

Ärendenummer: 2020-SB0004

Detaljplan för Plåtslagaren 7, Centrum, Motala kommun, Östergötlands län

Samrådsredogörelse

Ett detaljplaneförslag har tagits fram för Plåtslagaren 7, centrum, Motala kommun. Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder i form av en påbyggnad på befintlig handelsfastighet och att möjliggöra för utveckling av gallerian som helhet genom centrumfunktioner och vård i begränsad omfattning. Fastigheten Plåtslagaren 7 innehåller idag Gallerian, ett köpcentrum i 1-2 plan med takparkering.

Detaljplaneförslaget har varit utsänt för samråd enligt reglerna för utökat planförfarande under tiden 25 januari – 8 mars 2020. Samrådstiden har förlängts med anledning av att samrådsmöte inte kan hållas på grund av rådande situation med smittspridning av coronaviruset/covid-19.

Under samrådet har planförslaget, miljöbedömningen och utredningar funnits tillgängligt i Kommunhusets foajé, på huvudbiblioteket i Folkets Hus, biblioteket i Borensberg samt på kommunens hemsida.

Sammanställning av remissvar och synpunkter

Under samrådet har följande skrivelser inkommit.

Remissinstans/övriga synpunkter	Datum	Typ av yttrande
Skanova AB	2021-01-29	Synpunkter
Polismyndigheten	2021-02-02	Ingen erinran
Vattenfall Eldistribution AB	2021-02-08	Ingen erinran
Vatten- och avfallsnämnden, Motala kommun	2021-02-19	Synpunkter
Teracom	2021-02-23	Ingen erinran
Privatperson 1	2021-03-02	Synpunkter
Trafikverket	2021-03-03	Ingen erinran
Plan- och bygglovenheten (Bygglov), Motala kommun	2021-03-08	Synpunkter
Lantmäterimyndigheten, Motala kommun	2021-03-08	Synpunkter
Miljö- och hälsoskyddsgruppen, Motala kommun	2021-03-08	Synpunkter
Länsstyrelsen Östergötland	2021-03-30	Synpunkter
Bildningsnämnden, Motala kommun	2021-04-01	Ingen erinran
Statens Geotekniska Institut (SGI)	2021-04-01	Ingen erinran

Kommentarer på samtliga remissvar och synpunkter

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

Skanova har följande synpunkter:

Skanova tydliggör att de har kablar i planområdet och önskar bibehålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Vid en eventuell flytt av telekablar förväntas initierande part bekosta flytten.

***Plan- och byggenhetens kommentar:** Enheten noterar informationen. I genomförandebeskrivningen framgår att eventuell flytt av telekablar bekostas av exploatören.*

Polismyndigheten:

Ingen erinran.

Vattenfall Eldistribution AB

Ingen erinran.

Vatten- och avfallsnämnden, Motala kommun har följande synpunkter:

Vatten- och avfallsnämnden anser att det behövs en tydligare förklaring gällande vart sopbilar ska stanna för avhämtning. I planen framgår det att sopor hämtas i anslutning till trapphusen, vilket betyder fler stopp för sopbilen.

Det bör tydligare framgå att grönyta ersätter hårdgjordyta inom innergården samt att det minskade antalet bilar bidrar till minskande föroreningar. Det föreslås att detta läggs till under rubriken för miljöbalken på sida 24.

Sprinklersystemet tas inte upp i planbeskrivningen, tydliggöra vad intentionerna är för systemet vid utbyggnaden. Nämnden påpekar att systemet inte är kopplat till dricksvattenledningar, det har en egen behållare. Vatten- och avfallsnämnden önskar ett tillägg under vatten och spillvatten då centrumverksamhet ingår i planen, önskad text för tillägg finns med i yttrandet.

Plan- och byggenhetens kommentar: *Planbeskrivningen har förtydligat redovisning för hur sopbilar ska stanna för avhämtning vid trapphus och hur det ska ske på ett säkert sätt. I planen regleras inte exakta lägen för entréer, men principerna för hantering redovisas. Planbeskrivningen har förtydligat att viss kompensation med grönyta på innergården kompenserar för planområdet som idag är helt hårdgjord. Resonemang gällande koppling mellan minskande antal bilar och minskade föroreningar framgår i planbeskrivning under rubrik miljö kvalitetsnormer. Planbeskrivningen har förtydligat intensionen med sprinklersystemet. Tillägg med information under rubrik vatten och spillvatten har lagts till enligt förslag på text.*

Teracom:

Ingen erinran.

Privatperson 1 har följande synpunkter:

Privatpersonen ställer sig frågande till byggnadens höjd och utformning och huruvida det kommer att påverka stadens siluett samt sakägarens egen utsikt. Denne önskar ett förtydligande vad höjden över nollpunkt innebär och hur högt det blir från marknivå. Utsikten från Utsiktsvägen och utsiktsparken ses som en viktig aspekt för dennes fastighet och privatpersonen ser gärna en studie som visar påverkan för omkringliggande områden. Denne anser även att utformningen gällande byggnadens högsta punkt kan tänkas om, gärna att det placeras i en lägre del av planområdet. I övrigt är privatpersonen positiv till planen och att det bidrar positivt till stadsbilden.

Plan- och byggenhetens kommentar: *En stads- och landskapsbildsanalys har tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet. Analysen utreder både utformning och höjd och dess påverkan på stadsmiljön och utifrån ett landskapsbildsperspektiv. Enhetens bedömning*

är att detaljplaneförslaget gestaltning har en positiv inverkan på stadsbilden och att byggnadens höjd tar hänsyn till den omkringliggande miljön. Bedömning grundar sig i framtagen stads- och landskapsbildsanalys med strategiskt viktiga utblickspunkter. Byggnadens höjd relaterar också till den äldre bebyggelsen på platsen innan gallerian uppfördes som var högre vilket motiverar en högre skala. Byggnadens högsta punkt (korsning Kungsgatan/ Repslagaregatan) föreslås maximalt bli ca 27 meter från marknivå.

Trafikverket:

Ingen erinran.

Plan- och bygglovsenheten (Bygglov), Motala kommun har följande synpunkter:

Bygglovsenheten rekommenderar att inte ha byggnadshöjd mitt i byggnaden. Det finns beskrivet att det ska vara sadeltak men det saknas planbestämmelse för det. Planbeskrivningen visar mörka fasader när det i planbestämmelserna står ljusa.

***Plan- och byggenhetens kommentar:** Bestämmelse om byggnadshöjd mitt i byggnaden syftar till att säkerställa att det blir en kringbyggd gård. Utan bestämmelse finns risk för att hela kvarteret bebyggs till full höjd. Bestämmelsen har justerats från byggnadshöjd till nockhöjd. Bestämmelse om sadeltak har införts i plankartan. Illustrationer i planbeskrivningen har justerats som stämmer överens med planbestämmelse med hänvisning till ljusa kulörer.*

Lantmäterimyndigheten, Motala kommun har följande synpunkter:

Lantmäteriet påvisar att i plankartans grundkartsbeteckningar finns det symboler som inte återfinns i kartan.

***Plan- och byggenhetens kommentar:** Grundkartans beteckning har justerats efter synpunkt.*

Miljö- och hälsoskydds-enheten, Motala kommun har följande synpunkter:

Miljö- och hälsoskydds-enheten delar bedömningen att ingen betydande miljöpåverkan medförs av planförslaget. De anser även att planen kan genomföras utan risk för trafikbullerstörning, då tyst uteplats kan tillgodoses på innergården. Under sommarhalvåret är det vanligt att klagomål gällande höga ljudnivåer från uteserveringar inkommer från boende i centrum. Enligt centrumvisionen Motala centrum 2025 framkommer det att restaurangers öppettider på kvällar kan utökas samt att fler restauranger kan tillkomma. Därför bör nya bostäder runt torget skyddas från för höga bullernivåer, det är därför bra att planbeskrivningen använder riktvärdet 25 dB_{eq} vid bedömningen av buller. Miljö- och hälsoskydds-enheten anser att det inte finns någon risk för förorenad mark, då byggnationen sker ovanpå befintlig byggnad. Däremot föreslås det att en provtagning av inomhusluften genomförs, för att säkerställa en hälsosam inomhusmiljö.

***Plan- och byggenhetens kommentar:** Enheten noterar bedömning om att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller risk för förorenad mark genom påbyggnad av befintlig byggnad. Detaljplanen reglerar vilken bebyggelse som är lämplig att uppföra på platsen och vid påbyggnad reglerar inte detaljplanen åtgärder av eventuella föroreningar i marken under befintlig byggnad. Planbeskrivningen har förtydligats med innehåll gällande föroreningar under rubrikerna "förorenad mark" samt "risker för människors hälsa och miljön".*

Länsstyrelsen Östergötland har följande synpunkter:

Riksintressen

Länsstyrelsen anser inte att riksintressen för kulturmiljövård påverkas negativt av planen, det uppfattas inte heller påverka riksintresset för totalförsvaret.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen ställer sig positivt till genomförandet av en utredning av förorenad mark, då tidigare verksamheter kan ge upphov till ångor, något som framgår i detaljplanen.

Plan- och byggenhetens kommentar: *Utifrån miljö- och hälsoskyddsenshetens yttrande delar enheten bedömningen att det inte finns någon risk för förorenad mark, då byggnationen sker ovanpå befintlig byggnad. Detaljplanen reglerar vilken bebyggelse som är lämplig att uppföra på platsen och vid påbyggnad reglerar inte detaljplanen åtgärder av eventuella föroreningar i marken under befintlig byggnad. Planbeskrivningen har förtydligats med innehåll gällande föroreningar under rubrikerna "förorenad mark" samt "risker för människors hälsa och miljön".*

Allmänt och rådgivande

Kulturmiljövård

Länsstyrelsen ser att det är positivt att den befintliga byggnaden byggs om och anpassas utefter befintliga värden. Genom att använda olika material och uppbrutna volymer undviks monotona fasader, i synnerhet ut mot angränsande torg.

Länsstyrelsen påpekar att det angränsande torgets norra sida, med två av stadens representativa byggnader, ska förbli den dominanta sidan. De föreslår att minska byggnadshöjderna längs Repslagaregatan för att bibehålla torgets norrsida som dominant. Planens bestämmelser bör justeras utefter underlaget i "Stads- landskapsbildsanalys med kulturanalys".

Bullerskydd

Enligt bullerutredningen kommer ljudnivån för bostäder ligga under 60 dBA, för att förebygga höga maxvärden bör val av material beaktas i planeringen.

Plan- och byggenhetens kommentar: *Enligt stads- och landskapsanalysen framgår att utformningen av den nya bebyggelsen bör anpassa sig till dynamiken i skalor kring torget genom att underordna byggnadshöjden till Stadshotellet och Stadshuset. Bebyggelsen infångar det gavelmotiv som markerar hörnen som förekommer på de äldre byggnaderna kring torget. Den högre skalan bedömer enheten vara*

lämplig då den dels ramar in torget enligt gavelmotivet samt att byggnaden som revs, innan Domusvarubuset byggdes, hade en högre byggnadshöjd än nuvarande byggnad vilket motiverar en viss ökning av byggnadshöjd ut kulturmiljösynpunkt.

Ur kulturmiljösynpunkt är gestaltningen väsentlig för att säkerställa att byggnaden inordnar sig i stadsmiljön. Gestaltungsbestämmelser har säkerställts i plankartan. I samrådsversion av planbeskrivning framgår att vid korrekt val av fönster, friskluftsventiler, fasadmaterial och ingående byggdelar klaras alla ljudkrav på trafikbuller inomhus enligt Boverkets byggregler. Enheten bedömer att val av material har beaktas i planeringen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av planen inte medför en betydande miljöpåverkan.

Plan- och byggenhetens kommentar: Enheten noterar.

Bildningsnämnden, Motala kommun:

Ingen erinran.

Statens Geotekniska Institut (SGI):

Ingen erinran.

Miljöbedömning

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

Sammanfattning

Genomfört samråd föranleder följande ändringar på plankartan:

- Tillägg av bestämmelse sadeltak
- Anpassning av grundkartbeteckning efter vad som redovisas i kartan
- Högsta byggnadshöjd på innegård har justerats till nockhöjd

Genomfört samråd föranleder följande ändringar i planbeskrivningen:

- Förtydligande av hantering av sophämtning
- Förtydligande intensionen med sprinklersystemet
- Tillägg av redovisning av vatten och spillvatten
- Förtydligat att grönyta på innegård kompenserar för dagens helt hårdgjorda yta.
- Reviderad information om antal lägenheter och möjlighet till inredd vind.
- Förtydligande om markföroreningar
- Förtydligat text om detaljplanens syfte

I övrigt görs redaktionella ändringar av plankartan och planbeskrivning

Bilagor

1. Länsstyrelsens yttrande, 2021-03-19

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

- Privatperson 1
- Miljö- och hälsoskydds enheten, Motala kommun
- Länsstyrelsen

Bilaga 1 . Länsstyrelsens samrådsyttrande



LÄNSSTYRELSEN
ÖSTERGÖTLAND

Yttrande
2021-03-19

sid 1 (2)
402-888-2021

Motala Kommun
samhallsbyggnad@motala.se

Motala Samhällsbyggnadsnämnden

2021-03-30

Dnr. SP-2020-4-13

Detaljplan för fastigheten Plåtstagaren 7 i Motala kommun

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för samråd enligt PBL 5:11. Handlingarna utgörs av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan, stads- och landskapsanalys, sol- och dagsljusanalys, geoteknisk undersökning, bullerutredning samt fastighetsförteckning.

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder i form av en påbyggnad på befintlig handelsfastighet och att möjliggöra för utveckling av gallerian som helhet genom centrumfunktioner och vård i begränsad omfattning.

Fastigheten Plåtstagaren 7 är utpekad i kommunens översiktsplan 2006 som ett lämpligt område för bostadsprojekt inom befintlig tätortsstruktur och föreliggande planförslag bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner. Planförslaget överensstämmer mot översiktsplanen.

Planen handläggs med utökat förfarande.

Länsstyrelsens synpunkter

Kontroll enligt kap 11 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Det aktuella planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Området ligger även inom riksintresse för Totalförsvaret, stoppområde för höga objekt samt MSA-område. Länsstyrelsen bedömer att riksintressena inte kommer påverkas negativt av föreslagna detaljplan.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen ser positivt på att en utredning gällande förorenad mark med avseende på historik och eventuell undersökning planeras. De tidigare verksamheter som är identifierade inom planområdet är av sådan art att de kan ge upphov till ångor i byggnader, vilket också framgår av planhandlingen.

POSTADRESS:
581 86 LINKÖPING
E-POST:
ostergotland@lansstyrelsen.se

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

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

TELEFAX:
013-10 13 81



Allmänt och rådgivande

Kulturmiljövård

Länsstyrelsen ser det positivt att den befintliga byggnaden som skarpt kontrasterar mot Stora Torgets övriga byggnader byggs om och ny bebyggelse anpassas efter befintliga värden. Det är positivt med en önskad variation av material och uppbrutna volymer för att undvika monotona fasader i synnerhet mot torget men även mot övrig bebyggelse i angränsande kvarter.

Länsstyrelsen anser att detaljplanekartan bör ta hänsyn till kulturmiljöns känslighet genom att torgets norra sida med två av stadens representativa byggnader får fortsatt dominera. I plankartan angivna byggnadshöjder bör därmed minskas mot Repslagaregatan och torget. Planens utformningsbestämmelser bör justeras i enlighet med vad som anförs i underlaget "Stads- landskapsbildsanalys med kulturanalys" vad avser målsättningar för den nya bebyggelsens utformning.

Bullerskydd

De planerade bostäderna kommer enligt bullerutredningen ha en ljudnivå under 60 dBA. De maximala nivåerna kan dock bli något höga i en del av fastigheten. Precis som det står i planhandlingen är det något som bör beaktas i planeringen av byggnaden med avseende på materialval i fönster o s v.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsbyggnadsdirektör Jan Persson med samhällsplanerare Anette Eriksson som föredragande. I yttrandet har även Maria Lindqvist enheten för tillsyn och förorenade områden, Lina Törnqvist enheten för naturskydd samt Eva Nyström Tagesson enheten för plan och kultur deltagit.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

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

Kopia till

Länsstyrelsens berörda enheter