken idag är asfalterad. Planförslaget bedöms inte medföra en ökad risk för översvämning. Denna bedömning grundar sig på att detaljplanen endast bekräftar befintlig byggnation inom fastighet Brunneby-Hälla 1:114 (ICA), och att den gräsyta som försvinner i samband med detaljplanens genomförande inte har någon avrinning mot området med översvämningsrisk.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

### 4.4.4 TRAFIKBULLER

Detaljplanen bekräftar enbart befintliga trafikflöden för kundparkeringarna och varutransporterna till Brunneby-Hälla 1:114 och 1:287. Bygglov finns sedan tidigare för lastkaj på Brunneby-Hälla 1:114 (ICA). Detaljplanen bedöms inte medföra ökat trafikbuller.

Om störningar uppstår i samband med verksamhetsbuller hanteras frågan utanför detaljplan genom Motala kommuns miljöenhet. Om miljöenheten anser att störningar kräver åtgärd, är det fastighetsägaren till Brunneby-Hälla 1:114 (ICA) som står för åtgärdernas kostnader.

### 4.4.5 OMGIVNINGSBULLER

Detaljplanen bekräftar enbart befintliga handelsverksamheter och deras trafikflöden. Detaljplanen bedöms inte medföra ökat omgivningsbuller.

Om störningar uppstår i samband med verksamhetsbuller hanteras frågan utanför detaljplanen genom Motala kommuns miljöenhet. Om miljöenheten anser att störningar kräver åtgärd, är det fastighetsägaren till Brunneby-Hälla 1:114 (ICA) som står för åtgärdernas kostnader.

### 4.4.6 OLYCKOR

Detaljplanen skapar en säkrare trafiksituation för gång- och cykeltrafikanter. Detaljplanen bekräftar befintliga trafikflöden, men planlägger samtidigt för en separat gång- och cykelväg med krav på att staket ska finnas mot befintligt körspår för varutransporter till Brunneby-Hälla 1:114 (ICA). Planbestämmelsen om att staket ska finnas ligger på kvartersmarken till Brunneby-Hälla 1:114 (ICA), och är därmed fastighetsägaren till Brunneby-Hälla 1:114 ansvar att genomföra och bekosta.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

# 4.5 NATUR OCH MILJÖ

## 4.5.1 NATUR OCH VEGETATION



*Foto över området mellan ICA och Östenssons byggnader. Källa: google streetview*

Planområdet består till största del av asfalterade parkeringsytor och två livsmedelsbutiker. Den allmänna platsen mellan de två handelsfastigheterna har en smal remsa med gräs som kommer att hårdgöras i samband med att planen genomförs.

## 4.5.2 STRANDSKYDD

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

## 4.5.3 GEOTEKNIK

Inom planområdet finns en geoteknisk undersökning framtagen av K-Konsult (1979) för fastigheterna Brunneby-Hälla 1:114, 1:287 samt 1:297. Tyngre bebyggelse med två våningar och uppåt eller stora sammanhängande byggnader med eller utan källare måste i princip grundläggas på fast botten under leran med plintar, sulor eller pålar. Byggnader på en våning med begränsad byggnadsyta kan grundläggas i ytliga lager om inte djupet till fast botten varierar avsevärt. Området är delvis uppfyllt med friktionsjord.

## 4.5.4 RADON

Planområdet är enligt SGU's radonkartläggning belägen inom eventuellt högriskområde 2 på grund av alunskiffer i jordarterna. Verifiering av radonhalter i jordluft vid nya byggnaders läge rekommenderas i projekteringskedet, för att bedöma behov av eventuella radonskyddande åtgärder.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

### 4.5.5 DAGVATTEN

Planområdet omfattas av beslutat verksamhetsområde för dagvatten och det kommunala ledningsnätet är utbyggt i området med befintliga dagvattenserviser och brunnar. Detaljplanen förändrar en liten andel genomsläpplig mark, detaljplanen leder dock inte till någon förändring som kräver ökat behov av dagvattenhantering.

## 4.6 KULTURMILJÖ

### 4.6.1 FORNLÄMNING

Inga fornlämningar finns inom planområdet enligt riksantikvarieämbetet.

## 4.7 SERVICE

### 4.7.1 VÅRD

Vårdcentral och äldreboende finns i direkt anslutning till planområdet.

### 4.7.2 KOMMERSIELL SERVICE

Detaljplanen består av två livsmedelsbutiker. Längs Husbyvägen i öst finns ytterligare butiker och restauranger. De berörda handelsfastigheterna får i detaljplanen användningen detaljhandel (H). Med handelsändamål avses handel med varor och tjänster.

## 4.8 TRAFIK

### 4.8.1 MOTORTRAFIK

Planområdet omfattar en av Hällsättersleden som är en av de mest trafikerade vägarna i Borensberg. Den del av Hällsättersleden som ligger inom planområdet angränsar även till Borensbergs centrala busshållplats.

Detaljplanen förändrar inte några trafikflöden för motortrafik, utan bekräftar endast befintliga trafikflöden.

### 4.8.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Detaljplanen planlägger för en allmän gång- och cykelväg mellan handelsfastigheterna Brunneby-Hälla 1:114 och 1:287, som ansluter till befintliga gång- och cykelvägar i området. Gång- och cykelvägen ansluter till övergångsstället över Hällsättersleden. Gång- och cykelvägen skyddas från angränsade kvartersmark för varutransporter till Brunneby-Hälla 1:114 (ICA), genom en planbestämmelse om att staket ska finnas. Planbestämmelsen ligger på kvartersmark, därmed ansvarar fastighetsägaren till Brunneby-Hälla 1:114 för uppförandet och kostnaden för staketet.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

### 4.8.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Norr om planområdet, mitt emot Brunneby-Hälla 1:287 (Östenssons) finns Borensbergs centrala busshållplats. Härifrån går bussar till och från Linköping, Motala, Tjällmo och Klockrike.

### 4.8.4 PARKERING

Brunneby-Hälla 1:114 (ICA) har parkering för kunder inom egen fastighet. Parkeringen för personbilar är placerad vid butikens entré, och har in- och utfart via Boregatan. Brunneby-Hälla 1:114 har även ett servitut för parkering längs med gränsen mot Brunneby-Hälla 1:113. Detta servitut ger butiken ytterligare 5 parkeringsplatser.

Brunneby-Hälla 1:287 (Östenssons) har parkering för kunder inom egen fastighet. Parkeringen för personbilar är placerad vid butikens entré, och har in- och utfart via Hamnvägen.

### 4.8.5 UTFARTER

Handelsfastigheterna Brunneby-Hälla 1:287 och Brunneby-Hälla 1:114 planläggs med utfartsförbud mot Hällsättersleden. Utfartsförbudet gäller endast motortrafik.

Fastighet Brunneby-Hälla 1:287 (Östenssons) har in- och utfart för personbilar (kunder) via Hamnvägen. Brunneby-hälla 1:114 (ICA) har in- och utfart för personbilar (kunder) via Boregatan.

Varutransporter till Brunneby-Hälla 1:287 (Östenssons) sker via in- och utfart från Hamnvägen. Inne på parkeringen behöver varutransporterna sedan göra en backande rörelse fram till lastkajen. Varutransporter till Brunneby-Hälla 1:114 (ICA) sker via in- och utfart från Hällsättersleden. Lastbilen kör in från Hällsättersleden, och backar sedan mot lastkajen. Därefter vänder lastbilen och kör ut via Hällsättersleden igen. Se bild nedan.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

# 4.9 TEKNISK FÖRSÖRJNING

## 4.9.1 VATTEN- OCH SPILLVATTENNÄT

Motala kommun är huvudman för det kommunala vatten- och spillvattennätet inom planområdet. Motala kommun har befintliga ledningar som efter fastighetsreglering hamnar inom kvartersmark för Brunneby-Hälla 1:114. Detaljplanen planlägger ett u-område på kvartersmark för Brunneby-Hälla 1:114, vilket reserverar marken för ledningsrätt för allmännyttig ledning. Ledningsägaren ansvarar för att ansöka om och bekosta nödvändiga ledningsrätter.

De nya fastighetsgränserna för Brunneby-Hälla 1:114 och Brunneby-Hälla 1:287 kommer att påverka fastigheternas förbindelsepunkter till vatten- och spillvattennätet. En eventuell flytt av förbindelsepunkt genomförs av ledningsägaren med bekostas av fastighetsägaren. Vid en eventuell flytt kommer fastighetsägaren att överta en längre del av servisledningen.

## 4.9.2 DAGVATTENNÄT

Motala kommun är huvudman för det kommunala dagvattennätet inom planområdet. Motala kommun har befintliga ledningar som efter fastighetsreglering hamnar inom kvartersmark för Brunneby-Hälla 1:114. Detaljplanen planlägger ett u-område på kvartersmark för Brunneby-Hälla 1:114, vilket reserverar marken för ledningsrätt för allmännyttig ledning. Ledningsägaren ansvarar för att ansöka om och bekosta nödvändiga ledningsrätter.

De nya fastighetsgränserna för Brunneby-Hälla 1:114 och Brunneby-Hälla 1:287 kommer att påverka fastigheternas förbindelsepunkter till vatten- och spillvattennätet. En eventuell flytt av förbindelsepunkt genomförs av ledningsägaren med bekostas av fastighetsägaren. Vid en eventuell flytt kommer fastighetsägaren att överta en längre del av servisledningen.

## 4.9.3 FJÄRRVÄRMENÄT

Tekniska verken är huvudman för fjärrvärmenätet inom planområdet. Möjlighet finns att ansluta till det befintliga fjärrvärmenätet.

## 4.9.4 ELNÄT

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet inom planområdet. En befintliga elledning kommer att hamna inom kvartersmark för Brunneby-Hälla 1:114, och planläggs därför med ett u-område i detaljplanen. Ledningshavare ansvarar för att ansöka om och bekosta ledningsrätt inom planlagt u-område. Möjlighet finns att ansluta till det befintligt elnät.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

### 4.9.5 FIBERNÄT

Motala kommun är huvudman för fiber inom planområdet. En befintlig ledningen kommer att hamna inom kvarteretsmark för Brunneby-Hälla 1:114, och säkras därför med ett u-område i detaljplanen. Ledningshavare ansvarar för att ansöka om och bekosta ledningsrätt inom planlagt u-område. Möjlighet finns att ansluta till det befintligt fibernät.

### 4.9.6 TELENÄT

Skanova AB är huvudman för telenätet inom planområdet. Möjlighet finns att ansluta till det befintligt telenät.

### 4.9.7 AVFALL

Motala kommun ansvarar för att hantera kommunalt avfall från hushåll och sådant avfall från verksamheter som till sin art och sammansättning liknar avfall från hushåll i enlighet med 15 kap. 3 § miljöbalken. I begreppet kommunalt avfall ingår returpapper enligt 1 kap. 10 § avfallsförordningen. Med avfall som kommuner ansvarar för avses kommunalt avfall och annat avfall som kommunen ansvarar för enligt 6 kap. 2 och 6 §§ förordningen om producentansvar för förpackningar. Borttransport av detta avfall sker av avfallsorganisationen eller dess utförare.

För vissa avfall, såsom exempelvis livsmedels- eller köksavfall, restavfall, eller förpackningsavfall, ska insamling och borttransport ske i anslutning till bostaden, så kallad fastighetsnära insamling. Detaljer kring avfallshantering finns att ta del av i Motala kommuns gällande lokala avfallföreskrifter. För avfall från verksamheter som inte faller under kommunalt ansvar, såsom exempelvis verksamhetsavfall och förpackningsavfall, ombesörjer verksamheten borttransport av detta avfall genom avfallsentreprenör på marknaden i enlighet med gällande lagstiftning.

Borttransport och behandling av avfall under kommunens ansvar sker i enlighet med Motala kommuns avfallstaxa.

Planen skapar förutsättningar för vilken typ av avfallsutrymme som ska användas och tillgänglighet till dessa utrymmen ska ske enligt gällande lagstiftning, lokala avfallsföreskrifter och handboken för avfallsutrymmen utgiven av Avfall Sverige. Därför är det av största vikt att kommunens avfallsorganisation kontaktas i tidigt skede för att de ska kunna ge synpunkter på val av insamlingssystem, placering, utformning, dimensionering av avfallsutrymmen samt framkomligheten för hämtningsfordon. Kommunen får meddela föreskrifter om hur utrymmen, behållare och andra avfallsanordningar ska vara utformade och skötas och gör detta enligt kommunens gällande lokala avfallsföreskrifter.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

# 5 KONSEKVENSER

I planen ska kommunen redovisa de konsekvenser som planens genomförande kan medföra. Planens konsekvenser redovisas i sin helhet i planhandlingen *Undersökning om betydande miljöpåverkan*. I planbeskrivningen redovisar kommunen sitt ställningstagande och sin bedömning om huruvida planen kan antas medföra betydande samt planens totala påverkansseffekt. I undantagsfall kan även vissa frågor redovisas i egna avsnitt nedan.

## 5.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

### 5.1.1 STÄLLNINGSTAGANDE OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts i enlighet med Miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 §. Undersökningen i sin helhet kan tas del av i planhandlingen *Undersökning om betydande miljöpåverkan*.

Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan på något av de materiella värdena och inte heller antas planen medföra betydande risker för människors hälsa eller miljö.

Planen bedöms inte medföra miljöpåverkan på något av de materiella värdena och inte heller antas planen medföra betydande risker för människors hälsa eller miljö.

Planen bedöms medföra en positiv påverkan på materiella värden avseende säkerhet för oskyddade trafikanter.

Sammantaget bedöms inte den sammanlagda påverkan kunna medföra betydande miljöpåverkan och föranleder därmed inte ett framtagande av en miljökonsekvensbeskrivning.

### 5.1.2 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande redovisas i sin helhet i planhandlingen *Undersökning om betydande miljöpåverkan*.

I undersökningen bedöms planförslaget beröra materiella värden kopplade till transporter och *riksintresse för totalförsvaret*.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

### Transporter

Detaljplanen har en positiv påverkan på transporter. Genom att planbestämmelse införs om att staket ska finnas mellan gång- och cykelväg och körspår för varutransporter bedöms risken för olyckor med oskyddade trafikanter kunna minska.

### Riksintresse för totalförsvaret

Detaljplanen kommer inte att medföra påverkan på totalförsvaret då högsta tillåtna byggnadshöjd blir 6 meter och därmed inte överstiger maxhöjden 45 meter.

I undersökningen bedöms planförslaget beröra risker för människors hälsa och säkerhet kopplade till *extrema naturhändelser*, *olyckor* och *miljökvalitetsnormer*.

### Extrema naturhändelser - översvämning

Planförslaget bedöms inte medföra en ökad risk för översvämning. Denna bedömning grundar sig på att detaljplanen endast bekräftar befintlig byggnation inom fastighet Brunneby-Hälla 1:114 (ICA), och att den gräsyta som försvinner i samband med detaljplanens genomförande inte har någon avrinning mot området med översvämningsrisk.

### Olyckor – oskyddade trafikanter

Detaljplanen förbättrar situationen för oskyddade trafikanter, genom att tydliggöra trafiksituationen på platsen. Gång- och cykeltrafikanter får egen gång- och cykelväg som avgränsas med staket mot körbana för varutransporter till ICA.

### Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan på miljökvalitetsnormer för utomhusluft. Denna bedömning grundar sig på att planområdet inte är av betydande storlek för att påverka luftkvaliteten och att detaljplanen endast bekräftar befintligt trafikflöde.

### Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan på miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller. Denna bedömning grundar sig på att planområdet inte ökar fordonstrafiken i området.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt. Denna bedömning grundar sig på att den gräsyta som försvinner i samband med planens genomförande är ytterst liten i jämförelse med planrådets storlek, och dessutom inte har avrinning mot närliggande markytor. Den asfalterade marken runt gräsytan är flack, med en svag lutning mot gräsytan där två stycken dagvattenbrunnar finns. Dessa två dagvattenbrunnar kommer att finnas kvar efter detaljplanens

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

genomförande. Markområdet har inga instängda områden eller risk för översvämning.

# 6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska framgå vilka konsekvenser som planens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen. Även prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under planprocessen ska redovisas.

## 6.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 6.1.1 ANSVARFÖRDELNING

#### **Brunneby-Hälla 1:114 (Tropho Borensberg AB)**

Fastighetsägaren till Brunneby-Hälla 1:114 ansvarar för och bekostar genomförandet av detaljplanen inom egen kvartersmark, samt den yta som avses regleras till fastigheten. Fastighetsägaren till Brunneby-Hälla 1:114 står för uppförandet, kostnaden och underhållet för det staket som är planlagt mot gång- och cykelväg.

En utökad fastighet kommer påverka fastighetens förbindelsepunkt till VA-nätet. Vid en eventuell flytt av förbindelsepunkt, är det ledningsägaren som genomför flytten och fastighetsägaren som bekostar arbetet. Vid en flytt av förbindelsepunkt kommer fastighetsägare att överta en längre del av servisledningen.

Om klagomål inkommer till Motala kommun om störningar i samband med befintlig verksamhetsbullen, hanteras frågan av Motala kommuns miljöenhet. Om miljöenheten anser att klagomålen kräver utredning och/eller åtgärd, är det fastighetsägaren till Brunneby-Hälla 1:114 som står för kostnaderna.

#### **Brunneby-Hälla 1:287 (SHF Motala AB)**

Fastighetsägaren till Brunneby-Hälla 1:287 ansvarar för och bekostar genomförandet av detaljplanen inom egen kvartersmark, samt den yta som avses regleras till fastigheten.

En utökad fastighet kommer påverka fastighetens förbindelsepunkt till VA-nätet. Vid en eventuell flytt av förbindelsepunkt, är det ledningsägaren som genomför flytten och fastighetsägaren som bekostar arbetet. Vi en flytt av förbindelsepunkt kommer fastighetsägare att överta en längre del av servisen.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

### **Brunneby-Hälla 1:113 (Bostadsstiftelsen Platen)**

Fastighetsägaren till Brunneby-Hälla 1:113 ansvarar för och bekostar genomförandet av den yta som avses regleras till fastigheten.

### **Brunneby-Hälla 1:297 (Motala kommun)**

Motala kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för både genomförandet och finansieringen av den nya gång- och cykelvägen. Åtgärden utgör en investering i befintlig infrastruktur och syftar samtidigt till att höja trafiksäkerheten för gående och cyklister inom området. Genomförandet på allmän plats innebär att marken anpassas och att befintlig markbeläggning ersätts eller kompletteras för att skapa en funktionell och sammanhängande gång- och cykelväg. Motala kommun ansvarar för drift och underhåll på allmän plats.

Motala kommun ansöker om fastighetsbildning för att skilja kvartersmark från allmän platsmark mellan Brunneby-Hälla 1:297, Brunneby-Hälla 1:114, Brunneby-Hälla 1:287 och Brunneby-Hälla 1:113. Kostnaderna för åtgärderna delas lika mellan fastighetsägarna till Brunneby-Hälla 1:114 och Brunneby-Hälla 1:287.

### **Ledningshavare**

Ledningshavare ansöker om och bekostar ledningsrätt inom planlagt u-område.

## **6.1.2 KÖPEAVTAL**

Inga köpeavtal avses tecknas.

## **6.1.3 ÖVRIGA AVTAL**

Tre avtal rörande överenskommelse om fastighetsreglering avses tecknas mellan Motala kommun och fastighetsägare till Brunneby-Hälla 1:114, mellan Motala kommun och fastighetsägare till Brunneby-Hälla 1:287 samt mellan Motala kommun och fastighetsägare till Brunneby-Hälla 1:113. Avtalen reglerar den fastighetsreglering som är tänkt att genomföras i samband med att planen vinner laga kraft och som finns beskriven under rubriken 6.3.3 Förändrad fastighetsindelning.

## **6.1.4 TIDPLAN**

Ansökan om fastighetsbildningsåtgärder hos den kommunala lantmäterimyndigheten avses utföras i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

## **6.2 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV**

Planen omfattar inget mark eller utrymmesförvärv som föranleder inlösen.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

# 6.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

## 6.3.1 FASTIGHETSÄGARE

Fastighet Brunneby-Hälla 1:287 – SHF Motala AB  
Fastighet Brunneby-Hälla 1:114 – Trophi Borensberg AB  
Fastighet Brunneby-Hälla 1:297 - Motala kommun.  
Fastighet Brunneby-Hälla 1:113 – Bostadsstiftelsen Platen

## 6.3.2 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

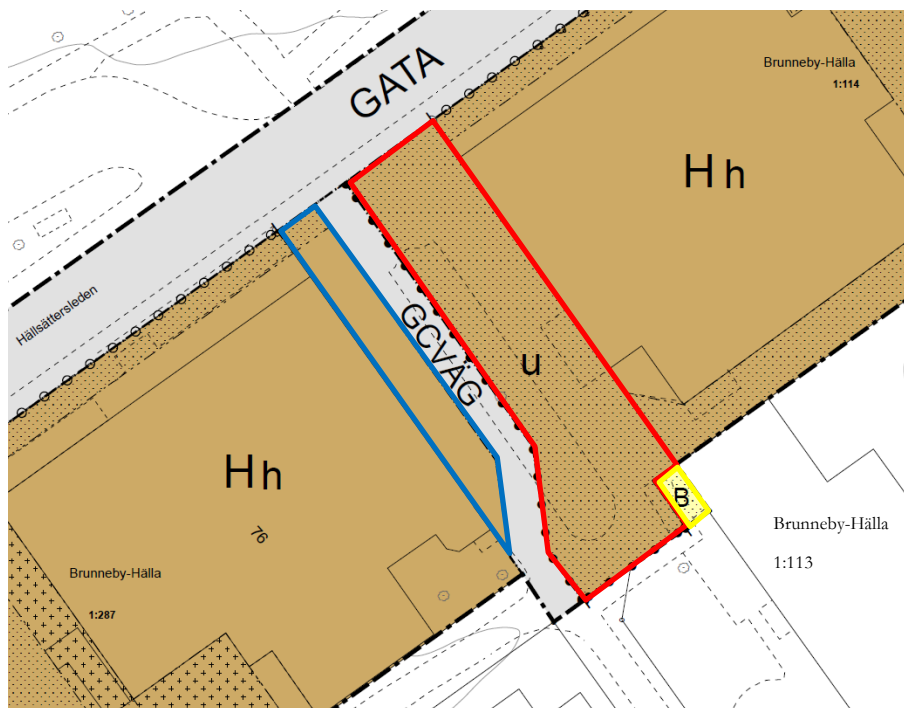
Planen innehåller eller upphäver inga bestämmelser om fastighetsindelning.

## 6.3.3 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

(BLÅ) Del av fastighet Brunneby-Hälla 1:297, 180 kvadratmeter planlagd som kvartersmark – detaljhandel, avses regleras till fastighet Brunneby-Hälla 1:287.

(RÖD) Del av fastighet Brunneby-Hälla 1:297, 610 kvadratmeter planlagd som kvartersmark – detaljhandel, avses regleras till fastighet Brunneby-Hälla 1:114.

(GUL) Del av fastighet Brunneby-Hälla 1:297, 18 kvadratmeter planlagd som kvartersmark – bostäder, avses regleras till fastighet Brunneby-Hälla 1:113.



*Illustration över förändrad fastighetsindelning. Blå yta regleras till Brunneby-Hälla 1:287, röd yta regleras till Brunneby-Hälla 1:114 och gul yta regleras till Brunneby-Hälla 1:113. Källa: Motala kommun*

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

### 6.3.4 RÄTTIGHETER

#### Servitut

Det finns ett befintligt servitut för väg, belastande för Brunneby-Hälla 1:114, till förmån för Brunneby-Hälla 1:113. Servitutet innebär att Brunneby-Hälla 1:114 får använda 5 stycken parkeringsplatser som ligger inom fastighet Brunneby-Hälla 1:113.

#### Ledningsrätt

Ledningsrätter ska bildas för de allmännyttiga underjordiska ledningar som kommer att hamna inom kvartersmark för Brunneby-Hälla 1:114 efter att fastighetsreglering har genomförts. Marken är reserverad för de allmännyttiga ledningarna genom u-område. Ledningshavaren ansöker om och bekostar ledningsrätten.

### 6.3.5 FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

#### Fastighet Brunneby-Hälla 1:114 (Trophä Borensberg AB)

Del av fastighet Brunneby-Hälla 1:297, 610 kvadratmeter planlagd som kvartersmark – detaljhandel, avses regleras till fastighet Brunneby-Hälla 1:114. Överenskommelse om fastighetsreglering avses tecknas inför antagandet av detaljplanen.

En utökad fastighet kommer påverka fastighetens förbindelsepunkt till VA-nätet. Vid en eventuell flytt av förbindelsepunkt, är det ledningsägaren som genomför flytten och fastighetsägaren som bekostar arbetet. Vid en flytt av förbindelsepunkt kommer fastighetsägare att överta en längre del av servicen.

Fastigheten Brunneby-Hälla 1:114 får ett planlagt u-område, med anledning av att det finns flera befintliga ledningar från olika ledningsägare i marken. Ledningsrätter kommer att behöva bildas. Ledningsrätterna ansöks och bekostas av ledningshavaren.

Planbestämmelse om uppförande av staket införs på kvartersmark för Brunneby-Hälla 1:114. Det är fastighetsägaren till Brunneby-Hälla 1:114 som står för uppförandet, kostnaderna och underhållet av staketet.

#### Fastighet Brunneby-Hälla 1:287 (SHF Motala AB)

Del av fastighet Brunneby-Hälla 1:297, 180 kvadratmeter planlagd som kvartersmark – detaljhandel, avses regleras till fastighet Brunneby-Hälla 1:287.

En utökad fastighet kommer påverka fastighetens förbindelsepunkt till VA-nätet. Vid en eventuell flytt av förbindelsepunkt, är det ledningsägaren som genomför flytten och fastighetsägaren som bekostar arbetet. Vid en flytt av förbindelsepunkt kommer fastighetsägare att överta en längre del av servicen.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

### **Fastighet Brunneby-Hälla 1:113 (Bostadsstiftelsen Platen)**

Del av fastighet Brunneby-Hälla 1:297, 18 kvadratmeter planlagd som kvartersmark – detaljhandel, avses regleras till fastighet Brunneby-Hälla 1:114. Överenskommelse om fastighetsreglering avses tecknas inför antagandet av detaljplanen.

### **Fastighet Brunneby-Hälla 1:297 (Motala kommun)**

Motala kommun, fastighetsägare till Brunneby-Hälla 1:297 avser reglera del av fastigheten till fastigheterna Brunneby-Hälla 1:114, 1:297 och 1:113. Marken som Motala kommun avser sälja är placerad mellan ICA och Östenssons byggnader i Borensberg. Motala kommun behåller en del av marken inom detta område, för att kunna genomföra en gång- och cykelväg genom planområdet.

## 6.4 EKONOMISKA FRÅGOR

### 6.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Motala kommun ansöker om fastighetsbildning för att skilja kvartersmark från allmän platsmark mellan Brunneby-Hälla 1:297, Brunneby-Hälla 1:114, Brunneby-Hälla 1:287 och Brunneby-Hälla 1:113. Fastigheterna Brunneby-Hälla 1:297, Brunneby-Hälla 1:114 och Brunneby-Hälla 1:113 står för kostnaderna vid fastighetsbildningen.

Fastighetsägare till Brunneby-Hälla 1:114 står för kostnaderna av uppförandet och underhållet av planlagt staket.

#### Utbyggnad Gång- och cykelväg

Motala kommun bekostar utbyggnaden av den nya gång- och cykelvägen, då åtgärden är en nödvändig och sedan tidigare identifierad säkerhetshöjande förbättring i området. Behovet av en tryggare passage för gående och cyklister föreligger oberoende av den aktuella detaljplaneändringen, och utbyggnaden skulle därför ha genomförts även utan planen. Kostnaden för genomförandet beräknas uppgå till maximalt 350 000 kronor.

#### Drift

Motala Kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för drift och skötsel. Den allmänna platsmarken inom planområdet uppgår i dag till cirka 1000 kvadratmeter. Genom planen minskar denna yta med cirka 800 kvadratmeter, vilket innebär att cirka 200 kvadratmeter allmän plats kvarstår. Den kvarvarande ytan ändrar samtidigt användning från torg/gata till gång- och cykelväg. Förändringen innebär att en större del av kommunens tidigare torgyta utgår ur drift, medan endast ett mindre avsnitt övergår till skötsel som gång- och cykelväg. Eftersom gång- och cykelvägar generellt medför lägre drift- och underhållskostnader än torgytor/gator,

## **Planbeskrivning**

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

exempelvis avseende städning, sopning och ytskiktsunderhåll bedöms kommunens totala driftskostnader minska något till följd av förändringen.

### **6.4.2 PLANKOSTNADSAVTAL**

Planavtal tecknades mellan Motala kommun och Panark, verksamhetsutövare på Brunneby-Hälla 1:287 den 2015-10-13.

Planavtal tecknades mellan Motala kommun och Boreberget AB, dåvarande fastighetsägare till Brunneby-Hälla 1:114 den 2015-10-13.

Tilläggsavtal tecknades mellan Motala kommun och Trophi Borensberg AB, nuvarande fastighetsägare till Brunneby-Hälla 1:114 den 2025-03-31. Enligt avtalet ska Trophi Borensberg AB bekosta de utredningar som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

### **6.4.3 PLANAVGIFT**

Motala kommun avser inte att ta ut någon planavgift i bygglovsskede.

### **6.4.4 DRIFT ALLMÄN PLATS**

Motala kommun är huvudman inom planområdet och ansvarar därmed för drift av allmän plats.

### **6.4.5 DRIFT VATTEN OCH AVLÖPP**

Motala kommun är huvudman för vatten och avlopp inom planområdet och ansvarar för drift och skötsel.

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

# 7 PLANERINGSUNDERLAG

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för planen.

## 7.1 KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta, Motala kommun, 2026-02-10
- Planbeskrivning, Motala kommun, 2026-02-10
- Förslag till Granskningsutlåtande, Motala kommun, 2026-02-10
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Motala kommun, 2026-02-10
- Grundkarta, Motala kommun, 2025-12-09
- Fastighetsförteckning, Motala kommun, 2026-01-16

I detaljplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- Översiktsplan 2040, Motala kommun, 2022-06-07
- Stadsplan 310 för *Hälla 1:113 m fl, Borensberg (aktnummer: 0583-P89/2)*, Motala kommun, laga kraft 1987-02-25

## 7.2 UTREDNINGAR

I detaljplanen har följande befintliga, relevanta utredningar refererats till i planhandlingarna:

- Geoteknisk undersökning, K-konsult, 1979-03-29

**Planbeskrivning**

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län

**Medverkande tjänstemän**

Planbeskrivningen har upprättats av Gemensam ledningsförvaltning, Motala kommun genom Olga Peterson, planarkitekt i samråd med Oskar Forsell, mark- och exploateringsingenjör samt övriga berörda tjänstemän inom kommunen.

Olga Peterson  
Planarkitekt

## Planbeskrivning

Detaljplan för Brunneby-Hälla 1:287 och 1:114 mfl, Borensberg  
Motala kommun, Östergötlands län



# Motala kommun

## PLANENHETEN, GEMENSAM LEDNINGSFÖRVALTNING

POSTADRESS Planenheten, Motala kommun, 591 86 Motala

BESÖKSADRESS Drottninggatan 2, Motala TELEFON 0141-22 50 00

E-POST [samhallsbyggnad@motala.se](mailto:samhallsbyggnad@motala.se)

WEBBPLATS [motala.se/kommun](http://motala.se/kommun)