Motala kommun

Datum:
2026-10-05

Gemensam ledningsförvaltning
Planenheten

Ärendenummer: SB-2023-2

Detaljplan för Motala Verkstad 1 m fl (GMV), Verkstadsön
Motala kommun, Östergötlands län

Förslag till granskningsutlåtande

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av Gamla Motala Verkstad i syfte att öka områdets nyttjandegrad och därigenom skapa ekonomiska förutsättningar för ett långsiktigt underhåll.

Planen syftar även till att säkerställa bevarandet av områdets mest betydelsefulla kulturvärden, samtidigt som en varsam komplettering med nya byggnader möjliggörs.

Planen möjliggör en utveckling av området med nya funktioner och verksamheter genom en flexibel markanvändning. Planförslaget säkerställer också att fortsatt underhåll och omhändertagande av verkstadsområdet blir möjligt genom nya användningar och tillägg. Planen har utformats med hänsyn till områdets kulturhistoriska värde och det kända saneringsbehovet.

Planområdet ligger på Verkstadsön i Motala tätort, cirka 2,5 kilometer från Motala centrum. Planområdet omfattar Motala Verkstad 1, Kanaljorden 3:61 och del av Kanaljorden 3:3.

Planen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan. Samhällsbyggnadsnämnden har bedömt att planen inte medför betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 25 mars 2026 att genomföra samråd enligt reglerna för standardförfarande.

Samhällsbyggnadsnämnden har bedömt att planen inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har meddelat att de delar den bedömningen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 25 mars 2026 att genomföra samråd enligt reglerna för standardförfarande. Samråd genomfördes under tiden 7 april – 5 maj 2026.

Under samråd och granskning finns planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar att ta del av i kommunhusets foajé på Drottninggatan 2 i Motala under kontorstid samt på huvudbiblioteket i Folkets Hus på Repslagaregatan 1 i Motala under bibliotekets öppettider. Möjlighet ges att lämna skriftliga synpunkter under samråd eller granskning via post eller e-post.

Planförslaget, miljöbedömningen samt utredningar finns att ta del av på kommunens hemsida under hela planarbetet.

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

Sammanställning av remissvar och synpunkter

Under samrådet har följande skrivelser inkommit.

Remissinstans/sakägare	Datum	Typ av yttrande
1. Länsstyrelsen Östergötland	2026-05-26	synpunkter
2. Lantmäterimyndigheten	2026-04-21	synpunkter
3. Statens geotekniska institut (SGI)	2026-05-05	synpunkter
4. Trafikverket	2026-04-29	inga synpunkter
5. Östgötatrafiken	2026-04-10	inga synpunkter
6. Vatten- och avfallsnämnden	2026-05-06	synpunkter
7. Vänsterpartiet Motala	2026-05-04	synpunkter
8. Bygg- och miljöenheten - bygglov	2026-05-06	inga synpunkter
9. Bygg- och miljöenheten - miljö	2026-04-28	inga synpunkter
10. Räddningstjänsten	2026-05-04	synpunkter
11. Skanova AB	2026-04-07	synpunkter
12. Vattenfall AB Heat Sweden	2026-05-06	synpunkter
13. Tekniska verken	2026-04-22	inga synpunkter
14. Hyresgästföreningen Motala/Vadstena	2026-05-05	inga synpunkter
15. Brf Världshusparken	2026-05-04	inga synpunkter
16. Värdshusets samfällighetsförening	2026-05-06	synpunkter
17. Privatperson 1	2026-05-05	synpunkter

Kommentarer på samrådets remissvar och synpunkter

Inkomna synpunkter från samrådet redovisas nedan tillsammans med Planenhetens kommentarer.

1. Länsstyrelsen Östergötland

Länsstyrelsen Östergötland har synpunkter på planen.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör riksintresse för kulturmiljövård, strandskydd samt hälsa och säkerhet, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Riksintresse 3 kap. MB
Planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv samt totalförsvaret. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att dessa inte påverkas negativt av detaljplanen.

Planområdet omfattas även av riksintresse för kulturmiljövård, Göta kanal, E9. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget innebär risk för negativ påverkan på riksintresset varför stor hänsyn krävs i enlighet med det som framgår nedan.

Kulturmiljövård (Göta kanal, E9)
Motala verkstad är ett minnesmärke över industrialismens införande i Sverige och rymmer industribyggnader från ca 200 års verksamhet. Området utgör en del av uttrycket för riksintresset Göta kanal varför de kulturhistoriska värdena behöver vara vägledande i planläggningen av området. Länsstyrelsen gör samma bedömning som kommun, att området ska pekas ut som ett 8 kap 13§ PBL området. Länsstyrelsen konstaterar att ytterligare anpassningar samt underlag krävs för att undvika påtaglig skada och för att slutgiltigt bedöma påverkan på riksintresset.

Länsstyrelsen accepterar översiktligt viss rivning av ett fåtal byggnader om exempelvis återbruk inte medges. Detta förutsatt att ytterligare villkor om

utformning och maxhöjder för ny bebyggelse införs på plankartan. I de fall enbart fasader ska bevaras, tex då ny byggnad planeras bakom en äldre fasad, tillförs planen fasadskydd (q4) för den äldre fasaden.

> **Planenhetens kommentar:** Planenheten delar inte Länsstyrelsens synpunkt om att fler utformningsbestämmelser behövs för ny bebyggelse i plankartan. Maxhöjder för den nya bebyggelsen finns i plankartan i form av totalhöjd. Fasader som bedöms vara särskilt värda i området är skyddade och omfattas antingen av skydds- eller varsamhetsbestämmelse.

Detaljplaneförslaget innebär, jämfört med nuvarande plan, att vissa delar av byggnadsbeståndet får rivas och ersättas med nya, enligt planförslaget, omsorgsfullt utformade byggnadsvolymer. I några fall bevaras den ursprungliga fasaden för att vidmakthålla det exteriöra helhetsintrycket. Länsstyrelsen noterar att planen i dessa avseenden, med några undantag, har avvägts.

Länsstyrelsen anser att vidare utredning behöver ske om möjligheten till bevarande/rivningsförbud för byggnad nr 20 (Sjukhusverkstaden) alternativt återbruk av fasaden.

> **Planenhetens kommentar:** Plankartan kompletteras med en varsamhetsbestämmelse för byggnad nr 20 om att fasaden ska bibehållas till sin utformning.

Även för intilliggande byggnader bör möjligheten studeras att bevara kalkstensmuren i östra fasaden på byggnad nr 17 (Tenderverkstaden) samt hela den östra fasaden av byggnad nr 19 (Tunnplåtslageriet) genom att integrera dessa som delar i den nya hotellbyggnaden. Åtgärden kan säkerställas med reglering liknande planbestämmelse k2, så som föreslås för en del övriga fasader inom området. Byggnad 19 innehåller byggnadstekniska äldre konstruktioner av historiskt värde, om möjligt bör de beaktas i en kommande nybyggnation här. Med dessa åtgärder skulle den historiska kontexten kunna bevaras ytterligare i den norra delen av området.

> **Planenhetens kommentar:** Planenheten har gjort en samlad bedömning där områdets kulturhistoriska värden vägts mot behovet av att skapa ekonomiska förutsättningar för ett långsiktigt bevarande och underhåll. I denna avvägning bedöms de kulturhistoriska värdena i övriga delar av planområdet väga tyngre. Området där byggnaderna 17, 18 oh 19 är

lokaliserade bedöms därför vara den mest lämpliga platsen för en ny byggnad för att kunna skapa de ekonomiska förutsättningarna.

Länsstyrelsen anser också att bestämmelsen k2 ska anges för den östra fasaden av byggnad nr 12 (Tårtbiten med Mallvinden) som vetter mot Verkstadsvägen. Byggnadens fasad är i nuläget integrerad med muren vilket behöver säkerställas även framöver.

Planenhetens kommentar: Plankartan kompletteras med en varsamhetsbestämmelse för byggnad nr 12 att fasaden ska bibehållas till sin utformning.

Länsstyrelsen bedömer vidare att byggnad nr 14 (Acetylen) behöver studeras för återbruk och rivningsförbud och förses med lämplig skyddsbestämmelse för byggnaden med dess exteriöra teknikhistoriska installationer.

Planenhetens kommentar: Vid avvägningen av områdets mest betydelsefulla kulturvärden gör Planenheten en annan bedömning. Byggnad nr 14 förses inte med rivningsförbud eller skyddsbestämmelser.

Länsstyrelsen påpekar också att för delar som rivs måste noggrann dokumentation ske före rivning.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras. Planenheten vill samtidigt tydliggöra att det inte är möjligt att reglera detta i en detaljplan enligt plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen framhåller vikten av att utformningen av nya byggnader, särskilt hotellbyggnaden, noggrant studeras och visualiseras i detaljplanen. Hotellbyggnaden blir ett tydligt tillägg till miljön men får för den skull inte bli dominerande. Den nya byggnaden ska därför inte ges en högre höjd än Lokverkstaden. Länsstyrelsen delar i övrigt planförslagets resonemang om utformningsprinciper för byggnaden men ser gärna studier med större variationer av byggnadens övre delar, tex indragna våningsplan. Planens visualiseringar behöver kompletteras med utblickpunkter från norr (Göta kanal) och öster (Verkstadsvägen) för att ytterligare belysa hur den nya byggnaden påverkar helhetsmiljön.

Planenhetens kommentar: I avvägningen kring höjd för hotellbyggnaden bedömer Planenheten att det gör mindre skada på riksintresset om byggnaden placeras i bakkant och avlägsnat från

Lokhallen. Genom att öka höjden istället för en bredare byggnadsvolym får Lokhallen fortsatt vara framträdande i både norr och söder från Göta kanal.

Genom placeringen i bakkant kommer den nya byggnaden att skymmas bakom Lokhallen sett från norr om planområdet. Planbeskrivningen uppdateras med en bild som visar denna vy. Trots hotellbyggnadens höjd bedömer Planenheten att påverkan på kulturmiljön, eftersom den befintliga bebyggelsen fortsättningsvis kommer att utgöra den representativa fronten mot kanalen.

Planenheten delar inte heller bedömningen om större variationer av byggnadens övre delar.

Planbeskrivningen kompletteras med visualiseringar från norr om Göta kanal och öster från Verkstadsvägen.

Länsstyrelsen anser vidare att planens föreslagna skydds- och varsamhetsbestämmelser behöver vidareutvecklas för att tydligare säkerställa nödvändigt antikvariskt skydd. Bestämmelserna behöver bland annat inbegripa ett tydligare formulerat skydd för kulturhistoriskt värdefulla dörrar och portar, fönster och takkonstruktioner. Även skydds- eller varsamhetsbestämmelser för betongdäcket öster om 70-tonsgården samt teknikhistoriska installationer på marken, såsom järnvägsspår behöver övervägas.

Planenhetens kommentar: Planenheten bedömer att bestämmelserna är tydliga nog med den kompletterande informationen som finns under rubriken *Motiv till detaljplanens regleringar*. Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att huvudkontorets huvudentré ska bevaras (q5).

Planenheten delar inte Länsstyrelsen bedömning om bestämmelser för betongräcket öster om 70-tonsgården samt de teknikhistoriska installationerna.

Även utformningen av nya byggnader och markanordningar behöver ytterligare studeras och regleras i plankartan. En fråga att särskilt hantera är eventuella behov av att fysiskt avgränsa olika användningssätt (främst bostäder) utan att förvanska den kulturhistoriska miljön.

Planenhetens kommentar: Planenheten bedömer att det inte är aktuellt för detaljplanen.

Utöver eventuell formell reglering ser Länsstyrelsen gärna att ett gestaltningsprogram tas fram för områdets utemiljöer. Gestaltningsprogrammet kan med fördel fångas upp genom planbestämmelser.

> **Planenhetens kommentar:** Planenheten delar inte bedömningen om gestaltningsprogram. Planenheten bedömer att informationen i planbeskrivningen under rubriken *Fysisk miljö* är tillräcklig.

Vidare ser Länsstyrelsen att planen behöver ägna mer uppmärksamhet åt de omfattande kulturhistoriskt värdefulla interiörerna i bebyggelsen. Även här kan övervägas varsamhetsbestämmelse som hänvisar till 8 kap 17 § PBL. Till bestämmelsen kopplas krav på certifierad antikvariskt medverkande vid bygglovsprövning av ändring i kulturhistorisk byggnad.

> **Planenhetens kommentar:** Vid avvägningen av områdets mest betydelsefulla kulturvärden gör Planenheten en annan bedömning gällande interiörer i bebyggelsen. Enligt plan- och bygglagen är det inte möjligt att ställa krav på antikvariskt medverkande i en detaljplan eller vid bygglovsprövning.

Med ovanstående kommentarer delar Länsstyrelsen sammantaget kommunens bedömning att planen är övervägande positiv för riksintresset. Den bidrar till att säkerställa en långsiktigt bärkraftig förvaltning och förädling av kulturmiljön inom området.

<u>Riksintressen 4 kap. MB – Natura 2000 Art- och habitatdirektivet (SCI)</u>
Den västra delen av planområdet omfattas av Natura 2000. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte riskerar att påverka naturmiljön inom Natura 2000-området negativt. Underlaget behöver dock tillföras tydligare information om vilken del som omfattas samt vilka träd som ingår i Natura 2000-området. Informationen bör inkludera antalet träd, lokalisering, vilka naturvärden de hyser och om de har håligheter.

> **Planenhetens kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare information om antalet träd och lokalisering av dessa.

<u>Miljökvalitetsnormer</u>
Berörda vattenförekomster är korrekt beskrivna i planhandlingarna.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planförslaget inte kan anses medföra en försämring av förekomsternas vattenkvalitet. Länsstyrelsen ser positivt på en framtida utveckling där större förbättringar av dagvattenhanteringen kan ske i linje med dagvattenutredningens förslag. Se vidare under rubrik dagvattenhantering nedan.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet åberopas 7 kap 18 e § p1 och p3, ”redan ianspråktaget” och ”för sin funktion måste ligga vid vattnet”. Länsstyrelsen godtar inte upphävande av strandskyddet inom de delar av planområdet som omfattar hamnändamål (V). Göta kanalområdet utgör riksintresse för friluftsliv och drivs med uppenbart syfte att hållas tillgängligt för allmänheten. Här anser Länsstyrelsen att strandskyddet ska vara kvar. I övriga delar kan strandskyddet upphävas med den motivering som angetts i planförslaget.

Planenhetens kommentar: Upphävandet av strandskyddet för markanvändningen hamn (V) tas bort i enlighet med Länsstyrelsens synpunkt. Upphävandet av strandskyddet inom promenadstråket längs Göta kanal (x_1-området)och resterande del av kvartersmarken kvarstår.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Buller

Länsstyrelsen anser att planen ska förtydligas vad avser risk för bullerstörning mellan de olika funktioner som kan komma att finnas etablerade inom planområdet, exempelvis hur befintlig och tillkommande besöksanläggningar kan komma att påverka framförallt bostadsbebyggelsen samt vilka åtgärder som vidtas för att undvika störningar.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en ny rubrik gällande omgivningsbuller från befintlig besöksanläggning.

Markföroreningar

Föroreningssituationen inom området innebär att åtgärder krävs i samband med genomförandet av planförslaget. Därför är det bra att planen har tillförts bestämmelser om att avhjälpandeåtgärder krävs innan startbesked med varierade krav beroende på om åtgärden gäller känslig

(KM) eller mindre känslig (MKM) markanvändning. Länsstyrelsen bedömer att merparten av området, mot bakgrund av den komplexa blandning av olika ändamål som anges, kommer att behöva saneras ner till KM.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Ett flertal markundersökningar har genomförts. Dock kvarstår utredningsbehov inom vissa delar av området som exempelvis 70-tonsgården och Traversen. Även i Lokverkstaden kommer fortsatta åtgärder att behövas. Sammanfattningsvis finns inom området behov av ytterligare provtagningar, riskbedömning och åtgärdsförslag. Viktigt att beakta, är, att flera av de generella riktvärdena, för exempelvis bly, krom och kadmium har sänkts sedan 2019, vilka alla förekommer inom området. Åtgärdsförslagen behöver därmed anpassas till gällande riktvärden.

Utredningsbehov finns även för del av de befintliga byggnaderna, exempelvis Plåtverkstaden, i vilken det förekommer kraftigt förorenat damm, sannolikt kopplat till metallkonstruktionen som är målad med blyfärg. Avhjälpandeåtgärder på Plåtverkstans stomme kommer att krävas.

Länsstyrelsen ser vidare behov av att studera vilka åtgärder som behövs för att begränsa hälsorisker genom exponering av föroreningar som finns utanför planområdet, inom fastigheten Motala Verkstad 2.

När kompletterande provtagningar samt ny, heltäckande, riskbedömning och åtgärdsutredning genomförts, behöver planbeskrivningen ses över och uppdateras. Åtgärdsförslagen behöver utformas med beaktande av bebyggelsens kulturmiljövärden.

Planenhetens kommentar: Planenheten vill belysa vikten av att skilja på utredningsbehovet som krävs inom ramen för detaljplaneprocessen och utredningsbehovet kopplat till tillsynsmyndighets ansvar. Tillsynsfrågor bör inte sammanblandas med det pågående planarbetet.

Planenheten bedömer att det utredningsunderlag som redan finns är tillräckligt för att kunna bedöma detaljplanens lämplighet. Planenheten delar länsstyrelsens uppfattning om att ytterligare utredningar behöver göras för bland annat 70-tonsgården, traversen och Plåtverkstaden. Planenheten bedömer samtidigt att utredningarna inte är nödvändiga i nuvarande planskede utan kan genomföras i samband med detaljplanens

genomförande, inför planerande avhjälpande åtgärder eller inom ramen för ett tillsynsarbete.

När det gäller behovet av att anpassa åtgärdsförslagen till gällande riktvärden för exempelvis by, krom och kadmium bedömer Planenheten att de sänkta riktvärdena inte påverkar bedömningen av vilka avhjälpande åtgärder som kommer att krävas.

Planbeskrivningen kompletteras med ett en text gällande föroreningarna på fastigheten Motala Verkstad 2.

Brandsäkerhet

Inför planens genomförande behöver åtgärdsbehov gällande brandskydd studeras med anledning av området får mer varierande funktioner. Både utrymning och skydd mot brandspridning behöver hanteras. Samråd i dessa frågor bör ske med räddningstjänsten.

Planenhetens kommentar: Räddningstjänsten har haft möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget under samrådstiden och har inte framfört några synpunkter gällande brandsäkerhet.

Geotekniska säkerhetsfrågor

Statens Geotekniska Institut (SGI) har lämnat yttrande över planförslaget. Länsstyrelsen förutsätter att SGI:s synpunkter beaktas i det fortsatta arbetet.

Planenhetens kommentar: Se planenhetens kommentar under SGI:s yttrande.

Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kap. PBL

Bostäder

Länsstyrelsen ser positivt på att bostäder tillkommer, vilket ger potential för att öka områdets attraktionsvärden. Samtidigt är det viktigt att berörda delar av området anpassas på lämpligt sätt för att skapa en funktionellt och miljömässigt god boendemiljö i korrespondens med kulturmiljövärdena. Planbeskrivningen bör kompletteras och förtydligas i dessa avseenden.

Planenhetens kommentar: Planenheten bedömer att planbeskrivningen redovisar hur bebyggelsen och boendemiljöer förhåller sig till kulturvärdena. Någon ytterligare komplettering bedöms därför inte nödvändig.

Dagvatten

En stor del av planområdet är redan i nuläget bebyggt, varför dagvattenmängden inom området ej kan förväntas öka betydande. Föroreningssituationen innebär dock att spridningsriskerna via dagvatten behöver beaktas så att negativ påverkan på vattenmiljön begränsas. Då föroreningar kan komma att exponeras vid kommande avhjälpandeåtgärder kan det innebära risk för spridning via dagvatten vilket behöver beaktas vid utförandet.

Länsstyrelsen vill uppmuntra till vidare hantering av dagvattnet inom planområdet, fördelaktigt genom regnträdgårdar placerade intill husväggarna vid utlopp för takavrinning. Åtgärderna kan, utöver dess primära syfte, också tillföra visuella mervärden. Det är dock viktigt att utformningen samt växtval harmonierar med områdets industrikaraktär tillika kulturhistoriska värden. Åtgärderna behöver införlivas i gestaltningsprogrammet.

I planbeskrivningen framgår att dagvatten ytterligare kan hanteras i det fall området strax intill aktuellt planområde planläggs genom bland annat anläggande av en fördröjningsdamm. Länsstyrelsen ser positivt på en sådan utveckling, vilket kan möjliggöra en förbättring av omgivande vattenmiljöer. Planhandlingarna bör kompletteras med uppgifter om vilken anpassning av nuvarande dagvattensystem som i så fall kommer att krävas.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras. Dagvattenåtgärder kan inte regleras i en detaljplan enligt plan- och bygglagen. Valet av åtgärd lämnas därför till fastighetsägaren vid genomförandet.

Trafikförsörjning, parkering

Länsstyrelsen ser att planen behöver kompletteras vad avser angöringstrafik och parkering. Det är alltför otydligt vilket parkeringsbehov som förväntas uppstå och hur det ska tillgodoses. Beträffande angöring behöver även räddningstjänstens tillgänglighet till området beaktas.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med mer information kring trafik och parkering. Exakt parkeringsbehov bedöms dock i bygglovet beroende på vilken verksamhet / bostäder som fastighetsägaren ansöker om. Markanvändningen parkering (P) möjliggör

för ett parkeringsgarage vilket gör det möjligt för fastighetsägaren att dimensionera storleken efter behovet.

Naturmiljövärden – invasiva arter

Kanadensiskt gullris har noterats centralt i området. Länsstyrelsen vill informera om, att det, från och med den 15 maj 2026 är förbjudet att tillåta växten att reproducera sig, växa eller transporteras, utom till en anläggning i samband med utrotning. Markägare som inte är staten, kommunen eller regionen uppbär inte krav på bekämpning.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras och fastighetsägaren informeras om detta.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

7 kap. miljöbalken (1998:808), Skyddade områden – Generellt biotopskydd

Trädallén i planområdets sydvästra del omfattas av generellt biotopskydd. Det är fördelaktigt att planbeskrivningen tillförs en karta där träden pekas ut. Det kan med fördel vara i samma karta som Natura 2000. Samma krav på hänsyn till träden gäller som nämns ovan under Natura 2000. Om skada på träden inte kan undvikas i samband med eventuella arbeten krävs biotopskyddsdispens.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en karta där träden pekas ut.

8 kap. miljöbalken (1998:808), Artskydd

Planhandlingarna innehåller ingen information om förekomst av skyddade djurarter. Miljöer för fladdermöss har konstaterats inom kanalstråket. Av den anledningen är det viktigt att kanalstråket skyddas mot ljusföroreningar som kan störa fladdermöss.

Om åtgärder ska göras i/på byggnader som hyser fåglar eller fladdermöss behöver åtgärderna anpassas så att de blir förenliga med artskyddslagstiftningen. Det kan exempelvis innebära anpassningar i årstid för renoveringar av tak där det kan häcka fåglar eller som nyttjas som viloplats eller fortplantningsområde för fladdermöss samt att man vidmakthåller kontinuerlig ekologisk funktion. Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till detta, att frågan behöver utredas i det fortsatta planarbetet.

Planenhetens kommentar: I arbetet med planprogrammet för Kanalstråket har fladdermöss och deras potentiella boplatser inventerats. Enligt inventeringarna har inga fladdermöss påträffats inom planområdet. Några enskilda träd med sprickor och skador har dock identifierats som potentiella boplatsobjekt. Träden ligger dock utanför det aktuella planområdet vilket innebär att skyddsåtgärder inte är möjligt inom ramen för denna detaljplan. Planbeskrivningen kompletteras med information om detta.

Planbeskrivningen kompletteras också med information som hur störningar mot fågelarter som häckar i området ska undvikas vid exempelvis rivning, renovering och ombyggnation.

Kulturmiljölagen (1998:950)

Fornlämningar
Planen omfattar inga förändringar inom vattenområdet. Skulle dock detta bli aktuellt i framtiden, behöver Länsstyrelsens kulturmiljöenhet kontaktas för samråd, då det inte kan uteslutas att vattenanknutna fornlämningar kan finnas tillika förhistoriska strandbundna fornlämningar.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Byggnadsminne fråga väkt
Fastigheten är under utredning för byggnadsminnesförklaring enligt 3 kap Kulturmiljölagen. Länsstyrelsen ambition är fortsatt att området ska byggnadsminnesförklaras. Goda möjligheter finns att hanteringen kan ske parallellt med den nu aktuella detaljplaneläggningen.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

Undersökning om betydande miljöpåverkan
Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer att planen behöver kompletteras med utredningar avseende kulturmiljövård, miljöföroreningar och förekomst av artskyddade fladdermöss (se ovan) innan slutlig ställning tas till planförslagets miljöpåverkan och eventuellt behov av MKB.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras. Planenheten vill dock tillägga att ett ställningstagande för betydande miljöpåverkan eller ett

önskemål om MKB från Länsstyrelsen inte kan tillgodoses senare än samråd i en planprocess. Eftersom det inte är praktiskt genomförbart att växla planförfarande efter granskningsskedet, vilket hade varit nödvändigt ifall planen bedöms ha betydande miljöpåverkan.

2. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har synpunkter på planen.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras:

Planbeskrivning/ plankarta

Tre befintliga ledningsrätter för tele löper över den smala ”tarmen” i norra planområdet:
0586–12/34.1
0586–12/34.2
0586–12/34.3

Det anges i planbeskrivningen att Skanova är huvudman för telenätet inom planområdet, men inget u-område har utlagts för att bekräfta några ledningar. Är tanken att dessa ledningar ska finnas kvar? I så fall bör de bekräftas med u-område i plankartan, samt noteras i planbeskrivningen.

Ska ledningarna upphävas bör det i planbeskrivningen anges vem som har ansvaret för att ansöka om omprövning/upphävning av ledningsrätten samt vem som bekostar åtgärden.

> **Planenhetens kommentar:** Plankartan kompletteras med ett u-område för teleledningarna och planbeskrivningen kompletteras med information om detta.

Oklarheter berörande rättigheter

Avsnitt 6.2.3.2 Rättigheter beskriver ett oregelbundet ledningsstråk som är bildat med servitut. Lantmäterimyndigheten kan inte återfinna servitutet som avses. Är det möjligtvis ledningsrätt för dagvatten 0583K-2021/15.5 som avses? Ledningsrätt finns bildad i en sammanhängande (ej otymplig?) sträckning.

I gällande plan tar u-området mer plats i anspråk än vad som är säkerställt i ledningsrätten, och då är det bra att det ligger kvar (ledningsstråket ser även ut att breddas något). Det bör dock framgå någonstans i planbeskrivningen vem som ansvarar för att ansöka om och bekosta

eventuell ledningsförrättning för delar som i dag inte är säkrade med rättighet.

> **Planenhetens kommentar:** Det stämmer att det är ledningsrätten som beskrivs under 6.2.3.2 Rättigheter. Informationen ändras i planbeskrivningen så att det blir korrekt.

I sista stycket i aktuellt avsnitt 6.2.3.2 anges att servituten inte bedöms påverkas av detaljplanens genomförande. Den här meningen behöver förtydligas. Är det servituten som nämns ovan i stycket? (Alla rättigheter som nämns är som sagt inte servitut) Eller avses att inga andra servitut påverkas (se även avsnittet om civilrättsliga rättigheter under rubriken övrigt)?

> **Planenhetens kommentar:** Sista stycket under 6.2.3.2 förtydligas med korrekt information.

Delar av planen som skulle kunna förbättras:
<u>Planbeskrivning</u>
Saknad konsekvens för rättighet som ”försvinner”. I gällande detaljplan (639) för Gamla Motala Verkstad finns ett servitut för biltrafik (z1 i planen). Detta är inte utlagt på nytt i plan. Det finns i dagsläget inga inskrivna rättigheter med detta syfte, men det bör ändå någonstans i planbeskrivningen framgå att denna rättighet inte återutläggs, och en motivering. Rimligen är detta någon slags konsekvens för fastighetsägarna inom planområdet?

> **Planenhetens kommentar:** Plankartan kompletteras en fastighetsindelningsbestämmelse som säkerställer att marken är tillgänglig för körtrafik från angränsande fastigheter. Information om bestämmelsen finns under rubriken *6.2.3.2 Rättigheter* och *6.2.4 Fastighetsrättsliga konsekvenser* i planbeskrivningen.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas. I planbeskrivningen finns i avsnitt 4.1.3 en redovisning av den befintliga detaljplanen (639) som gäller för planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande plan och som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom

planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

> **Planenhetens kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med information om detta.

Övrigt

Oklart rättsläge gällande inlösen för vissa kombinationsändamål. Det anges i detaljplanen att den inte föranleder någon inlösen (avsnitt 6.2.1). Ett antal olika verksamheter/ändamål anges för planens kvartersmark. Till exempel kombineras centrumverksamhet, besöksanläggningar, bostäder mm. med användningen skola.

För ändamål skola, som är kvartersmark för allmänt ändamål, gäller att kommunen har en rätt att lösa in området enligt PBL 6:13 (2 punkten). Omvänt kan också en privat fastighetsägare kan begära inlösen enligt PBL 14:14 (2 punkten). Vad som gäller när marken är avsatt för flera ändamål (där övriga delar inte innebär allmänt ändamål) är rättsligt oklart, men det innebär rent krasst att PBL 6:13 samt 14:14 skulle kunna bli aktuella, och således också en planekonomisk konsekvens.

> **Planenhetens kommentar:** I planhandlingarna framgår det tydligt att skola inte är huvudändamålet för någon del av planområdet. Det är ett initiativ av fastighetensägaren att ha det som en möjlig användning. Möjligheten till privat vuxenskola bör därför kvarstå.

Övriga upplysningar

Civilrättsliga rättigheter mm. Berörda fastigheter är belastade med ett antal inskrivna avtalsservitut. Eftersom dessa är civilrättsliga handlingar, har Lantmäterimyndigheten inte kontrollerat om rättigheterna berör planområdet. Skulle någon av dem beröra det aktuella området och har behov av att upphävas alternativt ändras så ska det framgå av planbeskrivningen. Befintlig användning bör bekräftas (med t.ex. u-område för allmännyttiga ledningar). Eventuella ekonomiska konsekvenser ska då också framgå.

Observera också att lantmäteriservitut som bildades tidigare än 1972 inte "automatiskt" skrevs in i fastighetsregistret. Dessa registreras i fastighetsregistret allt eftersom tillfälle ges och behov uppstår. Lantmäterimyndigheten har inte heller kontrollerat om sådana rättigheter kan belasta det aktuella planområdet.

Planenhetens kommentar: Synpunkten noteras.

3. Statens geotekniska institut (SGI)

Statens geotekniska institut (SGI) har synpunkter på planen.

Geologiska och geotekniska förutsättningar
Enligt genomförd geotekniska utredning utgörs jordlagerföljden överst av fyllning med en mäktighet av 0,5–1,5 meter som överlagrar siltig sand och sandig lerig silt till cirka 3,5 meters djup. Därefter påträffas fast friktionsmaterial, troligtvis morän på 3–7 meter. Fastare bottenlager har påträffats på 4,0 till 14,0 meter.

SIG:s synpunkter
Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

Geoteknisk utredning
Den geotekniska utredningen är utförd 2011–2012. SGI har inte haft tillgång till det kompletta geotekniska underlaget, vi saknar de två bilagorna som hör till [2] samt den tillhörande handlingen RGeo med redovisning av fält- och laboratorieundersökningar. SGI anser att det kompletta geotekniska underlaget behöver bifogas planen i granskningsskedet, dvs Rapport Geoteknik och RGeo med samtliga tillhörande bilagor och ritningar.

> **Planenhetens kommentar:** Samtligt underlag från den geotekniska utredningen sammanfogas och kommer tillhandahållas SGI i granskningsskedet.

Det är oklart för vilka planeringsförutsättningar den geotekniska utredningen är utförd, samt om undersökningarna är av tillräcklig kvalitet och omfattning. SGI anser att utredningen behöver uppfylla som lägst detaljerad utredningsnivå enligt kriterier i SGI Vägledning 8. SGI rekommenderar även kommunen att kontrollera om modellerade belastningar i stabilitetsberäkningar samt andra eventuella antaganden fortfarande är representativa för det aktuella planförslaget. Stabilitetsförhållandena för hela planområdet ska vara klarlagda för de förhållanden som planen medger. Stabilitetsberäkningar ska således utföras för de belastningar som kommer att tillåtas enligt detaljplanen och SGI rekommenderar att stabilitetsberäkningar generellt utförs med en

utbredd marklast på 10 kPa, för att säkerställa att stabiliteten även efter en eventuell justering av markytan är tillfredsställande.

> **Planenhetens kommentar:** Stabilitetsberäkningar har genomförts och redovisas i en av bilagorna till den geotekniska utredningen. Bilagan kommer att tillhandahållas SGI i granskningsskedet.

I [2] kap 5.7 noteras att ”För kajerna mot Göta kanal är stabiliteten inte tillfredsställande enligt beräkning och vidare utredning, och eventuell åtgärd, krävs för att garantera den lokala stabiliteten för kajen.” Baserat på denna bedömning anser SGI att lösningar för kajernas långsiktiga stabilitet behöver redovisas i planskedet. Krävs det förstärkningsåtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen. Alternativt om det i stället krävs regelbundna besiktningar och vid behov underhåll av befintlig kaj bör kommunen redovisa hur de avser att säkerställa att det utförs”.

> **Planenhetens kommentar:** Sedan utredningen genomfördes 2012 har förstärkningsåtgärder vidtagits för kajen. Arbetena utfördes under åren 2020–2021 och omfattade renovering av en cirka 229 meter lång sträcka belägen intill Gamla Motala Verkstad på del av fastigheten Kanaljorden 3:3. Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om de genomförda åtgärderna.

Sammanfattning
Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

4. Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter

5. Östgötatrafiken

Östgötatrafiken har tagit del av rubricerad remiss och tackar för möjligheten att lämna ett yttrande. Detaljplanens användning påverkar kollektivtrafiken indirekt i det att den möjliggör ett större resandeunderlag i en relativt nära anslutning till både tågstationen och stadstrafiken i Motala. Därav ser vi positivt på detaljplanen men lämnar inga övriga synpunkter eftersom detaljplanen i sig inte förväntas ge upphov till någon förändrad linjedragning eller behov av ny kollektivtrafikinfrastruktur.

6. Vänsterpartiet Motala

Vänsterpartiet har inga invändningar mot planförslaget i sig – det är angeläget att området får ett ökat liv, med fler som bor, vistas och besöker området.

Pedagogik

Planens syfte bör inte stanna vid att säkerställa ett bevarande av betydelsefulla kulturvärden och skapa förutsättningar för utveckling, utan också att dessa kulturvärden görs begripliga, sätts i sina historiska och nutida sammanhang och att de därmed får en pedagogisk funktion som knyter ihop dåtid med nutid.

Risken i projekt kring bevarande av historiska anläggningar är att man skapar attraktiva idyller av områden som ofta har varit raka motsatsen till idylliska. Därigenom blir hela platsen mer eller mindre obegriplig för en besökare, och skapar fel föreställningar om de historiska sammanhangen och i det här fallet om de liv som tiotusentals Verkstadsbor har levat. Därför behöver projektet tillföras ett sammanhållet pedagogiskt perspektiv. som inte stannar vid att säkerställa befintlig miljö.

> **Planenhetens kommentar:** Det är givetvis viktigt att det historiska sammanhanget framgår tydligt på platsen, men inom detaljplaneprocessens ramar finns det inte möjlighet att reglera eller styra detta. Detaljplanen säkerställer den befintliga miljön, men ansvaret för att tydliggöra detta ligger hos fastighetsägaren. Fastighetsägaren informeras om synpunkten.

En kritisk aspekt är också hur man utformar nya objekt och byggnader så att de å ena sidan är väl anpassade till områdets karaktär, å andra sidan tydligt visar att de inte är en del av det historiska dokumentet.

> **Planenhetens kommentar:** Planenheten bedömer att detta uppnås i den föreslagna bebyggelsen. Den föreslagna bebyggelsen ges ett tydligt samtida uttryck samtidigt som den knyter an till industrilandskapets större byggnadshöjder, vertikala indelningar, kulörer samt områdets industriella tradition av plåt, tegel och puts.

Det aktuella planområdet är navet och ursprunget till hela lokalsamhället Motala Verkstad – ett brukssamhälle med sin typiska historia – dvs ett sammanhållet system av funktioner också utanför industrin; skola, simhall, bostäder, affär, Folkets Hus, m fl. Merparten byggt av Motala Verkstad AB.

Dessa sammanhang behöver också visas, förklaras och belysas på lämpligt pedagogiskt sätt.

> **Planenhetens kommentar:** Inom ramen för detaljplaneprocessen är det inte möjligt att reglera eller styra detta mer än att säkerställa bevarandet av de historiska byggnaderna. Ansvaret att tydliggöra detta ligger hos fastighetsägaren. Fastighetsägaren informeras om synpunkten.

Utblick och sammanhang

I de historiska kvarteren närmast utanför det detaljplaneområde som berörs i aktuellt ärende har under de senaste 30 åren utvecklats ett lokalt och växande kulturliv, med konstnärer, musiker, hantverkare, kulturhistoriker. Vandrarhem och konstgalleri, glasverkstad, restaurang gör, tillsammans med den historiska miljön och själva Göta Kanal, området till ett växande besöksmål. Därmed finns anledning att befästa området som ett samlat kulturområde – ”Kulturstadsdel Motala Verkstad”.

Parallellt med detaljplaneprocessen i aktuellt ärende bör därför initiativ tas till ett projekt som syftar till att etablera kulturstadsdelsbegreppet, strukturera och stärka utvecklingen och därigenom skapa tillväxt och ytterligare lyfta GMV-områdets attraktionskraft.

> **Planenhetens kommentar:** Uppdraget i detta projekt är att ta fram en detaljplan. Initiativ utöver detta hanteras utanför detaljplanen.

7. Vatten- och avfallsnämnden

Vatten och Avfall har tagit del av samrådshandlingarna gällande detaljplan för Motala Verkstad 1 m fl /GMV), Verkstadsön, Motala kommun. Verksamheten har följande synpunkter:

Verksamheten saknar någon form av information om ungefärligt – maximalt antal hotellrum, bostäder, företag det kan handla om inom planområdet under kapitel 4.7 i planbeskrivningen. Detta är ett underlag för verksamhetens bedömning gällande dimensionering av VA-anläggningen och servisledningar i området.

> **Planenhetens kommentar:** Detaljplanen har utformats med hög flexibilitet, vilket gör det svårt att i nuläget uppskatta hur många bostäder och verksamheter som kan rymmas inom planområdet. Detta beror på marknadsförutsättningar, efterfrågan samt storleken på eventuella

etableringar. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om hur många hotellrum som kan rymmas inom den föreslagna hotellbyggnaden.

Verksamheten vill lägga till följande text under kapitlet gällande avfall sid 92 i planbeskrivningen i anslutning till sista stycket på sidan: ”Fastighetsägare rekommenderas att kontakta Avfall, i samband med förändring av avfallshantering, för att samråda kring lösning. Alternativt sker remiss i samband med bygglovsansökan.”

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen kompletteras delvis med information om detta. Huruvida Avfall remissas i samband med bygglovsansökan lämnas till Bygg- och miljöenheten att bedöma i det enskilda ärendet.

8. Bygg- och miljöenheten – miljö

Bygg- och miljöenheten (miljö- och hälsa) har inga synpunkter på att detaljplanen antas i enlighet med förslaget.

9. Bygg- och miljöenheten – bygglov

Bygg- och miljöenheten (bygglov) har inga synpunkter på detalj för Motala Verkstad 1 m fl.

10. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har ingen erinran mot förslaget gällande ny detaljplan för Motala Gamla Verkstad men har följande kommentarer och synpunkter:

Framkomlighet

Det är viktigt att räddningstjänsten har åtkomst runt hela byggnad för att möjliggöra en räddningsinsats från alla håll. Nuvarande utformning möjliggör detta och därför är det lämpligt att sträckan längs kanalen är fortsättningsvis är prickmark (enligt förslaget).

Tillgång till vatten

Det är i dagsläget dåliga förutsättningar för räddningstjänsten att få vatten via brandposter inom det aktuella området. Det är långa avstånd till de kommunala brandposterna och det framgår ingenting i planbeskrivning att detta ska hanteras på kvartersmark.

Enligt framtagna riktlinjer från räddningstjänsten bör det finnas tillgång till ett flöde på minst 20 l/sek och ett avstånd på max 150 till en brandpost (300 meter mellan 2 st brandposter). Räddningstjänsten anser att det i underlaget ska framgå hur tillgång till vatten säkerställs inom planområdet.

> **Planenhetens kommentar:** Planbeskrivningen uppdateras med information om detta.

Risk
Släckvattenfrågan har hanterats i planbeskrivningen och räddningstjänsten har inga ytterligare synpunkter.

Övrigt
Inga kommentarer.

11. Skanova AB

Skanova AB har synpunkter på planen.

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

> **Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras. Ett u-område har förts in i plankartan för området med markförlagda teleanläggningar.

12. Vattenfall AB Heat Sweden

Vattenfall AB Heat Sweden har synpunkter på planen.

Det är viktigt att byggherren kontaktar oss i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändringar av ledningsnäten.

Fjärrvärmedistribution
Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat

Sweden under byggtiden. Utsättning av befintliga fjärvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Eventuell flyttning/ombyggnad/ rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Motala kommun. Vattenfall AB Heat Sweden förutsätter att befintliga ledningar skyddas i enlighet med gällande avtal med Motala kommun.

Planenhetens kommentar: Synpunkterna noteras. Befintliga ledningar skyddas med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).

13. Tekniska verken

Tekniska verken i Linköping har tagit del av förslaget och har inga synpunkter.

14. Hyresgästföreningen Motala/Vadstena

Hyresgästföreningen Motala/Vadstena har granskat remissen och har inga synpunkter.

15. Brf Världshusparken

Bostadsrättsföreningen Värdshusparken i Motala, med org.nr 16-3121-0001, har tagit del av samrådshandlingen angående detaljplanen för Motala Verkstad 1 m.fl. På ett styrelsemöte den 9 april diskuterades förslaget. Alla i styrelsen är positiva till områdets utveckling och har inget att erinra mot detaljplanen.

16. Värdshusets samfällighetsförening

Värdshusets samfällighetsförening har synpunkter på planen.

Generellt tycker vi att det är en bra framtid för Gamla Motala Verkstad som beskrivs i den planbeskrivning och samrådshandling som tagits fram. Vi tror att det kommer göra vårt fina kulturområde bättre. Vår förhoppning är att det blir verklighet.

Dock finns det för oss, i vår förening, en fråga som är extra viktig och som inte behandlats mer än mycket generellt i handlingen. Det är frågan om trafiken i området. Nedan försöker vi ge en bild av hur det ser ut idag. Med ännu mer aktiviteter, boende etc. kommer frågan att bli ännu viktigare.

Bakgrund
I en miljö som redan idag har stora utmaningar när det gäller trafiken i området, är det viktigt att även en utredning och framtagande av planer för hur denna ska hanteras i framtiden genomförs.

Redan i den gällande planen problematiserades en hel del kring detta. De nya planerna medför givetvis att trafiken till/från och inom området kommer att öka ytterligare.

Under senare år har den totala trafikmängden på Verkstadsvägen ökat markant. Verkstadsvägen har blivit en genomfartsled till och från området vid Västra lund m.m. Orsakerna till den stora trafikökningen är troligen flera.

De långdragna arbetena på Östermalmsgatan gjorde att man hittade nya snabbare och enklare vägar. Troligen kommer trafiken att bestå då det är sämre framkomlighet på Östermalmsgatan bland annat med tanke på att man kommer att få vänta på bussar som har stannat, trafikljus etc. Man har hittat och vant sig vid en ny bra väg. Vi har inte märkt någon större avmattning sedan Östermalmsgatan öppnades fullt ut igen.

Företag med verksamhet i området medför tung trafik. Ställplatsen vid Borenshult medför trafik då den är enda vägen dit, förbi oss, vid in och utfart, då broarna endast får ta 3,5 ton. Besökare vid Borenshult vid slussning samt till kiosken där, som har en hel del aktiviteter.

Arrangemangen i Lokverkstan har ökat kraftigt i antal och medför mycket ung trafik för gods, mat och utrustning före och efter föreställningarna. Ofta sent på natten då bland annat scenutrustningen körs ut. Inte sällan kör tre till fyra stora trailers ut vid 03-tiden just av den anledningen. Trafik som skall parkera vid föreställningarna. Bussar och taxi som transporterar folk till och från föreställningarna.

Begränsningar
All tung trafik måste gå in och ut från området via infarten vid Charlottenborgbron då de båda broarna endast får trafikeras av fordon lättare ön 3,5 ton. I området finns idag väldigt få parkeringar som är öppna för allmänheten.

Barn och hastighet
Vår förening har flera utfarter från våra bostäder mot Verkstadsvägen där barn leker, cyklar och kör elsparkcyklar. De har kompisar på ”andra sidan”

och korsar ofta vägen. Vi upplever att det är få bilar som håller den hastighet som är föreskriven, dvs 30km/h. Trottoarerna är smala.

Vi har ett flertal gånger försökt att få en dialog med kommunens ansvariga chefer, om att på något sätt tydliggöra för passerande bilar att det är en farlig passage.

Något intresse från er sida har inte visats, våra förslag har inte tagits på allvar, utan avvisats. Under en kort tid fanns en digital skylt, som visade aktuell hastighet, på plats, men den togs bort redan efter ett par månader.

Under de 12 år jag har bott här har jag bara vid ett tillfälle sett polisen ha en hastighetskontroll här på Verkstadsvägen. Den gången nere vid ”Motala ladan”. Då var 30 km/h rekomenderad hastighet. Det körs ofta fort på gatan, mellan områdena med chikaner, framför allt under kväll och natt.

Delar av området är kraftigt igenvuxet av buskar, sly och träd. Både kommunal och privat mark. Detta försvårar sikten och försämrar utrymmet vilket ökar riskerna för att en olycka kan ske. När växtligheten fyller trottoarer tvingas gående ut på gatan. Det saknas trottoarer långa sträckor.

Ljudstörning
Trafikljuden har givetvis ökat med den ökade genomfartstrafiken, detta ä markant även nattetid. Det är störande för alla som har sina sovrum mot gatan. Det sönderkörda farthinder som finns i enda ändan av vårt område hindrar inte hastigheten nämnvärt, utan går utmärkt att passera med 40/50 km/h för en vanlig bil. Hindret gör att det låter och skramlar mycket vid passage, speciellt om man drar en släpvagn eller är ett tungt fordon. Lastbilar och bussar samt låga bromsar, skramlar, gasar och växlar.

> **Planenhetens kommentar:** Planenheten har förståelse för de upplevda problem som beskrivs. Synpunkterna berör dock en befintlig gata och trafikmiljö utanför aktuellt planområde vilket innebär att hastighetsdämpade åtgärder och åtgärder för förbättrad sikt inte behandlas inom ramen för denna detaljplan.
>
> Planenheten bedömer också att det är utanför detaljplanens syfte att se över trafiksituationen längs hela Verkstadsvägen. Ett sådant arbete sker på en mer översiktlig nivå och i kommunens kontinuerliga trafiksäkerhetsarbete.

Trafikmätningar kommer däremot att genomföras längs Verkstadsvägen under september och oktober 2026. Mätningarna görs utanför detaljplanearbetet men syftar till att ge ett bättre underlag för framtida trafikplanering i närområdet.

Trafik vid evenemang i Lokverkstan

Vid de nu många evenemangen i Lokverkstan ökar trafiken inför varje föreställning väldigt mycket. Utrustningen till föreställningarna, varor till serveringar etc. medför att mycket tung trafik måste passera både ut och in.

I samband med föreställningarna ska hundratals bilar köra in för att parkera eller släppa av folk och sedan köra ut igen. Ibland är det ett flertal bussar och taxibilar som skall ut och in. Trafiken ut från området under kväll och natt sker oftast sent, ibland mellan 23 och 03.

I den detaljplan som idag gäller för området med Lokverkstan problematiseras det mycket kring trafik och parkering vid evenemang på Gamla Motala Verkstadsområdet. Där finns tydliga idéer om hur man skulle kunna minska trafiken och därmed störningarna.

Idag görs absolut ingenting av detta. Polisen bevakar bara eventområdet och struntar i trafiken. Vid hemfärd sent på kvällen/natten gasas det friskt och det är inte ovanligt att bilar kör ram och åter med jättehögtalare på för fullt. Att det nya ”tuff-tuff tåget” kör fram och tillbaka både före och efter föreställningarna med full volym på sina högtalare har inte förbättrat ljudnivån.

Många cyklar och kör elsparkcyklar på de smala trottoarerna.

Planenhetens kommentar: Åtgärder för att främja andra färdmedel än bil hanteras i dialog med arrangören utanför detaljplanearbetet. Eventuella störningar som uppstår till följd av exempelvis ordningsproblem eller olämpligt beteende kan inte hanteras inom ramen för detaljplanen. Vid sådana situationer hänvisas till Polisen.

Parkering vid evenemang i Lokverstan

Idag används gräsplanen mot Verkstadsvägen som ägs av kommunen för parkering. Parkeringen drivs ibland kommersiellt dvs man tar betalt för att få parkera. Det händer inte sällan att det står husbilar och husvagnar flera nätter både före och efter föreställningarna.

Det boende då betyda att det också är att beakta som en ställplats. Vid vissa event förekommer det även camping. Inga toaletter hygienutrymmen eller någon miljöstation finns för detta ändamål.
Området är ju dessutom ett grönområde, där det normalt, inte är tillåtet att köra eller parkera.

Enligt vår uppfattning kan man inte med gällande detaljplan bedriva parkering, kommersiell parkering, ställplats eller camping på nämnd yta. I detaljplanen benämns ytan att vara för *"kultur och fritidsverksamhet samt icke störande småindustri. Marken får endast användas som en öppen yta med temporära byggnader och anläggningar"*.

Det är heller inte en temporär verksamhet, utan den har pågått i flera år och sker vid ett stort antal tillfällen varje år. Det är även skyltat in mot området att det är parkering. Inga begränsningar anges där. Omfattningen ökar och därmed ökar störningarna av trafik ut och in.

Vi hävdar därför att Motala kommun bryter mot sin egna detaljplan när man upplåter denna yta för kommersiell parkering, ställplats och camping.

I den gällande detaljplanen pratar man om parkering vid Torpavägen samt på andra sidan kanalen vid Dockanområdet för att sedan slussa publiken gående till Lokverkstan.

> **Planenhetens kommentar:** Parkering av personbilar tillåts på del av fastigheten Motala Verkstad 2 i samband med evenemang i Lokverkstaden, enligt tecknat nyttjanderättsavtal mellan Motala kommun och Play Reklam och Event. Ytan är ej avsedd för ställplatser eller camping. Verksamheten informeras om detta.
>
> Tillfällig parkering på Motala Verkstad 2 är förenligt med gällande detaljplan i och med att den utgör ett komplement till verksamheten.

Framtid
Vi förväntar oss en dialog med kommunen om framtida planer, den rådande trafiksituationen etc. i vårt närområde, inte minst med tanke på de planer som nu finns för exploatering av området kring GMV.

Vi förstår inte varför kommunen inte vill ha en dialog innan man lägger ner arbete, pengar och inte minst prestige i nya planer, där små detaljer som kunde lösts innan de blir till byråkratiska strider där man kanske måste

överklaga beslut och kanske även överdriva problem för att få sin röst hörd och få ändringar till stånd.

Man borde kanske också på allvar fundera över om Verkstadsvägen ska vara öppen för genomfartstrafik? Det är mer logiskt att genomfartstrafiken går via nya Östermalmsgatan. Liknande åtgärder har ju gjorts i många andra områden i Motala.

Man kanske också skulle jobba fram ett sätt att anvisa parkering, enligt er nuvarande detaljplan, och lotsa gående in till Lokverkstan. Det ljudliga lilla Tuff-Tuff tåget, för 30 personer, som hämtar personer vid Stationen, är väl en bra början, men ingen lösning.

Vidare borde farthindret vid Verkstadsvägen 97 tas bort då det inte medför någon tydlig effekt på personbilar utan bara medför oljud vid tung trafik och bilar med släpvagnar.

17. Privatperson 1

Privatperson 1 har synpunkter på planen.

Jag arrenderar fastigheten Varvet 7 (Varvsgatan 4), belägen cirka 50–100 meter från planområdet och placerad i plankartans övre vänstra hörn. Min familj har arrenderat mark på Varvsgatan sedan 1870-talet och jag representerar femte generationen på platsen.

Jag är positiv till planförslaget och utvecklingen av området, inklusive etableringen av hotell.

Samtidigt förekommer redan idag problem med felparkering på privat mark och blockerade infarter i närområdet. Med ett ökat besökstryck från hotell, event och centrumverksamhet finns en risk att detta förstärks.

Jag vill därför framhålla behovet av att:

- säkerställa att parkeringsbehovet dimensioneras även för toppar vid evenemang
- motverka felparkering på omkringliggande fastigheter
- beakta trafik och angöring i närområdet

Jag vill även lyfta behovet av åtgärder kopplade till nedskräpning, exempelvis fler papperskorgar och ökad skötsel. Mot bakgrund av planens syfte att öka nyttjandegraden är det viktigt att även konsekvenser för angränsande områden beaktas och följs upp.

Planenhetens kommentar: Enligt Motala kommuns parkeringsriktlinjer ska parkeringsbehovet i första hand lösas inom den egna fastigheten. I detaljplanen säkerställs parkeringsbehovet genom markanvändningen parkering (P), vilket ger fastighetsägaren möjlighet att exempelvis anlägga ett parkeringsgarage för nya verksamheter och bostäder.

Vid ett ökat besökstryck i samband med evenemang i Lokverkstaden finns det även möjlighet för en tillfällig parkering på fastigheten Motala Verkstad 2 enligt tecknat nyttjanderättsavtal mellan Motala kommun och Play Reklam och Event.

Ytterligare åtgärder för att främja andra färdsätt än bil hanteras i dialog med arrangören, men dessa ligger utanför detaljplanens ramar.

Vid återkommande problem med nedskräpning hänvisas till Motala kommuns Bygg- och miljöenhet.

Synpunkten om felparkering på privat mark har framförts till fastighetsägaren och arrangören. Ansvaret vid felparkering på privat mark ligger i regel på fastighetsägaren under de första 7 dygnen felparkeringen pågår. Vid fortsatt besvär efter 7 dygn är det möjligt få hjälp från Motala kommun att flytta fordonet mot en avgift.

Miljöbedömning

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande inte kunnat ta slutgiltig ställning till planförslagets miljöpåverkan och samhällsbyggnadsnämndens bedömning om att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning

Genomfört samråd föranleder följande ändringar på plankartan:

- Bestämmelsen om att byggnadens fasad ska bibehållas till sin utformning (k_2) har införts i plankartan för byggnad 12 (tårtbiten med mallvinden) och byggnad 20 (sjukhusverkstaden)
- En ny bestämmelse om att huvudentrén på byggnad 9 (kontorsbyggnad A) ska bevaras (q_5) har införts i plankartan
- Ett ytterligare u-område har införts i norra delen av planområdet för befintliga teleledningar
- En ny fastighetsindelningsbestämmelse (a_1) har införts i norra delen av planområdet som säkerställer att marken är tillgänglig för biltrafik från angränsande fastigheter

Genomfört samråd föranleder följande ändringar i planbeskrivningen:

- Rubriken *2.7 Bebyggelseförslag* har kompletterats med information om ungefär hur många hotellrum som ryms i den föreslagna byggnaden
- Rubriken *4.1.3 Detaljplan* har kompletterats med information om vad som händer med gällande detaljplan efter laga kraft
- Rubriken *4.2.4 Natura 2000* har kompletterats med information och karta över den biotopskyddade allén
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om omgivningsbuller kopplat till den befintliga eventlokalen Lokverkstan under rubriken *4.4.4 Omgivningsbuller*
- Rubriken *4.5.1 Natur och vegetation* har kompletterats med information och karta över den biotopskyddade allén
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om arter inom och i närheten av planområdet under rubriken *4.5.2 Artskydd*
- Motivet för upphävande av strandskydd för markanvändningen hamn (V) har tagits bort från rubriken *4.5.4 Strandskydd*
- Rubriken *4.5.5 Geoteknik* har kompletterats med information om förstärkningsåtgärder som gjorts för kajen längs Göta kanal.
- Rubriken *4.7.2 Stads- och landskapsbild* har kompletterats med fler visualiseringar på den föreslagna bebyggelsen
- Rubriken 4.9 *Trafik* har kompletterats med mer information om motortrafik, gång- och cykeltrafik samt parkering inom och utanför planområdet

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om brandvattenförsörjning under rubriken *4.10.3 Brandvattenförsörjning.*
- Rubriken *4.10.6 Avfall* har kompletterats med information om dialog vid förändrad avfallshantering
- Rubriken *6.2.3.2 Rättigheter* har uppdaterats med korrekt information
- Rubriken *6.2.3.2 Rättigheter* har kompletterats med information om fastighetsbestämmelsen (a_1)
- Rubriken *6.2.4 Fastighetsrättsliga konsekvenser* har kompletterats med information om fastighetsbestämmelsen (a_1)

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

- Länsstyrelsen Östergötland har *delvis inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Synpunkterna har medfört ändringar i både plankarta och planbeskrivning. Fler planbestämmelser har lagts till och planbeskrivningen har kompletterats med efterfrågad information. I frågor gällande kulturmiljö och markföroreningar gör Planenheten en annan bedömning, vilket är skälet till att synpunkterna inte helt har kunnat tillgodosetts.

- Vänsterpartiet Motala har *inte* fått sina synpunkter tillgodosedda. Synpunkterna framhåller inga direkta förslag på ändringar som kan hanteras inom ramen för detaljplanen, vilket är skälet till att synpunkterna inte har kunnat tillgodosetts.

- Värdshusets samfällighetsförening har inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Synpunkterna berör huvudsakligen åtgärder utanför det aktuella planområdet samt generella åtgärder som inte kan hanteras inom ramen för detaljplanen, vilket är skälet till att synpunkterna inte har kunnat tillgodosetts.

- Privatperson 1 har inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Synpunkterna innehåller delvis åtgärder som inte kan hanteras inom ramen för detaljplanen, vilket är skälet till att synpunkterna inte har kunnat tillgodosetts.

Medverkande tjänstemän

Förslag till granskningsutlåtande har upprättats av Planenheten, Gemensam ledningsförvaltning genom Ida Fhürong, planarkitekt i samråd med berörda tjänstemän inom kommunen.

Ida Fhürong
Planarkitekt

Bilagor

1. Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2026-05-26

Länsstyrelsen Östergötland

Datum
2026-05-26

Diarienummer
5860-2026

ANKOM
Planenheten
2026-05-26
DNR: SB-2023-2-18

Motala kommun
samhallsbyggnad@motala.se

Samråd om detaljplan för Motala Verkstad 1 m fl, Verkstadsön, Motala kommun

Kommunens ärendenummer: SB- 2023-2

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2026-04-02. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av Gamla Motala Verkstad i syfte att öka områdets nyttjandegrad och därigenom skapa ekonomiska förutsättningar för ett långsiktigt underhåll. Planen syftar även till att säkerställa bevarandet av

ANKOM
Planenheten
2026-05-26
DNR: SB-2023-2-18

områdets mest betydelsefulla kulturvärden, samtidigt som en varsam komplettering med nya byggnader möjliggörs.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör riksintresse för kulturmiljövård, strandskydd samt hälsa och säkerhet, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Riksintressen 3 kap. MB

Planområdet berörs av riksintresse för friluftsliv samt totalförsvaret. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att dessa inte påverkas negativt av detaljplanen.

Planområdet omfattas även av riksintresse för kulturmiljövård, Göta kanal, E9. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget innebär risk för negativ påverkan på riksintresset varför stor hänsyn krävs i enlighet med det som framgår nedan.

Kulturmiljövård [Göta kanal, E9]

Motala verkstad är ett minnesmärke över industrialismens införande i Sverige och rymmer industribyggnader från ca 200 års verksamhet. Området utgör en del av uttrycket för riksintresset Göta kanal varför de kulturhistoriska värdena behöver vara vägledande i planläggningen av området. Länsstyrelsen gör samma bedömning som kommun, att området ska pekas ut som ett 8 kap 13§ PBL-området. Länsstyrelsen konstaterar att ytterligare anpassningar samt underlag krävs för att undvika påtaglig skada och för att slutgiltigt bedöma påverkan på riksintresset.

Länsstyrelsen accepterar översiktligt viss rivning av ett fåtal byggnader om exempelvis återbruk inte medges. Detta förutsatt att ytterligare villkor om utformning och maxhöjder för ny bebyggelse

ANKOM
Planenheten
2026-05-26
DNR: SB-2023-2-18

införs på plankartan. I de fall enbart fasader ska bevaras, tex då ny byggnad planeras bakom en äldre fasad, tillförs planen fasadskydd (q4) för den äldre fasaden.

Detaljplaneförslaget innebär, jämfört med nuvarande plan, att vissa delar av byggnadsbeståndet får rivas och ersättas med nya, enligt planförslaget, omsorgsfullt utformade byggnadsvolymer. I några fall bevaras den ursprungliga fasaden för att vidmakthålla det exteriöra helhetsintrycket. Länsstyrelsen noterar att planen i dessa avseenden, med några undantag, har avvägts.

Länsstyrelsen anser att vidare utredning behöver ske om möjligheten till bevarande/rivningsförbud för byggnad nr 20 (Sjukhusverkstaden) alternativt återbruk av fasaden.

Även för intilliggande byggnader bör möjligheten studeras att bevara kalkstensmuren i östra fasaden på byggnad nr 17 (Tenderverkstaden) samt hela den östra fasaden av byggnad nr 19 (Tunnplåtslageriet) genom att integrera dessa som delar i den nya hotellbyggnaden. Åtgärden kan säkerställas med reglering liknande planbestämmelse k_2, så som föreslås för en del övriga fasader inom området. Byggnad 19 innehåller byggnadstekniska äldre konstruktioner av historiskt värde, om möjligt bör de beaktas i en kommande nybyggnation här. Med dessa åtgärder skulle den historiska kontexten kunna bevaras ytterligare i den norra delen av området.

Länsstyrelsen anser också att bestämmelsen k_2 ska anges för den östra fasaden av byggnad nr 12 (Tårtbiten med Mallvinden) som vetter mot Verkstadsvägen. Byggnadens fasad är i nuläget integrerad med muren vilket behöver säkerställas även framöver.

Länsstyrelsen bedömer vidare att byggnad nr 14 (Acetylen) behöver studeras för återbruk och rivningsförbud och förses med lämplig skyddsbestämmelse för byggnaden med dess exteriöra teknikhistoriska installationer.

Länsstyrelsen påpekar också att för delar som rivs måste noggrann dokumentation ske före rivning.

Länsstyrelsen framhåller vikten av att utformningen av nya byggnader, särskilt hotellbyggnaden, noggrant studeras och visualiseras i detaljplanen. Hotellbyggnaden blir ett tydligt tillägg till miljön men får för den skull inte bli dominerande. Den nya byggnaden ska därför inte ges en högre höjd än Lokverkstaden. Länsstyrelsen delar i övrigt planförslagets resonemang om

ANKOM
Planenheten
2026-05-26
DNR: SB-2023-2-18

utformningsprinciper för byggnaden men ser gärna studier med större variationer av byggnadens övre delar, tex indragna våningsplan. Planens visualiseringar behöver kompletteras med utblickpunkter från norr (Göta kanal) och öster (Verkstadsvägen) för att ytterligare belysa hur den nya byggnaden påverkar helhetsmiljön.

Länsstyrelsen anser vidare att planens föreslagna skydds- och varsamhetsbestämmelser behöver vidareutvecklas för att tydligare säkerställa nödvändigt antikvariskt skydd. Bestämmelserna behöver bland annat inbegripa ett tydligare formulerat skydd för kulturhistoriskt värdefulla dörrar och portar, fönster och takkonstruktioner. Även skydds- eller varsamhetsbestämmelser för betongdäcket öster om 70-tonsgården samt teknikhistoriska installationer på marken, såsom järnvägsspår behöver övervägas.

Även utformningen av nya byggnader och markanordningar behöver ytterligare studeras och regleras i plankartan. En fråga att särskilt hantera är eventuella behov av att fysiskt avgränsa olika användningssätt (främst bostäder) utan att förvanska den kulturhistoriska miljön.

Utöver eventuell formell reglering ser Länsstyrelsen gärna att ett gestaltningsprogram tas fram för områdets utemiljöer. Gestaltningsprogrammet kan med fördel fångas upp genom planbestämmelser.

Vidare ser Länsstyrelsen att planen behöver ägna mer uppmärksamhet åt de omfattande kulturhistoriskt värdefulla interiörerna i bebyggelsen. Även här kan övervägas varsamhetsbestämmelse som hänvisar till 8 kap 17 § PBL. Till bestämmelsen kopplas krav på certifierad antikvariskt medverkande vid bygglovsprövning av ändring i kulturhistorisk byggnad.

Med ovanstående kommentarer delar Länsstyrelsen sammantaget kommunens bedömning att planen är övervägande positiv för riksintresset. Den bidrar till att säkerställa en långsiktigt bärkraftig förvaltning och förädling av kulturmiljön inom området.

Riksintressen 4 kap. MB

Natura 2000 Art- och habitatdirektivet (SCI)

Den västra delen av planområdet omfattas av Natura 2000. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte riskerar att påverka naturmiljön inom Natura 2000-området

ANKOM
Planenheten
2026-05-26
DNR: SB-2023-2-18

negativt. Underlaget behöver dock tillföras tydligare information om vilken del som omfattas samt vilka träd som ingår i Natura 2000-området. Informationen bör inkludera antalet träd, lokalisering, vilka naturvärden de hyser och om de har håligheter.

Miljökvalitetsnormer

Berörda vattenförekomster är korrekt beskrivna i planhandlingarna.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planförslaget inte kan anses medföra en försämring av förekomsternas vattenkvalitet. Länsstyrelsen ser positivt på en framtida utveckling där större förbättringar av dagvattenhanteringen kan ske i linje med dagvattenutredningens förslag. Se vidare under rubrik dagvattenhantering nedan.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet åberopas 7 kap 18 e § p1 och p3, ”redan ianspråktaget” och ”för sin funktion måste ligga vid vattnet”. Länsstyrelsen godtar inte upphävande av strandskyddet inom de delar av planområdet som omfattar hamnändamål (V). Göta kanalområdet utgör riksintresse för friluftsliv och drivs med uppenbart syfte att hållas tillgängligt för allmänheten. Här anser Länsstyrelsen att strandskyddet ska vara kvar. I övriga delar kan strandskyddet upphävas med den motivering som angetts i planförslaget.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Buller

Länsstyrelsen anser att planen ska förtydligas vad avser risk för bullerstörning mellan de olika funktioner som kan komma att finnas etablerade inom planområdet, exempelvis hur befintlig och tillkommande besöksanläggningar kan komma att påverka framförallt bostadsbebyggelsen samt vilka åtgärder som vidtas för att undvika störningar.

Markföroreningar

Föroreningssituationen inom området innebär att åtgärder krävs i samband med genomförandet av planförslaget. Därför är det bra att

ANKOM
Planenheten
2026-05-26
DNR: SB-2023-2-18

planen har tillförts bestämmelser om att avhjälpandeåtgärder krävs innan startbesked med varierade krav beroende på om åtgärden gäller känslig (KM) eller mindre känslig (MKM) markanvändning. Länsstyrelsen bedömer att merparten av området, mot bakgrund av den komplexa blandning av olika ändamål som anges, kommer att behöva saneras ner till KM.

Ett flertal markundersökningar har genomförts. Dock kvarstår utredningsbehov inom vissa delar av området som exempelvis 70-tonsgården och Traversen. Även i Lokverkstaden kommer fortsatta åtgärder att behövas. Sammanfattningsvis finns inom området behov av ytterligare provtagningar, riskbedömning och åtgärdsförslag. Viktigt att beakta, är, att flera av de generella riktvärdena, för exempelvis bly, krom och kadmium har sänkts sedan 2019, vilka alla förekommer inom området. Åtgärdsförslagen behöver därmed anpassas till gällande riktvärden.

Utredningsbehov finns även för del av de befintliga byggnaderna, exempelvis Plåtverkstaden, i vilken det förekommer kraftigt förorenat damm, sannolikt kopplat till metallkonstruktionen som är målad med blyfärg. Avhjälpandeåtgärder på Plåtverkstans stomme kommer att krävas.

Länsstyrelsen ser vidare behov av att studera vilka åtgärder som behövs för att begränsa hälsorisker genom exponering av föroreningar som finns utanför planområdet, inom fastigheten Motala Verkstad 2.

När kompletterande provtagningar samt ny, heltäckande, riskbedömning och åtgärdsutredning genomförts, behöver planbeskrivningen ses över och uppdateras. Åtgärdsförslagen behöver utformas med beaktande av bebyggelsens kulturmiljövärden.

Brandsäkerhet

Inför planens genomförande behöver åtgärdsbehov gällande brandskydd studeras med anledning av området får mer varierande funktioner. Både utrymning och skydd mot brandspridning behöver hanteras. Samråd i dessa frågor bör ske med räddningstjänsten.

Geotekniska säkerhetsfrågor

Statens Geotekniska Institut (SGI) har lämnat yttrande över planförslaget. Länsstyrelsen förutsätter att SGI:s synpunkter beaktas i det fortsatta arbetet.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

ANKOM
Planenheten
2026-05-26
DNR: SB-2023-2-18

Bostäder

Länsstyrelsen ser positivt på att bostäder tillkommer, vilket ger potential för att öka områdets attraktionsvärden. Samtidigt är det viktigt att berörda delar av området anpassas på lämpligt sätt för att skapa en funktionellt och miljömässigt god boendemiljö i korrespondens med kulturmiljövärdena. Planbeskrivningen bör kompletteras och förtydligas i dessa avseenden.

Dagvatten

En stor del av planområdet är redan i nuläget bebyggt, varför dagvattenmängden inom området ej kan förväntas öka betydande. Föroreningssituationen innebär dock att spridningsriskerna via dagvatten behöver beaktas så att negativ påverkan på vattenmiljön begränsas. Då föroreningar kan komma att exponeras vid kommande avhjälpandeåtgärder kan det innebära risk för spridning via dagvatten vilket behöver beaktas vid utförandet.

Länsstyrelsen vill uppmuntra till vidare hantering av dagvattnet inom planområdet, fördelaktigt genom regnträdgårdar placerade intill husväggarna vid utlopp för takavrinning. Åtgärderna kan, utöver dess primära syfte, också tillföra visuella mervärden. Det är dock viktigt att utformningen samt växtval harmonierar med områdets industrikaraktär tillika kulturhistoriska värden. Åtgärderna behöver införlivas i gestaltningsprogrammet.

I planbeskrivningen framgår att dagvatten ytterligare kan hanteras i det fall området strax intill aktuellt planområde planläggs genom bland annat anläggande av en fördröjningsdamm. Länsstyrelsen ser positivt på en sådan utveckling, vilket kan möjliggöra en förbättring av omgivande vattenmiljöer. Planhandlingarna bör kompletteras med uppgifter om vilken anpassning av nuvarande dagvattensystem som i så fall kommer att krävas.

Trafikförsörjning, parkering

Länsstyrelsen ser att planen behöver kompletteras vad avser angöringstrafik och parkering. Det är alltför otydligt vilket parkeringsbehov som förväntas uppstå och hur det ska tillgodoses. Beträffande angöring behöver även räddningstjänstens tillgänglighet till området beaktas.

ANKOM
Planenheten
2026-05-26
DNR: SB-2023-2-18

Naturmiljövärden – invasiva arter

Kanadensiskt gullris har noterats centralt i området. Länsstyrelsen vill informera om, att det, från och med den 15 maj 2026 är förbjudet att tillåta växten att reproducera sig, växa eller transporteras, utom till en anläggning i samband med utrotning. Markägare som inte är staten, kommunen eller regionen uppbär inte krav på bekämpning.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

7 kap. miljöbalken (1998:808), Skyddade områden

Generellt biotopskydd

Trädallén i planområdets sydvästra del omfattas av generellt biotopskydd. Det är fördelaktigt att planbeskrivningen tillförs en karta där träden pekas ut. Det kan med fördel vara i samma karta som Natura 2000. Samma krav på hänsyn till träden gäller som nämns ovan under Natura 2000. Om skada på träden inte kan undvikas i samband med eventuella arbeten krävs biotopskyddsdispens.

8 kap. miljöbalken (1998:808), Artskydd

Planhandlingarna innehåller ingen information om förekomst av skyddade djurarter. Miljöer för fladdermöss har konstaterats inom kanalstråket. Av den anledningen är det viktigt att kanalstråket skyddas mot ljusföroreningar som kan störa fladdermöss.

Om åtgärder ska göras i/på byggnader som hyser fåglar eller fladdermöss behöver åtgärderna anpassas så att de blir förenliga med artskyddslagstiftningen. Det kan exempelvis innebära anpassningar i årstid för renoveringar av tak där det kan häcka fåglar eller som nyttjas som viloplats eller fortplantningsområde för fladdermöss samt att man vidmakthåller kontinuerlig ekologisk funktion. Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till detta, att frågan behöver utredas i det fortsatta planarbetet.

ANKOM
Planenheten
2026-05-26
DNR: SB-2023-2-18

Kulturmiljölagen (1998:950)

Fornlämningar

Planen omfattar inga förändringar inom vattenområdet. Skulle dock detta bli aktuellt i framtiden, behöver Länsstyrelsens kulturmiljöenhet kontaktas för samråd, då det inte kan uteslutas att vattenanknutna fornlämningar kan finnas tillika förhistoriska strandbundna fornlämningar.

Byggnadsminne fråga väckt

Fastigheten är under utredning för byggnadsminnesförklaring enligt 3 kap Kulturmiljölagen. Länsstyrelsen ambition är fortsatt att området ska byggnadsminnesförklaras. Goda möjligheter finns att hanteringen kan ske parallellt med den nu aktuella detaljplane-läggningen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer att planen behöver kompletteras med utredningar avseende kulturmiljövård, miljöföroreningar och förekomst av artskyddade fladdermöss (se ovan) innan slutlig ställning tas till planförslagets miljöpåverkan och eventuellt behov av MKB.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsbyggnadsdirektör Jan Persson med samhällsplanerare Clara Benjaminsson som föredragande. I den slutliga handläggningen har också länsantikvarie Patrick Björklund, miljöskyddshandläggare Marie Tilja, naturvårdshandläggare Ulrika Larsson, beredskapshandläggare Robert Wenemark, vattenhandläggare Weronica Forsgren samt antikvarie Åsa Algotsson medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.