

Planbeskrivning

Detaljplan för

Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg,
Motala kommun, Östergötlands län



SAMRÅDSHANDLING

Ärendenummer	SB-2025-17
Planens beteckning	DP XXX
Planförfarande	Standardförfarande
Lagstiftning	Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)
Påbörjad	2026-02-25
Antagen av SBN	20XX-XX-XX
Laga kraft	20XX-XX-XX
Genomförandetid	5 år
Datum för upprättande	2026-05-20
Datum för senaste revidering	20XX-XX-XX

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

PLANKARTA

(ej skalenlig)



Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), 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

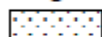
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

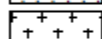
B Bostäder

C Centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förses med byggnad.

 Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd är 12,0 meter.

h_2 Högsta nockhöjd är 7,5 meter.

h_3 Högsta nockhöjd är 4,0 meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

X Markreservat för allmän gångtrafik.

Rivningsförbud

r Byggnad får inte rivas.

Varsamhet

k₁ Byggnadens volym och takform ska bibehållas till sin utformning.

k₂ Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.

k₃ Befintliga fasader med detaljer ska bevaras.

GENOMFÖRANDETID

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

UPPLYSNING

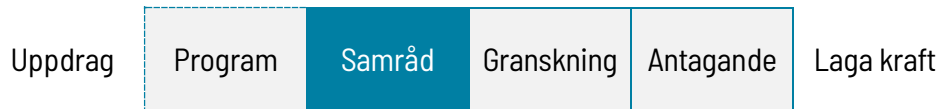
Planområdet ingår i ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt Plan- och bygglagen kap.8 §13.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), 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.

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 Ärendelinformation	10
2.3 Motiv till planförfarande	10
2.4 Lägesbestämning	11
2.5 Befintlig miljö	12
2.6 Kvartersmark	13
2.7 Allmän platsmark.....	13
2.7.1 Huvudmannaskap.....	14
2.8 Genomförandetid.....	14
3 Motiv till detaljplanens regleringar.....	15
3.1 Motiv till regleringar	15
3.1.1 Användning av allmän platsmark	15
3.1.2 Användning av kvartersmark	15
3.1.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	15
4 Planeringsförutsättningar	18
4.1 Kommunala planeringsförutsättningar.....	18
4.1.1 Översiktsplan	18
4.1.2 Planprogram	18
4.1.3 Detaljplan.....	19
4.1.4 Fastighetsplan.....	20
4.1.5 Planbesked	20
4.1.6 Kommunala beslut	21
4.2 Riksintressen	21

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg

Motala kommun, Östergötlands län

4.2.1	Totalförsvar.....	21
4.3	Miljökvalitetsnormer	21
4.3.1	Luft.....	21
4.3.2	Vatten	22
4.3.3	Omgivningsbuller	22
4.4	Risker för människors hälsa och säkerhet.....	23
4.4.1	Föroreningar	23
4.4.2	Ras och skred och erosion	23
4.4.3	Översvämning och skyfall.....	24
4.5	Natur och miljö	24
4.5.1	Natur och vegetation.....	24
4.5.2	Geoteknik.....	24
4.5.3	Radon	25
4.5.4	Dagvatten	25
4.6	Kulturmiljö	25
4.6.1	Kulturhistorisk bebyggelsemiljö	25
4.6.2	Kyrkligt kulturarv	30
4.6.3	Fornlämning.....	30
4.7	Fysisk miljö	30
4.7.1	Stads- och landskapsbild	30
4.8	Service.....	30
4.8.1	Kommersiell service.....	30
4.9	Trafik	31
4.9.1	Motortrafik	31
4.9.2	Gång- och cykeltrafik	31
4.9.3	Kollektivtrafik	31
4.9.4	Parkering	31
4.9.5	Utfarter	31
4.10	Teknisk försörjning	32
4.10.1	Vatten- och spillvattennät	32
4.10.2	Dagvattennät.....	32
4.10.3	Fjärrvärmenät	33
4.10.4	Elnät	33

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg

Motala kommun, Östergötlands län

4.10.5	Fibernet	33
4.10.6	Avfall	33
5	Konsekvenser	35
5.1	Kommunala planeringsunderlag	35
5.1.1	Ställningstagande om betydande miljöpåverkan	35
5.1.2	Undersökning om betydande miljöpåverkan	35
6	Genomförandefrågor	37
6.1	Organisatoriska frågor	37
6.1.1	Ansvarsfördelning	37
6.2	Mark- och utrymmesförvärv	37
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	37
6.3.1	Fastighetsägare	37
6.3.2	Fastighetsindelningsbestämmelser	37
6.3.3	Förändrad fastighetsindelning	37
6.3.4	Rättigheter	38
6.3.5	Fastighetsplan	39
6.3.6	Fastighetsrättsliga konsekvenser	40
6.4	Ekonomiska frågor	41
6.4.1	Planekonomisk bedömning	41
6.4.2	Plankostnadsavtal	41
6.4.3	Planavgift	41
6.4.4	Drift allmän plats	41
6.5	Tekniska frågor	42
6.5.1	Utbyggnad vatten och avlopp	42
7	Planeringsunderlag	43
7.1	Kommunala planeringsunderlag	43
7.2	Utredningar	43

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), 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 återinföra bostadsanvändning för befintlig villabyggnad och möjliggöra en avstyckning av fastigheten.

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

Fastighetsägaren till Klakorp 1:165 har ansökt om möjlighet att stycka av den befintliga villan inom planområdet. En sådan avstyckning är inte möjlig enligt gällande detaljplan då villan omfattas av användningen kyrka, samlingslokaler, föreningsverksamhet samt av fastighetsindelningsbestämmelser.

Detaljplanen återinför bostadsanvändning i för befintlig villa samt bekräftar användningarna kyrka, samlingslokaler och föreningsverksamhet för kyrkan genom användningen centrum. Detaljplanen tar även bort fastighetsindelningsbestämmelser för planområdet.

Vid planens utformning har hänsyn tagits till rådande förhållanden på platsen såsom kulturmiljö.

Planen bedöms vara förenlig med gällande fördjupande översiktsplan FÖP Borensberg intentioner för området.

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), 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	2026-02-25
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2026-08-19
Samrådstid		31 augusti – 28 september 2026
Granskningstid		XX månad – XX månad 20XX
Beslut om antagande	Samhällsbyggnadsnämnden	20XX-XX-XX
Laga kraft		20XX-XX-XX

Eventuella synpunkter under samråd eller granskning ska skickas till Planenheten senast den **28 september 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

Under samråd och granskning finns planförslaget och miljöbedömningen fysiskt tillgängliga i kommunhusets foajé, Drottninggatan 2, Motala, på huvudbiblioteket i Folkets Hus, Repslagaregatan 4, Motala samt på biblioteket i Borensberg, Husbyvägen 13.

Planförslaget och miljöbedömningen finns att ta del av på kommunens hemsida under hela planarbetet.

Protokoll från Samhällsbyggnadsnämndens beslut gällande planförslaget finns att ta del av i kommunens diarium, under diariet.motala.se och anslås i förekommande fall på kommunens digitala anslagstavla, under anslagstavlan.motala.se.

2.3 MOTIV TILL PLANFÖRFARANDE

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

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

2.4 LÄGESBESTÄMNING



Planområde markerat i rött. Källa: Motala kommun

Planområdet ligger i Borensberg, cirka 2 mil öster om Motala tätort. Planområdet omfattar fastigheten Klakorp 1:165 och avgränsas av Husbyvägen i söder, gamla Hagagatan som numera endast gäller som gång- och cykelväg i väster och Höggatan i norr. I öster avgränsas planområdet av fastighet 1:168 som består av ett bostadshus samt av fastighet 1:164 som har användningarna bostad, handel och kontor.

Planområdet omfattar sammanlagt ungefär 2750 kvadratmeter med användningen kyrka, samlingslokaler och föreningsverksamhet.

Fastigheten Klakorp 1:165 ägs av en privat fastighetägare.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

2.5 BEFINTLIG MILJÖ



Salemkyrkan och befintlig villabyggnad. Källa: google streetview

År 1925 uppfördes ett bostadshus inom fastigheten Klakorp 1:165. Fastigheten kompletterades sedan med Salemkyrkan som uppfördes 1928 av Borensbergs baptistförsamling. Borensbergs baptistförsamling uppförde 1982 en sammanlänkande byggnad mellan kyrkans kapellbyggnad och bostadshuset som skulle innefatta samlingslokal och förrådsutrymme.



Vy över planområdet från Husbyvägen. Källa: google streetview

Fastigheten är placerad i en backe och har på västra sidan en gång- och cykelväg som ska vara tillgänglig för allmänheten enligt detaljplan. Fastigheten består av trädgård till kyrkan och karaktäristisk villaträdgård till det hus som tidigare använts som bostadshus. Salemkyrkan har sin entré på västra sidan, som ligger i anslutning till parkeringsplatser för besökande till kyrkan.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

Salemkyrkan har sin entré för gående i sydöstra hörnet av fastigheten genom en asfalterad gångbana inom fastigheten.

2.6 KVARTERSMARK



Salemkyrkan och befintlig villabyggnad. Källa: google streetview

Kvartersmarken består av en tvåplansvilla som uppfördes 1925 (vänster i bild) och en kyrka som uppfördes 1928 (höger i bild), med dess tillbyggnad från 1982 (mitten i bild) .

Detaljplanen återinför bostadsanvändning för villan, och lägger till planbestämmelser om varksamhet; *Byggnadens volym och takform ska bibehållas till sin utformning. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.* Villan regleras även med en planbestämmelse om högsta nockhöjd på 12,0 meter enligt befintlig byggnation. Till villan hör en garagebyggnad från 1973 som regleras med en planbestämmelse om högsta nockhöjd på 4,0 meter enligt befintlig byggnation.

Kyrkan behåller sitt rivningsförbud samt den varsamhetsbestämmelse som syftar till att bevara befintliga fasader med detaljer. Underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker. Kyrkans tillbyggnad från 1982 regleras med planbestämmelse om högsta nockhöjd på 7,5 meter enligt befintlig byggnation.

2.7 ALLMÄN PLATSMARK

Planområdet består av cirka 68 kvadratmeter allmän platsmark användning gata. Användningen bekräftar endast befintliga förhållanden på platsen.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

2.7.1 HUVUDMANNASKAP

Motala kommun är huvudman för allmän platsmark.

2.8 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det att planen 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

Användningen införs i syfte att bekräfta befintliga förhållanden på platsen.

Motivet att planlägga för GATA utgår ifrån plan- och bygglagen 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och utformning av kommunikationsleder samt 2 kap. 6 § att ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

3.1.2 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder

Användningen införs i syfte att möjliggöra bostadsanvändning i befintlig villabyggnad. Planförslaget främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet enligt PBL (2010:900) 2 kap. 3§.

C - Centrum

Användningen införs i syfte att möjliggöra för såväl befintlig användning såsom kyrka, samlingslokaler och föreningsverksamhet som för en eventuell bredare användning som skapar större möjligheter för framtiden. Planförslaget främjar stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt PBL (2010:900) 2 kap. 3§.

3.1.3 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

3.1.3.1 HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK

h₁ – Högsta nockhöjd är 12,0 meter

Bestämmelsen införs i syfte att bekräfta befintlig byggnation. Motivet att planlägga för h₁ 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 Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg

Motala kommun, Östergötlands län

h2 – Högsta nockhöjd är 7,5 meter

Bestämmelsen införs i syfte att bekräfta befintlig byggnation. Motivet att planlägga för h2 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§.

h3 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,0 meter.

Bestämmelsen införs i syfte att bekräfta befintlig byggnation. Motivet att planlägga för h3 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§.

3.1.3.2 BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen införs i syfte att bekräfta befintlig byggnation. 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§.

3.1.3.3 RIVNINGSFÖRBUD

r – Byggnad får inte rivas.

Bestämmelsen införs för att kyrkobyggnad inte ska rivas. Bedömning utgår ifrån tidigare detaljplans planlagda rivningsförbud (DP 539, 0583K-P539, 2002-03-26). Motivet att planlägga för r utgår ifrån att vid planering ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas enligt PBL 2 kap. 6 §.

3.1.3.4 VARSAMHET

k1 – Befintliga fasader med detaljer ska bevaras.

Bestämmelsen införs i syfte att bevara den befintliga kyrkobyggnadens värdebärande karaktärsdrag i fasader och detaljer, såsom den putsade fasaden och fönsterbågar med dess röda kulör. Motivet att planlägga för k1 utgår ifrån att vid planering ska byggnad av särskild historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas enligt PBL 2 kap. 6 §.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg

Motala kommun, Östergötlands län

k2 – Byggnadens volym och takform ska bibehållas till sin utformning.

Bestämmelsen införs i syfte att bevara villans karaktäristiska drag som även är repäsentivt för Klakorpområdets äldre bebyggelse. Mer information finns under kapitel 4.6 Kulturmiljö. Motivet att planlägga för k2 utgår ifrån att vid planering ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas enligt PBL 2 kap. 6 §.

k3 – Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.

Bestämmelsen införs i syfte att bevara villans karaktäristiska drag som även är repäsentivt för Klakorpområdets äldre bebyggelse. Mer information finns under kapitel 4.6 Kulturmiljö. Motivet att planlägga för k3 utgår ifrån att vid planering ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas enligt PBL 2 kap. 6 §.

3.1.3.5 MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

x – Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Motivet att planlägga för x utgår ifrån att planläggningen ska främja en ändamålsmässig struktur och kommunikationsleder enligt PBL 2 kap. 3 §, samt lämplighet och hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, samt behovet av en god trafikmiljö enligt PBL 2 kap. 6 §.

u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen införs för att säkerställa tillgänglighet för allmännyttiga underjordiska 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§.

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

Planområdet omfattas av den fördjupande översiktsplanen för Borensberg, antagen 2013-11-25, där planområdet ingår i avgränsningen för trädgårdsstaden. I den fördjupade översiktsplanen beskrivs Klakorpområdet till stor del vara byggt efter trädgårdsstadens ideal i enlighet med den ursprungliga stadsplanen. I den del av trädgårdsstadens avgränsning som ligger närmast centrum bör möjligheterna att försiktigt förtäta bebyggelsen prövas.

En smal, asfalterad väg som löper parallellt med fastighetens nordvästra fastighetsgräns och kopplar samman Husbyvägen med Höggatan pekas också ut i den fördjupade översiktsplanen som en del av Borensbergs befintliga gång- och cykelvägar.

Detaljplanen bedöms överensstämma med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

4.1.2 PLANPROGRAM

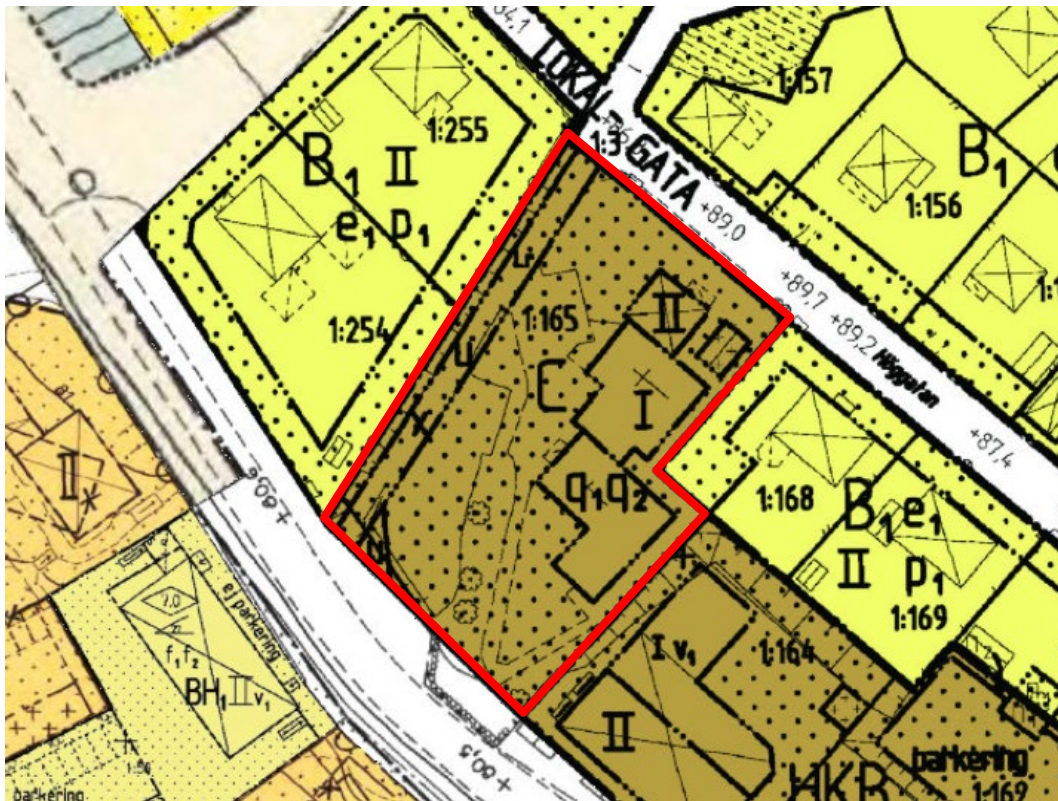
Planen har inte förgåtts av ett planprogram.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg

Motala kommun, Östergötlands län

4.1.3 DETALJPLAN



Detaljplan 539 för Klakorp med mera, Borensberg. Planområde markerat i rött. Källa: Motala kommun

Gällande detaljplan är DP 539 för *Klakorp med mera, Borensberg* (aktnummer: 0583K-P539), laga kraft 2002-03-26. Detaljplanen reglerar kvartersmarken till användning kyrka, samlingslokaler och föreningsverksamhet (C1) för fastigheten Klakorp 1:165.

För det befintliga bostadshuset gäller regleringen *Högst två våningar med största byggnadshöjd 7,5 meter* (II), för den nyare delen av Salemkyrkan, sammanbyggnaden, som sammanlänkar kyrkan och bostadshuset gäller regleringen *Högst en våning med största byggnadshöjd 4,5 meter* (I). För den äldre delen av Salemkyrkan, kapellbyggnaden, gäller bestämmelserna *Byggnaden får inte rivas* (q1) och *Befintliga fasader med detaljer skall bevaras. Underhåll skall ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker* (q2).

Den befintliga garagebyggnaden som tillhör bostadshuset omfattas av så kallad korsmark som innebär att marken endast får bebyggas med uthus, garage eller verandor. Resterande del av fastigheten är obebyggd och omfattas i detaljplanen av prickmark där marken inte får bebyggas.

Parallellt med fastighetens nordvästra fastighetsgräns löper en smal, asfalterad väg som kopplar samman Husbyvägen med Höggatan. Området omfattas av bestämmelser om att *marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik* (x) samt att *marken*

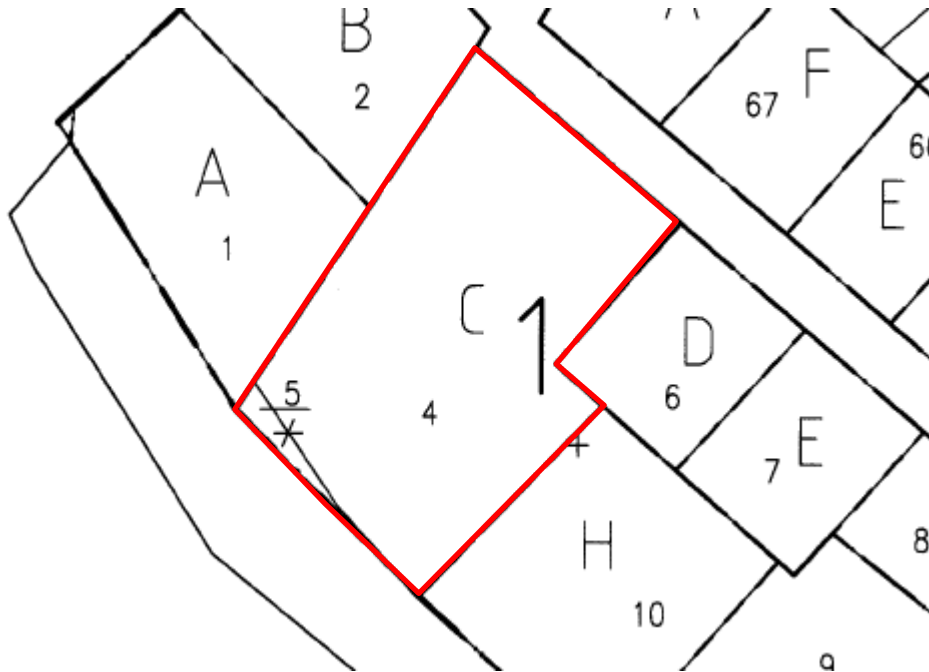
Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u). Ytterligare ett mindre område med bestämmelsen u finns i söder mellan Husbyvägen och det andra u-området.

När detta planförslag vinner laga kraft så slutar gällande plan, 539 *Klakorp med mera*, att gälla inom det nya planförslagets planområde.

4.1.4 FASTIGHETSPLAN



Fastighetsplan för Klakorp med mera, Borensberg, 2002-03-26. Källa. Motala kommun

Klakorp 1:165 omfattas av fastighetsplanen *Klakorp med mera, Borensberg* (aktnummer: 0583K-P2002/10), laga kraft 2002-03-26. I fastighetsplanen betecknas fastigheten Klakorp 1:165 med lottbeteckning 1C. Sedan 2011 gäller fastighetsplaner som detaljplanebestämmelser vad det gäller fastighetsindelning.

Fastighetsplanen utgår för Klakorp 1:165 i samband med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

4.1.5 PLANBESKED

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-10-16 att ge ett positivt planbesked om att en ny detaljplan ska upprättas för att pröva avstyckning av fastigheten Klakorp 1:165 och möjliggöra för bostadsanvändning.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

4.1.6 KOMMUNALA BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden informerades om start av detaljplanen 2026-02-25.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2026-05-20 att genomföra samråd enligt reglerna för standardförfarande.

4.2 RIKSINTRESSEN

4.2.1 TOTALFÖRSVAR

Riksintresset innebär att inom Motala tätort får byggnader inte överstiga 45 meter i höjd. Detaljplanen kommer inte att medföra påverkan på totalförsvaret då högsta tillåtna totalhöjd inte överstiger 45 meter.

- Riksintresse för totalförsvaret – stoppområde för höga objekt, Malmens flygflottiljflygplats (MB 3 kap. 9 §)
- Riksintresse för totalförsvaret – MSA-område, Malmens flygflottiljflygplats (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.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

Detaljplanen medför ingen försämring av miljökvalitetsnormerna för luft. Denna bedömning grundar sig på luftvårdsförbundets senaste rapport. Enligt luftvårdsförbundets senaste rapport *Rapportering av modelldata och objektiv skattning av luftkvalitet år 2023 för Östergötlands län*, så visar beräkningarna att halterna av de allra flesta skadliga ämnen understiger de nedre utvärderingströsklarna (NUT). För Motala 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

Recipient och huvudavrinningsområde för planområdet är Motala ström (WA57602430) med statusklassning otillfredsställande ekologisk potential, ej god kemisk status och kraftigt modifieras tillkomst/härkomst. Ytavrinning från fastigheten Klakorp 1:165 sker mot Husbyvägen och ner till ytvattenförekomsten Motala ström (WA82601248). Motala ström har god kemisk ytvattenstatus och god ekologisk potential 2039. Planområdet omfattas även av grundvattenförekomsten Borensberg (WA25260072) som är en sedimentär bergförekomst med god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

Då detaljplanen endast bekräftar befintliga byggnationer så bedöms detaljplanen inte påverka miljökvalitetsnormerna.

4.3.3 OMGIVNINGSBULLER

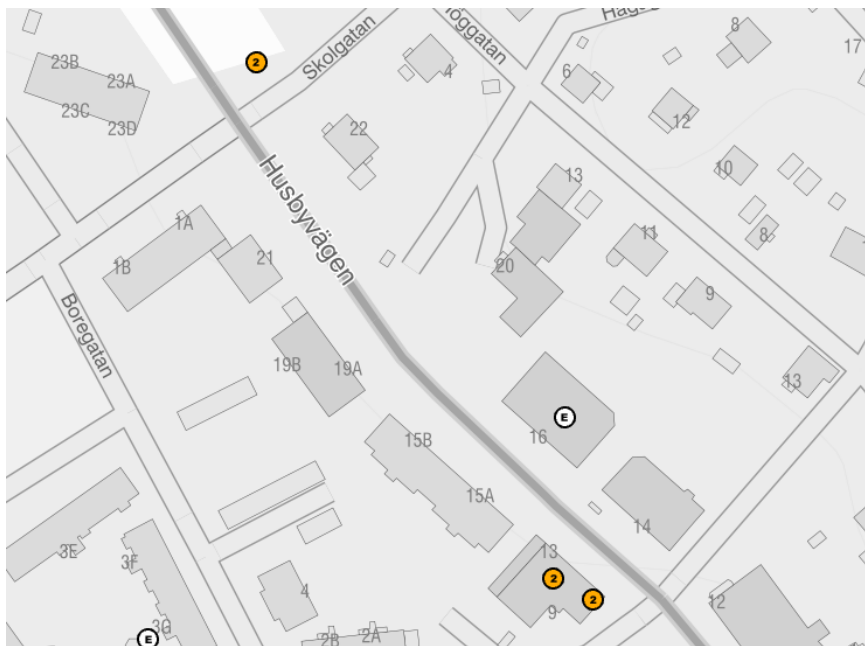
Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller syftar till förhindra att omgivningsbuller medför skadliga effekter på människors hälsa. Med omgivningsbuller avses ett oönskat och skadligt utomhusljud från bland annat vägar, järnvägar, flygplatser, industrier, byggarbetsplatser, vindkraftverk, skjutfält, motorsport- och bilprovningsbanor. Enligt *förordning om omgivningsbuller (2004:675)* gäller miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormerna för omgivningsbuller.

4.4 RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

4.4.1 FÖRORENINGAR

Enligt Länsstyrelsernas karta över potentiellt förorenade områden (EBH-kartan) är grannfastigheten i sydöst identifierad som ett potentiellt förorenat område till följd av tidigare ytbehandling av trä. Området har dock inte riskklassats. Ytterligare tre punkter, samtliga i riskklass 2, finns inom cirka 100 meter, en punkt i nordväst som omfattar drivmedelshantering och sågverk utan doppling/impregnering och två i söder med kemtvätt med lösningsmedel respektive drivmedelshantering.



Potentiellt förorenade områden. Källa: Länsstyrelserna EBH-kartan

Då detaljplanen endast bekräftar befintliga byggnationer inom planområdet, och inför bostadsanvändning som redan finns i omgivande bebyggelse, bedöms detaljplanen inte medföra risk för människors hälsa och säkerhet avseende föroreningar.

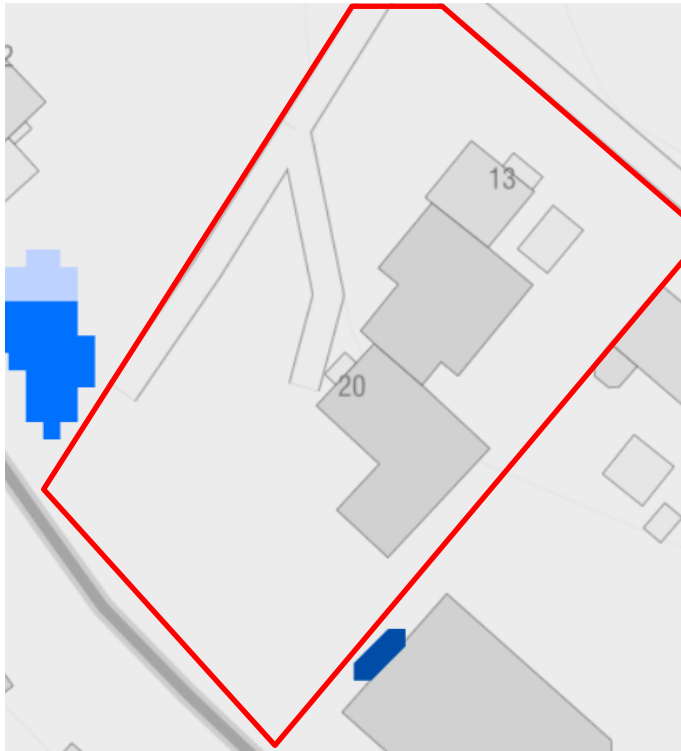
4.4.2 RAS OCH SKRED OCH EROSION

Det finns ingen risk för ras och skred eftersom planförslaget inte förändrar befintliga byggrätter på platsen.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

4.4.3 ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL



Lågpunkter. Källa: Länsstyrelsen Östergötlands klimatGIS.

Enligt länsstyrelsen Östergötlands klimatGIS finns det två angränsande lågpunkter till planområdet. Då detaljplanen endast bekräftar befintliga byggnationer så bedöms detaljplanen inte påverka lågpunkterna och därmed inte risken för översvämning och skyfall inom eller utanför planområdet.

4.5 NATUR OCH MILJÖ

4.5.1 NATUR OCH VEGETATION

Fastigheten består främst av klippta gräsytor. Den sydvästra delen av fastigheten som hänger ihop med Salemkyrkan omfattar endast ett ungt träd och en del häckar, buskage och blomsterrabatter medan den nordöstra delen av fastigheten som tidigare utgjort ett bostadshus liknar en äldre villaträdgård med fruktträd, syrener, buskage, blomsterrabatter och odlingslådor.

4.5.2 GEOTEKNIK

Enligt Statens geologiska undersökningars jordartskarta så består de över jordlagret av sandig morän och urberg inom fastigheten. Marken sluttar från Höggatan i nordöst till Husbyvägen i sydväst med ett lutningsförhållande på cirka 1:8. Då detaljplanen endast bekräftar befintliga byggnationer så bedöms detaljplanen inte vara i behov av en geoteknisk undersökning.

4.5.3 RADON

Planområdet är enligt SGU's radonkartläggning belägen inom eventuellt högriskområde 1. Verifiering av radonhalter i jordluft vid nya byggnaders läge rekommenderas i projekteringsskedet, för att bedöma behov av eventuella radonskyddande åtgärder. Enligt *Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd (2011:6)* 6:923 ska byggnader utformas så att halten av radongas inte medför olägenheter för människors hälsa. Bedömning om byggnader ska uppföras radonsäkert sker således i bygglovsskedet.

4.5.4 DAGVATTEN

Då detaljplanen endast bekräftar befintliga byggnationer så bedöms detaljplanen inte påverka dagvattenhanteringen. Fastighet Klakorp 1:165 är idag ansluten till det kommunala dagvattennätet.

4.6 KULTURMILJÖ

4.6.1 KULTURHISTORISK BEBYGGELSEMILJÖ

Särskilt värdefull miljö enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen

Klakorpområdet i Borensberg omfattas av plan- och bygglagens 8 kap. 13 §: att området utgör en miljö som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och som inte får förvanskas. Detta innebär att befintliga byggnader inom planområdet redan omfattas av ett visst kulturmiljöskydd.

4.6.1.1 KLAKORP - VÄRDEFULLT BEBYGGELSEOMRÅDE

Klakorpområdet är beläget i centrala Borensberg och utgör den äldre delen av samhället. Stadsdelen utvecklades huvudsakligen under 1910- och 1920-talen i samband med utbyggnaden av Näs kraftstation. Området är beläget på en höjd och präglas av sekelskiftets trädgårdsideal, med bebyggelse som är anpassad efter den kuperade topografin. Strukturen kännetecknas av fristående villor med generösa trädgårdar.

Kompletterande bebyggelse från 1900-talets senare del förekommer. Flera byggnader har tillkommit eller byggts om i etapper, vilket tillsammans med områdets topografi skapar ett varierat och dynamiskt kvarterslandskap med goda utblickar mellan husen.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

Bebyggelsens karaktär inom Klakorpområdet – volym och proportioner

Den äldre bebyggelsen, huvudsakligen uppförd under perioden 1900–1920, består av villor med högresta proportioner. Husen har ofta höga socklar eller sutturängvåningar, vilket är en anpassning till den kuperade terrängen. Villorna är i 1,5–2 plan och försedda med brutna tak eller sadeltak. Byggnaderna är vanligtvis placerade centralt på tomterna, vilket ger gaturummet en öppen och varierad karaktär.

Bebyggelsens karaktär inom Klakorpområdet – utformning

Den äldre bebyggelsen inom Klakorpområdet präglas huvudsakligen av putsade fasader i gula samt ljusgrå eller vita kulörer. Villor uppförda under 1910–1930-talen har även fasader av spåntad träpanel, vanligen oljemålad i gula eller grå nyanser. Locklistpanel i röd kulör förekommer i viss omfattning.

Tegel utgör det dominerande taktäckningsmaterialet, även om betongpannor har tillkommit under senare tid. Fönster och dörrar är genomgående utförda i trä och täckmålade. Entrédörrar till bostadshus är ofta försedda med glasade partier.

Fönstren kännetecknas generellt av högresta proportioner, det vill säga större höjd än bredd, och är ofta utformade med fast mittpost samt sidohängda, utåtgående bågar.

Öppna verandor och farstukvistar förekommer och är vanligtvis utförda i täckmålat trä, oftast i vit kulör. Dessa tillägg är anpassade till byggnadernas karaktär och präglas av en återhållsam detaljering.



Trädgårdsgatan 22 - original



Dalgatan 10 - förändrad

I Klakorpområdet finns flera villor med samma karaktäristiska drag som villan inom planområdet. Villorna består av putsad fasad och spröjsade fönster i röd kulör.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

4.6.1.2 VILLAN



Foto på villan från 1947. Källa: Sveriges bebyggelse, landsbygden Östergötland 2, sida 175.

I boksamlingen Sveriges bebyggelse från 1940–50-talet som dokumenterar landsbygdshus, gårdar och socknar i detalj finns planområdets villa dokumenterad. Villan ges namnet Edelberga och identifieras på dess forna fastighetsbeteckning 1:67. Villa Edelberga beskrivs vara uppförd 1925 av Edla Kjellander i 1 våning med mansardvåning och källarvåning. Villa Edelberga beskrivs bestå av två lägenheter, fyra rum, två kök och hall med bekvämligheter såsom wc, el, ljus, värme och avlopp.



Foto på villan inom från april 2026. Källa: Motala kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

Bedömning av särskilt värdefull byggnad

För att en byggnad ska betraktas som särskilt värdefull krävs det att byggnadens värde är så stort att dess bevarande kan sägas utgöra ett verkligt allmänt intresse.

Bedömning om en byggnad ska anses vara särskild värdefull ska göras mot följande kriterier:

- Byggnader som representerar en tidigare vanlig byggnadskategori eller konstruktion som nu har blivit sällsynt.
- Byggnader som belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden och olika gruppers livsvillkor. Bostadsförhållanden kan även belysas av de ekonomibyggnader som tidigare tillhörde en bostad. Med grupper kan avses till exempel kön, ålder, yrke eller minoritetsgrupper.
- Byggnader som belyser tidigare stadsbyggnadsideal och arkitektoniska ideal samt värderingar och tankemönster. Exempel på byggnader som belyser tidigare värderingar kan vara olika typer av institutionsbyggnader som ofta präglas av sin tids människosyn.
- Byggnader som har representerat för lokalsamhället viktiga funktioner eller verksamheter. Det kan vara olika samhällsfunktioner som skolan eller järnvägsstationen eller andra verksamheter som fyllt en central roll för lokalsamhället som till exempel smedjan, butiken, biografen, badhuset eller den dominerande arbetsplatsen.

En byggnad eller bebyggelsemiljö kan även vara särskilt värdefull om den tydliggör samhällsutvecklingen. Det avser:

- Byggnader som genom sin funktion illustrerar ett väsentligt skeende eller en väsentlig samhällsföreteelse. Exempel på detta är byggnader som illustrerar folkrörelsernas framväxt, massbilismens genombrott, immigration och emigration.
- Byggnader som har tjänat som förebilder eller på annat sätt varit uppmärksammade i sin samtid. Det kan vara byggnader som har erhållit priser eller framhållits som goda exempel i fackpress.
- Byggnader som präglas av en stark arkitektonisk idé.

Planenheten bedömer att befintlig villa inom planområdet inte uppfyller kraven för att beaktas som en särskilt värdefull byggnad. Detta fråntar dock inte byggnadens värde och den bedöms vara värdefull ur ett kulturmiljöperspektiv enligt plan- och bygglagens 8 kap. 13 §.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

Värdebevarande karaktärsdrag och detaljer:

- Byggnadens volym
- Takform
- Fönster

Byggnadens volym

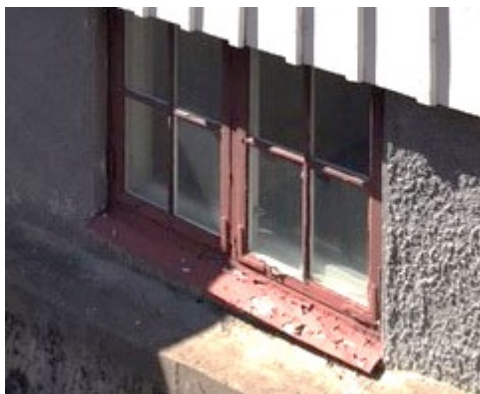
Villan har en volym som är karaktäristisk för den äldre bebyggelsen inom Klakorpområdet. Byggnaden har högresta proportioner och hög sockel. Byggnadens volym säkerställs genom att detaljplanen reglerar nockhöjd och byggnadsarea som bekräftar befintliga förhållanden, samt att en varsamhetsbestämmelse införs om att *byggnadens volym och takform ska bibehållas till sin utformning.*

Takform

Villan har en takform som är karaktäristisk för den äldre bebyggelsen inom Klakorpområdet, mansardtak. Takformen är original men tegelpannor har bytts ut till betongpannor. Byggnadens takform säkerställs genom varsamhetsbestämmelsen; *Byggnadens volym och takform ska bibehållas till sin utformning.*

Fönster

Villan har fönster som är karaktäristiska för den äldre bebyggelsen inom Klakorpområdet. Majoriteten av befintliga fönster uppvisar tidstypiska karaktärsdrag för området; högresta proportioner, träfönster med spröjs i trä, fast mittpost samt sidohängda, utåtgående bågar. Befintliga fönster har två olika nyanser av röd färgsättning. Båda nyanserna av röd kulör återfinns i Klakorpområdet. Några källarfönster samt dörrar har bytts ut efter byggnadens uppförande. Byggnadens fönster säkerställs genom varsamhetsbestämmelsen; *Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.*



Ett av villans källarfönster.

Källa: Motala kommun



Ett av villans fönster på våning 1.

Källa: Motala kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

4.6.2 KYRKLIGT KULTURARV

Inom planområdet finns Salemkyrkan, uppförd 1928 av Borensbergs baptistförsamling. Byggnaden har trästomme med vit, reveterad fasadputs och ett relativt brant sadeltak i plåt. Fasaden domineras av de stora rundbågiga fönstren med karaktäristisk röd kulör för den äldre bebyggelsen inom Klakorpområdet.

Borensbergs baptistförsamling uppförde 1982 en tillbyggnad mellan kyrkobyggnaden och befintligt bostadshuset på platsen. Sammanbyggnaden har stomme i tegel och betong, vit slätputsad fasadputs samt sadeltak med betongpannor. Tillbyggnaden är uppförd i samma stil som kyrkobyggnaden och innehåller samlingslokal och förrådsutrymmen. Tillbyggnaden regleras i plankarta med en planbestämmelse om högsta nockhöjd.

Salemkyrkans kapellbyggnad har sedan 1982 omfattas av bestämmelser (r, q) kopplat till byggnadens kulturmiljö. Planbestämmelsernas syfte bibehålls, men uppdateras till gällande regelverk och rekommenderad hantering. Kapellbyggnaden regleras därför med *rivningsförbud (r)* och *varsambetsbestämmelse (k)* som innebär att befintliga fasader med detaljer ska bevaras.

4.6.3 FORNLÄMNING

Inga fornlämningar finns inom planområdet enligt riksantikvarieämbetets fornsök.

4.7 FYSISK MILJÖ

4.7.1 STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Detaljplanen påverkar inte stads- och landskapsbilden då planen endast bekräftar befintlig byggnation och byggnadshöjder.

4.8 SERVICE

4.8.1 KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet ligger i Borensbergs centrum och har god tillgång till kommersiell service. Grannfastigheten i sydost har användning handel och innehåller frisör, pizzeria, städservice och rammakare. På andra sidan Husbyvägen finns tandvård och inredningsbutik bland annat. Cirka 200 meter från planområdet finns tätortens två livsmedelsbutiker.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

4.9 TRAFIK

4.9.1 MOTORTRAFIK

Planområdet angränsar till gatorna Husbyvägen och Höggatan.

4.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inom planområdet finns Hagagatan, en asfalterad gång- och cykelkoppling mellan Husbyvägen och Höggatan, som ligger i Hagagatans före detta förlängning. Gång- och cykelkopplingen ligger inom kvartersmark för Klakorp 1:165 och har x-område, som innebär att området ska vara tillgängligt allmän gångtrafik. Gång- och cykelkopplingen är väl sammankopplad med gångbanan på Husbyvägen.

4.9.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet har cirka 200 meter till Borensbergs centrala busshållplats, där bussar går till och från Linköping, Motala, Tjällmo och Klockrike.

4.9.4 PARKERING

Salemkyrkan har parkering inom egen fastighet.

4.9.5 UTFARTER

In- och utfart till befintlig villa sker via Höggatan i nordöstra hörnet av planområdet.

In- och utfart till Salemkyrkans parkering sker via infart från Husbyvägen som sammanfaller med gång- och cykelkopplingen som har markreservat för allmän gångtrafik.

4.10 TEKNISK FÖRSÖRJNING

4.10.1 VATTEN- OCH SPILLVATTENNÄT

Motala kommun är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet för planområdet. Motala kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Fastighet Klakorp 1:165 är idag ansluten till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Vid en eventuell avstyckning måste samtliga fastigheter ha en egen anslutning till vatten- och spillvattennätet.

Villan och Salemkyrkan har idag var sin befintlig uppsättning av serviser med förbindelsepunkt till det allmänna vatten- och spillvattennätet. Vid avstyckning av Klakorp 1:165 kommer förbindelsepunkterna för vatten och spillvatten att kvarstå i nuvarande läge. Detta innebär att vatten- och spillvattenledningarna till villafastigheten kommer att vara placerade över Salemkyrkans framtida fastighet. För att säkerställa villafastighetens rätt att använda dessa ledningar behöver då ett servitut upprättas. Ansökan om bildande av servitut görs hos Lantmäterimyndigheten i Motala kommun.

I gång- och cykelkopplingen, över fastigheten, finns ett befintligt markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. I u-området finns en befintlig ledningsrätt vatten- och spillvattenledning. Ledningägare är Motala kommun. Vid en eventuell avstyckning av Klakorp 1:165 kommer båda fastigheterna att belastas med denna ledningsrätt.

4.10.2 DAGVATTENNÄT

Motala kommun är huvudman för det allmänna dagvattennätet för planområdet. Motala kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare för hantering av dagvatten. VA-huvudmannen rekommenderar alla fastighetsägare att fördröja och rena dagvatten, om möjligheten finns, innan dagvattnet släpps till det allmänna ledningsnätet.

Vid en avstyckning av Klakorp 1:165 ska samtliga fastigheter ha en egen dagvattenanslutning. Den befintliga villan delar idag dagvattenanslutning med Salemkyrkan. Vid en avstyckning behöver därför en ny dagvattenanslutning anordnas för villafastigheten. Om detta inte är möjligt kan en gemensamhetsanläggning bildas för dagens gemensamma dagvattenledning.

Vald lösning ska samrådas med VA-huvudmannen innan genomförande. Anläggande av ny VA-anslutning utförs av VA-huvudmannen Motala kommun men bekostas av fastighetsägaren.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg

Motala kommun, Östergötlands län

Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos Lantmäterimyndigheten i Motala kommun. Ansökan bekostas av någon eller några av de fastighetsägare som ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

I gång- och cykelkopplingen, över fastigheten, finns ett befintligt markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. I u-området finns en befintlig ledningsrätt VA-ledningar. Ledningägare är Motala kommun. Vid en eventuell avstyckning av Klakorp 1:165 kommer båda fastigheterna att belastas med ledningsrätten.

4.10.3 FJÄRRVÄRMENÄT

Tekniska verken är huvudman för fjärrvärmenätet inom planområdet.

Kyrkobyggnaden inom Klakorp 1:165 är idag ansluten till fjärrvärmenätet, anslutningen sker söderifrån. Möjlighet finns för befintlig villa att ansluta till fjärrvärmenätet.

4.10.4 ELNÄT

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet inom planområdet.

Kyrkobyggnaden inom Klakorp 1:165 är idag ansluten till elnätet, anslutningen sker söderifrån. Möjlighet finns för befintlig villa att ansluta till elnätet. Anslutningen utförs av ledningsägaren med bekostas av fastighetägaren.

4.10.5 FIBERNÄT

Skanova är huvudman för fibernätet inom planområdet. Villan inom Klakorp 1:165 är idag ansluten till fibernätet, anslutningen sker norrifrån. Möjlighet finns för befintlig kyrkobyggnad att ansluta till fibernätet. Anslutningen utförs av ledningsägaren med bekostas av fastighetägaren.

4.10.6 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

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

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.

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 påverkanseffekt. 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 kulturvärdena, naturvärdena, de sociala eller materiella värdena och inte heller antas planen medföra betydande risker för människors hälsa eller miljön. Planen antas medföra en positiv påverkan på kulturvärdena. Detta med anledning av att detaljplanen stärker Klakorpområdet som trädgårdsstad samt bekräftar och lägger till nya varsamhetsbestämmelser som reglerar kulturmiljön.

Den sammanlagda påverkan bedöms inte 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 kulturvärden kopplade till *värdefulla landskapssnitt och bebyggelsemiljöer, arkitektoniska värdefulla kulturmiljöer och byggnader och kyrkliga kulturminnen*.

Värdefulla landskapssnitt och bebyggelsemiljöer

Detaljplanen bedöms ha en positiv påverkan på kulturvärdena genom att befintlig bebyggelse inom planområdet bekräftas samt att en framtida avstyckning möjliggörs genom att fastighetsplanen upphävs inom området. En framtida avstyckning av Klakorp 1:165 skulle ge villan en egen fastighet, vilket stärker Klakorpområdet som trädgårdsstad.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

Arkitektoniska värdefulla kulturmiljöer och byggnader

Detaljplanen bedöms medföra en positiv påverkan på kulturvärdena genom att befintlig bebyggelse inom planområdet bekräftas samt att bostadsanvändning återinförs för den befintliga villabyggnaden. Planen bibehåller syftet i gällande planbestämmelser för kulturmiljön och inför dessutom två varsamhetsbestämmelser för villabyggnaden som reglerar volym, takform och fönsterutformning.

Kyrkliga kulturminnen

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan avseende kyrkliga kulturminnen. Detta med anledning av att detaljplanen bekräftar användning kyrka, befintlig byggnation och de planbestämmelser som reglerar kulturmiljön.

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

Riksintresse för totalförsvaret

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan avseende riksintresse för totalförsvaret. Detta med anledning av att detaljplanen inte tillåter 45 meter totalhöjd.

I undersökningen bedöms planförslaget beröra risker för människors hälsa och säkerhet kopplade till *miljökvalitetsnormer*

Miljökvalitetsnormer

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan avseende miljökvalitetsnormer för luft, vatten och buller. Detta med anledning av att detaljplanen endast bekräftar befintliga byggnationer.

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 ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren till Klakorp 1:165 ansvarar för att genomföra och bekosta genomförandet av detaljplanen. Fastighetsägaren till Klakorp 1:165 ansöker om samt bekostar eventuell fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.

6.2 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Planen omfattar inget mark eller utrymmesförvärv som föranleder inlösen.

6.3 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

6.3.1 FASTIGHETSÄGARE

Fastighetsägare till Klakorp 1:165 är Borensbergs baptistförsamling.

6.3.2 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Planområdet omfattas av en fastighetsplan. Fastighetsplanen utgår för planområdet i samband med att den nya detaljplan vinner laga kraft.

6.3.3 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft upphör befintlig fastighetsplan för planområdet att gälla. Detta möjliggör för en framtida avstyckning av fastigheten. Om fastighetsägaren till Klakorp 1:165 vill stycka av fastigheten ansöker samt bekostar fastighetsägaren fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten i Motala kommun.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

6.3.4 RÄTTIGHETER

6.3.4.1.1 MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA UNDERJORDISKA LEDNINGAR

Längs med gång- och cykelvägen mellan Husbyvägen och Höggatan finns ett befintligt markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) med ledningsrätt för VA-ledningar. Ledningsägare är Motala kommun. Vid en eventuell avstyckning av Klakorp 1:165 kommer båda fastigheterna att belastas med ledningsrätten.

6.3.4.1.2 MARKRESERVAT FÖR ALLMÄN GÅNGVÄG

Längs med gång- och cykelvägen finns ett befintligt markreservat för allmän gångtrafik (x-område). Vid avstyckning av Klakorp 1:165 kommer båda fastigheterna att belastas med markreservatet för allmän gångtrafik. Motala kommun bör inrätta ett servitut för allmän gångtrafik. Motala kommun ansvarar för att bekosta och ansöka om att införa servitutet.

6.3.4.1.3 SERVITUT FÖR LEDNINGAR

Vid en avstyckning av Klakorp 1:165 ska samtliga fastigheter ha egen anslutning till vatten- och spillvattennätet. Befintlig villa har idag en egen anslutning till vatten- och spillvattennätet.

Efter avstyckning kommer villans vatten- och spillvattenledningar att ligga på Salemkyrkans fastighet. För att säkra villafastighetens rätt att använda dessa ledningar behöver ett servitut upprättas. Ansökan om upprättande av servitut görs hos Lantmäterimyndigheten i Motala kommun.

6.3.4.1.4 MÖJLIG GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR DAGVATTENLEDNING

Vid en avstyckning av Klakorp 1:165 ska samtliga fastigheter ha egen dagvattenanslutning. Den befintliga villan delar idag dagvattenanslutning med kyrkan.

Vid avstyckning behöver därför en ny dagvattenanslutning anordnas för villafastigheten. Om detta inte är möjligt kan en gemensamhetsanläggning bildas för dagens gemensamma dagvattenledningen. Vald lösning ska samrådaskom VA-huvudmannen innan genomförande.

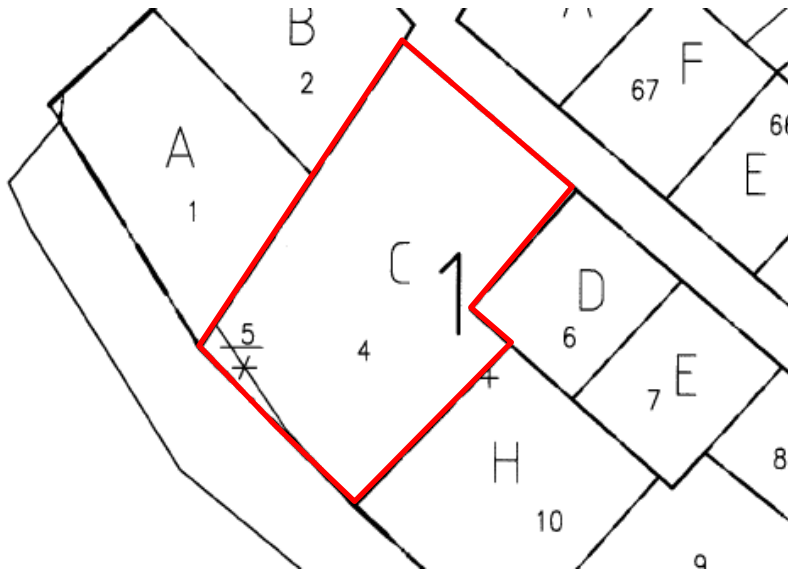
Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos Lantmäterimyndigheten i Motala kommun. Ansökan bekostas av någon eller några av de fastighetsägare som ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Anläggande av ny VA-anslutning utförs av VA-huvudmannen Motala kommun men bekostas av fastighetsägaren.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

6.3.5 FASTIGHETSPLAN



Fastighetsplan för Klakorp med mera, Borensberg, 2002-03-26 Källa. Motala kommun

Fastigheten Klakorp 1:165 omfattas av fastighetsplanen *Klakorp med mera, Borensberg* (aktnummer: 0583K-P2002/10), laga kraft 2002-03-26. I fastighetsplanen betecknas fastigheten Klakorp 1:165 med lottbeteckning 1C.

Sedan 2011 gäller fastighetsplaner som detaljplanebestämmelser vad det gäller fastighetsindelning. För att kunna stycka av bostadshuset från kyrkbyggnaden på det sätt som beskrivs i ansökan, så behöver därför fastighetsindelningsbestämmelserna som gäller för fastigheten Klakorp 1:165 tas bort.

Fastighetsindelningsbestämmelserna som fastighetsplanen reglerar stämmer inte överens med nuvarande fastighetsindelning för Klakorp 1:165, då cirka 70 kvadratmeter av kommunens gatumark (Klakorp 1:3) avsåg regleras till Klakorp 1:165. Detta har ej reglerats i enligt med fastighetsplanen.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

6.3.6 FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft upphör fastighetsplanen att gälla för planområdet. Detta innebär att fastighetsägaren till Klakorp 1:165 har möjlighet att ansöka om avstyckning hos Lantmäterimyndigheten i Motala kommun. Vid en avstyckning gäller dessa fastighetsrättsliga konsekvenser:

Salemkyrkans fastighet

Befintlig ledningsrätt för VA-ledningar (u-område) längs med gång- och cykelvägen kommer att belasta fastigheten.

Befintligt markreservat för allmän gångtrafik (x-område) längst med gång- och cykelvägen kommer att belasta fastigheten.

Villans vatten- och spillvattenledningar kommer efter en avstyckning av Klakorp 1:165 att ligga på Salemkyrkans nya fastighet. För att säkerställa villafastighetens rätt att använda ledningarna behöver därför ett servitut upprättas. Ansökan om bildande av servitut görs hos Lantmäterimyndigheten i Motala kommun.

Vid avstyckning behöver en ny dagvattenanslutning anordnas för villans fastighet. Om separat dagvattenanslutning inte kan anordnas är alternativet att bilda en gemensamhetsanläggning för den befintliga dagvattenledningen. Båda fastigheterna blir då en del av gemensamhetsanläggningen.

Villans fastighet

Befintlig ledningsrätt för VA-ledningar (u-område) längs med gång- och cykelvägen kommer att belasta fastigheten.

Befintligt markreservat för allmän gångtrafik (x-område) längst med gång- och cykelvägen kommer att belasta fastigheten.

Villans vatten- och spillvattenledningar kommer efter en avstyckning av Klakorp 1:165 att ligga på Salemkyrkans nya fastighet. För att säkerställa villafastighetens rätt att använda ledningarna behöver därför ett servitut upprättas. Ansökan om bildande av servitut görs hos Lantmäterimyndigheten i Motala kommun.

Vid avstyckning behöver en ny dagvattenanslutning anordnas för villans fastighet. Om separat dagvattenanslutning inte kan anordnas är alternativet att bilda en gemensamhetsanläggning för den befintliga dagvattenledningen. Båda fastigheterna blir då en del av gemensamhetsanläggningen.

6.4 EKONOMISKA FRÅGOR

6.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Upprättande av detaljplanen samt eventuella tillhörande utredningar finansieras av fastighetsägaren till Klakorp 1:165.

Fastighetsägaren till Klakorp 1:165 ansvarar för och bekostar ansökan om lantmäteriförrättning för avstyckning av fastigheten. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten i Motala kommun.

Vid avstyckning av Klakorp 1:165 bedöms kostnader uppstå för fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder kopplade till VA-ledningar;

Villans vatten- och spillvattenledningar kommer efter en avstyckning av Klakorp 1:165 att ligga på Salemkyrkans nya fastighet. För att säkerställa villafastighetens rätt att använda ledningarna behöver därför ett servitut upprättas. Ansökan om bildande av servitut görs hos Lantmäterimyndigheten i Motala kommun.

Efter avstyckningen kommer en ny dagvattenanslutning till villafastigheten att behöva anordnas. Alternativt kan en gemensamhetsanläggning bildas för den gemensamma dagvattenledningen mellan villan och kyrkan. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos Lantmäterimyndigheten i Motala kommun. Ansökan bekostas av någon eller några av de fastighetsägare som ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

6.4.2 PLANKOSTNADSAVTAL

Ett planavtal tecknades 2025-12-11 mellan Motala kommun och Borensbergs baptistförsamling, fastighetsägare till Klakorp 1:165.

6.4.3 PLANAVGIFT

Kommunen avser inte ta ut planavgift i samband med bygglov.

6.4.4 DRIFT ALLMÄN PLATS

Motala kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar därför för drift av den allmänna platsen inom planområdet.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

6.5 TEKNISKA FRÅGOR

6.5.1 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Fastighetsägaren bekostar allt ledningsarbete avseende vatten, avlopp och dagvatten inom fastigheten fram till upprättad förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Fastighetsägaren betalar anslutningsavgift enligt Vatten- och avfallsnämndens antagna taxa. Om förändring sker på fastigheten kan extra anslutningsavgift för vatten och spillvatten tas ut enligt gällande taxa. Fastighetsägaren ansvarar för att meddela till VA- huvudman då förändringar sker.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), 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, 2026-05-20
- Planbeskrivning, Motala kommun, 2026-05-20
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Motala kommun, 2026-05-20
- Grundkarta, Motala kommun, 2026-04-15
- Fastighetsförteckning, Motala kommun, 2026-05-18

I detaljplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- Fördjupade översiktsplan för Borensberg, antagen 2013-11-25.
- Detaljplan 539 för Klakorp med mera (aktnummer: 0583K-P539), Borensberg, Motala kommun, 2002-03-26
- Fastighetsplan för Klakorp med mera (aktnummer: 0583K-P2002/10), Borensberg, Motala kommun, laga kraft 2002-03-26.

7.2 UTREDNINGAR

Detaljplanen har inga utredningar.

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), Borensberg
Motala kommun, Östergötlands län

Medverkande tjänstemän

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

Olga Peterson
Planarkitekt

Planbeskrivning

Detaljplan för Klakorp 1:165 (Salemkyrkan), 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

WEBBPLATS motala.se/kommun